

COMUNE DI VIBO VALENTIA

RIPARTIZIONE URBANISTICA

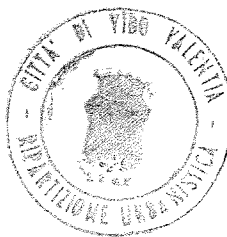
VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

P.R.G.C.

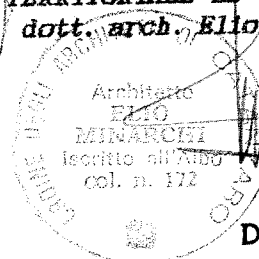
RELAZIONE GENERALE

- Il presente atto è il duplicato, dell'atto originale adottato con Delibera del Commissario Prefettizio N°648 dell'11.4.88, formato in conformità ai disposti degli artt.2700 e 2714 e segg. del C.C.
- Depositato per visione dal 29.7.88 al 28.8.88.
- Depositato per osservazioni dal 29.7.88 al 28.9.88.
- Avviso pubblicato sul FAL della Provincia di Catanzaro il 29.7.88, n°35.
- Avviso affisso all'Albo Pret. dal 29.7.88 al 28.2.89.
- Visto Genio Civile di Catanzaro n°440 del 24.2.87 ai sensi dell'art.13 della L.2.2.74, n°64.

Vibo Valentia li, 31 DIC. 1993



IL PROGETTISTA
CAPO RIPARTE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE ED URBANISTICA
dott. arch. Elio Minarchi



Allegati alla delibera
del Consiglio Comunale
n. 32 del 25-5-88

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Domenico PRIMERANO)



IL SINDACO
(Alfredo D'Agostino)

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
(Vincenzo Mobilio)

COMUNE DI VIBO VALENTIA

(Provincia di Catanzaro)

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive
modifiche ed integrazioni

Relazione Generale

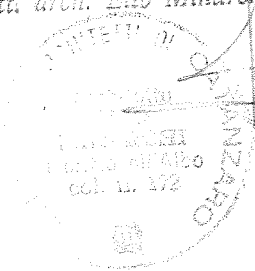
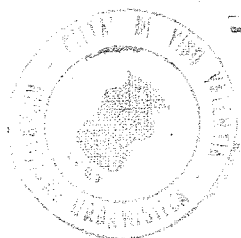
Il progettista

Prof. Arch. FRANCESCO KARRER

Il Dirigente Capo Ripartizione
Pianificazione Territoriale
ed Urbanistica

dott. arch. Elio Minarchi

Novembre 1982



A V V E R T E N Z E

1. Le quantità indicate alla pag. 79 della presente relazione, a seguito delle modifiche ed integrazioni apportate nel corso del lavoro di formazione della variante, sono così modificate:

- aree residenziali: 187,5 ha

- aree per servizi di quartiere: 178,5 ha

- aree per servizi di interesse generale: 97,0 ha

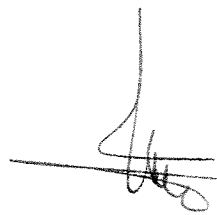
-aree industriali: come da variante al P.R.T. del N.I. di Vibo

aree artigianali: 43,5+48,5 ha (incremento variante al P.R.T.)=91,5

-aree per attività terziarie : 33,3 ha

-aree per attività turistiche: 46,7 ha

2. L'art.34 delle Norme tecniche di Attuazione - Zone d'interesse naturale - è soppresso.

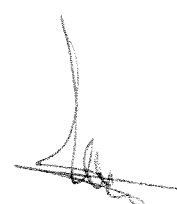


INDICE

1. Premessa
2. L'impostazione culturale e tecnica della Variante ed il lavoro svolto per la sua redazione
3. I principali problemi emersi in seguito all'esaurirsi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del 1966
4. Le soluzioni adottate
 - 4.1. Il futuro assetto fisico del territorio comunale in una visione sovracomunale
 - 4.2. I settori produttivi
 - 4.3. I servizi sociali
 - 4.4. Gli insediamenti a carattere storico
 - 4.5. La casa
 - 4.6. L'ambiente
 - 4.7. Le infrastrutture
 - 4.8. L'attuazione e la gestione della Variante
5. L'articolazione del territorio comunale in zone omogenee e l'uguaglianza delle opportunità
6. L'articolazione in zone d'intervento e la strategia di attuazione
7. Il quadro quantitativo: previsioni della popolazione, bisogni attuali e futuri di abitazioni e servizi e stime sul fabbisogno di spazio dei principali settori produttivi

ALLEGATI: A) Quadro riepilogativo delle previsioni quantitative della Variante

B) Descrizione sintetica delle tavole di piano e di analisi



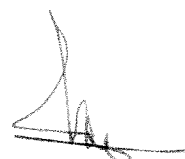
1. PREMESSA

Nella presente Relazione, che con gli Elaborati grafici (tavole) e le Norme tecniche di attuazione costituisce la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Vibo Valentia, vengono illustrati esclusivamente i problemi essenziali considerati ed i criteri di pianificazione adottati per la loro soluzione.

Questa scelta deriva dalla volontà di mettere a disposizione della collettività comunale un documento piuttosto agile, di facile diffusione e consultabilità, che raggiunga al meglio il suo scopo istituzionale che è quello d'integrare gli elaborati grafici e le norme tecniche di attuazione.

Dei fini e dei risultati di tutto il lavoro svolto per la redazione della Variante (analisi socio-economiche, di Vibo Valentia e del vibonese della situazione attuale e delle prospettive, consultazioni con le forze economiche, culturali e sociali in genere, sia nella fase di impostazione della Variante che di discussione della "bozza" finale, redazione di "bozze" intermedie, generali e di parti del territorio comunale, ecc) in questa relazione si ritroveranno, volutamente, solo deboli tracce: l'illustrazione tecnica della Variante, negli obiettivi ritenuti degni di essere perseguiti e nelle soluzioni tecniche adottate, costituisce infatti il suo scopo primario.

Chi, per ragioni di documentazione o di studio, volesse approfondire qualcuno degli aspetti della Variante qui trattati in modo sintetico, potrà farlo consultando il Dossier degli studi preparatori alla redazione della Variante, depositati presso la segreteria generale e presso la Ripartizione Urbanistica del Comune.



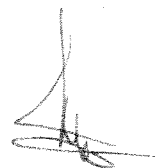
Dove è depositata anche l'indagine sulle caratteristiche geomorfologiche del territorio comunale che l'Amministrazione ha appositamente fatto elaborare per la redazione di questo strumento.

Inoltre, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti socio-economici, nonché alcune scelte in materia di politica urbanistica per l'industria e di grandi infrastrutture, ulteriori informazioni e motivazioni possono ritrovarsi nella Relazione del Piano Regolatore Territoriale (P.R.T.) del Nucleo d'industrializzazione di Vibo Valentia, in ispecie nel Progetto-preliminare.

Il collegamento tra i due strumenti è stato perseguito in modo sostanziale e non solo nel rispetto formale dei dettati di legge.

Come è noto infatti, al Piano del Nucleo - Piano Regolatore Territoriale (P.R.T.) - è subordinato, ai sensi della legislazione per gli interventi straordinari nel territorio meridionale e di quella urbanistica, il piano della Variante del Comune (il P.R.T. del N.I. è in fase di approvazione da parte della Regione Calabria).

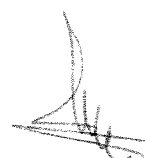
Una tale scelta di "stile" della Relazione è del tutto coerente con il metodo della partecipazione adottato dal Consiglio comunale, in ispecie dalla II Commissione Consiliare, in tutte le fasi determinanti della formazione della Variante: definizione degli obiettivi in uno specifico documento programmatico (presentato dal progettista nel luglio 1978 ed approvato, con integrazioni e modifiche, dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1979, riportato in allegato alla delibera n. 22/1979, approvata dal CO.RE.CO. il 23 maggio 1979); approvazione, con integrazioni e modifiche, della "bozza intermedia" di Variante (presentata dal progettista nell'aprile 1980 ed approvata, con modifiche e integrazioni, dal Consi-



glio Comunale, dietro presentazione di un documento sottoscritto dalle delegazioni della D.C., del P.S.I., del P.S.D.I. e del P.R.I., in data 3.12.1981); e nella fase di adozione della Variante, a seguito della "bozza finale" presentata dal progettista nel settembre 1982 e degli elaborati di piano trasmessi nel novembre dello stesso anno.

Un impegno che non ha riguardato solo gli eletti, amministratori e consiglieri comunali, di quartiere e di frazione, ed i funzionari dell'Amministrazione comunale, ma l'intera collettività.

Soprattutto all'atto della definizione del "documento" programmatico e dell'adozione della Variante. E che è servito a far maturare una diffusa coscienza urbanistica, sorretta da una buona dose di cultura tecnica: premessa indispensabile per una cosciente politica di salvaguardia e valorizzazione dei valori ambientali, culturali, sociali ed economici del territorio e, quindi, per una corretta ed efficace attuazione della Variante Generale al P.R.G.



2. L'IMPOSTAZIONE CULTURALE E TECNICA DELLA VARIANTE ED IL LAVORO SVOLTO PER LA SUA REDAZIONE

L'impostazione culturale e tecnica data alla Variante ed al modo di formazione della stessa risente, inevitabilmente, del clima politico e culturale che ha riguardato le vicende dell'urbanistica italiana nell'ultimi quinquennio. Apertosi con la legge n. 10 del 1977 e, in un certo senso, chiuso dalla legge n. 94 del 1982, di conversione del decreto legge n. 9/1982, e che ha avuto nella legge n. 392/1978, più nota come "equo canone", e nella legge n. 457/1978, più nota come "piano decennale per l'edilizia", dei momenti particolarmente significativi e coerenti con lo spirito della legge n. 10: un periodo che ha mostrato anche posizioni di segno decisamente opposto all'impostazione originaria della legge n. 10, con, in ispecie, le sentenze della Corte Costituzionale: in particolare le sentenze n. 5 del 1980 sugli indennizzi degli espropri e n. 92/1982 sulla efficacia dei vincoli urbanistici.

Posizioni che indubbiamente sembrano oggi prevalere e non solo nell'opinione pubblica, che fanno apparire ancora più urgente la riforma delle procedure di pianificazione urbanistica. Un impegno, del resto, che avrebbe dovuto accompagnare l'attuazione del famoso "trittico" rappresentato dalla legge sui suoli, l'equo canone e il piano decennale per l'edilizia.

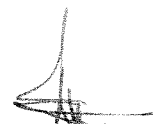
L'erraticità del quadro normativo nazionale, alla quale si aggiungono ritardi e limiti di quello regionale, ha così influenzato non solo la impostazione della Variante, ma anche le modalità di formazione della stessa. Nella formazione della Variante si è dovuto molto spesso anticipare quelli che sarebbero stati i nuovi dettati di legge, e adeguare a questi le soluzioni già adottate divenute discordanti. Il tutto in



presenza d'un intenso processo d'urbanizzazione, largamente indipendente, sia dall'andamento della popolazione che dal fabbisogno oggettivo di spazio, molto più sensibile al processo inflattivo che ha alterato non poco i comportamenti degli operatori fondiari, sia quelli professionali che i comuni detentori di diritti di proprietà.

L'erraticità del quadro normativo è molto ampia e riguarda pressoché tutta la materia urbanistica ma, per dimostrare la sua influenza sulla formazione della Variante, è sufficiente tratteggiare il percorso che dalla legge n. 10 del 1977 alla sentenza della Corte Costituzionale n. 92 del 1982 ha fatto la programmazione urbanistica. Come noto, la legge n. 10 garantiva l'efficacia atemporale dei vincoli urbanistici con l'introduzione dello "pseudo" strumento rappresentato dal Programma poliennale d'attuazione (P.P.A.), che di fatto introduceva nella pratica urbanistica - anche se l'attuazione concreta ha sminuito non poco questa potenzialità - la programmazione di breve periodo insieme a quella di lungo periodo, stemperando nello stesso tempo il problema, sempre ostico, delle previsioni quantitative dello sviluppo dell'urbanizzazione.

La legge 94/1982, come noto, già limita l'area d'applicazione di questo strumento urbanistico ai soli comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti. Ma a ridurre definitivamente il significato generale e la portata pratica, almeno stante la sua attuale costituzione, è la ricordata sentenza della Corte Costituzionale che stabilisce l'indipendenza dell'efficacia temporale dei vincoli urbanistici da questo pseudo strumento. Nella formazione degli strumenti urbanistici, in concreto, si ricade, quindi, in una situazione di programmazione a-temporale, ma con il periodo di validità dei vincoli limitato, com'era prima della legge

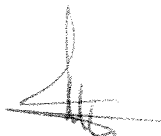


n. 10 che aveva come scopo primario proprio il superamento di questa la
bile situazione.

In queste condizioni non è stato possibile che far sposare una corretta definizione dei fabbisogni di spazio stimabili nell'arco temporale di programmazione assunto (il 2001), con l'impostazione formale dello sviluppo dell'urbanizzazione, posta come obiettivo centrale della Variante. Facendo dipendere da questa gli obiettivi di "gestione attuativa" della Variante.

Ma a far porre in modo tanto forte la centralità della questione morfologica tra gli obiettivi della Variante ci si è pervenuti solo ad un certo punto del processo di pianificazione, proprio in seguito alle incertezze che derivavano da nuove leggi e soprattutto dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale, ma anche di quella del Consiglio di Stato e della Cassazione, oltroché di quella ordinaria. Né si può dimenticare l'intreccio sempre più stretto che vanno assumendo, ad esempio, le normative ambientali e, di recente, le norme sulla fiscalità immobiliare, in ispecie fondiaria, con il territorio (oggetto fin qui quasi esclusivo della disciplina dell'urbanistica).

Altri erano gli obiettivi stabiliti nel ricordato documento programmatico sembrati centrali all'inizio del processo: ridare la necessaria certezza di diritto alla crescita urbana, in seguito alle imperfezioni amministrative delle cosiddette "varianti del 1971" e ridefinire gli obiettivi alla base degli strumenti urbanistici; tra questi, in particolare, quello della trasparenza e facilità della gestione. A quest'ultimo riguardo va segnalata la grande articolazione ed il dettaglio che si sono cercati nelle Norme tecniche di attuazione, grazie ai quali i tre obiet



tivi fondamentali d'uno strumento urbanistico - qualità del disegno morfologico, appropriatezza del dimensionamento dei consumi di suolo in rapporto ai fabbisogni, chiarezza e trasparenza dell'attuazione-gestione in una visione strategica -, hanno la possibilità di essere pienamente perseguiti.

Ma, l'esperienza insegna, la perseguibilità di questi obiettivi non dipende solo dalla qualità tecnica del lavoro di pianificazione. E' indispensabile che nella collettività locale ci sia, ed in modo diffuso, una coscienza adeguata della problematica urbanistica in tutte le sue componenti. Proprio perché si sviluppasse una simile coscienza, come già richiamato in premessa, nella formazione della Variante è stato adottato il metodo della partecipazione, con la consultazione ed il coinvolgimento delle forze sociali, culturali ed economiche in tutte le fasi salienti del processo di pianificazione: ciò è servito, oltretutto, a misurare con continuità la rispondenza dei problemi ritenuti prioritari, alle scelte effettuate e alle soluzioni adottate con le esigenze diffuse della collettività.



3. I PRINCIPALI PROBLEMI EMERSI IN SEGUITO ALL'ESAURIRSI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) DEL 1966

Il Piano regolatore generale fu redatto tra il 1959 ed il 1961. Adottato una prima volta nel 1961 fu poi adottato una seconda volta nel giugno del 1966 ed approvato dall'organo allora competente, il Ministero dei LL.PP., nel luglio del 1966.

In seguito, con adozione nel 1965 ed approvazione nel 1968, fu redatto il 1° Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge n. 167/1962, oggi in via di completamento e, pertanto, integrato da un nuovo piano (il 2° Piano per l'edilizia economica e popolare, adottato nel 1982 ed approvato nel) e dalle ulteriori previsioni della presente Variante.

In questi due strumenti, in pratica, si esaurisce tutto il patrimonio di strumenti urbanistici di cui il Comune di Vibo Valentia dispone, dal momento che i piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.) d'iniziativa pubblica tentati - piani particolareggiati dalla "Terravecchia", del "Pennello", di alcune frazioni e del "verde" - non hanno avuto alcun esito e quelli d'iniziativa privata, come lottizzazioni convenzionate (P.L.C.) redatti ai sensi di legge, non sono presenti (1).

La necessità di adeguare il P.R.G. del 1966 alle disposizioni delle leggi nazionali emanate subito dopo - in particolare la legge n. 765/1967

(1) Una puntuale ricostruzione della storia degli strumenti urbanistici è stata fatta dal Consigliere Aiello; la valutazione degli stessi ha rappresentato un momento degli studi per la redazione della presente Variante. Nel richiamato Dossier sono raccolti i due documenti.

con i due decreti attuativi del 1 aprile 1968 e del 2 aprile 1978, n. 1444 - spinse l'Amministrazione comunale a redigere delle "varianti" al P.R.G. Con l'occasione si volevano stabilire anche nuove zone di sviluppo urbano, con la relativa dotazione di servizi sociali, adeguando nel contempo l'intera dotazione d'infrastrutture.

Le vicende delle cosiddette "varianti" del 1971 sono note: di fatto, le indicazioni progettuali non furono mai perfezionate in una vera e propria Variante Generale al P.R.G., con relativa approvazione dell'organo superiore competente, divenuto, nel frattempo, la Regione.

Quelle "varianti" però, in pratica, hanno avuto attuazione. E per di più quasi esclusivamente per quanto concerne le espansioni residenziali private.

Cosicché ai problemi non risolti dal P.R.G. del 1966 si sono aggiunti quelli creati dalle cosiddette varianti in questione, aggravando non poco la situazione per via della:

- scarsa attenzione ai problemi di qualità morfologica;
- assoluta sottodotazione dei servizi sociali;
- inadeguatezza dei livelli infrastrutturali, viari e tecnologici più in generale.

Nell'assenza di strumenti esecutivi, il processo d'urbanizzazione realizzato risponde alle sole logiche fondiari, ed è difficilmente recuperabile -specie in alcune parti- ad un armonico sviluppo del tessuto urbano.

La sottodotazione di servizi, specie nelle aree di nuova espansione, fa accentuare la pressione su quelli esistenti ubicati nel vecchio centro

del capoluogo comunale, con conseguenze gravi sull'accessibilità allo stesso, nelle ore del mattino in coincidenza con lo svolgersi delle attività scolastiche, amministrative pubbliche e commerciali.

In questo processo il prevalere della logica fondiaria su ogni altra ha poi ulteriormente elevato lo squilibrio già esistente all'epoca del P. R.G. del 1966, che rispetto a questo problema fu del tutto evasivo, tra capoluogo e frazioni, inducendo una diffusa edificazione illegale, sia di abusivismo edilizio che urbanistico, a volte anche per obiettiva carenza della previsione degli strumenti urbanistici (considerando tra questi, anche se impropriamente, le varianti del 1971).

Se si considera che oramai anche le aree edificabili delle "varianti" del 1971 sono state integralmente edificate, a meno di qualche lotto intercluso e di lotti penalizzati dalla sopraggiunta imposizione da parte della Soprintendenza archeologica di vincoli archeologici del tipo "indiretto" (vincoli imposti ai sensi della legge 1089/1939) (2), si ha chiaro il perché, all'inizio del processo di pianificazione per la formazione della presente Variante, l'obiettivo ritenuto centrale era quello di dare certezza di diritto all'edificazione (venuta meno per via delle cosiddette varianti del 1971 e dell'abusivismo).

Il quadro degli obiettivi si completa con i seguenti altri:

- adeguamento delle previsioni urbanistiche ai dettati delle leggi seguenti all'approvazione del P.R.G. del 1966, e cioè: zone omogenee, standard urbanistici e limiti di densità insediativa, zone d'intervenu

(2) Cfr., la lettera della Soprintendenza Archeologica della Calabria del 21.2.1978 al progettista e p.c. all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Calabria.

- to, rapporti tra aree per l'edilizia pubblica e quella privata;
- adeguamento dei livelli d'infrastrutturazione ai nuovi carichi di popolazione ed alla distribuzione delle attività produttive;
 - compatibilità tra destinazioni di zona e caratteristiche geomorfologiche ed idro-geologiche dei terreni.

Obiettivo quest'ultimo che ha richiesto la redazione d'uno studio geologico ed idrogeologico che ha utilizzato il rilievo aerofotogrammatico fatto redigere dall'Amministrazione appositamente per la Variante (con volo e restituzione aerofotogrammatica del 1977; aggiornamenti apportati a cura dell' Ufficio tecnico del Comune).

Gli altri obiettivi alla base della Variante, estesamente presentati nel citato documento programmatico, raggruppati per categorie, e descritti in forma sintetica, sono:

- obiettivi di carattere fisico ed ambientale
 - . difesa e valorizzazione del suolo, considerando in questo anche la funzione dell'agricoltura; in ispecie, della fascia costiera e delle pendici collinari;
- obiettivi di carattere economico
 - . restituzione d'un sistema di destinazioni di zona, capace di favorire lo sviluppo delle attività industriali già installate e la creazione di nuove;
 - . favorire lo sviluppo di attività di "terziario produttivo" di tipo avanzato (a servizio delle imprese: commercio all'ingrosso e trasporti, marketing, auditing, ecc.), che rilanci e qualifichi la funzione che Vibo Valentia ha già esercitato nel passato di "centro di servizi", previa un'adeguata previsione di destinazioni di zona e di infrastrutture;



- . recuperare, per quanto ancora possibile in seguito allo spreco di terreni pregiati e di danni recati all'ambiente, l'attività turistica;
- . contenere le spese d'infrastrutturazione previa la valorizzazione delle opere esistenti da attuarsi con un'accorta scelta delle linee di sviluppo;
- obiettivi di carattere urbanistico
 - . contenere all'indispensabile il consumo di suolo, fissando in un ventennio l'arco previsionale delle esigenze future;
 - . delineare un qualificato assetto morfologico che sia capace di integrare l'urbanizzazione precedente, che risponda ad una visione sovracomunale dello sviluppo urbano, nel rispetto dei rilevanti valori ambientali dell'area;
 - . ridurre la "dipendenza" delle frazioni dal centro capoluogo, sia attraverso una più equilibrata distribuzione delle previsioni di insediamento che di servizi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione degli stessi; relativamente agli standard urbanistici, superare i limiti fissati dalle leggi nazionali in coerenza con quanto fissato dalle leggi urbanistiche delle Regioni che hanno già legiferato al riguardo e degli stessi disegni di legge dibattuti in Calabria;
 - . difendere e valorizzare le zone di più antico insediamento e comunque di rilevante valore ambientale (centro storico, borghi agricoli, case e ville isolate, ecc.);
 - . permettere una politica degli spazi verdi capace di rispondere non solo in termini formali ai dettati di legge, ma di "disegnare" l'intero territorio comunale;
 - . realizzare un'articolata offerta di opportunità in materia di residenza, capace di soddisfare l'intera gamma dei bisogni e dei "modu-



li" d'investimento (questione che ha positivi riflessi ovviamente sulla locale industria edilizia) e di superare la separazione tra quartieri pubblici e privati.

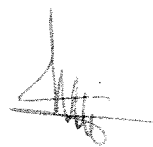
Un ulteriore obiettivo, già più volte richiamato, è quello gestionale, nel senso di facilitare al massimo la gestione attuativa della Variante.

Quest'ultimo obiettivo lo si è perseguito facendo affidamento sia su una grande articolazione delle norme, oltreché sulla completezza delle stesse riguardo alla molteplicità di situazioni presentabili, che su una attenta scelta delle destinazioni d'uso. Il risultato è che la Variante è attuabile con sufficiente facilità sia secondo un'approccio per "parti", più o meno estese, che per settori funzionali (verde, casa, servizi sociali, aree produttive, ecc.).

La scelta tra i due possibili approcci, come anche l'integrazione tra i due, andrà fatta in seguito, in ordine alle disponibilità finanziarie nonché alle capacità operative della Amministrazione comunale ed alla capacità, sempre finanziaria ed operativa, dei promotori privati.



Allegati alla delibera
del Consiglio Comunale
n. 32 del 25-5-88



4. LE SOLUZIONI ADOTTATE

Gli obiettivi sopra richiamati, nel rispetto dei vincoli e dei presupposti di compatibilità ambientale, hanno informato la ricerca della soluzione ottimale dell'assetto morfologico generale e di quello delle varie parti, nonché dei settori funzionali (industria e terziario in ispecie).

Per chiarezza di esposizione le soluzioni adottate vengono descritte nei seguenti sottopunti: il futuro assetto fisico del territorio comunale in una visione sovracomunale; i settori produttivi; i servizi sociali; le infrastrutture; l'attuazione e gestione della Variante (1).

4.1. Il futuro assetto fisico del territorio comunale in una visione sovracomunale

Il perseguimento del fissato obiettivo, indubbiamente centrale, del riaccreditamento della città di Vibo Valentia come "centro motore" del comprensorio vibonese ed, in prospettiva, anche come sede di ulteriori attività derivanti dalle funzioni subregionali (anche in relazione alla prevista riforma del governo subregionale), ha ulteriormente rafforzato la scelta di dare un'assetto morfologico alla futura urbanizzazione il più possibile aperto.

Nel senso di disegnare un assetto che si sviluppi in modo armonico con

(1) Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi (occupazione di suolo, standard urbanistici, criteri di dimensionamento, ecc.), sia relativi alla situazione di fatto che a quella futura, si rinvia al Cap. 7. Nel presente capitolo i riferimenti quantitativi sono fatti a puro titolo esemplificativo.

le infrastrutture viarie principali, facilmente ampliabile nel tempo, così come facilmente realizzabile, grazie anche alla valorizzazione delle tendenze di sviluppo in atto coerenti con questo assetto. In definitiva, questo obiettivo ha alimentato la scelta fra due linee preferenziali di sviluppo: l'una, alto-collinare, interessante Vibo centro e Vena Superiore; l'altra, costiera, interessante Vibo Marina, Bivona e Porto Salvo.

Lungo i collegamenti viari, nuovi ed esistenti - per i quali sono previsti adeguati potenziamenti -, tra queste due linee preferenziali d'urbanizzazione si sviluppano le frazioni di Longobardi, Triparni, Vena Media e Vena Inferiore e Piscopio, opportunamente svincolate dalla viabilità di attraversamento.

La previsione al 2001 delle aree urbanizzabili, comprendendo in queste le aree residenziali ed i servizi collettivi, le aree produttive (con esclusione dell'agglomerato industriale) raggiunge i 622 ha circa.

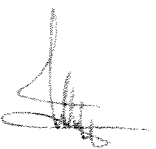
Ma, ed è tra le cose di maggior rilievo, la presente Variante fa fare al processo d'urbanizzazione una drastica inversione di tendenza riguardo alla distribuzione dei "pesi" tra i vari nuclei urbani. Infatti, nella previsione delle aree di futuro insediamento residenziale le frazioni rappresentano, in totale il 56 %; il rimanente 44 % riguarda Vibo centro che, grazie anche allo sviluppo di tipo lineare ipotizzato per le sue zone d'espansione, riduce la sua egemonia nei confronti degli altri nuclei urbani, resi autosufficienti per quanto riguarda le esigenze primarie della popolazione.

Nel complesso il modello di assetto ipotizzato, nel rispetto delle condizioni geo-morfologiche e nella valorizzazione delle tendenze più posi

tive in atto, all'interno del territorio comunale ma in una visione sovracomunale di equilibrato sviluppo, opera un primo riequilibrio tra i poli d'urbanizzazione, non facendo però perdere di competitività -anzi esaltandola, grazie alle previsioni in materia di aree destinate alle attività terziarie ed alle infrastrutture di trasporto- alla città di Vibo Valentia.

Questa positiva competitività potrà realizzarsi anche grazie alla fluidità dello sviluppo urbano ipotizzato, sia per la fascia alto-collinare che quella costiera, ed alle previsioni relative alle infrastrutture di trasporto che, in sintesi, si basano sulla previsione di due strade attrezzate di circonvallazione: una a Vibo centro, in prosecuzione della strada di collegamento con lo svincolo autostradale di S. Onofrio (di cui è anche prevista una parziale variante) e che utilizza per un tratto la S.S. n. 18; l'altra, tra Porto Salvo e Longobardi, in variante della S.S. n. 552, in modo da svincolare del tutto il traffico industriale, quello commerciale prodotto dal porto e quello di attraversamento da e per Tropea, da quello urbano di Vibo Marina. Questa previsione di circonvallazione è stata recepita dal Piano Regolatore Territoriale del Nucleo d'industrializzazione di Vibo Valentia.

Ad integrazione e completamento dell'assetto viario sono previste, in ispecie per Vibo centro, una riorganizzazione degli accessi alla città e due nuovi terminali delle autocorriere, ubicati a nord ed a sud. In questo modo la funzione della viabilità risponde anche ad obiettivi urbanistici di maggiore portata. Ma, ovviamente, la perseguibilità concreta di questi obiettivi dipende in larghissima misura da come verranno "difese" le strade: prima di tutto con l'applicazione corretta del D.M. 1 aprile 1968, quindi impedendo lo sviluppo "nastriforme" che tan-



ti danni arreca nell'immediato e nel futuro a confronto degli scarsi vantaggi iniziali e per di più quasi esclusivamente dei privati.

4.2. I settori produttivi

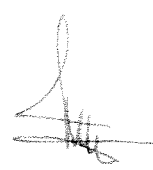
Nei limiti d'iniziativa diretta propri agli strumenti urbanistici in materia economica, la Variante si è data carico dei principali problemi di sviluppo e razionalizzazione dei settori produttivi, previa la definizione di un'accorta strategia delle destinazioni d'uso e degli interventi di difesa; questi ultimi, ovviamente, per le aree agricole. A corollario dei quali si collocano le scelte in materia di potenziamento delle infrastrutture tutte.

Agricoltura

I limiti dell'attuale prassi urbanistica in materia di settori produttivi sono ben noti; nel caso dell'agricoltura, spesso possono risultare addirittura contraddittori con le esigenze di questa.

Nel territorio comunale e nell'economia di Vibo Valentia, l'agricoltura svolge oramai un ruolo del tutto secondario; né questa situazione appare modificabile in prospettiva. La funzione di Vibo Valentia in mate-ria di agricoltura dovrà divenire sempre più quella di centro di innovazione per la produzione e l'organizzazione agricola, oltreché di sede dei servizi diretti all'attività agricola. Una funzione certamente ben più importante che non quella -in ordine all'apporto obiettivo che può dare- di centro di produzione.

L'agricoltura svolge, al contrario, un ruolo prioritario sotto il profi



lo ambientale e di mantenimento di un assetto urbanistico "multipolare", premessa ad uno sviluppo equilibrato dall'urbanizzazione. Questa seconda caratteristica delle funzioni fisiche della agricoltura nel territorio comunale è del tutto simile a quella che l'agricoltura svolge oggi in quasi tutte le aree urbane maggiori e che prende le forme di agricoltura "peri-urbana" e/o "interstiziale".

Svolgendo così una funzione "tutta" urbanistica oltre che ambientale. Questo insieme di funzioni e di potenzialità è stato tradotto nella Variante nel seguente modo:

- preservando, il più possibile, le aree migliori per l'attività agricola;
- assegnando all'agricoltura una specifica funzione ambientale ed urbanistica nel senso sopra indicato;
- prevedendo gli opportuni spazi sia per installare attività di servizio all'agricoltura (centri di ricerca, innovazione, marketing, commercializzazione, ecc.), che per la trasformazione industriale dei prodotti (provenienti anche da altre parti della regione);
- potenziando le infrastrutture, in ispecie quelle viarie a carattere rurale.

In concreto questi obiettivi hanno comportato il più possibile il contenimento, oltreché la dislocazione più appropriata, della futura urbanizzazione e l'articolazione delle aree agricole con la funzione di due zone agricole: l'una dove è prevalente la funzione produttiva (per le quali è previsto anche un elevamento, seppure contenuto, del minimo d'edificabilità di cui alla legge n. 765/1967) e l'altra, dove prevale la funzione ambientale e paesaggistica (in generale le pendici, le aree più panoramicamente interessanti, le aree contermini alle zone di svi -



luppo urbano). Per queste ultime l'indice d'edificabilità è stato mantenuto ai valori della legge n. 765/1967. In tutte e due le zone dal calcolo dell'edificabilità ammessa sono scorporate le attrezzature agricole necessarie allo svolgimento dell'attività agricola.

Indubbiamente questa articolazione della zonizzazione dello spazio agricolo rende meno difficile l'attuazione della Variante. Non di meno restano molti limiti d'impostazione che l'assenza di una specifica normativa regionale non ha consentito di superare così come era nei propositi: ad esempio, subordinando l'edificabilità alla fertilità comprovata dai suoli, così come all'occupazione effettiva che una determinata coltivazione richiede; consentendo la trasferibilità dei diritti di costruzione su un solo degli appezzamenti di terreno, ed asservendo gli altri nel caso di proprietà frazionata (cosa prevista nelle Norme tecniche di attuazione), ecc. Tutte acquisizioni ed accorgimenti alla base delle norme per l'edificabilità in area agricola emanate da altre Regioni, e derivanti dalle ricerche più accreditate sui rapporti tra agricoltura ed urbanistica. Gli altri obiettivi di assetto dell'attività agricola, come è naturale, trovano accoglimento nelle politiche relative all'industria ed artigianato ed al terziario.

Artigianato ed industria

In materia di aree industriali le scelte della Variante si sono limitate, così come previsto dalle apposite leggi, ad accogliere le prescrizioni che derivano dal Piano Regolatore Territoriale (P.R.T.) del Nucleo d'industrializzazione di Vibo Valentia.

Queste, come noto, riguardano l'agglomerato principale di Porto Salvo e l'agglomerato secondario identificato con l'attuale "cementificio" ed

aree di pertinenza dello stesso. L'estensione dei due agglomerati ricalca, a meno di modifiche marginali dei confini, resesi necessarie per via dell'edificazione degli ultimi anni, la destinazione di zona del P.R.G. del 1966.

Né il P.R.T. del N.I. di Vibo Valentia né la presente Variante aumentano questa previsione: si limitano a reinserirla nel modificato contesto urbanistico ed infrastrutturale.

Il rapporto tra P.R.T. e variante al P.R.G. è di completamento reciproco, sia per quanto attiene al sistema di previsioni infrastrutturali (viabilità, porto, ferrovia, depuratori, ecc.) che alla attuazione ed alla gestione della politica industriale sotto il profilo urbanistico.

L'apparato normativo ad hoc previsto dal P.R.T., infatti, tende a favorire il processo rilocalizzazione nell'agglomerato principale delle industrie installate nel territorio comunale: ciò soprattutto per quanto riguarda lo stoccaggio dei prodotti petroliferi e le attività connesse.

Nella Variante la destinazione d'uso programmatica delle aree che venissero rese libere da queste attività è tesa al recupero d'una più elevata qualità della vita, nonché all'effettiva applicabilità di strumenti urbanistici esecutivi, come nel caso della zona detta del "Pennello", previa la destinazione di queste aree a servizi d'interesse urbano.

Per quanto riguarda le aree artigianali, realizzabili per iniziativa pubblica e/o privata, sono stati seguiti sia i criteri della complementarietà con quelle industriali di cui sopra (nel senso che la tipologia delle aree risponde ai requisiti dell'interdipendenza delle attività industriali) che quelli delle esigenze di servizio urbano. Prevedendo aree dove possono essere installate tutte quelle attività a servizio del

la popolazione ed incompatibili con le altre attività urbane, per via della dimensione richiesta, dei rumori prodotti, del movimento di persone e mezzi, ecc.

In pratica si è favorito il recupero delle zone già attualmente destinate a queste attività e compatibili con lo sviluppo urbano -quale ad esempio, la vecchia zona artigianale di Vibo centro-, e si sono previste nuove zone artigianali.

Oltre che al criterio fondamentale di servire la popolazione urbana, la dislocazione delle aree artigianali risponde al criterio di fondo di inserire il più possibile Vibo Valentia nel circuito del vibonese : particolare significato assume in questa prospettiva la previsione di un'area artigianale all'estremo sud del territorio comunale, all'altezza dell'aeroporto, alla confluenza dei traffici che si sviluppano in direzione nord-sud con quelli tra le aree interne e la fascia costiera del vibonese.

Terziario

Un aspetto particolarmente qualificante della politica urbanistica delle aree produttive, e più in generale della Variante, è rappresentato dalle scelte operate per il settore terziario, per il quale, per comodità e soprattutto per le implicazioni urbanistiche che hanno, sono stati considerati i seguenti comparti : terziario pubblico e privato che si esprime nel lavoro di "ufficio"; quello commerciale, limitatamente al commercio all'ingrosso, alla raccolta e distribuzione dei prodotti, ecc. turismo.

La pianificazione delle attività di commercio al dettaglio è demandata

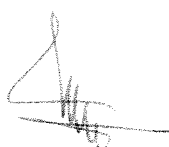
al relativo "piano di urbanistica commerciale", conformemente alla legge n. 426/1971 (ed alle ipotesi di riforma della stessa oggi in discussione, vista la scarsa praticabilità degli obiettivi e degli strumenti che ne erano alla base).

Le scelte relative al comparto rappresentato dai trasporti vengono descritte nel paragrafo appositamente dedicato ai trasporti (infrastrutture per i trasporti).

Con il lavoro d'ufficio è stato inteso non tanto un contenuto, quanto una modalità di svolgimento dell'attività: che è l'aspetto, ovviamente, più facilmente pianificabile sotto il profilo urbanistico. In esso si è compreso sia il terziario pubblico, non sociale (ad esempio, la Pubblica Amministrazione, il sistema creditizio e finanziario, ecc.), che quello privato (professioni, ad esempio), che quello detto "terziario del secondario", a servizio delle imprese industriali (auditing, engineering, marketing, ecc.), sia che avvenga a stretto contatto con l'attività industriale che separatamente da questa.

La centralità data nella presente Variante alla politica urbanistica delle attività terziarie deriva dalla convinzione che la funzione prevalente di Vibo Valentia riguardi proprio il settore terziario, in quanto quello che esprime il livello d'"organizzazione" d'una società oltreché d'una moderna economia che nella città trova il terreno più fertile di sviluppo e crescita.

Le scelte urbanistiche, per quanto concerne il terziario che richiede in prevalenza lavoro d'ufficio o ad esso è assimilabile, riguardano la previsione di tre zone, rispettivamente ubicate a nord ed a sud di Vibo centro e nella fascia costiera, alle spalle di Bivona, subito in conti-



nuità con l'agglomerato industriale principale. Il sistema di destinazioni d'uso integra le previsioni in tal senso operate dal P.R.T. del N.I. che, come noto, ha assunto come modello di riferimento il "parco di attività".

In questo modo la funzione centrale di Vibo Valentia è esercitabile con un coinvolgimento molto esteso del territorio comunale, a partire dalle due realtà più dinamiche quali quella alto-collinare a quella costiera.

Relativamente alle due zone terziarie di Vibo centro, queste sono state dislocate in modo da realizzare con esse una qualificata espansione urbana oltreché un efficiente assetto delle attività stesse. In ordine a ragioni d'accessibilità, la zona dislocata a nord, in prevalenza, dovrà essere destinata alle attività pubbliche, legate al governo ed alla gestione di funzioni sovracomunali (centro di distretto scolastico, sede dell'U.S.L., ecc.), mentre quella a sud, alle attività pubbliche e private di livello urbano (nuovi uffici comunali, uffici professionali privati, ecc.) .

Grazie a questa dislocazione si dovrebbero determinare positivi effetti sulle attività terziarie oggi dislocate nel centro storico e nelle zone di più antico insediamento, che per quanto limitate, determinano conflitti con le altre attività urbane e soprattutto sono penalizzate nello stesso loro svolgimento per via dell'insufficienza dei collegamenti e dello spazio disponibile.

Per quanto riguarda il comparto trasporti la presenza nutrita di imprese industriali, in particolari petrolifere e cementifere, determina un notevole traffico che si aggiunge al già intenso traffico di merci connesso alla dimensione raggiunta dalla città.

Ad oggi le attività di trasporto, come quelle di raccolta e distribuzione all'ingrosso di merci e prodotti industriali, si svolgono piuttosto irrazionalmente con pregiudizio sia interno che riguardo al traffico urbano e di attraversamento.

Di questi problemi si è fatto carico innanzitutto il P.R.T. del N.I. con la previsione, all'interno dell'agglomerato principale, d'una area destinata ad "interporto" a servizio diretto del porto, ma, per la notevole estensione prevista, anche della città, svolgendo la funzione di centro di stoccaggio dei prodotti e delle merci (possibile anche in altre aree dello stesso agglomerato principale).

Ugualmente la Variante si è data carico di questo problema prevedendo adeguate attrezzature terziarie, commerciali e di trasporto.

Delle possibili tipologie di turismo interessanti Vibo Valentia -turismo monostagionale con caratteristiche stanziali, turismo congressuale e similari, turismo culturale- quello apparso maggiormente bisognoso di interventi, oltre che di possibilità di sviluppo, sempre limitate, è il primo. La limitatezza di tali possibilità deriva in larga misura dello "spreco" che in passato si è consentito che si facesse della fascia costiera, la risorsa di gran lunga più appetibile, permettendo la crescita di un'edificazione fortemente penalizzante un uso razionale della costa, oltreché dequalificata sia dal punto di vista urbanistico che edilizio. In pratica, dal Porto di S. Venere alla Stazione FF.SS. di Trainiti si verifica oramai un unico insediamento urbano, con rare soluzioni di continuità.

Detta limitatezza deriva anche dalle difficoltà che incontrerebbe un eventuale piano di "riconversione" della fascia costiera, anche per via



della quasi esclusiva presenza di "abitazioni secondarie" e di scarsi impianti turistici con caratteristiche industriali.

Gli altri due tipi di turismo rilevati non sono sembrati avere grande bisogno d'interventi: essendo quello congressuale limitato ad alcuni rari e ben individuabili impianti, e non più ulteriormente espandibile, e quello culturale è ancora tutto da costruire. Prima che nelle attrezzature ricettive nella politica, previa cioè la predisposizione d'un estesa e finalizzata promozione del prodotto culturale, anche grazie all'e-ventuale costituzione di un "circuito" o "percorso" turistico culturale, così come d'un intensa azione di sostegno, possibile utilizzando la le-va del "turismo sociale". Il problema è stato individuato soprattutto in termini di organizzazione e come tale travalicante le possibilità di uno strumento urbanistico.

Nei limiti sopraindicati le previsioni della Variante riguardo al turi-smo monostagionale, hanno comportato l'individuazione di coerenti azio-ni di riordino della situazione esistente e di sviluppo di nuove oppor-tunità.

Per le prime, si sono create le premesse, previa la previsione di una nuova viabilità, la dislocazione di servizi d'interesse collettivo, di parchi urbani ed una normativa relativa all'utilizzazione delle stesse spiagge, della riqualificazione dell'attuale edificazione dal "Pennel-lo" e tutta Bivona.

Per le seconde, si è ipotizzata la creazione di nuove zone d'insediamento turistico che, non solo per la mancanza di possibilità nella fascia costiera, ma per esplicita scelta, riguardano l'area collinare del ter-

ritorio comunale, circa al confine con il Comune di Pizzo, in una delle zone paesaggisticamente più valide del territorio comunale, ben servite sia dalla ferrovia che dalla viabilità.

In questo modo l'integrazione tra aree collinari e costiere sembra meglio raggiungibile, così come un armonico inserimento nell'ambiente dell'edilizia turistica, grazie ai ridotti volumi realizzabili, nonché all'obbligo della loro concentrazione, per garantire ampie zone circostanti d'inedificabilità assoluta, ed all'obbligo della progettazione unitaria delle zone turistiche.

In questo modo l'ulteriore sviluppo d'un'attività turistica autentica (di tipo industriale, cioè) e non solo di ulteriore crescita di "secondo case" che consumano molto suolo pregiato e poco danno all'economia locale, specie quando sono rivolte, come nel caso di Vibo Valentia, ad una domanda interna, avviene senza aggravare la situazione della costa, già oggetto d'un intensissimo "multiuso".

Nell'ambito delle destinazioni turistiche è stato riportato anche l'attuale villaggio denominato "Lido degli aranci" che il P.R.G. indicava come "verde privato", destinazione di per sé piuttosto imprecisa ed oltretutto oggi sconsigliabile in seguito alla ricordata sentenza della Corte Costituzionale n. 92/1982.

A corredo delle previsioni di zona, nelle Norme tecniche sono stati definiti anche i criteri di realizzazione e gestione sia dei camping che degli stabilimenti balneari.

Vista la centralità e la complessità dell'intero settore terziario, è auspicabile che l'Amministrazione Comunale voglia dare avvio ad apposi-



ti studi sullo stesso, dai quali dovrà derivare uno specifico "piano del settore" (che integri anche il cosiddetto piano di urbanistica commerciale), supporto dei piani urbanistici che non possono che riguardare "zone".

4.3. I servizi sociali

Le vicende già ricordate delle cosiddette varianti del 1971 sono all'origine delle gravi carenze della dotazione attuale di servizi sociali (quelle di gestione e di rendimento degli stessi non sono valutabili con gli "standard-norma" di carattere urbanistico). In pratica, la crescita della città è avvenuta senza che vi fosse una parallela crescita dei servizi: cosa che ha impedito alle aree per servizi di esercitare una funzione di contenimento della rendita fondiaria.

Gli equilibri nella distribuzione dei servizi -quasi integralmente ubicati nel centro di Vibo città- ed il notevole richiamo di utenti (studenti, malati, ecc.) provenienti da altri comuni, sono ulteriori cause che concorrono a determinare questa carenza molto forte riguardo a tutta la gamma dei servizi (istruzione, attrezzature collettive, verde urbano e parcheggi).

Le scelte della Variante hanno teso a modificare questa situazione sia in termini quantitativi (il rapporto tra popolazione insediabile ed i cosiddetti "standard di quartiere" è mediamente superiore a quello fissato dal D.M. n. 1444/1968), che qualitativi grazie:

- al riequilibrio parziale tra centro e periferie delle opportunità offerte;
- all'inserimento dei servizi sociali nel vivo del processo d'urbanizzaz

- zione, in particolare per quanto riguarda le aree verdi;
- al preciso assetto del sistema dei servizi sociali, riguardo al dimensionamento ed alle destinazioni specifiche, sia per le zone di completamento che di ristrutturazione (il che facilita non poco la attuazione della Variante); nelle zone d'espansione, previo il P.P.E., dovranno essere definiti solo i servizi di "quartiere" e la viabilità interna.

Inoltre, la dislocazione dei servizi risponde anche a criteri strettamente urbanistici: creazione di discontinuità morfologiche, riqualificazione di parti degradate, sfruttamento delle opportunità ubicative, ecc.

Rispondono a questo scopo la dislocazione dei servizi tra la zona di più recente urbanizzazione di Vibo Valentia centro, in direzione sud, con la nuova zona d'espansione ed il recupero della fascia costiera a Bivona e del "Pennello".

Il ruolo di comune leader nell'ambito del Comprensorio vibonese ha comportato la previsione di adeguate attrezzature anche nel campo dei servizi sociali: la Variante prevede il potenziamento e la riqualificazione di quelli esistenti (scuole secondarie, servizi sanitari, centri sportivi e per il tempo libero) e la previsione di nuovi (centri scolastici, conformemente alle previsioni di riforma del settore, nuovi impianti sportivi, zone verdi, con funzione di parco territoriale attrezzato).

Il rapporto tra popolazione insediabile e servizi, raggiunto dalla Variante, è in linea con quello fissato dal D.M. n. 1444/1968.

Sia nel caso dei servizi di quartiere che generali, il dimensionamento delle aree è conforme anche alle norme sulla realizzazione di specifi -

che attrezzature (ad esempio, per la scuola, quelle di cui alla legge n. 412/1975).

4.4. Gli insediamenti a carattere storico

La ricchezza di insediamenti a carattere storico del territorio comunale è nota a tutti, anche se il processo d'urbanizzazione recente è avvenuto senza il dovuto rispetto dei suoi valori.

La Variante, pertanto, cerca d'invertire questa tendenza con interventi di ordine generale e specifico. Tra i primi, soprattutto, un più armonico rapporto tra preesistenze e nuovo assetto della struttura insediativa ed una nuova geografia delle attività e delle funzioni urbane.

Tra gli interventi specifici si segnalano:

- la perimetrazione del Centro storico di Vibo centro, identificato con la zona A), ai sensi della legge n. 765/1977;
- la destinazione, ad usi pubblici, conformi alle caratteristiche dei siti (ad esempio, con parchi attrezzati urbani), delle aree vincolate dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089;
- la perimetrazione dei manufatti edilizi e degli eventuali spazi di pertinenza, di maggiore interesse storico-culturale (ed ambientale), quali ville isolate, case rurali di rilevante interesse, ecc.

Con la perimetrazione del Centro storico così operata, sono stati inclusi insediamenti di varia epoca, ma che nella memoria collettiva sono oramai considerati omogenei soprattutto per quanto riguarda le politiche d'intervento, ispirate alla conservazione e valorizzazione dei valo



ri storico-culturali esistenti.

Come previsto dalle legge urbanistica, gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico, sono subordinati alla redazione d'un piano preventivo che, data l'importanza della zona, l'Amministrazione comunale si riserva di fare direttamente.

Compito di questo piano sarà quello di specificare le destinazioni d'uso e la tipologia degli interventi possibili: ad esempio, spazi pubblici, interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Per la redazione di questo strumento urbanistico dovranno anche essere svolte indagini approfondite sulla storia della formazione urbana, sulle tipologie edilizie, sui titoli di proprietà, sulle condizioni geologiche, statiche, ecc., necessarie a fornire quegli elementi conoscitivi indispensabili per redigere un piano particolareggiato della delicatezza e dell'importanza di quello in questione e nello stesso tempo per poterlo più facilmente attuare, anche grazie all'uso di strumenti quali il "piano di recupero" ed il "comparto edificatorio".

A fine di dare in concreto all'Amministrazione pubblica la possibilità di guidare il processo di riqualificazione fisica e sociale del centro storico, gli interventi ammessi sono in larga misura condizionati alla sottoscrizione d'una convenzione. In questo modo l'Amministrazione comunale può esercitare sia una funzione di stimolo -oltreché di intervento diretto-, che di controllo, non solo formale, ma veramente sostanziale.

Per quanto riguarda le aree vincolate dalla Soprintendenza, anche con



vincolo transitorio, si è ritenuto sia per i valori storico archeologico insiti, che per la posizione di queste aree rispetto al processo d'urbanizzazione, che la destinazione migliore da un punto di vista urbanistico e più "certa" sul piano del diritto, fosse quella pubblica. In particolare, quella di verde urbano attrezzato che consente anche, nell'eventualità che i riscontri obiettivi ne confermassero l'esistenza e la convenienza, di poter realizzare, ad esempio, un sistema di parchi archeologici, comunque una valorizzazione dei reperti archeologici e nello stesso tempo un arricchimento dei parchi urbani.

La perimetrazione degli immobili di maggiore pregio e l'apposizione del vincolo di conservazione, ha riguardato soprattutto gli immobili isolati ed altri fabbricati, anche rurali, ma di rilevante valore. Quando possibile -come nel caso di Bivona- questi immobili sono stati inseriti in zone destinate a svolgere una funzione di salvaguardia ambientale oltreché al soddisfacimento del bisogno di spazi aperti, liberi da eccessive costruzioni, comunque inserite nella natura. In questo modo, il recupero di questi fabbricati e dei relativi spazi di pertinenza si rende più facilmente possibile, in quanto in essi potrebbero trovare collocazione attività ricettive, ricreative, culturali e sociali che bene si integrano con le attività proprie d'un parco naturale.

4.5. La casa

Il problema della casa nel Comune, pur non avendo mai raggiunto le punte di crisi di altre situazioni, è ugualmente grave.

Ciò a causa di fenomeni interni ed esterni alla realtà locale. Tra i secondi, i ritmi di aumento del costo delle costruzioni e più in genera



le la crisi delle risorse disponibili per il settore edilizio, conseguenza della crisi economica che attualmente il Paese attraversa.

Tra quelli interni al Comune e che la Variante rimuove:

- l'esaurirsi delle aree edificabili, in ispecie di quelle per l'edilizia economica;
- l'interferenza che sul locale mercato delle abitazioni, in affitto (peraltro, tradizionalmente piuttosto limitato) ed in acquisto, determinano i cosiddetti "investitori esterni": residenti in altri comuni che investono a Vibo Valentia, ma non utilizzano questi beni; persone che svolgono temporaneamente un'attività a Vibo Valentia, conservando altrove la propria residenza; ecc.
- l'interferenza determinata, specie nel territorio costiero, dalle abitazioni secondarie, che sottraggono molto spazio alle primarie e creano profonde alterazioni nel mercato.

Inoltre, vanno ricordate altre cause, conseguenza di comportamenti molto radicati, quali, ad esempio:

- la preferenza per abitazioni di proprietà;
- la preferenza per abitazioni di taglio piuttosto grande ed anche del tipo uni o bi-familiare, comunque per fabbricati di dimensioni ridotte.

A tutto ciò vanno aggiunte altre cause, quali la sottoutilizzazione di una parte consistente del patrimonio di edilizia storica, anche per via dello stato piuttosto degradato di questo, l'inutilizzazione di gran parte del patrimonio edilizio rurale e di alcune frazioni. Questo ultimo fenomeno è senz'altro causato dalla ineguale distribuzione delle opportunità economiche e sociali nel territorio comunale, che crea pun-



te di congestione in alcune parti e di abbandono in altre.

Nei limiti d'uno strumento urbanistico - la crisi edilizia, qualora anche si concordi con la sua reale esistenza, lo si ricorda, è in larga misura economica e di organizzazione del settore edilizio -, la Variante risponde alle esigenze che derivano da questa situazione, eliminando le strozzature urbanistiche ed, indirettamente, cercando di favorire la soluzione anche di problemi extraurbanistici.

Il linea generale, ciò viene fatto previa un'articolazione della offerta di suolo in rapporto ai vari "segmenti" della domanda. Ciò sia in quantità che e soprattutto in qualità. La strategia specifica, di cui fa parte quella relativa al recupero del centro storico, delle zone più degradate e delle stesse abitazioni rurali e delle frazioni, ha implicato un'accorta determinazione del fabbisogno di abitazioni (non trascurando il fenomeno che anche a Vibo Valentia si è verificato: la crescita del parco alloggi è del tutto indipendente dall'andamento demografico ed anche dalla formazione delle famiglie), e soprattutto un più equilibrato modello di crescita urbana.

In rapporto alle varie tipologie della domanda è stata modellata la offerta, in modo da evitare alla radice le possibili interferenze sia sul mercato dei suoli che delle abitazioni.

E ciò sia all'interno delle aree d'espansione privata che di quello per l'edilizia economica; in queste ultime infatti, oltre che del loro inserimento (sia per Vibo centro che per le frazioni) nel processo reale di urbanizzazione, onde evitare alla radice fenomeni di marginalità, si è tenuto conto dei diversi soggetti attuatori: IACP, cooperative edili - zie, costruttori privati in regime di edilizia convenzionata.



Sarà compito del 2° PEEP, indicare più precisamente gli "spazi" di azione di questi operatori, perseguendo anche obiettivi di "forma" della città, come si conviene ad un intervento pubblico (o ad esso assimilabile) che voglia essere qualificato in tutti gli aspetti.

Analogicamente per quanto riguarda la scelta delle aree d'espansione residenziale privata, previa l'articolazione degli indici di fabbricalità in modo da poter disegnare un'urbanizzazione più aderente alle condizioni ambientali ed alla articolata tipologia d'investitori e di attuatori, per dimensione economica ed esigenze: abitazioni in edifici multipiano, abitazioni uni o bi-familiari, ecc.

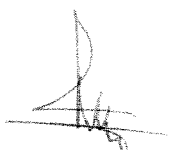
Oltre tutto questo, la Variante contribuisce alla eliminazione delle principali interferenze prima ricordate, prevedendo adeguati spazi per attività che solitamente fanno ridurre la capacità ricettiva del parco alloggi: uffici, commercio, attività turistiche, ecc.

4.6. L'ambiente

La salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente ha costituito un obiettivo primario della Variante. Esso si è concretizzato in scelte di ordine generale e specifico.

Tra le prime, un'aderenza del modello d'urbanizzazione alle condizioni geomorfologiche ed ambientali, il contenimento in rapporto ad esigenze obiettive, del fabbisogno di spazio; la strategia delle destinazioni di uso.

Tra le seconde, la previsione di zone di inedificabilità assoluta e d'obbligo di ricostruzione dell'ambiente naturale; l'articolazione della zo



na agricola in due sottozone, come già detto, di cui una con specifica funzione di salvaguardia ambientale; la individuazione di tutti quegli elementi naturali bisognosi di difesa (anche per questioni di sicurezza) e l'imposizione di conseguenti vincoli: zone di corsi d'acqua, fascia costiera, cave, ecc.

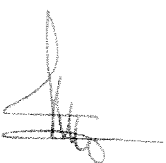
In particolare, si segnalano le scelte relative al modello generale di assetto, che sono tali da realizzare una profonda integrazione tra ambiente naturale e sviluppo urbano, salvaguardando nello stesso tempo le zone di maggiore pregio ambientale (zone alto collinari e pendici collinari), nonché naturalistico (aree boscate), e, per quanto possibile, recuperare la stessa fascia costiera.

E' implicito a tutto ciò che una politica dell'ambiente che voglia essere realmente efficace non può limitarsi all'elemento terra (uso del suolo), ma deve riguardare anche l'acqua e l'aria. Travalicando però i limiti degli strumenti urbanistici, anche se questi hanno un ruolo non indifferente nel creare le condizioni perché questa politica possa concretamente svolgersi.

4.7. Le infrastrutture

In ordine di priorità, nella presente Variante si sono affrontati i problemi della viabilità, sia di attraversamento che interna agli abitati urbani, in gran parte coincidenti, per via sia del modello di urbanizzazione policentrico esistente e programmatico, che per le condizioni orografiche del territorio comunale.

I problemi relativi alle altre infrastrutture - energetiche (elettricità,



metanodotto), idriche, fognarie con annessi impianti di depurazione e di comunicazione (telefono) -, sono stati considerati nella loro generalità, in ispecie riguardo alle compatibilità tra disponibilità (e possibilità di incrementi) e modello d'urbanizzazione prescelto (anche dal punto di vista della domanda aggiuntiva).

Al riguardo, un valido supporto conoscitivo lo hanno fornito gli studi e le conferenze di servizio che sono stati necessari per la formazione del Piano Regolatore Territoriale del N.I. di Vibo Valentia, che hanno consentito di verificare la disponibilità delle risorse e la fattibilità delle ipotesi di nuove infrastrutture e la certezza della loro realizzabilità senza eccessivi oneri economici. Per quanto riguarda le ferrovie, dal momento che queste non svolgono alcuna funzione urbana, la Variante si è limitata a considerare gli effetti generali prodotti dagli attraversamenti ferroviari (e relative stazioni), essenzialmente in quanto fattori di localizzazione per attività produttive: industrie, turismo, commercio.

Da qui le scelte di localizzare, in prossimità delle stazioni ferroviarie, attività turistiche e servizi commerciali, nonché parcheggi e attività complementari al trasporto ferroviario. La ricordata caoticità del processo d'urbanizzazione e soprattutto l'identità tra linee di crescita urbana con le direttrici di traffico automobilistico, sia le grandi a carattere nazionale e regionale (a Vibo centro ed a Vibo Marina) che quelle interne al Comune (nelle frazioni minori), con la tradizionale concentrazione di servizi nelle aree più densamente abitate (specie a Vibo centro), sono all'origine delle crisi di mobilità, specie in alcune ore diurne, che si verificano ricorrentemente.



Nella fascia costiera, a queste cause si aggiunge anche il movimento provocato dalle attività industriali (specialmente il cementificio ed i depositi di olii combustibili), e, nella stagione estiva, il traffico turistico da e per Tropea.

Le indagini effettuate hanno confermato, consentendone la stima quantitativa, che queste sono le cause principali delle crisi di mobilità nei centri urbani maggiori del Comune. Queste crisi, in ordine al modello policentrico d'urbanizzazione, determinano una riduzione molto consistente della mobilità complessiva.

Altre cause, di rilievo inferiore, ma egualmente molto incidenti, sono: la inefficace regolamentazione della sosta in area urbana, con un'occupazione elevata di superficie viaria; la presenza nelle aree urbane dense di attività fortemente consumatrici di spazio e particolarmente incidenti nel creare traffico (soprattutto le autostazioni dei pullman, ed i centri commerciali all'ingrosso); la non coerente applicazione delle norme regolamentari relative alla protezione delle strade. A queste vanno aggiunte anche quelle insite nella morfologia urbana dei centri maggiori: isolati di piccola dimensione, strade strette, ecc. Tutto ciò a Vibo centro, a Longobardi, a Tripani e nelle altre frazioni, è aggravato da condizioni orografiche piuttosto difficili.

La Variante ha affrontato questi problemi alla radice, attraverso:

- la separazione, ma non eccessivamente, del traffico di attraversamento da quello locale, specie a Vibo centro ed a Vibo Marina, non dimenticando i problemi di Tripani e Piscopio, ad esempio;
- la distinzione netta tra direttrici di crescita dell'urbanizzazione e direttrici di traffico (specie quelle nazionali);

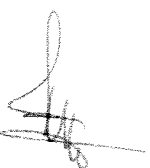


- la previsione di aree destinate alle attività terziarie, sia sociali che uffici che commercio e trasporti, in modo da favorire il progressivo alleggerimento dei centri urbani da queste attività, fortemente generatrici di traffico;
- la distribuzione dei carichi insediativi, coerentemente alle capacità infrastrutturali delle varie zone e la previsione d'una adeguata dotazione di parcheggi;
- la apposizione dei vincoli di protezione delle strade, coerentemente alle funzioni che queste svolgono allo stato attuale e riguardo alle previsioni generali della Variante.

In particolare, gli elementi qualificanti - limitatamente alla grande viabilità - sono, per Vibo centro, la nuova strada di circonvallazione che costituisce variante alla S.S. n. 18 ed il nuovo terminale degli autobus; per Vibo Marina, la nuova strada di circonvallazione che costituisce variante alla S.S. n. 522, dal torrente Trainiti alla frazione Longobardi, ed il completamento del sistema viario a servizio del porto.

Per Vibo centro va anche considerata la previsione d'un raccordo stradale tra la viabilità esistente e la prevista "strada del Castello", che valorizza quest'ultima previsione, dandole la funzione di strada di circonvallazione, per i traffici provenienti da Maierato e S. Onofrio e diretti a sud (Ionadi, Mileto, ecc.), senza toccare il centro storico di Vibo.

Come già ricordato la citata variante alla S.S. n. 522 è stata prevista dal P.R.T. del N.I. di Vibo Valentia e come tale da accogliere nella Variante al P.R.G. Ma oltre l'adempimento formale, l'assunzione nella Variante di detta previsione è avvenuta perché questa strada svolgerà una fun



zione fondamentale per lo sviluppo armonico dell'intera fascia costiera, dal momento che consente realmente di liberare dei traffici industriali, portuali e di attraversamento sia le attuali che le future zone residenziali della fascia costiera. Completando la realizzazione dell'assetto viario, avviato con la variante alla S.S. n. 522, attualmente in corso di costruzione ("variante del cementificio").

Una ulteriore preoccupazione era rappresentata dall'eccessiva distanza spazio-temporale, anche in ordine alla continua crescita dei costi di trasporto privato ed alle difficoltà d'attuare un valido servizio pubblico (per via di una bassa domanda, per di più dispersa), tra i vari centri urbani del territorio comunale.

Le due su ricordate strade di circosollazione hanno anche la funzione -specialmente nella direzione nord-sud- di ridurre la distanza tra centri (Vena Superiore - Vibo centro, Porto Salvo - Vibo Marina - Longobardi).

La viabilità trasversale di Variante, con i previsti potenziamenti dei collegamenti tra Vibo Marina-Longobardi-Vibo centro e Porto Salvo-Tripami-Vibo centro, completa questo disegno e nello stesso tempo consente un più razionale assetto della viabilità minore di caratteristiche rurali.

4.8. L'attuazione e la gestione della Variante

Molte sono le condizioni "esterne" che di solito debbono verificarsi perché l'attuazione e la gestione d'uno strumento urbanistico sia coerente con lo spirito originario di questo e risultino efficaci.

Tra queste, soprattutto, la continuità della gestione amministrativa dell'urbanistica a livello comunale, la chiarezza del quadro normativo nazionale e regionale per la pianificazione urbanistica. Mentre l'auspicio che si verifichi la prima delle due condizioni può avere un concreto riscontro nell'impegno delle Amministrazioni che nel tempo si succederanno alla guida del Comune, al momento, per la seconda condizione, non è ipotizzabile nulla di analogo. Come già ricordato il quadro normativo per la pianificazione urbanistica potrebbe cambiare molto nel prossimo futuro.

Ciò richiede ancora di più una continuità nell'attuazione e gestione della Variante, in ispecie nei suoi obiettivi più qualificanti che, come ricordato, sono radicati nella storia dell'urbanizzazione del territorio comunale di Vibo Valentia e come tali ben difficilmente modificabili.

Ma anche un'altra serie di condizioni debbono verificarsi: una larga accettazione delle previsioni dello strumento urbanistico e della sua strumentazione tecnica, in ispecie la normativa di attuazione.

La presente Variante, avendo proposto soluzioni coerenti con la storia dell'urbanizzazione, dovrebbe essere sufficientemente al riparo dal perverso oscillare degli interessi fondiari, capaci senzaltro di porre ostacoli alla sua attuazione.

Così come dovrebbe essere sufficientemente garantita dalle soluzioni gestionali adottate, sia per quanto riguarda il medio periodo (soprattutto grazie alle previsioni di zona e delle norme relative per le zone di completamento), che il lungo periodo. Per di più, il modello morfologico e quello di gestione strategica sono profondamente integrati tra lo-

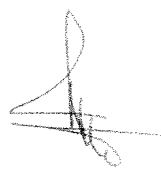
ro. Ciò consente di sperare in un'attuazione corretta e coerente ed in una gestione del processo attuativo certa e facile, indipendentemente dall'applicazione (che per il Comune di Vibo Valentia è obbligatoria) di strumenti di programmazione, quali il P.P.A. di cui alla legge nazionale n. 10/1977 e regionale n. 15/1979.

La Variante è aperta ad entrambe le soluzioni attuative possibili, almeno in teoria (che comunque debbono tenere naturalmente conto della disponibilità delle risorse): quella per "settori" e quella per "parti".

Va ricordato che la seconda è più propria allo spirito (ed ai poteri reali) degli strumenti urbanistici, mentre la prima è più coerente con l'entità, ed ancor più con i ritmi di disponibilità, delle risorse finanziarie.

Una realizzazione della crescita per parti, ben individuate ed omogenee sia riguardo alla morfologia fisica che ai soggetti attuatori, è garanzia per la qualità degli interventi, sia da un punto di vista delle condizioni di vita (servizi ed infrastrutture realizzati insieme alle residenze), che il disegno urbano e dell'architettura degli edifici. Il "taglio" di queste parti -così come ricordato a proposito del 2° P.E.E. P.- consente ad una molteplicità di operatori (pubblici e privati, con diversa capacità d'iniziativa), di poter concorrere alla realizzazione della "nuova città".

Impegno fondamentale dell'Amministrazione dovrà essere quello di organizzare questo concorso, sulla base di programmi certi e concordati, sapendo scegliere nell'interesse collettivo. Per facilitare questa politica, in ispecie nelle parti dove gli interessi fondiari sono più forti, le direttrici di crescita dell'urbanizzazione sono state contenute



a quelle essenziali: ciò consente la formazione più facile di programmi certi e duraturi e, cosa essenziale, la collaborazione qualificata dei privati alla loro realizzazione.

Anche da qui il ricorso, piuttosto esteso, che nelle Norme tecniche è stato fatto dall'istituto della convenzione, per supplire alle ben note carenze dell'urbanistica italiana in quanto a strumenti operativi. Ma perché le convenzioni non divengano un abile modo per riproporre comportamenti scorretti nella attuazione e gestione dell'urbanistica è necessario ancorarle, così come è stato fatto, a precise scelte urbanistiche e normative.



5. L'ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE E L'UGUAGLIANZA DELLE OPPORTUNITA'

Al fine dell'applicazione degli indici e dei parametri e del riconoscimento delle condizioni di fatto dell'urbanizzazione, così come prescritto dalle leggi urbanistiche, in particolare dalla legge n. 765/1977, il territorio comunale è stato suddiviso in "zone omogenee", anche al fine di poter raggiungere in più equilibrato rapporto tra domanda ed offerta di servizi ("bilancio sociale d'area" previa l'applicazione di prefissati "standard-norma").

Le zone omogenee individuate (cfr., tav. C e n. 2), coerentemente alle prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (in attuazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), sono: (per ognuna viene fornita una sintetica descrizione: superficie territoriale, popolazione residente al 1981; densità territoriale; superfici destinate alle attività principali):

ZONA A), Centro storico (.) (parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale)

- Popolazione residente al 1981	4.639	ab.
- Superficie territoriale	47,20 (+2,50 ville)	ha
- Densità territoriale	98,20	ab/ha
- Superficie delle aree per servizi	4,65	ha

(.) Nella zona A) rientrano anche gli insediamenti sparsi di carattere storico e/o ambientale; le informazioni quantitative si riferiscono al solo centro storico di Vibo centro.

ZONA B), Completamento e ristrutturazione (parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla Zona A))

- Popolazione residente al 1981	26.993	(1)	ab
- Superficie territoriale	312,10		ha
- Densità territoriale	86,50		ab/ha
- Superficie delle aree per servizi	7,70		ha

(1) La popolazione residente nelle case sparse è considerata nella zona B)

La popolazione residente nelle due zone è quella risultante dagli "statisti di sezione definitivi" del Censimento 1981, riportate, per comodità amministrative e di gestione della Variante, ai "quartieri" ed alle "circoscrizioni" nei quali è suddiviso il territorio comunale.

Nelle tavole C) e n. 2, sono anche indicate le altre zone omogenee, ad esempio delle Zone C). Per queste ultime, trattandosi di zone di nuova espansione residenziale o destinate all'insediamento di attività produttive e di servizi sociali, una quantificazione dettagliata non è né significativa né possibile.

In generale, le caratteristiche quantitative di queste zone, sono le seguenti:

ZONA C) D'espansione (parti di territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi)

- Popolazione insediabile	20.376		ab
- Superficie territoriale	199,40	(.)	ha
- Densità territoriale	102,0		ab/ha

(.) alla quale vanno aggiunti 56,70 ha per insediamenti turistici.

TAB. n. 1 - Estensione delle zonee omogenee

Località	Zona A) (ha)	Zona B)ristr. (ha)	Zona B)compl. densa (ha)	Zona B)compl. rada (ha)	TOTALE (ha)
Vibo Centro	47,20+2,50	24,40	76,40	18,50	169,00
Vibo Marina	-	25,70	25,50	21,00	72,20
Piscopio	-	12,60	-	14,00	26,60
Vena Superiore	-	7,00	-	15,50	22,50
Vena Media e Inferiore	-	8,50	-	2,50	11,00
Triparni	-	7,40	-	3,00	10,40
Porto Salvo	-	2,00	-	10,20	12,20
Bivona	-	10,50	-	7,70	18,20
Longobardi-S. Pietro	-	6,00	-	11,90	17,90
Stazione Vibo-Pizzo	-	-	-	1,80	1,80
Totale	49,70	104,10	101,90	106,10	361,80

Note: La zona A) comprende le aree per servizi esistenti al dicembre 1981. Sono escluse quelle previste dalla Variante (ivi comprese quelle soggette a vincolo archeologico).

Analogamente per la Zona B) di ristrutturazione.

Nella Zona B), sia densa che rada, è esclusa la superficie delle aree per servizi (sia attuali che di Variante).

Tab. n. 2 - Estensione delle zone d'espansione residenziale

Località	P.E.E.P. (ha)	Red (ha)	Rer (ha)	Rer ₁ (ha)	Totale (ha)	Ret (ha) (Tur.)
Vibo Centro	30,50	23,00	2,00	32,70	88,20	
Vibo Marina	14,50	11,80	3,00	-	29,30	
Piscopio	5,30	-	8,80	-	14,10	
Vena Superiore	16,50	-	14,50	-	31,00	
Vena Media e Inferiore	2,00	-	-	-	2,00	
Triparni	2,00	-	2,00	-	4,00	
Porto Salvo	5,00	-	15,00	-	20,00	13,00
Bivona	-	-	-	-	-	9,70
Longobardi	3,00	-	7,80	-	10,80	-
Stazione Vibo-Pizzo	-	-	-	-	-	34,00
Totale	78,80	34,80	53,10	32,70	199,40	56,70

ZONA D) , Insediamenti artigianali e terziari, in genere produttivi
(con esclusione di quelli industriali)

- Superficie territoriale al 1981	19,50	ha
- Superficie territoriale prevista dalla Variante	66,80	ha



Tab. n. 3 - Estensione delle zone produttive (escluse quelle industriali) e per le attrezzature tecniche

Località	Att. Tecniche	Uffici/Amm.	Trasporti	Artigianato	
		Commercio		Esist.	Variante
Vibo Centro	7,00	11,20	3,00	15,90	-
Vibo Marina	1,70	1,00	1,00	-	-
Piscopio	-	-	-	-	-
Vena Superiore	17,30	16,60	-	1,30	24,00
Vena Media e Inf.	-	-	-	-	-
Triparni	10,00	-	-	-	-
Porto Salvo	-	-	-	-	-
Bivona	1,00	10,00	-	2,30	-
Longobardi	-	-	-	-	-
Totali	57,00	38,80	4,00	19,50	24,00

ZONA F), Attrezzature ed impianti d'interesse collettivo (di quartiere e generali)

- Superficie al 1981	15,98	ha
- Superficie prevista dalla Variante (.)	258,00	ha

(.) al netto di quelli di quartiere nelle zone d'espansione.

Altre informazioni quantitative, per quanto riguarda lo stato di fatto sono contenute nel ricordato Dossier, mentre per quanto riguarda la Variante sono fornite nell'Allegato A), Quadro riepilogativo delle previsioni quantitative e nelle pagine che seguono, allorché si analizzano i vari aspetti quantitativi della Variante.

6. L'ARTICOLAZIONE IN ZONE D'INTERVENTO

Come già più volte ricordato l'attuazione (e l'attuabilità) della Variante deriva in larga misura dal "taglio" delle zone d'intervento, oltre - ché dalla strategia complessiva di attuazione e dall'entità e dai ritmi della disponibilità di risorse.

Il criterio di fondo seguito nella individuazione e delimitazione delle zone d'intervento, da effettuarsi con tutto l'apparato di strumenti esecutivi previsto nelle Norme tecniche di attuazione (P.P.A., P.P.E. d'iniziativa pubblica e/o privata, P.E.E.P., P.I.P., P.L.C., Piani di recupero, ecc.), è quello della nettezza delle varie parti di territorio, in modo che sia univocamente definito lo strumento d'attuazione da ap-plicare.

Inoltre, il taglio delle zone è molto articolato, in modo da risultare non eccessivamente onere e difficoltosa, sia per l'operatore pubblico che per quello privato, la realizzazione.

In ogni caso, in fase di definizione del P.P.A. e dell'affidamento degli incarichi per la redazione tecnica dei vari strumenti esecutivi, qualora risultasse conveniente ed economicamente fattibile questa articolazione potrà essere ridotta, sia nella logica della attuazione della Variante per parti che per settori.

L'estrema articolazione delle zone d'intervento (cfr. tav. n. 3, Modalità d'intervento), comunque, non tradisce né la visione unitaria dello sviluppo dell'urbanizzazione perseguita dalla Variante, né quella delle singole zone e delle varie parti di città. Ciò grazie sia al disegno morfologico d'insieme perseguito che al modo col quale si è operato re-

lativamente alla strategia di dislocazione e di dimensionamento delle attrezzature collettive a livello di quartiere, urbano e comprensoriale (o generale.) L'individuazione dei servizi di quartiere e d'interesse generale è stata fatta in modo puntuale per la Zona A) e la Zona B) e solo nella Zona C) questa dovrà essere fatta dagli strumenti esecutivi.

Per quanto possibile, in ordine alle ben note incertezze della finanza locale e di conseguenza delle risorse destinabili alla costruzione della città, e soprattutto in ordine alla logica della Variante, di seguito, viene presentato un elenco di priorità. Esso dovrebbe trovare accoglimento nella programmazione pluriennale comunale e di questa costituirne l'asse portante.

L'elenco, per comodità, viene articolato per zone abitate; la scelta delle priorità tra le zone risponde al principio del riequilibrio interno, fissato dalle forze politiche come un obiettivo qualificante della Variante, ed a valutazioni generali sulla praticabilità dei programmi. Laddove i programmi comportano decisioni di organismi extracomunali, la loro indicazione nell'elenco equivale a richieste d'urgenza da parte dell'Amministrazione comunale della loro realizzazione.

- Fascia alto collinare (Vibo centro - Vena Superiore)

- . Realizzazione della Variante alla S.S. n. 18 (circonvallazione di Vibo città), e del sistema delle attrezzature per il trasporto pubblico (terminali, stazioni bus, ecc.);
- . Realizzazione del 2° P.E.E.P. (in prima realizzazione: 2/3 a Vena Superiore; 1/3 a Vibo città);
- . Avvio della realizzazione della zona per attività terziarie, a sud dell'attuale nucleo urbano di Vibo;

- . Realizzazione del sistema dei parchi urbani attrezzati, con priorità per quelli della zona sud di Vibo;
 - . Avvio del processo di riqualificazione urbana, con priorità per il centro storico (in particolare, Terravecchia e Zona Carmine), il quartiere di edilizia economica e popolare "Villaggio INA-Casa", la zona detta "Cancello Rosso";
 - . Potenziamento del sistema dei servizi sociali, con priorità per i servizi sanitari di base, le attrezzature collettive di quartiere;
 - . Realizzazione della zona artigianale e delle attrezzature terziarie commerciali a Vena Superiore.
- Fascia costiera (Vibo Marina - Porto Salvo)
- (in coerenza con le previsioni attuative del P.R.T. del N.I.)
- . Realizzazione della Variante alla S.S. n. 522 (tracciato da Porto Salvo a Longobardi, come da P.R.T. del N.I. di Vibo Valentia);
 - . Realizzazione 2° P.E.E.P. (in prima realizzazione: 2/3 a Porto Salvo; 1/3 a Vibo Marina);
 - . Riqualificazione urbanistica ed edilizia della zona antistante il porto di Vibo Marina e di quella detta del "Pennello" e di Bivona;
 - . Realizzazione del parco naturale tra il "Pennello" e Bivona;
 - . Potenziamento del sistema dei servizi sociali, con priorità alle attrezzature d'interesse comune e sportive;
 - . Completamento della viabilità a servizio del porto e per l'abitato di Vibo Marina (cavalcavia ferroviario).
- Fascia collinare (frazioni)
- Longobardi e stazione ferroviaria Vibo - Pizzo
- . Realizzazione della prevista strada di corconvallazione dell'attuale abitato;

- . Realizzazione del 2° P.E.E.P. (integralmente);
- . Realizzazione dei servizi con priorità per le attrezzature d'interesse comune e sportive.

Triparni - Vena Media ed Inferiore

- . Realizzazione della prevista circonvallazione dei centri abitati attuali;
- . Realizzazione del 2° P.E.E.P. (integralmente);
- . Realizzazione dei servizi con priorità per le attrezzature d'in - teresse comune e sportive.

Piscopio

- . Realizzazione della prevista circonvallazione del centro abitato attuale;
- . Realizzazione dei servizi con priorità per le attrezzature d'interesse comune, scolastiche e sportive.



7. IL QUADRO QUANTITATIVO: PREVISIONI DELLA POPOLAZIONE, FABBISOGNI ARRETRATI E FUTURI DI ABITAZIONI E SERVIZI E STIME SUL CONSUMO DI SPAZIO DEI PRINCIPALI SETTORI

Come è noto, le analisi sulla popolazione (stato di fatto e previsioni) che solitamente vengono condotte nell'ambito degli studi per la formazione degli strumenti urbanistici, forniscono un riferimento, importante, ma non esclusivo, nelle scelte di assetto urbanistico (qualità morfologica, dimensionamento delle aree residenziali, dimensionamento delle aree per i servizi sociali, ecc.).

In generale, la stessa considerazione vale per tutti gli altri esercizi di carattere analitico e programmatico che possono essere fatti (analisi sul mercato di lavoro, sui redditi, ecc.).

Soprattutto le analisi previsionali non solo forniscono risultati parzialmente attendibili (non solo perché "previsioni" che come tali non possono divenire effettuali, ma perché la "scala" comunale -quella solitamente alla quale si opera- è impropria per tali previsioni), ma rappresentano solo una parte del contenuto d'uno strumento urbanistico; l'altra, anche più importante in un certo senso, è rappresentata dalla qualità morfologica delle scelte: perseguire la qualità morfologica è infatti l'obiettivo principale d'uno strumento urbanistico.

Nella presente Variante tutte le analisi e le stime previsionali riguardanti la popolazione, la forza lavoro, la domanda di lavoro, ecc., sono state operate a livello di "comprensorio" (48 comuni del cosiddetto circondario vibonese), forti degli studi già richiamati.

In questo modo le previsioni hanno un grado d'attendibilità piuttosto

elevato, tanto più che esse sono state calibrate su ipotesi operate a livello regionale (1), che notoriamente è la dimensione più appropriata per operare una previsione. Ma, come già detto, ed anche in questo caso, dette previsioni hanno rappresentato solo un primo orientamento.

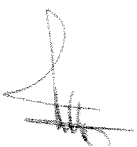
Gli altri sono stati definiti dagli obiettivi di qualità morfologica, di uguaglianza delle opportunità riguardo ai servizi sociali, di miglioramento delle condizioni abitative, di sviluppo delle attività economiche, dell'aumento dell'infrastrutturazione, ecc.

In definitiva, ciò che conta ai fini d'una valutazione della Variante è la sua capacità insediativa di persone ed attività economiche (e tutte quelle ad esse complementari), e di servizio (la qualificazione delle capacità insediativa complessiva e dell'uso del suolo programmatico so no riportate nell'Allegato A)).

Il passaggio tra le previsioni quantitative pure (demografiche, economiche, ecc.) e l'uso del suolo è stato effettuato, come è consuetudine, applicando specifici e consolidati standard-norma, del tipo cubature per abitante, superficie per addetto nel caso delle attività produttive, superficie per utente nel caso dei servizi sociali, ecc.

Quando questi standard-norma sono fissati da leggi (urbanistiche e di settore), come nel caso della scuola e di altri servizi sociali ad esem pio, si sono applicati sempre dei valori superiori a quelli "minimi" di legge e, cosa anche più importante, la scelta dei siti è avvenuta tra quelli più adatti.

(1) In particolare, gli studi per il "progetto speciale" sugli schemi idrici intersettoriali promosso dalla CAS.MEZ.



7.1. La popolazione

Stato della popolazione

Come già ricordato in premessa del presente capitolo analisi e previsione della popolazione sono state effettuate considerando sia il circondario vibonese che il Comune di Vibo Valentia, ciò al fine d'avere una dimensione sufficiente per comprendere il fenomeno nel suo insieme e nelle relazioni interne.

Dal riepilogo degli stati di sezione definitivi del 12° Censimento generale della popolazione (25 ottobre 1981) emerge che la popolazione residente nel Comune è di 31.632 unità, con un incremento di solo 493 abi - tanti rispetto al 1971.

La distribuzione della popolazione per centri e frazioni, dal 1957 al 1981, ha seguito l'andamento descritto nella tabella seguente, ove la popolazione delle case sparse e dei nuclei è stata attribuita, secondo lo sviluppo geografico del fenomeno, alla frazione o al centro più prossimi. Del resto, il numero degli abitanti nelle case sparse, sia per la crescita dell'urbanizzazione che per altre cause, è in via d'estin - zione (dai 3.283 abitanti del 1971 si è passati a 1.443 del 1981, ul - timo dato disponibile), ad eccezione delle Vene, in particolare Vena Superiore, dove l'urbanizzazione ancora oggi avviene per lo più in forma rada.

	1951	1961	1971	1981	1951-1981
Vibo centro	13.251	14.953	18.292	19.190	+ 5.939
Vibo Marina	3.012	3.874	5.364	5.166	+ 2.154
Piscopio	1.980	1.964	2.240	2.070	+ 90
Vena Superiore	998	1.055	1.174	1.146	+ 148
Porto Salvo	705	769	1.034	992	+ 287
Longobardi	876	940	953	967	+ 91
Vena Media-Vena Inf.	951	886	895	773	- 178
Triparni	584	603	695	666	+ 82
Bivona	238	282	449	452	+ 214
S. Pietro	145	125	43	206	+ 61
	22.740	25.451	31.139	31.632	+ 8.892

Il confronto tra gli incrementi assoluti mostra che i maggiori incrementi si sono verificati nel decennio 1961-71 (in valori assoluti = 5.688 e in valori relativi = 22,3%); il decennio 1971/81 è quello di minore incremento (assoluto = 493 e relativo = 1,5%).

Nel complesso, in trenta anni, la popolazione è aumentata di circa il 40%. Il periodo 1961-71 ha contribuito per circa il 64%, mentre quello precedente per il 30,5%, ed il successivo solo per il 5,5%. Lo scarso aumento dell'ultimo decennio è dovuto alle ben note cause della forte riduzione del tasso di natalità e della stessa immigrazione interna: il fenomeno appare anche più grave se si tiene conto che la riduzione del tasso di natalità è ancora inferiore a quella media nazionale.

Rispetto al processo d'urbanizzazione, nel complesso, si osserva che il peso di Vibo centro e Vibo Marina, i due centri urbani maggiori, è passato dal 71,5% del 1951 al 76,9% del 1981. Quello di Vibo centro da solo è passato da 58,2% del 1951 al 60,66% del 1981.

Vibo centro è cresciuto soprattutto nel periodo 1971/81, mentre Vibo Marina tra il 1961 ed il 1971. Nel complesso, la tendenza naturale alla polarizzazione del processo d'urbanizzazione si è accentuata proprio in compresenza del P.R.G. del 1966 e delle cosiddette varianti del 1971.

Sempre riguardo al processo d'urbanizzazione va osservato che la occupazione reale di spazio è molto superiore a quanto si potrebbe desumere dai dati sulla popolazione: in pratica, ad esempio, la fascia costiera, con i centri di Vibo Marina, Bivona, S. Pietro e Porto Salvo, per via soprattutto delle abitazioni turistiche e delle industrie, si presenta come un "continuum urbanizzato".

Ai fini delle stime del fabbisogno di abitazioni, pregresso e futuro, come si dirà meglio in seguito, si è ritenuto utile prendere in considerazione anche le famiglie, analogamente a quanto si è fatto, ad esempio, per la stima del fabbisogno di spazi per le attrezzature scolastiche, allorché si è considerata la popolazione alle classi d'età corrispondenti ai vari livelli d'istruzione (il dimensionamento degli spazi per l'istruzione risponde sia alla logica urbanistica - D.M. n. 1444/1968 -, perseguita esplicitamente che a quella di programmazione del settore scolastico, sia dal lato della domanda d'istruzione che da quello dell'offerta di attrezzature).

In base ai dati 1971, ultimi dati disponibili al riguardo (1), le fa-

(1) Si rammenta che quelli pubblicati dall'ISTAT, relativi al censimen-
..../..

miglie residenti nel vibonese al 1971 erano 47.016 di cui 8.205 a Vibo Valentia. Il numero medio dei componenti era nel vibonese di 3,66 ed a Vibo Valentia di 3,79. Il valore della Provincia di Catanzaro essendo 3,77 , più vicino a quello di Vibo Valentia che non a quello del vibonese. A questa singolarità se ne aggiunge un'altra: la composizione media della famiglia in Calabria era di 3,74 , superiore a quella media nazionale di 3,39 (dalle informazioni disponibili del censimento 1981 si rileva che la composizione media nazionale è pari a 3,0 mentre quello dell'Italia meridionale e insulare è di 3,3, contro i 3,7 del 1971).

In definitiva, la composizione media della famiglia di Vibo Valentia era più elevata di quella del vibonese; il che appare abbastanza singolare se si considera l'enorme squilibrio che c'è tra Vibo Valentia ed il circondario dal punto di vista dei tassi d'urbanizzazione. Sembra quasi che la con izione urbana non abbia modificato la struttura delle famiglie così come ha invece fatto l'emigrazione.

Sempre con riferimento al riepilogo degli stati di sezione definitivi del Censimento 1981, le famiglie residenti a Vibo Valentia nel 1981 sono 8.799, con una composizione media di 3,6 . Come si vede, pur essendosi ridotta, questa dimensione è ancora di molto superiore a quella media del vibonese e, sempre in base ai dati provvisionali ISTAT, anche della Provincia di Catanzaro (passata a 3,3) e della Regione Calabria (anch'essa passata a 3,3). Di ciò si è tenuto debito conto nella stima della domanda di abitazioni.

../.. (Cont. nota (1))

to 1981 in forma provvisoria, non sono del tutto affidabili sia perché soggetti a modifiche che per la mancanza delle necessarie articolazioni.

Previsione della popolazione

L'arco temporale di previsione, come già detto, è stato assunto nel ventennio 1981-2001.

Per la stima della popolazione futura si è applicato il metodo analitico di Lexis, fondato sulla struttura per età e sesso della popolazione e sulla valutazione dell'evoluzione dei quozienti specifici di sopravvivenza e di quozienti di fecondità.

Le probabilità di sopravvivenza sono state determinate sulla base di studi statistici relativi alla popolazione dell'intera regione e adattati alle caratteristiche evolutive dell'area, mediante il confronto con i risultati di modelli teorici demografico-territoriali.

Per le ipotesi evolutive relative ai quozienti di fecondità se ne sono rilevati i livelli al 1961 e al 1971 e se n'è ipotizzata l'evoluzione sulla base degli andamenti registrati in altre aree, già caratterizzate per gli stessi livelli di fecondità.

L'andamento previsto di tali livelli per l'area Vibonese è decrescente, in conformità con la tendenza generale alla riduzione del numero dei figli per famiglia, ma, comunque, sempre superiore, anche prospetticamente, agli attuali valori medi italiani.

Si è esclusa la dinamica migratoria, dal momento che già nel 1972-76 si è registrata una dinamica migratoria positiva. E' quindi plausibile che i flussi migratori siano tali che quelli immigratori possano compensarli quasi del tutto.

L'analisi previsionale è stata condotta per ciascun comune e per quin -

quenni. In base a questa analisi, e secondo le ipotesi adottate (1), la popolazione del vibonese al 2001 supererà le 200.000 unità.

Nell'ipotesi di mobilità interna dell'area nulla, comunque con saldo migratorio nullo, il bilancio demografico previsivo dalla città di Vibo Valentia, costruito sui dati anagrafici, è il seguente:

Periodi	Pop. inizio periodo	Nati	Morti	Pop. fine periodo	Quoziente medi annui per 1000 abitanti	
					Nati	Morti
1977-81	32.889	3.052	1.249	34.692	18,1	7,4
1982-86	34.692	3.081	1.282	36.491	17,3	7,2
1987-91	36.491	3.071	1.430	38.132	16,5	7,7

Utilizzando in analogia a quanto fatto fin qui, i dati censuari disponibili, anche se necessari di verifiche, estendendo al 2001 la previsione, la popolazione residente dovrebbe raggiungere i 41.600 abitanti, che comporta un incremento di circa il 30% in venti anni (valore assoluto = 9.968) che, per le finalità urbanistiche delle previsioni, risulta del tutto attendibile ed in linea con i suggerimenti ed i criteri di dimensione degli strumenti urbanistici delle Regioni che hanno adottato una normativa al riguardo.

Sulla scorta delle considerazioni precedenti relative all'andamento della composizione media delle famiglie e delle previsioni della popolazione

(1) Quozienti di natalità per 1000 abitanti dal 17,05 al 15,85 e quelli di mortalità, sempre per 1000 abitanti, da 9,93 a 9,80.



ne di cui sopra, si può ipotizzare anche una previsione per quanto riguarda il numero delle famiglie. L'ipotesi è che dal valore attuale di 3,6 componenti per famiglia si passi, progressivamente, a 3,45 nel 1986 a 3,30 nel 1991 ed a 3,15 nel 1996 e 3,00 nel 2001. In questo modo nel 2001 si avrebbe un valore medio molto più basso dell'attuale, ma identico a quello medio nazionale del 1981. Le famiglie residenti nel Comune di Vibo Valentia dovrebbero raggiungere il numero di 13.866, con un incremento di 5.067 rispetto alle attuali (pari al 57% circa), senza altro molto forte se lo si interpretasse come tale, mentre esso ha uno scopo prevalentemente orientativo nel determinare l'entità della domanda di abitazioni.

Le abitazioni e la stima del fabbisogno

Le abitazioni censite al 1981 risultano 11.051, di cui 8.555 premanente mente occupate, 2.495 non occupate ed 1 definibile nella categoria "altri tipi di alloggi".

In termini di stanze, quelle occupate ammontano a 36.476, le non occupate a 8.476.

Rispetto al 1971, quando le abitazioni occupate erano 8.036 con 27.502 stanze e le non occupate erano 995 con 3.036 stanze, il patrimonio edilizio si è notevolmente incrementato.

Le abitazioni occupate sono aumentate di 3.015 unità, pari al 37,5%; le stanze occupate di 8.974 unità, pari al 32,6%.

Le abitazioni non occupate sono aumentate di 1.496 unità, pari al 150%: un vero boom. Solo una piccola parte di queste abitazioni non viene

la crescita delle case inoccupate è senz'altro utilizzata per motivi dipendenti dalle condizioni statiche, igieniche; da attribuire al fenomeno delle seconde case e delle abitazioni turistiche.

In questo modo, con riferimento al solo patrimonio occupato, l'indice di affollamento è passato dallo 0,88 del 1971 allo 0,86 del 1981, del tutto soddisfacente. Ciò che ancora non è soddisfacente è la distribuzione reale della popolazione nel parco alloggi. Infatti, nelle 8.555 abitazioni occupate vivono ben 8.798 famiglie; le coabitazioni volontarie e forzose ammontano quindi a 243 (nel 1971 erano 149).

Da questi dati, malgrado la loro elementarietà, emerge tutta la entità della distorsione della produzione edilizia. Il numero delle coabitazioni aumenta, malgrado l'elevatissimo aumento di abitazioni nuove costruite nel decennio 1971-81.

Escludendo pure l'abusivismo edilizio minore, presumibilmente sfuggito anche al censimento 1981, la produzione edilizia nel complesso ha raggiunto il 1.578.000 mc (4.500 abitazioni x 350 mc); si tratta di una stima piuttosto prudentiale.

Per quanto può valere, e nell'ipotesi che l'iff. medio sia stato dell'ordine di 2,25 mc/mq, le sole abitazioni hanno determinato un consumo di spazio pari a 70 ha, al netto delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. In media la produzione edilizia è stata circa di 400 abitazioni per anno.

Sempre con riferimento alla sola quota occupata del patrimonio edilizio abitativo, la composizione media d'una abitazione risulta di 4,2 stanze, al 1971 era di 3,4 (valore del tutto in linea con i valori medi regionali e nazionali).

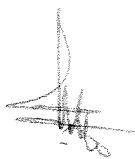
Anche da qui un'ulteriore conferma della distorsione delle tendenze riscontrabili nella produzione edilizia che non risolve assolutamente il problema abitativo.

La produzione edilizia relativa al periodo 1971-1981, in larghissima misura, è andata ad incrementare il parco alloggi nuovo (statisticamente quello costituito dopo il 1960), facendolo certamente elevare per quanto riguarda le dotazioni igieniche e tecnologiche, ma lasciando del tutto inalterato il problema del fabbisogno di sostituzione e rinnovo edilizio.

Da quanto detto fin qui emerge che il problema abitativo del Comune risiede in larga misura nella cattiva distribuzione della popolazione/famiglie e dei "menage" rispetto al patrimonio, ed alla scarsa utilizzazione di gran parte di questo.

Una migliore distribuzione, è noto, sarebbe possibile solo grazie a provvedimenti redistributivi socialmente molto difficili ad essere accettati e tecnicamente anche piuttosto incerti.

Una ulteriore e generica produzione d'edilizia abitativa, del resto, non servirebbe probabilmente a soddisfare la domanda pregressa e futura di abitazioni. La presente Variante fa tutto il possibile nei limiti d'uno strumento urbanistico, perché ciò non si verifichi. Ma l'avvicinamento dell'offerta (produzione) alle esigenze delle varie tipologie della domanda -condizione perché ciò avvenga realmente-, è obiettivo perseguibile solo con l'accordo delle amministrazioni pubbliche locali e di settore e gli operatori privati. Per quanto nelle possibilità della Variante si è contribuito a questo, attraverso la realizzazione d'un'offerta di suolo molto articolata, in rapporto alle prevedibili esigenze della domanda e degli operatori, cercando innanzitutto di eliminare alla radice



le distorsioni prodotte dalla domanda/offerta di abitazioni turistiche e soprattutto secondarie.

Ai fini della stima del fabbisogno di abitazioni (e conseguentemente ai suoli edificabili), gli elementi considerati sono:

- la sostituzione edilizia di parte del patrimonio costruito prima del 1945 (considerato non recuperabile);
- l'eliminazione delle coabitazioni e del sovraffollamento (che permane, malgrado l'indice di affollamento medio sia 1);
- il fabbisogno per nuove domande.

In base alle indagini campionarie effettuate, considerando sia le condizioni igieniche, di dotazione tecnologica, statiche, tipologiche, ed ubi-
cative del patrimonio costruito prima del 1919, è risultato che il fabbi-
sogno complessivo di sostituzione ammonterebbe a circa 3.200 stanze. Co-
me parametro di riferimento per determinare uno standard accettabile si
è presa un'abitazione nel Centro storico adeguatamente riqualificata, ma
con valore pro-capite della cubatura (65 mc x ab) inferiore a quella usu-
ale delle abitazioni nuove (80+100 mc x ab).

Di questo fabbisogno si è ritenuto realistico, nel ventennio di program-
mazione, che si possa soddisfare (con sostituzioni) solo il 20%, equiva-
lente a 640 stanze.

Considerata la quota anche fisiologica di rinnovo, in pratica, quindi,
800 stanze circa.

Per quanto riguarda il fabbisogno derivante dall'obiettivo di eliminare
il sovraffollamento, questi è stato stimato in oltre 3.000 stanze, di cui
solo il 40% circa soddisfacibile nel ventennio.

Il numero della coabitazioni è sufficientemente certo; esso risulta dal confronto tra abitazioni occupate e le famiglie residenti.

Come già detto, al 1981, le coabitazioni ammontavano a 243; il fabbisogno di stanze è pari a 850 ($243 \times 3,5$). Per quanto riguarda invece la stima dell'indice di affollamento ed il conseguente fabbisogno per adeguarlo al valore standard considerato accettabile di 1 abitante/stanza (valore piuttosto elevato), si è applicato un modello di distribuzione della famiglia/componenti nel parco abitazioni occupate. Per esigenze statistiche detto modello è stato costruito sulla base dei dati censuari del 1971 aggiornati con stime al 1981, non essendo ancora del tutto disponibili quelli ufficiali dal 1981 (composizione delle famiglie per alloggio/stanze occupate); si ha ragione di ritenere, comunque, che nelle abitazioni occupate costruite dopo il 1971 questo indice sia certamente soddisfatto. In base a tale modello risulta che anche il patrimonio edilizio di Vibo Valentia, rispetto all'utilizzazione che ne viene fatta, come avviene pressochè ovunque, è in condizioni sia di sovrautilizzazione (nel caso di Vibo pre circa 3.000 stanze), che di sottoutilizzazione per circa 2.000).

Anche da ciò si ha la conferma che vi sarebbe l'esigenza di politiche di redistribuzione, cosa difficoltosa sia per i vincoli giuridici, che per la rigidità intrinseca al patrimonio edilizio.

Realisticamente non si ritiene di poter contare che in minima parte sulla quota di patrimonio sottoutilizzato e per di più ciò potrà avvenire solo spontaneamente.

Circa la stima della domanda futura, date le caratteristiche del comportamento abitativo della popolazione, si è ritenuto di dover adottare

senza'altro come domanda/utente il cosiddetto "operatore famiglia". Ciò comporta un indubbio "gonfiamento" della stima, che risulta comunque più vicina alla realtà di quanto sarebbe se si considerasse il singolo utente/abitante. In rapporto alla previsione delle famiglie al 2001, di cui in precedenza, la domanda futura da soddisfare nel quindicennio è pari a 17.734 stanze (5.067 abitazioni/famiglie x 3,5 stanze).

In sintesi, il quadro quantitativo del fabbisogno di abitazioni è il seguente:

- fabbisogno per sostituzione edilizia, compresa una quota per il cosiddetto rinnovo fisiologico del parco esistente,	792 stanze
- fabbisogno per l'eliminazione delle coabitazioni (850 stanze) e del sovraffollamento (1.000 stanze),	1.850 stanze
- fabbisogno per futura domanda,	17.734 stanze
	20.376 ab/stanze

Nell'ipotesi di assegnare ad ogni abitante/stanza il valore medio di 80 mc, l'entità della cubatura da realizzare nell'arco del ventennio è pari a 1.833.240 mc. (al netto delle urbanizzazioni secondarie).

Il che comporta, in ordine dell'assunzione di indici d'edificabilità medi, un fabbisogno di spazio all'incirca di 190 ha che la Variante soddisfa nel seguente modo:

- 820.000 mq (destinati all'edilizia economica/2° piano P.E.E.P.) ,con ift = 1,5 mc/mq
- 230.000 mq (destinati ad edilizia privata densa), con ift = 1,2 mc/mq
- 501.000 mq (destinati ad edilizia privata rada) ,con ift = 0,80 mc/mq
- 327.000 mq (destinati ad edilizia privata molto rada) ,con ift = 0,40 mc/mq

La distribuzione della popolazione per singole zone è la seguente:

- nelle aree destinate al 2° P.E.E.P. sono insediabili	12.300 abit/stanze
- nelle aree destinate ad edilizia privata densa sono insediabili	2.760 abit/stanze
- nelle aree destinate ad edilizia privata rada sono insediabili	4.008 abit/stanze
- nelle aree destinate ad edilizia privata molto rada sono insediabili	1.308 abit/stanze
	20.376 abit/stanze

Come si vede, le aree/capacità insediativa pubbliche rappresentano circa il 60% del totale, soddisfacendo pienamente quanto impone la legge n. 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni e quanto fissato nel "documento di opzioni" per la Variante di cui sopra.

La capacità complessiva teorica della Variante, sempre nell'ipotesi di assegnare una quota pro-capite di 80 mc/ab (anche se la tendenza riscontrabile a Vibo Valentia nel periodo 1971-81 mostra la preferenza per valori più elevati, almeno di 100 mc/ab), è pari a circa 23.000 abitanti/stanze: un'accidenza senz'altro opportuna per via dei molto fattori che condizionano l'utilizzazione effettiva del suolo (ragioni di proprietà, tagli dei lotti, strumenti attuativi, grado d'infrastrutturazione, ecc.). Questa "eccedenza" dipende dal fatto che nella "città esistente" (soprattutto nelle Zone B)) è possibile un'ulteriore edificazione. Il dimensionamento delle zone di completamento, infatti, è stato operato per dare "elasticità" alla Variante: compensando la presumibile perdita di capacità insediativa nelle zone di ristrutturazione e soddisfacendo la domanda

congiunturale, nelle more dell'attuazione della Variante.

Un'ulteriore "valvola di sicurezza" è costituita dalla capacità insediativa delle aree destinate ad attività terziarie nelle quali sono realizzabili quote di residenza. Anche se in prevalenza queste dovrebbero essere destinate ad usi particolari (abitazioni per il personale addetto alle attività, residenze temporanee, "residences", ecc.).

L'offerta di suolo che la Variante realizza è quindi senz'altro sufficiente al fabbisogno del prossimo ventennio; nello stesso tempo essa è articolata rispetto ai vari segmenti preventivabili della domanda ed ha un buon grado di elasticità interna; precauzione indispensabile per via delle strozzature che si registrano molto spesso nel mercato immobiliare.

I servizi sociali e la stima del fabbisogno

Nei prospetti che seguono è descritta in modo puntuale -per tipo e per Zona omogenea-, la situazione relativa all'attuale dotazione di attrezzature e spazi destinati a servizi sociali, come definita dalla legge n. 765/1967 e relativo decreto d'attuazione n. 1444/1968.

E' evidente l'estrema frammentarietà del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici esistenti, spesso la scarsa qualificazione intrinseca e soprattutto l'inadeguatezza dell'offerta attuale in rapporto alla domanda, misurata secondo gli standard-norma usuali (D.M. n. 1444/1968).

Nel complesso, l'offerta attuale è pertanto insoddisfacente, anche dal solo punto di vista quantitativo. Il confronto tra dotazione attuale e standard lo mostra in modo molto evidente.

destinazione	standard attuale mq/ab (pop. resid.1981= =31.632 ab)	standard D.I. 2.4.1968 n. 1444 mq/ab
aree per l'istruzione	1,37	4,50
aree per attrattive collettive		
civili	0,98	2,00
religiose		
aree per il verde		
naturale	1,23	9,00
sportivo		
aree per parcheggi	0,32	2,50 (in ag- giunta alle super- fici a parcheggio previste dall'art. 18 della l.n. 765)
totale aree per servizi		
pubblici di quartiere	3,90	18,00

La situazione risulta anche più insoddisfacente se il confronto/bilancio tra l'offerta e la domanda di servizi viene fatta per subaree comunali.

A tale riguardo il confronto riportato nel prospetto seguente è stato effettuato sulla base delle zone omogenee di cui in precedenza. In tal modo sono più evidenti lo stato dell'offerta e gli incrementi necessari per raggiungere il bilancio sociale d'area (B.S.A.), almeno per i servizi essenziali.

destinazione	standard D.I. 2.4.1968 n. 1444 mq/ab	standard di fatto mq/ab	
		Zona omogenea A) (pop.resid.1981= = 4.639)	Zona omogenea B) (pop.resid.1981= = 26.993)
aree per l'istruzione	4,50	2,80	1,13
aree per attrezzature collettive civili religiose	2,00	3,88	0,48
aree per il verde naturale sportivo	9,00	3,04	0,92
aree per parcheggi	2,50	0,30	0,32
totale aree per servizi pubblici di quartiere	18,00	10,02	2,85

Nel complesso, per adeguare l'offerta allo standard minimo di legge sono necessari 14,10 mq/ab aggiuntivi, di cui 3,13 per l'istruzione, 1,02 per le attrezzature collettive, 7,77 per il verde e 2,18 per i parcheggi.

Rispetto alle varie zone, utilizzando la possibilità concessa dalla legge di considerare, nelle zone A) e B), "doppia" la dotazione esistente, si avrebbe che la zona A) sarebbe già in standard, mentre nella zona B) occorrerebbero 12,30 mq/ab aggiuntivi.

Ma come già detto in apertura di questa relazione tra gli obiettivi della Variante vi è anche quello di realizzare un'offerta non solo aderente alle esigenze, ma qualificata in ogni suo elemento riguardo all'ubicazione, alla scelta dei siti, ecc. In ogni caso, cercando di raggiungere una

dotazione superiore a quella minima di legge, in coerenza a quanto sta avvenendo in tutte le regioni che hanno già emanato norme al riguardo.

Per una città come Vibo Valentia il problema dei servizi non può ritenersi assolto con un'offerta di soli servizi di "quartiere".

La sua funzione di centro di servizi per l'intero circondario vibonese, ed una reale qualificazione di questa funzione, richiede che Vibo Valentia sia riccamente dotata anche di servizi cosiddetti comprensoriali.

Allo stato, l'attuale dotazione di questi servizi è la seguente:

destinazione	standard di fatto mq/ab (pop.resid. 1981= = 31.632)	standard D.I. 2.4.68 n. 1444 mq/ab
aree per l'istruzione (superiore)	0,73	1,50
attrezzature sanitarie ospedaliere	0,42	1,00
parchi pubblici urbani e territoriali	0,00	15,00
totale	1,15	17,50

E' evidente soprattutto il forte scarto che c'è tra domanda ed offerta nel caso dei parchi pubblici urbani e territoriali.

Rispetto a questi fabbisogni pregressi, accumulatosi nel tempo soprattutto per via della imperfetta attuazione delle Varianti del 71 che cercavano di supplire alle carenze del P.R.G. del 1966 (come noto l'imposizione

del rispetto degli standard minimi è del 1967), la Variante risponde nel seguente modo:

- Standard di quartiere:

la dotazione complessiva attuale raggiunge lo standard di 30 circa mq/ab (escludendo anche i "servizi di quartiere" delle nuove zone d'espansione residenziale).

La popolazione considerata è quella attualmente residente (31.632) più quella insediabile nelle aree residenziali di espansione e ulteriormente in quelle di completamento (23.000). In totale circa 55.000.

Come si vede, l'obiettivo di adeguare l'offerta alla domanda, elevando l'offerta sia in qualità che in quantità è stato raggiunto.

Questo obiettivo è stato raggiunto anche per quello che riguarda i bilanci sociali d'area delle zone omogenee.

	Standard D.l. 2.4.68 n.1444 mq/ab	Standard Variante Zona A) ⁽¹⁾ Zona B) ⁽²⁾ Zona C) ⁽³⁾
area per l'istruzione	4,50	2,80 4,80 4,50
area per attrezzature collettive	2,00	3,88 6,13 2,00
area per il verde	9,00	167,49 15,20 9,00
area per parcheggi	2,50	4,74 2,50 2,50
	18,00	178,92 28,63 18,00

(1) Popolazione insediabile uguale a quella residente al 1981 = 4.639 ab.

(2) Popolazione insediabile uguale a quella residente al 1981 più un leggero incremento = 29.985 abitanti

(3) Popolazione insediabile uguale a 20.376 abitanti.

Il forte incremento di aree verdi nella Zona A) è dovuto all'apposizione di tale vincolo nelle aree archeologiche vincolate dalla Soprintendenza archeologica. Sempre nella Zona A), come si vede, il ricorso al cosiddetto "standard dimezzato" si rende necessario solo per le aree per l'istruzione (giustificabile data la riduzione della popolazione giovanile nello stesso).

L'apporto in servizi delle nuove zone d'espansione è stato considerato al minimo di legge, per questioni d'opportunità di stima. In realtà, dati gli indici di fabbricabilità (territoriale e fondiari assunti) piuttosto contenuti, questi standard risulteranno superiori.

Data la struttura polarizzata dell'urbanizzazione rurale, non si è ritenuto di dover individuare nella zona omogenea E), agricola, la quantità di 6 mq/ab di superficie da destinare a servizi (istruzione e d'interesse comune) come fissato dall'art. 5, punto 4) del D.M. n. 1444/1968. Gli abitanti, molto scarsi sia allo stato attuale che futuro, dello spazio rurale utilizzano i servizi delle frazioni. Da qui anche la scelta di incrementare notevolmente la dotazione di servizi sociali nelle frazioni.

- Standard di interesse generale (o comprensoriale)

la situazione quantitativa è la seguente:

	Standard D.l. 2.4.86 n.1444 mq/ab	Standard Variante
aree per l'istruzione (superiore)	1,50	1,46
attrezzature sanitarie ed ospedaliere	1,00	0,69
parchi pubblici urbani e territoriali	15,00	14,00
	17,50	16,15

La popolazione considerata è quella insidiabile come dai prospetti precedenti (in totale 55.000 abitanti circa).

Per tanto, anche per gli standard di interesse generale, anche considerata la facoltatività degli stessi, si è raggiunta una buona dotazione.

Va tenuto presente che rispetto alla "legge ponte", oggi è molto variato il quadro programmatico relativo a questi servizi; per tutti, l'esempio dell'istituzione delle U.S.L. e della programmazione sanitaria e dei distretti scolastici e della programmazione della scuola secondaria superiore.

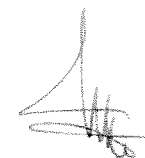
Fabbisogno di spazio dei principali settori produttivi (1)

Come noto, la stima dei fabbisogni di spazio per attività produttive e per infrastrutture, essendo moltissime le variabili che entrano in tali stime, è piuttosto difficile.

La Variante ha adottato alcuni criteri dimensionali che non possono avere valore prescrittivo, ma che è bene che l'Amministrazione comunale consideri all'atto del rilascio delle concessioni ad edificare. Sulla base di questi valori/standard si è calcolato anche, in ordine alla previsione di sviluppo delle attività produttive, il dimensionamento delle superficie destinate a questa attività:

(1) Questo modo di procedere evidentemente non è comune alle attività agricole, per le quali sono state individuate le aree preferenziali, sia in ordine all'esercizio di queste attività che al loro ruolo ambientale ed urbanistico.

I fabbisogni di servizi alla produzione agricola sono soddisfatti nell'ambito della destinazione di zona per le attività terziarie.



Attività industriali ed artigianali

Come è noto le aree industriali (agglomerato) sono oggetto del P.R.T. del N.I. di Vibo Valentia. Altre aree industriali, pertanto, non sono state previste, se non per quanto riguarda le esigenze delle industrie esistenti le cui aree non rientrano nelle competenze del N.I. In generale si sono confermate le destinazioni attuali, ad eccezione delle aree industriali del "Pennello", per le quali è prescritto il cambiamento delle destinazioni.

Per tanto, non sono stati fissati criteri quantitativi.

Nel dimensionamento delle aree artigianali si sono seguiti i seguenti criteri quantitativi:

- Superficie fondiaria per addetto = 120 ÷ 240 mq
- Distacchi = 5 ÷ 7 m 7 ÷ 10 m
- Lotti da 1.000 mq (20 x 50 m) / 2.000 mq (80 x 25 m)
- Parcheggi nel lotto (solo nel caso di lotti da 2.000 mq)
- Parcheggi di zona (rientranti nella quota del 10% fissata dal D.M. n. 1444 per le zone F).

Attività terziarie

Uffici e commercio

Il dimensionamento delle volumetrie per uffici è stato effettuato in base allo standard di 100 mc/addetto, che risulta da varie esperienze di pianificazione delle attività terziarie (lavoro d'ufficio).

Per quanto riguarda il commercio all'ingrosso sarà il previsto piano di

urbanistica commerciale a fissare i criteri quantitativi. Di massima, la Variante ha perseguito criteri qualitativi, quali l'ubicazione e la rispondenza morfologica dei siti prescelti.

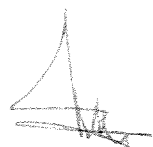
Per quanto riguarda le aree per parcheggi nelle zone terziarie, si confermano le quantità fissate dal D.M. 1444 (80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie ed in aggiunta a quelli di cui all'articolo 18 della legge n. 765). Ma considerata la estrema disparità nel normare la materia che c'è tra legge nazionale, leggi regionali, piani particolareggiati per centri direzionali, ecc., si ritiene che debba essere il P.P.E. a dover fissare dette quantità, in modo che la funzionalità sia realmente garantita.

Turismo

Non è stato effettuato alcun dimensionamento specifico delle volumetrie per alberghi, residence, ecc., vista la estrema articolazione e varietà delle tipologie possibili. Il problema è stato considerato esclusivamente da un punto di vista urbanistico, attraverso le norme di zona (generali, nel caso degli alberghi ricadenti nelle zone A), B) e C); specifiche per le zone residenziali turistiche).

Una normativa ad hoc è stata prevista per i camping, vista la loro rilevanza urbanistica ed ambientale.

In base alle regolamentazioni in uso in altri paesi dove vi è una maggiore tradizione di questa forma di turismo e dove vige una precisa regolamentazione, si sono adottati precisi criteri, tradotti nelle Norme tecniche di attuazione, ispirati appunto alla salvaguardia ambientale ed al garantire uno buono standard per gli utenti dei camping.



Tutta la normativa per le attività turistiche è finalizzata a soddisfare i bisogni della popolazione temporanea senza aggravare per quella residente permanentemente, senza che ciò comporti una qualche forma di segregazione sociale.



ALLEGATI

A) QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE PREVISIONI QUANTITATIVE DELLA VARIANTE

Popolazione insediabile al 2001 = 55.000 abitanti	Cubatura realizzabile nelle sole zone di nuova espansione residenziale) = 1.834.000 mc .
Popolazione residente al 2001 = 41.600 abitanti	tasso di crescita = 30%
Popolazione residente al 1981 = 31.632 abitanti	
Famiglie residenti al 2001 = 13.866	tasso di crescita = 57%
Famiglie residenti al 1981 = 8.799	
Densità insediativa media al 2001 ⁽¹⁾ = 11,8 ab/ha	
Densità insediativa media al 1981 = 6,8 ab/ha	
Densità insediativa media al 2001 nelle zone di futura urbanizzazione (Zona A), B) e C)) = 98 ab/ha	
Densità insediativa media al 1981 nelle zone urbanizzate (Zona A) e Zona B)) = 87,5 ab/ha	

(1) Popolazione insediabile (55.000 ab.); in base alla popolazione residente prevista (41.600 ab), la densità media sarebbe pari a 8,9 ab/ha.

Destinazioni di zona:

Residenze e servizi	Aree residenziali (nuova espansione) = 199,00 ha; di cui il 60% (pari a 79 ha) per edilizia pubblica (P.E.E.P.). Densità insediativa media delle zone di nuova espansione residenziale = 102,00 ab/ha Aree per servizi di quartiere ⁽²⁾ = 169,00 ha; standard pro-capite (stimato in base alla popolazione insediabile al 1981 = 30,7 mq/ab > 18,00 mq (D.M. n. 1444/1968) > 3,90 mq/ab, situazione al 1981. Aree per servizi d'interesse generale = 89,00 ha; standard pro-capite (stimato in base alla popolazione insediabile) = 16,15 mq/ab $\simeq$ 17,50 mq/ab (D.M. n. 1444/1968 allorché si ritenga necessario) > 1,15 mq/ab situazione al 1981.
Attività produttive	Aree industriali (come da P.R.T. del Nucleo Industriale di Vibo Valentia) Aree artigianali = 43,5 ha (di cui esistenti = 19,50 ha) Aree per attività terziarie (solo nuove) - amministrative (uffici privati e pubblici) e commerciali all'ingrossi = 38,80 ha - di trasporto = 4,0 ha - turistiche (come aree residenziali turistiche) = 56,70 ha.

(2) La stima è stata effettuata senza tenere conto dell'apporto delle aree per servizi di quartiere interne alle zone di nuova espansione residenziale (comunque non inferiori a 18,00 mq/ab). La popolazione considerata è quella insediabile, pari a 55.000. Pertanto, la dotazione pro-capite effettiva è anche superiore a 30,7 mq/ab.

Aree per attrezzature tecnologiche (solo nuove) = 57,00 ha

"Consumo" complessivo di suolo (ad eccezione dell'agglomerato industriale, delle infrastrutture a rete -porto, aeroporto, strade, ferrovie, reti elettriche, ecc.- e relativi vincoli, compresi quelli militari) = 704 ha. Pari al 15% dell'intera superficie comunale (4.634 ha).



B) DESCRIZIONE SINTETICA DELLE TAVOLE DI PIANO E DI ANALISI

Per rispondere alle esigenze d'una più facile utilizzazione degli elaborati grafici della Variante e nello stesso tempo per renderne il più agevole possibile la lettura da parte dell'intera collettività comunale, gli elaborati grafici di piano sono divisi nettamente da quelli di analisi.

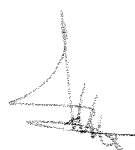
Sempre agli scopi di cui sopra, nella presente Relazione, l'elencazione delle tavole è accompagnata da una sintetica illustrazione delle stesse, ciò soprattutto per mostrarne i collegamenti.

Tavole di piano

- Tav. n. 1 - Inquadramento territoriale (Rapp. 1/25.000)
- Tav. n. 2 - Zonizzazione sintetica (uso programmatico del suolo)
Quadro d'insieme (Rapp. 1/10.000)
- Tav. n. 2₁ - Zonizzazione Vibo Centro (uso programmatico del suolo)
(Rapp. 1/2.000)
- Tav. n. 2₂ - Zonizzazione Vibo Marina - Porto Salvo (uso programmatico del suolo) (Rapp. 1/2.000)
- Tav. n. 2₃ - Piscopio (uso programmatico del suolo) (Rapp. 1/5.000)
- Tav. n. 2₄ - Vena Superiore - Vena Media - Vena Inferiore - Triparni (uso programmatico del suolo) (Rapp. 1/5.000)
- Tav. n. 2₅ - Longobardi (uso programmatico del suolo)
(Rapp. 1/5.000)
- Tav. n. 3 - Modalità d'intervento (Rapp. 1/10.000)

Tavole di analisi

- Tav. A) - Analisi delle caratteristiche morfologiche e idrogeolo



- liche del territorio comunale - Mappa dei vincoli
(Rapp. 1/10.000)
- Tav. B) - Analisi della struttura insediativa (Rapp. 1/10.000)
- Tav. C) - Analisi urbana e territoriale - Zone territoriali omogenee (Rapp. 1/10.000)
- Tav. C₁) - Analisi urbana e territoriale - Zone territoriali omogenee (uso del suolo attuale) - Fascia collinare (Rapp. 1/5.000)
- Tav. C₂) - Analisi urbana e territoriale - Zone territoriali omogenee (uso del suolo attuale) - Fascia costiera (Rapp. 1/5.000)
- Tav. D) - Analisi urbanistico-edilizia (intero territorio comunale) (Rapp. 1/10.000)
- Tav. D₁) - Analisi urbanistico-edilizia: Vibo Centro (Rapp. 1/2.000)
- Tav. D₂) - Analisi urbanistico-edilizia: Vibo Marina-Porto Salvo (Rapp. 1/2.000)

Il primo gruppo di tavole riguarda il piano di Variante. Si apre (tav. n. 1) con l'inquadramento territoriale della Variante generale al P.R.G. del Comune di Vibo Valentia. Le note difficoltà della pianificazione urbanistica intercomunale in generale ed i ritardi, almeno in Calabria, di quella sub-regionale ("comprensoriale", ad esempio), hanno impedito che la Variante al P.R.G. di Vibo si inserisse in una esplicita e pianificata visione dello sviluppo urbano del Comprensorio. Per supplire almeno parzialmente a questa carenza, tutte le elaborazioni della Variante sono state svolte nell'ottica del riequilibrio territoriale: previsioni di sviluppo socio-economico, dimensionamento della offerta di suolo edificabile, assetto urbanistico, ecc. In questa ottica, nella tav. n. 1, si è

ricostruito il "mosaico" degli strumenti urbanistici dei comuni contermini, cercando di metterli in coerenza, sia riguardo alle ipotesi di sviluppo urbano che delle principali infrastrutture, in ispecie quelle viarie. Il quadro di coerenza è stato costruito tenendo conto anche della redazione del P.R.T. del N.I. di Vibo Valentia.

La tav. n. 1 ha valore prescrittivo, ovviamente, solo per quanto riguarda il territorio del Comune di Vibo Valentia.

Seguono le tavole di zonizzazione. Dapprima la zonizzazione sintetica dell'intero territorio comunale (Tav. n. 2). In essa sono riportate (la tavola è nel rapporto 1/10.000), tutte le destinazioni di zona. La tav. n. 2 svolge anche la funzione di quadro d'unione delle altre tavole di zonizzazione, redatte in dimensioni maggiori - 1/2.000 e 1/5.000 - in rapporto all'entità dell'urbanizzazione attuale e degli sviluppi previsti (tav. n. 2₁ Vibo Centro, 2₂ Vibo Marina-Porto Salvo, 2₃ Piscopio, 2₄ Vena Superiore-Vena Inferiore-Triparni, 2₅ Longobardi). La tav. n. 2 ha valore prescrittivo per l'intero territorio comunale, in particolare per le parti di territorio comunale che non rientrano nelle altre tavole di zonizzazione.

Nella tav. n. 2 è indicato anche il perimetro dei "centro urbani", ai sensi dell'art. 18 della l.n. 865/1971, ai fini dell'applicazione del - l'art. 16 della stessa legge come modificato dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Questi, in sostanza, sono identificati nelle zone A) e zone B).

Infine (tav. n. 3) le modalità d'intervento (come descritte nel cap. 6 della presente Relazione), previa la delimitazione degli ambiti dei vari piani attuativi.

Il secondo gruppo di tavole riguarda le analisi. Si apre con la tav. A - Analisi delle caratteristiche morfologiche e idrogeologiche del territorio comunale. In essa sono riportati anche i principali vincoli che incidono sullo stesso (vincoli stradali, ferroviari, idrogeologici, forestali, archeologici, ecc.), apposti dalle Autorità competenti in base a specifiche leggi e decreti di settore.

La carta, da leggersi in collegamento con la tav. n. 2 di piano, è stata costruita in base al risultato degli studi che l'Amministrazione Comunale ha fatto appositamente redigere per la presente Variante. In essa sono indicate le principali caratteristiche morfologiche (pendenza, clivom tria, ecc.), geologiche (composizione del sottosuolo) ed idrogeologiche del suolo. Seguono le carte di analisi urbanistica ed edilizia vere e proprie. La prima delle quali, tav. B) (Rapp. 1/10.000), riguarda il processo d'urbanizzazione così come risulta al 1981 (data del 'censimento') e dall'aggiornamento del rilievo aerofotogrammetrico del 1977 per quanto attiene soprattutto alla recente edificazione. In particolare nella carta sono indicate le caratteristiche dell'insediamento riguardo alle densità insediative.

Poi, la tav. C) - Analisi urbana e territoriale, dove è analizzato l'uso del suolo attuale come dettato dalla legge e sono state identificate le diverse zone omogenee. Anche questa carta, da qui la scelta del Rapp. 1/10.000, va letta in collegamento con la tav. n. 2 di piano, per i riscontri tra destinazioni attuali e future e soprattutto per la verifica della definizione delle zone omogenee riguardanti le aree residenziali (zone B) soprattutto). Comunque, per maggiore chiarezza questa tavola è stata anche articolata nelle tav. C₁) e C₂) (Rapp. 1/5.000), rispettivamente relative territorio collinare e costiero. In questo modo l'uso attuale del suolo e le relative zone omogenee sono riconoscibili anche

anche ad una scala più dettagliata.

Infine, le tav. D), di analisi urbanistico-edilizia, che si aprono con una tavola d'insieme (la D), Rapp. 1/10.000). In esse sono indicati in dettaglio gli usi del suolo, in ispecie quelli pubblici (relativamente alla verifica delle dotazioni di servizi ed alla loro rispondenza ai requisiti richiesti), e le principali caratteristiche del patrimonio abitativo (D_1)- Vibo centro; D_2) - Vibo Marina-Porto Salvo).

allegati alla delibera
del Consiglio Comunale
n. 32 del 25-5-98



  01 GIU. 1998 