

Comune di Ardore (Reggio Calabria)

Piano Strutturale Comunale

DOCUMENTO PRELIMINARE

redatto ai sensi della L.U.R. Calabria n°19/2002 e s.m.i.
e delle Linee Guida della Pianificazione Regionale

Q.C. 7.1

Tessuti urbani e tipologie edilizie

Tecnici incaricati:

Arch. Andrea NOBILI
Arch. Pietro RANUCCI
Arch. Assunta SGAMBELLURI

Collaborazioni:

Arcch. Laura Caroleo e Francesca Santelli
Ingg. Christian De Agostino e Gerardo De Agostino
Arch. Federica Di Pietrantonio
Dott. For. Rossella Guadagno
Dott.ssa Annamaria Loparco
Dott. Mirko Menghini
Dott. Geol. Valentina Ursida e Dott. Geol. Domenico Carrà

ATP iNEXt x Ardore

www.inext.it

Roma - via Fasana,1/b - 00195 Roma - tel. 06 37352884 - fax 06 97999214 - e-mail info@inext.it

Siderno - via P. Romeo 46 - 89048 Siderno (RC) - tel/fax 0964 388025 - e-mail studioarchsiderno@alice.it

TESSUTI URBANI E TIPOLOGIE EDILIZIE

Premessa

Al fine di giungere ad una sintesi interpretativa dei fabbisogni e delle potenzialità di trasformazione del territorio urbanizzato, ne sono state analizzate alcune porzioni rappresentative della realtà esistente.



Gli ambiti di riferimento per l'analisi sono stati individuati in tre differenti punti dei nuclei edificati di Ardore Marina, Località Schiavo e Bombile, scelti tra quelli maggiormente rappresentativi delle realtà tipologiche esistenti. Per ogni ambito sono state redatte delle schede di analisi dei singoli manufatti edilizi (allegate in formato digitale).

Per quanto riguarda il nucleo storico di Ardore Centro, presentando quest'ultimo delle problematiche diverse, avendo già definito nell'ambito del PSC una linea di intervento subordinata ad un Piano di Recupero per redigere il quale sarà sicuramente necessario uno studio

approfondito di tutte le realtà presenti nel centro storico, ci si è limitati momentaneamente ad un'analisi di carattere generale.

La metodologia adottata ha posto l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, ma piuttosto sulla struttura dei tessuti e delle porzioni esaminate, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio edificato.

Ciò ha consentito d'individuare parti di città con caratteri di omogeneità morfologica anche a prevalere sulle differenze comunque presenti; gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili in sintesi a pochi tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti.

I tessuti così individuati superano sia la semplice zonizzazione funzionale, sia l'analisi di carattere tipologico legata al singolo edificio, esprimendo invece una tipologia urbanistica che da conto della struttura propria della spazio urbano in termini di rapporti tra suolo: costruito e libero, pubblico e privato, collettivo ed individuale, relativamente agli insediamenti, oltre comunque a segnalare le differenze relative ai caratteri di formazione storica, ai sistemi insediativi ed alle funzioni prevalenti.

I tessuti storici Comprendono i nuclei di Ardore Centro, San Nicola e Bombile che si identificano come ambiti di Centro Storico rispecchiando la tipicità delle morfologie urbane dei nuclei collinari più antichi dell'entroterra calabrese e in particolare della Locride. In tutti i nuclei antichi della Calabria la forma di un impianto urbano è sempre la risultante dell'incontro tra un sito geografico ed un modello insediativo. L'orografia dei siti ed il sistema territoriale dei percorsi hanno influenzato profondamente reti viarie e suddivisioni fondiari, e conseguentemente il rapporto tra spazi edificati e spazi liberi.

Ardore Centro e Bombile hanno forma allungata sui crinali, tipica di molti altri centri calabresi.



Entrambi a trama molto fitta, in Ardore Centro troviamo due aperture di notevoli dimensioni: la Piazza Margherita e la Piazza antistante la Chiesa di S. Leonardo e adiacente il Castello; quest'ultimo sistema rappresenta senza dubbio un'emergenza architettonica da valorizzare.

Bombile è un agglomerato di piccole dimensioni che non presenta al suo interno alcuna apertura, se non piccoli slarghi sparsi a formare un sistema interno al tessuto che non ne interrompe la continuità.



San Nicola nel suo nucleo centrale presenta una forma circolare da cui si diramano delle frange di edificato sviluppate in prevalenza sulla viabilità esistente, sicuramente di epoca più recente rispetto al centro.

Nei tre nuclei storici del Comune di Ardore si possono rilevare diversi tipi edilizi che, in base alle caratteristiche tipologiche e architettoniche, possono essere classificate come segue:

- Emergenze architettoniche:

Unità e complessi edilizi che per forma, collocazione, caratteri tipologici e architettonici, possiedono un particolare valore architettonico e monumentale. (Castello, chiese, Porta del Dongione, Sito della Madonna della Grotta a Bombile)

- Edifici a corte e altri edifici residenziali :

Unità e complessi edilizi che conservano, in tutto o in parte, caratteri tipologici e architettonici storici.

- Edifici parzialmente alterati:

Unità e complessi edilizi analoghi ai precedenti, nei quali gli interventi novecenteschi hanno parzialmente alterato i caratteri tipologici e architettonici originari.

- Edifici integralmente ristrutturati

Unità e complessi edilizi analoghi ai precedenti, integralmente ristrutturati in epoca novecentesca; pur conservando dimensioni e collocazione nel lotto coerenti con l'impianto urbanistico storico, presentano caratteristiche strutturali, tipologiche e formali prive di interesse storico-architettonico e, talvolta, in contrasto con i caratteri del contesto.

- Edifici di sostituzione:

Unità e complessi edilizi realizzati in epoca novecentesca in sostituzione di edifici storici precedenti, le cui caratteristiche strutturali, tipologiche e formali risultano prive di interesse storico-architettonico e in contrasto con i caratteri del contesto.

Gli **spazi aperti** dei Centri storici si possono distinguere in:

- Spazi pubblici, comprendenti le strade, gli slarghi, le piazze, i varchi e i passaggi di uso pubblico che rivestono, anche storicamente, un ruolo importante per i collegamenti pedonali interni al centro storico;

- Spazi scoperti di pertinenza delle unità edilizie.

Come già accennato, per gli ambiti storici è stato proposto di sottoporre gli stessi a Piano di Recupero, permettendo comunque i necessari interventi di manutenzione : *".... E' pertanto indispensabile una nuova regolamentazione edilizia con criteri ben definiti in termini di interventi di ristrutturazione , tendenti alla conservazione e valorizzazione e al recupero degli elementi storico-architettonici, attraverso un preciso piano di definizione non solo degli interventi concessi ma anche delle tecniche e tecnologie ammissibili, scendendo nel dettaglio dei materiali utilizzabili e delle finiture adottabili, che devono risultare consone all'unità abitativa e all'intero tessuto urbano*

antico. Tale ambito si ritiene pertanto da sottoporre a Piano di Recupero. In assenza di tale Piano saranno comunque ammessi gli interventi indicati dal REU.”

La **Marina di Ardore** presenta, come tutti i centri costieri, una maglia pressoché ortogonale in cui l'asse principale è costituito dal tracciato della Strada Statale 106 Jonica, da cui si diramano diversi assi di penetrazione verso l'entroterra. L'asse principale è quello su cui si sviluppa la Località Schiavo, che conduce ad Ardore Centro.



Sulla S.S. 106 nella zona più centrale si aprono due Piazze che racchiudono il “cuore” del paese, intorno a cui si concentra la maggior parte dei servizi e delle attività commerciali.

Lo studio tipologico a campione ha evidenziato la presenza di un tessuto misto, in cui, a parte qualche fenomeno di recenti lottizzazioni, le diverse tipologie coesistono.



-**Tessuti misti residenziali-commerciali** attestati sulla viabilità principale esistente e caratterizzati da alta densità edilizia prevalentemente concentrati nell'area urbana di Ardore Marina, lungo la S.S.106 Jonica. Prevalentemente nella zona centrale, a partire dalla Stazione ferroviaria fino al passaggio a livello, troviamo la classica sequenza che si ripete in tutti i paesi attraversati dalla S.S.106, cioè dei manufatti edilizi di epoca recente con attività commerciali ai piani terreni e



residenze ai piani superiori. In prevalenza si tratta di edifici a due/tre piani f.t. (in qualche caso arriviamo anche a 6 piani f.t.) , con fronte di circa 10 ml. La sequenza viene interrotta in alcuni punti da vecchie costruzioni basse, ristrutturata o no. Nella maggior parte dei casi i fabbricati presentano uno stato di scarsa manutenzione, alcuni sono mancanti di finiture esterne. Solo in pochissimi casi troviamo un ottimo stato di conservazione e di completamento, ma si tratta di edifici di recente costruzione o comunque recentemente ristrutturati.

Sempre lungo la S.S.106, nelle due parti terminali, troviamo invece una cortina edilizia di case a schiera generalmente con fronti di piccole dimensioni, generalmente destinati a residenza o in alcuni casi con il piano terra riadattato ad uso commerciale.



Sulle aree retrostanti il nucleo centrale di Ardore Marina troviamo tessuti residenziali caratterizzati da media densità edilizia, viabilità carente e in pessimo stato di manutenzione, in cui le tipologie prevalenti sono case unifamiliari, spesso con giardino o piccoli condomini, Attraverso lottizzazioni private realizzate tutte o in parte, sono stati realizzati dei piccoli nuclei residenziali.

Sul resto del territorio insistono piccoli nuclei edificati composti da tessuti residenziali misti con nessuna tipologia prevalente, poco controllati sotto il profilo dell'organizzazione urbanistica, oltre a una notevole quantità di case sparse, a carattere rurale e non.



ANALISI SWOT - i centri urbanizzati

| | |
|---------------------------|--|
| Punti di FORZA | <ul style="list-style-type: none"> • Presenza di valori ambientali e storico-testimoniali • Presenza di aree marine e montane di elevato valore paesaggistico • Elevata vocazione turistica • Attenzione della Normativa Regionale per la pianificazione territoriale • Quadro di vita attraente: clima, ambiente e paesaggio • Grandi potenzialità per l'uso di fonti energetiche alternative |
| Punti di DEBOLEZZA | <ul style="list-style-type: none"> • Debole connessione funzionale e tra centri urbani ed aree interne o peri-urbane • Organizzazione insediativa del comune progressivamente consolidata lungo la S.S.106, poi lungo piccoli nuclei separati fra loro differenti per funzioni, consistenza e tipologia edilizia, caratteristiche morfologiche e tipologiche e per dotazioni di servizi • Il territorio comunale si è sviluppato soprattutto lungo la statale facendo perdere progressivamente importanza al centro storico • Difficile percorribilità pedonale sulla S.S. 106, luogo di maggior concentrazione degli esercizi commerciali • Scarsa qualità urbana • Scarsa attenzione e controllo sui criteri di costruzione degli edifici • Scarso utilizzo di fonti energetiche alternative • Enorme quantità di edifici non rifiniti esternamente • Assenza di Piani attuativi mirati al miglioramento della qualità urbana (piano del colore, piano acustico, piano del traffico etc) • Accessibilità territoriale ai centri interni non ottimale |
| MINACCE | <ul style="list-style-type: none"> • Presenza di aree a rischio idrogeologico nelle aree urbane • La concentrazione dei servizi nel nucleo della Marina può generare situazioni di polarizzazioni territoriali e congestione del traffico • Incapacità di trasformare in fattori di sviluppo le potenzialità disponibili • Degrado edilizio diffuso • Perdita di identità dei caratteri costruttivi originari nei nuclei storici • Incapacità di sfruttare le potenzialità dell'area di waterfront |
| OPPORTUNITÀ | <ul style="list-style-type: none"> • Rafforzamento dei legami tra aree urbane e peri-urbane • Sviluppo di forme di mobilità sostenibile • Presenza di notevole quantità di patrimonio immobiliare poco utilizzato • Valorizzazione funzionale degli insediamenti • Processo di restyling del waterfront con polarizzazione di funzioni a carattere turistico • rivitalizzazione dei tessuti urbani tramite utilizzo dei Piani Attuativi |

Le analisi dei tessuti urbani e delle tipologie edilizie porteranno a costruire una carta del territorio urbanizzato, finalizzata a:

- evidenziare le parti urbane che in base alle suscettività sono da identificarsi come luoghi potenziali della trasformazione urbana;
- articolare il territorio urbano consolidato, in sub-ambiti unitari per caratteristiche e problematiche e quindi orientati a politiche comuni;
- formulare indirizzi di pianificazione da assumere nel PSC ai fini del raggiungimento di obiettivi di qualità e sostenibilità nelle aree urbane esistenti.