

Arch. Domenico Sidari Capo Ripartizione Urbanistica Responsabile Ufficio del Piano

Dr. Michele Tripodi

QUADRO CONOSCITIVO QSM - QUADRO STRUTTURALE E MORFOLOGICO

QMI5b - Analisi interpretativa del sistema insediativo di dettaglio dell'ambito urbano

Ufficio del Piano

Arch. Michele Ferrazzo Sig. Giuseppe Avati

Arch. Angelo Chiaro Ing. Domenico Cuzzola

Arch. Maria Grazia Buffon Arch. Tatiana Fondacaro Pian.Ter. Fabiana Nasso Componente Geologica

Geol. Giuseppe Mandaglio

Geol. Luigi Carbone

AMBITO URBANO

Geol. Michele Mandaglio Componente Agronomica Agr. Massimiliano Figliuzzi

A - Unità insediativa storica edificata dopo il terremoto del 1783 sul precedente impianto - La città storica bassa. Quartieri: Immacolata, Arco, Fossatoli e Favignana

Unità insediativa "storica" ricostruita dopo il terremoto del 1783, probabilmente in maniera spontanea dalla classe più povera, su parte dell'originario impianto urbano disposto a cavallo del Fiume Jeropotamo. Il tessuto insediativo, privo di un riconoscibile impianto regolare, caratterizzato al suo interno da maglie viarie strette e irregolari convergenti su assi viari principali, si è sviluppato con prevalenza, sul versante dx del fiume, in direzione nord nel rispetto dei caratteri orografici, verso il terrazzo soprastante dominato dalla Chiesa della Trinità e su cui è stata edificata, su disegno a scacchiera, la città alta (per gli aristocratici e i borghesi) a cui la città bassa si collega, dal punto di vista insediativo, nel rispetto di alcune assialità preesistenti. L'unità insediativa è quindi planimetricamente segnata da alcune vie di raccordo tra città alta e città bassa tra cui: la via Marafioti che nella città alta diventa Via dei Domenicani e che assume come polarità nella città alta, la Chiesa Matrice; la via Immacolata che assume come polarità la Chiesa dell'Immacolata; la Via Sole che assume come polarità l'attuale Edificio scolastico posto sempre nella città alta; la Via Scesa Fontana sul lato monte; la Via Santa Marina, un tracciato storico, che rappresenta la strada statale di attraversamento del centro di Polistena che collega Taurianova a Cinquefrondi e la Via Pasquale Jemma che ha come polarità sulla città alta la Piazza Vara. L'unità insediativa storica che si estende, solo in parte, anche nel versante sx del fiume, lungo Via delle Muraglie, fino ad includere la zona della Favignana riconosciuta negli ultimi anni, di interesse archeologico, appare fortemente segnata dalla recente copertura del fiume Jeropotamo e dalle nuove edificazioni che annullano le

relazioni urbane che probabilmente legavano in origine i sistemi insediativi delle due sponde del fiume ma soprattutto che costituivano lo spazio di relazione principale. Il sistema insediativo appare infatti privo al suo interno di spazi pubblici di relazione di rilievo storico ed è privo di Chiese che sono concentrate nel la città alta, ad eccezione della Chiesa Immacolata, che comunque si pone su un terrazzo rispetto alla città bassa. Il tessuto edilizio complessivamente è di tipo intensivo e compatto, tipico della classe più povera caratterizzato prevalentemente da aggregazioni di case a schiera monocellulari a due livelli, con un elevato grado di omogeneità sia edilizio-architettonica che volumetrica, prive nella maggior parte dei casi di elementi decorativi caratterizzanti.

Sotto l'aspetto qualitativo, ad eccezione dell'edilizia lungo alcuni assi principali, si rilevano notevoli fenomeni di degrado in parte causato dallo stato di conservazione ed abitabilità delle unità edilizie spesso in abbandono, e in parte dall'eterogeneità e dalle modalità di intervento utilizzate sul patrimonio esistente in molti casi estraneo al contesto storico (tecniche costruttive, finiture, manto di copertura, infissi ...). Un elemento di elevata criticità appare il sistema delle coperture ben visibile dal piazzale della Trinità, estremamente omogeneo e non compatibile con il sistema urbano storico (copertura il lamiera, eternit, tegole in cemento etc.).

B - Unità insediativa storica post-terremoto edificata su progetto - La città storica alta Unità urbana "storica" ricostruita sul terrazzamento di testa dopo il terremoto del 1783 e morfologicamente organizzata, su specifico progetto dell'arch. Schiantarelli, prevalentemente sul principio dell'isolato a pianta quadrata, con eccezione di alcuni isolati longitudinali di piano predisposti per accogliere le tipologie a schiera. L'impianto urbano è definito da una maglia ortogonale con direttrice prevalente est-ovest rispetto alla quale si orienta e colloca la principale assialità (Corso Mazzini). Lo sviluppo dell'impianto urbano sembra sia stato guidato dalla morfologia del terreno e probabilmente da alcune preesistenze o vincoli, forse la casa e i terreni del principe Milano e le Chiese che appaiono allineate sul crinale in un sistema di successione: la Chiesa del Rosario, a chiusura della via principale sul lato est, e la Chiesa della Trinità posta su uno stretto terrazzo naturale, a chiusura sul lato ovest che domina la città bassa e ne costituisce asse di riferimento, e nel mezzo la Chiesa di San Francesco e la Chiesa Matrice.

Sotto il profilo tipologico l'unità insediativa che ad una prima lettura di insieme può apparire omogenea, si presenta invece molto articolata; sull'impianto delle "quadre" si trovano differenti tipologie: dal palazzo a corte centrale, al palazzetto, alle schiere; il tutto, genera un tessuto edilizio, di tipo intensivo e compatto, sufficientemente qualificato sia sotto il profilo del costruito e degli elementi architettonici, per le valenze storiche dei singoli manufatti edilizi (un caratteristica riconoscibile è data dai portali), sia sotto il profilo degli spazi urbani caratterizzato dalla presenza di importanti spazi di relazione (Piazza del Popolo, Piazza della Repubblica, Piazza Bellavista). Una edilizia più povera si rileva i prossimità della Chiesa del Rosario. Nel complesso l'intera area appare degradata e in parte abbandonata con eccezione di alcuni palazzi e unità insediative che presentano un buono stato di conservazione.

La Città Consolidata

realizzata su maglia ortogonale nella prima metà del '900

C - Unità insediativa consolidata della città alta di prima espansione della città storica

Unità urbana formatasi nella prima metà del '900 come espansione della città settecentesca in linea con l'asse principale dell'odierno Corso Mazzini, organizzata prevalentemente su impianto viario ortogonale a maglia rettangolare con direttrice est-ovest, su un doppio dislivello nelle direzione est-osvet (dislivello principale) e sudnord, caratterizzato da un tessuto urbano ben equilibrato e caratterizzato da una notevole presenza di spazi pubblici di relazione (Piazza Bellavista – ex mercato coperto Pizzurro – Via Iemma e piazzale Trinità – Parco della liberazione – giardino delle Papere) di raccordo con la città storica alta contenuta tra la Chiesa Matrice e la Chiesa della Trinità e con la città bassa. A completamento del tessuto a scacchiera è inclusa la parte urbana sviluppatasi dopi gli anni '30 tra il Corso Trieste e la Via Iemma con un tessuto edilizio meno compatto e più eterogeneo costituito in prevalenza da residenze con giardino, e la parte di raccordo sviluppatasi lungo la strada di accesso al Corso Trieste fortemente caratterizzata dalla presenza di importanti strutture religiose utilizzate a A nord dell'asse viario principale (corso Trieste) il sistema edilizio sebbene compatto è fortemente eterogeneo

con presenza di palazzi di rilievo con corti e pertinenze, probabilmente preesistenti, e palazzi più modesti che conservano i caratteri tipologici e architettonici dell'epoca di costruzione, gli anni '30, tra lo stile liberty e lo stile neo-razionalista. L'elemento tipologico diffuso nelle strade parallele al corso Trieste è dato invece dalla schiera a due livelli. Complessivamente è riscontrabile un certo grado di omogeneità degli elementi costituti del sistema del

Il tessuto complessivamente presenta un elevato livello di organizzazione dello spazio pubblico dato dalla rilevante presenza di aree verdi, slarghi e spazi di relazione ed elementi nodali di attrezzature di servizio. E' una parte di città consolidata che complessivamente conserva una struttura organica ben definita rappresentativa del periodo storico dell'impianto; è una unità insediativa che si conserva bene, in tutte le sue parti, in cui gli interventi di recupero e ristrutturazione sono stati rispettosi dei caratteri tipologici e ar chitettonici, adeguatamente attrezzata di servizi commerciali, finanziari e sociali, e che rappresenta l'attuale cuore della città di Polistena, l'area urbana di raccordo tra le diverse unità insediative.

D – Unità insediativa consolidata della città alta a prevalenza residenziale-commerciale realizzata su progetto di espansione Unità insediativa consolidata nella zona alta, sviluppatasi a nord-est della cosiddetta città storica alta, negli anni '70-80 realizzata nel rispetto di precisi assi stradali di piano (sullo schema di espansione del Programma di fabbricazione di Andriello del 1968 e quello di Luigini del 1972), con impianto viario principale a raggiera, convergente nel nodo della piazza della stazione, oggi in abbandono, della rete locale taureanse, e un sistema

aggregativo condizionato dallo stesso impianto. Il tessuto edilizio, di tipo intensivo lungo gli assi stradali, risulta planimetricamente compiuto con edilizia estremamente eterogenea per tipologia, numero di piani e finiture; l'area comprende: una zona prettamente residenziale con tipologie edilizie unifamiliari e plurifamiliari tutte con pertinenza esterna a verde e un buon stato di conservazione posta sul lato nord-est al confine con il Comune di Cinquefrondi con cui è chiara una effettiva conurbazione; una zona con sistema insediativo compatto estremamente eterogeneo con uso misto residenziale e commerciale; un'area edificata con edilizia di tipo popolare e un importante spazio verde di relazione (Villa Italia) al confine con la città storica. L'unità insediativa include anche l'espansione sviluppatasi negli anni '70-'80 nella zona sud-est della città storica caratterizzata da una eterogeneità tipologica e dalla presenza di edilizia priva di caratteri architettonici (degrado edilizio generato dalla povertà tipologica e/o da edilizia di tipo intensivo e disomogenea non coerente con il contesto – a ridosso del centro storico) e comprende il Parco Juvenilia e l'Istituto Tecnico Superiore.

Complessivamente appare attrezzata di spazi verdi di relazione, servizi pubblici (scuole) e servizi commerciali e

Comune di Polistena Città Metropolitana di Reggio Calabria

QMI5b - Analisi interpretativa del sistema insediativo di dettaglio dell'ambito urbano

E – Unità insediativa consolidata a carattere misto (terziario-residenziale-commerciale) con dominanza di servizi Unità insediativa consolidata realizzata negli anni '70, alle spalle dell'unità insediativa storica della prima metà del

'900, caratterizzata dalla presenza di due importanti strutture pubbliche "moderne" che appaiono estranee al contesto urbano e ambientale locale, il Palazzo nuovo del Comune, con l'Auditorium, e l'Ospedale, e una edilizia residenziale di tipo plurifamiliare articolata in linea, prevalentemente lungo gli assi viari principali. Il tessuto edilizio si articola in alcuni casi con una maglia viaria secondaria che presenta discontinuità sia nell'impianto che nelle caratteristiche dimensionali e tipologiche del costruito. La suddetta discontinuità genera un carattere frammentario e disomogeneo anche in rapporto con le altre parti urbane. Una discontinuità che si riscontra anche dal punto di vista funzionale, infatti oltre alle residenze miste alle attività commerciali ubicate ai piani terra delle residenze sulle vie principali, nella stessa unità insistono episodi di attività produttive di vecchia data e servizi di pubblica utilità (stazione di polizia e vigili del fuoco). Gli spazi di relazione presenti sono funzionali solo alle strutture pubbliche.

G - Unità insediativa consolidata a carattere residenziale e commerciale della città bassa Unità urbana a carattere residenziale e commerciale consolidatasi nel tempo, soprattutto sul versante sx del Fiume Jeropotamo in parte sul sedime della città pre-terremoto , morfologicamente organizzata sul principio dell'allineamento lungo gli assi viari principali sul quale si innesta il sistema viario secondario. Il tessuto edilizio è costituito in maniera eterogenea da edilizia a schiera a due livelli di vecchia fattura e da edilizia degli anni '60-'80 a due o tre piani (le palazzine) priva di caratteri tipologici o architettonici particolari. Lungo i principali assi stradali il piano terra nella maggior parte dei casi è destinato ad uso commerciale. L'unità in clude un sistema di edilizia di tipo economico/popolare di vecchia data (casa gescal e case popolari) e un importante sistema di spazi di relazione e attrezzature pubbliche.

La Periferia

F – La periferia destrutturata della città alta

Unità insediativa destrutturata e dequalificata organizzata sul principio iniziale dell'allineamento rispetto ad un asse viario principale (Via Longo) sul quale si innesta il sistema secondario prevalentemente a pettine. L'Unità che si sviluppa con un dislivello importante, soffre della completa assenza di un disegno urbano, delle opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi, cunette per l'acqua) e di spazi di relazione ed è caratterizzata da un diffuso stato di abbandono delle aree/zone/percorsi pubblici e da numerosi casi di edilizia non finita, superfetazioni e sopraelevazione sebbene ricadente in una posizione eccezionalmente panoramica verso il mare, la zona di Nicotera e il Monte Poro. L'edilizia appare estremamente eterogenea in termini di tipologia, altezza piani,

M – La periferia destrutturata e informale della città bassa

Ambito insediativo residenziale di periferia fortemente destrutturato sorto in assenza di qualsiasi elemento "visibile" di regola con diffusi episodi di edilizia abusiva, nel quale sono distinguibili tre unità insediative distinte tutte compatte ed intensive. Le suddette unità insediative si sono sviluppate in origine lungo as si viari di rilievo o in spazi di risulta tra aree edificate (città storica, città consolidata, città pubblica, la rete viaria e le aree destinate ad attrezzature pubbliche ovvero il palazzetto dello sport e il campo di calcio). Le diverse porzioni insedia tive, anche se morfologicamente organizzate sul principio dell'allineamento lungo un asse principale, soffrono dell'assenza di un sistema viario razionale e di un disegno urbano e della conseguente mancanza di qualsiasi rapporto tra il contesto e il sistema edilizio; mancano gli spazi pubblici di relazione e si registra una forte carenza di infrastrutture primarie. Il carattere frammentario e disomogeneo, determina un notevole grado di labilità strutturale interno e nel rapporto con le altre parti urbane.

La periferia consolidata ad uso misto residenziale-commerciale-produttivo Area insediativa periferica consolidatasi nel tempo in origine lungo l'asse viario principale (Via Catena – strada statale per Taurianova) e successivamente nello spazio fino alla circonvallazione. Il sistema insediativo è estremamente eterogeneo per uso (residenziale, commerciale, industriale e artigianale), per tipologie (edilizia residenziale, privata di tipo civile, economico e signorile, capannoni per deposito merci e commercio), e per stato di conservazione. Nel complesso dal punto di vista urbanistico appare dequalificato e poco strutturato.

N – Unità insediativa destrutturata prossima al centro storico Contenuta unità insediativa posta ad est della città storica bassa, lungo la Via Scesa Fontana, sul versante dx dello Jeropotamo di raccordo tra la città bassa e la città alta, sviluppatasi anche recentemente su un'area probabilmente interessata dall'antico impianto urbano. L'unità, che si sviluppa su un importane dislivello, non ha alcun elemento di continuità con l'adiacente centro storico e appare privo di particolare connotati edilizi e/o urbani, con una edilizia eterogenea. Sebbene posta a ridosso del centro storico appare come una unità isolata e periferica segnata probabilmente dalle condizioni di degrado in cui versa la parte della città storica che si affaccia sulla Via Scesa

La Città Pubblica

I – La città pubblica qualificata Unità insediative realizzate sulla base di consistenti progetti unitari a carattere economico e popolare sia di edilizia pubblica che privata comprendente più episodi distinti ubicati, un tempo, ai margini dell'ambito urbano, ed oggi inclusi nel sistema urbano della periferia informale priva di progetti di trasformazione organici. Le unità insediative sono caratterizzate dal disegno tipologico ed urbano che le hanno generate spesso con un discreto equilibrio tra residenze e aree verdi. Le tipologie edilizie sono differenti nei diversi ambiti (schiere-linee e torri) tuttavia le diverse aree sono accomunate da uno stato di conservazione discreto sia per le singole unità edilizie che delle pertinenze. Tutte le aree sono comunque accomunate da un certo grado di "compiutezza" interna e di "saturazione", che li fanno percepire come episodi "chiusi". Nelle suddette aree sono ricompresi in alcuni casi importanti spazi pubblici di relazione e/o impianti sportivi che assegnano organicità alle unità insediative.

Unità urbane realizzate sulla base di progetti unitari a carattere economico e popolare comprendente più episodi distinti ubicati ai margini dell'ambito urbano e rimasti tali nel tempo. Le aree sono caratterizzate dal disegno urbano che le hanno generate nella maggior parte con un discreto equilibrio tra residenze, aree verdi e spazi/attrezzature pubbliche. Tipologie edilizie e stato di conservazione sono differenti a seconda dei diversi casi; in particolare alcune unità insediative di edilizia pubblica manifestano importanti condizioni di degrado del costruito e di abbandono degli spazi verdi. Tutte le aree sono comunque accomunate da un certo grado di "compiutezza" interna e di "saturazione", che li fanno percepire come episodi "chiusi".

Aree in trasformazione

🔀 Aree delle attrezzature industriali, artigianali e commerciali esistenti in aree esterne alla città produttiva (zone D del PRG) Aree dei distributori carburante esistenti

PERIMETRO AMBITO URBANO

SUOLO RISERVATO ALL'ARMATURA URBANA **E TERRITORIALE**

Rete viaria locale (d) periubana e rurale (d)



