



COMUNE DI VIBO VALENTIA

Settore n° 3
Governo del Territorio
PIANO STRUTTURALE COMUNALE
E
REU

(Legge Regionale n. 19/2002 e s.m.i.)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI

Prof. Arch. Francesco Karrer

Prof. Arch. Francesca Moraci

(Raggruppamento temporaneo tra
professionisti – RTP)

COLLABORATORE ALLA PROGETTAZIONE

Arch. Natale Palamara

- **Avv. Nicola D'Agostino, Sindaco**
- **Arch. Nicola Domenico Donato, Assessore**
- **Dott.ssa Adriana Teti, Dirigente del Settore 3**
- **Ing. Lorena Callisti, R.U.P. PSC e REU e procedura di VAS**

Novembre 2013

INDICE

PREMESSA.....	5
I PARTE - IL “PROGETTO DI CITTÀ”	7
ASPETTI GENERALI.....	7
1. GLI OBIETTIVI GENERALI DI ASSETTO TERRITORIALE: UNA SINTESI	7
2. L’AMBIENTE.....	8
3. LE RISORSE CULTURALI E NATURALI.....	9
4. LO SPAZIO RURALE E LE ATTIVITA’ CHE VI SI SVOLGONO.....	10
5. GLI ALTRI SPAZI TERRITORIALI.....	11
<i>A) La fascia costiera e il caso del quartiere Pennello</i>	<i>11</i>
<i>B) La struttura insediativa: crescita e rinnovamento urbano</i>	<i>14</i>
<i>C) Le aree per attività produttive in genere.....</i>	<i>14</i>
6. LA MOBILITÀ DI PERSONE E COSE, LE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO, LE ALTRE INFRASTRUTTURE, LE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	15
II PARTE - IL “PROGETTO URBANO” ASPETTI ESSENZIALI DELLA DISCIPLINA DELL’USO DEL SUOLO.....	17
1. ASPETTI GENERALI.....	17
<i>1.1. La funzione degli ATU ed i concetti base per la loro individuazione e delimitazione</i>	<i>17</i>
<i>1.2. Perequazione e compensazione urbanistica</i>	<i>19</i>
2. ARTICOLAZIONE, CONTENUTI E DIMENSIONAMENTO DEGLI ATU.....	20
<i>2.1. Articolazione degli ATU.....</i>	<i>20</i>
<i>2.2. ATU prevalentemente orientati al consolidamento e alla conservazione della città antica</i> <i>20</i>	
<i>2.3. ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente</i>	<i>21</i>
<i>2.4. ATU prevalentemente orientati al complemento della città in formazione</i>	<i>21</i>
<i>2.5. ATU prevalentemente orientati a sviluppare la città di nuova formazione.....</i>	<i>22</i>
<i>2.6. ATU del territorio rurale</i>	<i>23</i>
<i>2.7. ATU del quartiere Pennello a Vibo Marina.....</i>	<i>24</i>
3. MODALITÀ DI INTERVENTO	26
4. EDILIZIA CONVENZIONATA	28
5. LE AREE SOGGETTE A RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	28
6. LE AREE CON COMPONENTI AMBIENTALI PARTICOLARI.....	29
<i>6.1. Aree archeologiche.....</i>	<i>29</i>

6.2. Aree cimiteriali.....	29
6.3. Acque pubbliche	30
6.4. Foreste e boschi.....	30
6.5. Altre aree ed immobili di notevole interesse pubblico	30
7. RIEPILOGO DATI SUGLI ATU	31
8. LE AREE DI COMPENSAZIONE E LE AREE PER I SERVIZI	32
9. LE AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE.....	35
10. CLASSIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE STRADE	36
11. I DETRATTORI AMBIENTALI	36
12. COMPONENTE GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	37
12.1. Riferimenti alle condizioni idrauliche ed idrogeologiche.....	37
12.2. “Piano di gestione e valutazione del rischio alluvioni”, “Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico” (PAI) e altro.....	38
12.3. Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente	39
13. LO STATO DELLA FORMAZIONE DEL P.S.C. E DEL R.E.U. ATTRAVERSO LA SINTESI CRONOLOGICA DEGLI EVENTI SALIENTI	39
14. ALLEGATO: Un esempio di foto inserimento nella città storica	46
15. ALLEGATO: Elenco degli elaborati	48
4 – ELENCO ELABORATI, con aggiornamenti vari, prodotti per l’acquisizione del parere all’ex Genio Civile di Vibo Valentia di cui all’art. 89 del DPR 380/2001 - Parere sugli strumenti urbanistici - (ex Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 13). - NOVEMBRE 2013.....	50

PREMESSA

Nella presente Relazione si illustra il Piano Strutturale Comunale (PSC), nella sua duplice funzione di strumento di programmazione del territorio comunale e di disciplina dell'uso del suolo.

La l.u.r. n. 19/2002 e s.m.i. infatti, contrariamente a quanto tentano, con diverso grado di successo, leggi urbanistiche di altre regioni, non separa nettamente il momento programmatorio da quello fondiario, propri della pianificazione urbanistica.

L'obiettivo di separare tra le due funzioni era considerato decisivo dai legislatori regionali nella seconda stagione delle leggi urbanistiche regionali - quella che inizia all'incirca nel 1995 -, per contenere gli effetti negativi sulla fisiologia della pianificazione della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio e, nello stesso tempo, per contenere la necessità del ricorso alla variazione continua del piano urbanistico, in modo da poterlo adeguare alle mutevoli esigenze delle società locali e, più in generale, dell'economia.

Da ciò la ricerca di una forma di pianificazione flessibile e che fosse capace di disciplinare in modo precettivo sotto il profilo fondiario solo le porzioni di territorio effettivamente da trasformare mano a mano che ne emerge la necessità.

Generalmente la forma individuata è quella di un piano urbanistico articolato in: "parte programmatoria" ed in "parte operativa".

Alla prima, appunto, programmatoria ("strutturale" secondo la espressione usata in prevalenza) non è assegnata, se non limitatamente, la funzione fondiaria. Che è, al contrario, propria della seconda, anche detta «operativa», di validità temporalmente limitata, materializzata in un apposito documento, detto appunto «piano operativo».

La l.u.r. della Regione Calabria stabilisce inoltre che il PSC sia accompagnato dal Regolamento Edilizio Urbanistico (REU), che dettagliatamente, per Ambiti Territoriali Unitari (ATU), definisce destinazioni d'uso (anche miste), intensità d'uso (cioè, indici di edificabilità) e modalità d'intervento diretto o previa formazione di strumenti urbanistici attuativi preventivi.

Solo nel caso delle grandi trasformazioni pubbliche o private di interesse generale, è facoltà dei Comuni di dotarsi di piani operativi temporalizzati (POT).

Il Comune di Vibo Valentia non ha ritenuto di dotarsi di tale documento. Pertanto il PSC ed il REU disciplinano l'intero territorio comunale senza stabilire alcuna temporalizzazione del processo di trasformazione dello stesso.

Coerentemente a questa impostazione legislativa la presente Relazione è articolata in due parti fondamentali. Nella prima, si descrive l'assetto territoriale programmatico; nella seconda, la disciplina dell'uso del suolo, le intensità e le modalità della sua trasformazione.

Si ricorda che la l.u.r. prescrive l'obbligatorietà dell'applicazione dello strumento della perequazione urbanistica al fine di realizzare un "piano (più) giusto" e, nello stesso tempo, il concorso di tutti i soggetti operanti la trasformazione del territorio a sostenerne i relativi costi in forma appunto giusta, cioè proporzionalmente all'entità e valore di ciascuna trasformazione.

In altri termini, il concorso di tutti alla costruzione della «città pubblica», rappresentata da quegli spazi ed attrezzature nelle quali, di fatto, la città si sostanzia.

La presente Relazione riprende ed integra i documenti prodotti per la formazione del PSC e cioè: Documento Preliminare con annesso Quadro Conoscitivo e loro aggiornamenti, il cui elenco è meglio individuato alla fine della presente relazione. Ponendo alla base una proficua attività di partecipazione attraverso forum e incontri, il QC comprende l'intero territorio e analizza in particolare:

- *Il sistema di riferimento normativo e di pianificazione;*
- *Il sistema insediativo;*
- *Il sistema della mobilità, infrastrutture e reti;*
- *Il sistema naturale ambientale;*
- *Il sistema culturale e del paesaggio.*

È stata formalizzata, in base alle suddette conoscenze, la macrozonazione del territorio attraverso uno schema di assetto urbano – territoriale programmatico e, altresì, è stato formalizzato l'avvio della procedura di Vas (valutazione ambientale strategica) con il RAP (rapporto ambientale preliminare). La Conferenza di Pianificazione ha sancito, poi, la conclusione di questa prima fase programmatica.

Per ogni ulteriore informazione inerente la conoscenza/stato di fatto del territorio comunale, la valutazione dello stesso, gli obiettivi programmatici e le scelte di pianificazione, etc., ad essi si rinvia e ai loro aggiornamenti dal momento che costituiscono parte integrante della presente Relazione.

A renderne più agevole la comprensione e quindi l'utilizzazione dello strumento urbanistico, la Relazione è stata anch'essa articolata in due parti essenziali. Nella prima, si illustra il «progetto di città», nel quale si racchiude la programmazione territoriale nei suoi diversi aspetti; nella seconda, la vera e propria disciplina urbanistica. Facendo così propria la oramai classica in letteratura distinzione tra «progetto di città» e «progetto urbano».

Intendendo per «città» soprattutto la dimensione sociale, economica e organizzativa del territorio; e per «urbano» la dimensione fisica dello stesso.

È ovvio che tra le due dimensioni vi sia una stretta relazione: l'urbano infatti è la proiezione del sociale, dell'economico e dell'organizzativo di una città, quindi di una comunità. In altri termini, la sua proiezione spaziale. Nello stesso tempo l'urbano condiziona il sociale, l'economico, l'organizzativo.

Questo richiamo è particolarmente rilevante nella pianificazione – programmazione territoriale – urbanistica, dal momento che per quanto si possa aspirare ad intercettare azioni a favore del sociale, dell'economico e dell'organizzativo, questa ha il suo «cuore» nell'assetto fisico del territorio.

Il sociale, l'economico e l'organizzativo sono campi propri delle specifiche pianificazioni – programmazioni e/o di programmazioni integrate, quale, ad esempio, quella cosiddetta «strategica». Già praticata dal Comune di Vibo Valentia e i cui esiti, insieme a quelli di altre pianificazioni – programmazioni, qui si assumono, affidando all'assetto programmatico del territorio il compito di valorizzarle in funzione di uno sviluppo integrato, nonché sostenibile sotto il profilo ambientale, sociale, economico ed organizzativo.

I PARTE - IL “PROGETTO DI CITTÀ”

ASPETTI GENERALI

In questa parte della Relazione si descrive il «progetto di città». Come anticipato, il progetto di comunità esprimibile in assetto ed organizzazione del territorio comunale in sé ed in rapporto al territorio più vasto. Si tratta della dimensione programmatica del futuro della città. In essa si individuano le «caratteristiche» del territorio, quindi i valori profondi dello stesso. Risorsa e limite alla trasformazione. Implicitamente ciò che (e come) deve essere conservato nell'ottica della sostenibilità ambientale, della sicurezza, della valorizzazione dei beni culturali, del paesaggio come della funzionalità del sistema urbano – produttivo perché sia capace di cogliere opportunità di sviluppo, di promuoverne di proprie per la domanda interna ed esterna.

Così come delle «reti» che lo strutturano, sia della mobilità di persone e cose che delle informazioni come del trasporto dell'energia dell'acqua e dei reflui. Vale a dire del complesso delle dotazioni territoriali a servizio «a rete» e «puntuali» delle persone e delle attività produttive.

Per meglio descrivere tutto questo la parte della Relazione dedicata al «progetto città» è così articolata:

1. GLI OBIETTIVI GENERALI DI ASSETTO TERRITORIALE: UNA SINTESI

2. L'AMBIENTE

3. LE RISORSE CULTURALI E NATURALI

4. LO SPAZIO RURALE E LE ATTIVITÀ CHE VI SI SVOLGONO

5. GLI ALTRI SPAZI TERRITORIALI:

- a) *la fascia costiera e il caso del quartiere Pennello;*
- b) *la struttura insediativa: crescita e rinnovamento urbano;*
- c) *le aree per attività produttive in genere.*

6. LA MOBILITÀ DI PERSONE E COSE E LE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO, LE ALTRE INFRASTRUTTURE E LE DOTAZIONI TERRITORIALI (*attrezzature di servizio alla popolazione ed alla produzione*)

1. GLI OBIETTIVI GENERALI DI ASSETTO TERRITORIALE: UNA SINTESI

Questo l'insieme degli obiettivi assunti a base del PSC e oggetto di valutazione nell'ambito del percorso VAS applicato al Documento Preliminare del PSC:

- prevenzione dei rischi naturali e tecnologici;
- salvaguardia dei valori dell'ambiente di tipo naturalistico e culturale;
- valorizzazione dei punti di forza;
- sostenibilità ambientale;

- qualità diffusa dell'ambiente urbano, valorizzazione del centro storico, recupero della città consolidata, riqualificazione delle aree di recente formazione;
- ruolo e ridisegno dello spazio pubblico;
- individuazione dei siti portatori di progetti strategici;
- applicazione del modello di assetto multipolare, integrato e complementare nelle funzioni;
- modalità attuative attraverso i criteri di perequazione, compensazione e premialità;
- integrazioni con le pianificazioni e programmazioni generali e settoriali di competenza comunale e sovra comunali;
- partecipazione e condivisione del piano come desunte nelle fasi di formazione.

2. L'AMBIENTE

Il progetto di città nel caso del PSC di Vibo Valentia viene definito attraverso obiettivi generali e politiche urbane già contenute nel DP con allegato QC e pertanto da questo desunte e ritenute atte a perseguire relazioni globali integrati nel territorio basato sul concetto di "area complessa ed estesa" e la sostenibilità e fattibilità secondo criteri ambientali, sociali ed economici.

Il perseguimento di un modello di assetto di tipo multipolare integrato e complementare delle diverse funzioni urbane riorganizzato nel PSC con strategie appropriate basate sul perseguimento della equità e solidarietà sociale con l'applicazione della perequazione, della compensazione, della premialità.

L'assetto infrastrutturale viario già definito in grande linee nello schema delle scelte territoriali del DP, adesso, nel PSC è ulteriormente approfondito in funzione delle tematiche emerse e discusse anche in Conferenza di Pianificazione e della procedura di VAS.

Riprendendo lo schema della mobilità, questo è gerarchizzato sul territorio attraverso un sistema di connessioni lineari che fanno capo alla infrastruttura autostradale che si snoda fuori del territorio comunale e ai vari centri urbani policentrici che dal capoluogo, posto sugli alti terrazzamenti collinari si dirama a maglia nella frazioni geografiche circostanti e nelle frazione poste a ridosso della fascia costiera fino al porto commerciale e alle attività industriali quasi tutte di competenza del Consorzio ASI.

Già a monte, prima della definizione del PSC, si è ampiamente discusso ed evidenziato nelle cartografie di accompagnamento al QC del DP sui caratteri salienti ambientali per la messa in sicurezza del territorio compreso il rischio sismico.

L'evento calamitoso del 3 luglio 2006 ha evidenziato ulteriori fragilità del territorio comunale rispetto alle conoscenze antecedenti. E pertanto l'aggiornamento di queste situazioni idrogeomorfologiche, ostative alle normali condizioni di sviluppo, è perdurato fino alla stesura definitiva della proposta di PSC.

Altro rischio ambientale è rappresentato dal cosiddetto rischio tecnologico. Quest'ultimo per via della presenza di impianti relativi ai depositi costieri, presenti in misura rilevante in rapporto alla estensione dello spazio coinvolto, ridotto ma discretamente abitato ed infrastrutturato.

Come noto, anche i porti sono considerati sulla base della normativa "Seveso" tra gli impianti industriali a rischio d'incidente tecnologico rilevante, in quanto in essi si movimentano merci potenzialmente pericolosi oltre che per via del movimento stesso dei mezzi di trasporto.

Va detto che i porti in genere, e quello di Vibo Marina non è escluso, sono spesso anche molto pericolosi sotto il profilo igienico, sanitario ed ambientale, a causa del processo di sedimentazione nel fondo per la presenza nel corpo acqueo di inquinanti prodotti dai residui di scarichi.

Altro rischio è rappresentato dalla presenza del quartiere Pennello a Vibo Marina sorto quasi completamente in forma illegale su area, solo recentemente sdemanializzata. Esso rappresenta anche un rischio ambientale notevole dal punto di vista localizzativo per la presenza del mare, per la scarsa infrastrutturazione di servizi, per la forte densità edilizia ma di modesta densità abitativa, per strutture tecnologiche inappropriate a forte rischio igienico sanitario e sismico.

La messa in sicurezza di tutti questi rischi è pertanto uno degli obiettivi strategici del PSC, ovviamente perseguibili dal PSC per quanto è nel suo dominio e in coordinamento con altre azioni di competenza di altri strumenti di pianificazione programmazione ed intervento che rientrano nella egemonia di altri soggetti istituzionali.

I problemi sopra richiamati interessano diffusamente il territorio comunale e alcune di queste, in forma concentrata, specie nella parte bassa del territorio comunale.

La prevenzione del rischio idrogeologico comporta una particolare attenzione all'intero "piano delle acque", cosa che implica una attenzione non solo al reticolo idrografico, ma anche ai bacini scolanti. In definitiva l'attenzione è posta sulle aree di altura, nei confronti di quelle sottostanti. Questi debbono poter mantenere un'elevata permeabilità, in modo da ridurre il più possibile la quantità di superficie impermeabilizzata con i conseguenti problemi di raccolta e smaltimento delle acque.

Ovviamente in questa azione generale non si esaurisce la complessiva azione preventiva e di ripristino delle condizioni di sicurezza delle parti più esposte a rischio, prelieve azioni sia urbanistiche sia di difesa del suolo, ponendo in atto strategie di intervento appropriate e azioni preventive di salvaguardia del territorio.

3. LE RISORSE CULTURALI E NATURALI

Le risorse culturali e naturali del territorio comunale sono molte e rilevanti.

È il caso delle attuali presenze storico-culturali nel processo di formazione del territorio che, nel "centro storico" del capoluogo e nei centri urbani minori, in alcune testimonianze, conserva ancora evidenti segni della cultura materiale. E così in alcuni monumenti isolati oltre le aree archeologiche dei siti greci e romani che spesso si sovrappongono o sono situati sotto la città recente o consolidata. Ed inoltre, il Castello di Bivona, le valli dei mulini a Piscopio, il tracciato storico della ex Calabro-Lucana con la presenza dei ruderi della stazione Longobardi – Maierato e diversi edifici antichi isolati.

Il paesaggio, è altro fattore peculiare, benché siano molti i detrattori che ne riducono la qualità, in specie da chi lo apprezza dagli affacci panoramici posti principalmente sui percorsi viari.

Lo spazio rurale che unisce i centri urbani e comprendente anch'esso insediamenti urbani.

La fascia costiera, "valore" in se stessa, è sede di valori ambientali e culturali, nel tempo sacrificata per consentire lo sviluppo dell'economia basata sull'agglomerato industriale, gli insediamenti produttivi sparsi, il porto e le aree retro portuale ed altre infrastrutture di trasporto, ma anche da una

impropria utilizzazione a fini residenziali che hanno penalizzato altri usi maggiormente produttivi. Per di più in alcuni casi questi insediamenti sono anche il frutto di processi di edificazione illegale.

La conservazione e la valorizzazione di queste risorse viene perseguita dal PSC nel modo seguente:

- apposizione di regimi di tutela ai beni monumentali isolati e concentrati;
- riconoscimento delle persistenze della cultura materiale diffusa nel territorio;
- tutela del paesaggio e dei beni naturalistici, per mezzo della tutela delle parti di maggiore sensibilità;
- valorizzazione dello spazio rurale e agro forestale in quanto spazio a se stante, complesso e di forte potenzialità produttiva, ma nei casi specifici, anche di conservazione.
- valorizzazione e riqualificazione della fascia costiera, previa conservazione o ripristino dei valori naturalistici da salvaguardare.
- la ripianificazione dell'assetto territoriale complessivo e degli usi del suolo sulla base di un modello funzionale intervallato da spazi destinati alla natura;
- messa in sicurezza dell'intero territorio costiero dai rischi naturali, ristrutturazione del quartiere Pennello, riqualificazione di Vibo Marina, previa distinzione dell'area portuale da quello urbana, sviluppo delle aree recuperate a seguito delle dismissioni di attività produttive dismesse e/o a rischio d'incidente rilevante.

Un aspetto particolare è rappresentato dalla “trama del verde” e le connessioni o corridoi ecologici. L'importanza di questa rete è da porre sul piano ecologico, estetico e paesaggistico. Ma la sua utilità sta anche nel guidare il processo di urbanizzazione progettato attraverso spazi dedicati alla natura per impedire la saldatura – quando indesiderata – del processo d'urbanizzazione, per la messa in sicurezza del territorio, per la funzione di risorse naturali. Si pensi per esempio al tracciato della dismessa ferrovia Calabro-Lucana tra Vibo città ed territorio del comune di Pizzo l'unico ad essere rimasto a testimonianza di una connessione territoriale forte che ha segnato un'epoca a cavallo dell'ultima grande guerra.

4. LO SPAZIO RURALE E LE ATTIVITA' CHE VI SI SVOLGONO

Lo spazio rurale del comune di Vibo Valentia è molto ampio e costituisce il contesto nel quale sono collocati diversi ambiti insediativi più o meno con esso coerenti.

Allo stesso tempo questo spazio contiene, oltre quella urbana, anche molte altre funzioni e quindi diverse tipologie insediative.

Prevalentemente da imputare all'agricoltura ed alle esigenze di trasformazione, conservazione, commercializzazione dei suoi prodotti; al turismo, con la presenza diverse tipologie insediative in cui, però, è raramente presente l'agriturismo.

Escludendo la popolazione concentrata nei centri urbani, nello spazio rurale vive anche una discreta fascia della popolazione residente.

Ma ciò sta ad indicare come sul fronte agricolo in pratica vivono e lavorano solo poche unità.

In generale lo spazio rurale dovrebbe coincidere come luogo di produzione e non più con la presenza della residenzialità fine a sé stessa.

Molto rara è anche la presenza di attività produttiva extra agricole ubicate in questo spazio.

L'estensione ed il posizionamento paesaggistico sia verso il mare sia verso le pendici interne è molto favorevole e spingono a che questo spazio venga valorizzato per farne una grande occasione di sviluppo favorito anche dalla scarsa urbanizzazione.

In esso infatti possono essere localizzate attività turistico – ricreative e residenze speciali facendo dei centri urbani minori come Longobardi, Piscopio, Triparni, Vena, dei poli di concentrazione di servizi.

Da qui la necessità di normare adeguatamente il sistema di attività funzioni ammissibili, delle urbanizzazione primarie, viabilità compresa, i regimi di tutela ambientale e dei beni a testimonianza della cultura materiale, superando la normativa sulle vecchie zone “E” della disciplina urbanistica derivante dalla legge n. 765/1967 e dal D.I. n. 1444/1968.

5. GLI ALTRI SPAZI TERRITORIALI

A) La fascia costiera e il caso del quartiere Pennello

Altra grande risorsa del territorio di Vibo Valentia, parzialmente sacrificata – come già si è rilevato in precedenza – per le pregresse esigenze della società, va progressivamente recuperata a fini più coerenti con le sue potenzialità e, nello stesso tempo, fragilità.

Ciò comporta di non utilizzarla ulteriormente per attività «pesanti», quali quelle industriali, logistiche, ecc., e di riconvertire le parti utilizzate incoerentemente male pianificate, quando non anche edificate illegalmente.

Il modello di riferimento deve essere quello della regolazione del «multiuso» che inevitabilmente se ne fa, riducendo però i conflitti tra gli usi.

Il modello di assetto prescelto è quello “a pettine”, basato sulla ex strada statale n. 522, completamente ridisegnata nel suo percorso, con funzioni sia territoriale che locale, dalla quale si diramano penetrazioni per l'accesso al mare e per servire le funzioni localizzate tra agglomerato industriale nel suo complesso, cementificio e tra tutte le altre attività residenziali, urbane in senso lato.

In questo quadro si pone la ridefinizione dell'agglomerato industriale di Porto Salvo da cui è prevista la defalcazione dell'area di vincolo ambientale del Castello di Bivona, la definizione degli spazi interclusi tra l'agglomerato e il cementificio e degli spazi tra questo e il quartiere Pennello e tra Pennello e la linea ferroviaria.

La riqualificazione del “fronte mare”, previa la sua messa in sicurezza sotto il profilo idrogeologico e la individuazione di spazi da destinare ad attività ricettivo – turistico – ricreativo, si uniscono in questo ridisegno complessivo, del quale fa parte anche il ridisegno dello spazio retro portuale di Vibo Marina conteso tra attività urbane e produttive.

L'area del quartiere Pennello, di cui già si è accennato in altri passaggi, soffre di problemi specifici molto gravi alcuni in comune con il resto del territorio comunale.

La natura sismica del suolo, una certa marginalità rispetto al circuito economico, la lontananza dal capoluogo cittadino, sono alcuni tra i problemi comuni a tutto il territorio comunale.

Il rischio idraulico, da mare e da terra, un elevato e diffuso degrado per quanto riguarda i profili igienico – sanitario ed edilizio, per quanto riguarda quelli propri.

Carenze, inoltre, per quanto riguarda le dotazioni delle attrezzature territoriali e delle attrezzature di servizio alla popolazione ed altre infrastrutture di base.

Per di più si tratta di un'area attraversata dai flussi di traffico da e per il porto, in particolare quelli della relazione porto – agglomerato industriale.

Una ulteriore debolezza è rappresentata dalla popolazione insediata quasi stabile rispetto ai volumi edilizi realizzati nell'ultimo ventennio, più numerosa quella fluttuante ma non quantificabile. Da qui un certo scarso radicamento identitario, di fatto formatosi solo sulla condizione del tutto «meccanica» determinata dalla solidarietà per l'origine illegale dell'insediamento e le stesse «battaglie» combattute per il riscatto da questa condizione. Ad oggi non coronate da successo.

La proprietà delle abitazioni ed in generale delle unità immobiliari è ripartita tra 7.791 abitazioni in proprietà, a fronte di 11.153 famiglie abitualmente residenti sia stabilmente che temporaneamente, mentre 2158 abitazioni sono occupate in affitto e 1.183 sono occupate ad altro titolo (Istat 2001).

Come noto sono stati molti i tentativi fatti per superare questa negativa condizione. Ricordiamo la «Legge Murmura» sino al più recente studio di fattibilità per la costituzione di una cosiddetta società di trasformazione urbana (STU) ed alla ipotesi di prevedere una speciale procedura di dismissione del demanio pubblico nella legge di bilancio per il 2007, concretizzatasi poi nel 2012.

L'evento calamitoso del 3 luglio 2006 ha messo in evidenza ancora di più l'elevatissimo grado di rischio per la popolazione e le cose che caratterizza da sempre la zona.

Di contro la posizione fronte mare, la vicinanza con il porto e la stazione RFI di Vibo Marina, la SS. n. 18 e la strada di collegamento del porto all'agglomerato industriale di Porto Salvo e la continuità con il tessuto edilizio – urbanistico di Vibo Marina, rappresentano dei «punti di forza» significativi tenuti in primo piano nell'assetto del PSC.

Per valorizzarli adeguatamente occorre senz'altro rinnovare profondamente questo assetto, attraverso interventi intermedi, in modo che sia possibile far fronte agli investimenti pregressi e quelli nuovi, sia in termini sociali che economici.

Le criticità per questi interventi devono essere tenute ben presenti:

- rischio sismico e idrogeologico;
- problematica ancora in atto nonostante la recente dismissione dal demanio;
- incidenza elevata del patrimonio edilizio realizzato, pari a circa mc 466 mila, che costituisce circa il 4% dell'intero patrimonio edilizio comunale;
- difficoltà per l'Amministrazione Comunale ad operare su un'area edificata illegalmente;
- ridotta disponibilità della proprietà, in termini sociali ed economici, per dare avvio ad un processo di auto recupero.

Per superare le criticità e valorizzare i punti di forza occorre inserire l'azione di rinnovo urbano specifica in una strategia di più ampio respiro che passi per la valorizzazione anche di aree limitrofe.

In particolare:

- l'area occupata dai depositi energetici ENI e da altre attività alcune delle quali già dimesse;
- l'utilizzo di alcune aree demaniali strategiche non strettamente legate all'attività portuale o, quanto meno, siano complementari ad essa;
- l'area compresa tra il viale dell'Industria ed il parco ferroviario;

che, opportunamente, valorizzate, dovrebbero contribuire ad elevare il valore complessivo della zona e quindi rendere più conveniente, per il pubblico e per il privato, il rinnovo dell'area del Pennello in quanto tale.

La dimensione elevatissima del patrimonio edilizio da rinnovare ovvero abbattimento e ricostruzione in prevalenza, ristrutturazione edilizia, in misura minore, rappresentano una difficoltà molto grande.

Occorre, pertanto, aggredire il problema, anche per le conseguenze sociali che avrebbe, fra cui famiglie da rialloggiare, attività economiche da riallocare, ecc., in forma complessiva anche se gradualmente, iniziando da dove sono maggiori i rischi naturali, in particolare quello idrogeologico, senza trascurare quello sismico e dove maggiori sono i vantaggi della valorizzazione, fronte mare, parti limitrofe alle due zone esterne sopra ricordate, edifici ubicati lungo le strade urbanisticamente più significative come, ad esempio, il Viale dell'Industria, riproponibile come spina centrale da costituire a viale con marciapiedi, alberature, negozi.

Sovrapponendo al tessuto edilizio ed urbanistico il reticolo idrografico originario si ha la immediata evidenza di quali sono queste parti:

- il fronte mare, ove possono essere insediate attività economiche «calde»: alberghi, ricettività speciale, attrezzature balneari, attrezzature per il tempo libero;
- le fasce laterali ai corsi d'acqua;
- le fasce perimetrali e quelle laterali alla rete stradale più significativa.

Dovendo affrontare i problemi di alloggiamento temporaneo e permanente della popolazione e delle attività produttive, sarà inevitabilmente necessario disporre di "aree urbane", meglio se di proprietà comunale, da adibire a questo scopo, ubicate, per evidenti ragioni, il più possibile vicino al "Pennello".

L'azione come vedremo è accompagnata da una adeguata normativa tecnica relativa alla formazione di comparti unitari di intervento ed incentivi all'auto recupero sotto forma di «premierità urbanistica».

Implicito è che l'Amministrazione Comunale mantenga il possesso dell'area anche solo come diritto di superficie fino all'attuazione del programma previsto.

A tal proposito si ricorda che è importante stabilire a-priori il valore monetario unitario dei beni immobili oggetto dell'azione, da stabilirsi sulla base dei valori di mercato, come nesso di valutazione nei casi in cui ci sia bisogno di tale riferimento, da determinarsi anche in funzione della legalità e della tecnologia costruttiva propria.

L'intera azione, comunque, risulta coerente con quanto stabilito dall'art. 36 della Lur. n. 19/2002 e s.m.i. relativamente alle zone a rilevanza urbanistica illegalmente realizzate.

B) La struttura insediativa: crescita e rinnovamento urbano

Il recupero e la conservazione della “città storica” l’adeguamento di quella “consolidata”, il completamento e l’adeguamento di quella in formazione e la disciplina di quella destinata alla ulteriore, se pur contenuta, crescita urbana, costituiscono le azioni della politica insediativa perseguita dal PSC.

Relativamente al recupero e conservazione di quella che è stata definita la “città storica” si segnala la proposta di strategia d’intervento, basata:

- a) sulla redazione preventiva per gli interventi urbanistici d’un piano – programma per la città storica limitatamente a quello del capoluogo, e per situazioni specifiche anche per le frazioni. Ciò per via del suo maggiore valore culturale e ambientale oltre che per la estensione e la varietà delle istituzioni presenti funzionali e tipologiche;
- b) sulla definizione della convenzione tipo per gli interventi diretti secondo un accordo di progetto nelle zone definite “città storica” per gli interventi che ricadono nei centri storici delle frazioni, ricchi di valori ambientali ma limitati in quanto a varietà di situazioni funzionali e tipologiche, oltre che nell’estensione.

Con l’accordo di progetto si tenderà ad introdurre l’obbligo che tra gli elaborati tecnici dei progetti di restauro e ristrutturazione edilizia siano prodotti quelli relativi alla storia del manufatto, alle caratteristiche tipologiche, costruttive, secondo un progetto di restauro vero e proprio, superando così la necessità del piano preventivo, obbligatoriamente previsto nei casi di intervento nelle “Zone A”, secondo la legge n. 765/1967 ed il D.I. n. 1444/1968.

L’adeguamento delle aree consolidate, sarà realizzato per mezzo di interventi sulla viabilità e la dotazione di aree a standard.

Il completamento delle aree in formazione non dovrebbe essere in diretta dipendenza con il dimensionamento delle aree di espansione salvo ad individuare dei parametri volumetrici ottimali alle tipologie che le compongono.

Per quanto riguarda la città di nuova formazione essa individua quella in espansione in riferimento alla condizione di urbanizzabilità in generale. In questa logica rientrano anche le aree edificabili che, sfrondate da situazioni ambientali ostative, derivano dalla zonizzazione di P.R.G. Le stesse aree già lottizzate in attuazione del P.R.G., compreso quelle ancora non utilizzate, salvo a rivedere, in linea generale, alcune posizioni specifiche ma senza incidere sui parametri consolidati.

C) Le aree per attività produttive in genere

Le attività industriali, poste in essere da lungo tempo in apposite aree, sono di competenza di un soggetto quale è il Consorzio ASI della provincia di Vibo Valentia (già Consorzio per il nucleo di industrializzazione comunale), pertanto, l’assetto delle aree produttive del comune coincide in pratica con il sistema degli agglomerati industriali di Porto Salvo, cementificio, Aeroporto e altri sparsi di cui il Consorzio è competente.

Più recentemente, anche per effetto della articolazione delle attività produttive, della crescita di quelle terziarie, si è determinata una scissione.

Il Piano regolatore territoriale del Consorzio non può più soddisfare le esigenze qualitative e quantitative del sistema delle attività produttive locali proprio perché al Consorzio ASI oggi compete il ruolo di operatore di rango provinciale, mentre al Comune quello locale.

Per recente accordo, formalizzato in sede di Conferenza di Pianificazione, tra Consorzio ASI e Comune si sono ridisegnate i limiti delle aree di competenza del Consorzio ASI avendo quest'ultimo in corso la nuova redazione del proprio strumento urbanistico. Nel «dominio» comunale rientrano alcune aree ed in particolare l'agglomerato minore della ex Laterizi Bivona non più in attività.

Nell'ottica anche della ridefinizione di area per insediamenti produttivi fatta dai “decreti Bassanini” (in particolare dal DPR n. 447/1998), che consente di superare la tradizionale distinzione tra attività produttive, un tempo limitata a quelle artigianali e industriali. Per quanto riguardava la localizzazione di attività produttive, il PSC individua aree per insediamenti produttivi non solo specializzate per attività artigianali e industriali ma anche aree specializzate per attività terziarie urbane come centri commerciali, centri direzionali, attività turistiche e aree miste, “aree produttive ecologicamente attrezzate” (D. Lgs. n. 112/1998, art. 26) APEA, infine, aree commerciali non ricomprese nella nozione di grandi luoghi di vendita.

Sotto questo aspetto anche il Consorzio ASI è plausibile che riveda la propria politica industriale.

Per quanto riguarda le aree commerciali ad di sotto dei limiti di superficie imposte per la grande distribuzione, ove cioè sono localizzate attività produttive terziarie di minore entità, queste possono essere disciplinate nell'ambito della disciplina delle aree urbane, senza necessità d'una specifica previsione di zone.

6. LA MOBILITÀ DI PERSONE E COSE, LE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO, LE ALTRE INFRASTRUTTURE, LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'obiettivo di migliorare la competitività e l'attrattiva di Vibo Valentia contestualmente a quello di riannodare più efficacemente le maglie del territorio comunale, comporta sviluppare e potenziare la rete delle relazioni locali e globali che riguardano le diverse modalità di trasporto che interessano il territorio, ossia ferrovie, strade, stazioni portuali ed aeroportuali. Queste ultime, di fatto, dipendenti dalla rete delle relazioni esterne di tipo globale.

Lo sviluppo della rete delle relazioni comportata pertanto l'adeguamento, il recupero ed il completamento della strada tangenziale esposta ad Est, in modo da deviare il traffico proveniente dallo svincolo autostradale di Sant'Onofrio, senza perdere il vantaggio rappresentato da tale traffico e, contemporaneamente, senza subirne gli impatti negativi. Comporta, inoltre il potenziamento del collegamento tra l'agglomerato di Porto Salvo e lo svincolo autostradale delle Serre, che consente di bai-passare il centro di Piscopio liberandolo dal traffico di attraversamento. Tale collegamento ha anche la funzione di collegare il porto con l'A3 e la parte sud della città, “zona aeroporto”, dove sono localizzate attività produttive e commerciali. La previsione di questa arteria migliora sensibilmente i collegamenti tra la fascia costiera e la parte alta della città avvicinando i rispettivi contesti territoriali.

Caratteristiche del tracciato e tipologie di strada prescelte, danno garanzie per quanto riguarda l'impatto di queste strade e al cui contenimento deve contribuire anche la tipologia dell'insediamento urbano.

Appartiene a questa linea d'azione anche la proposta di rimodulazione della ex SS n. 522, allo scopo di migliorare la relazione Tropea – Vibo Marina – Pizzo / Maierato – S. Onofrio, che la realizzazione dell'assetto ottimale ipotizzato per la fascia costiera compresa tra Porto Salvo, Vibo Marina e la costruenda nuova strada provinciale per Pizzo.

Lo sviluppo delle relazioni locali, oltre quanto già detto circa il collegamento Porto Salvo – Vibo Valentia – Piscopio – svincolo autostradale delle Serre, si basa sulla previsione di un collegamento “di cornice” ad Ovest tra raccordo autostradale, Cocari, Cancelli Rosso, Affaccio e oltre, a chiusura della maglia di tutte le relazioni interurbane e di raccordo tra la SS. n. 18 nei tratti extraurbani.

Fra l'altro, oltre ai previsti collegamenti superficiali tra le arterie poste ad Est e ad Ovest è previsto un ulteriore collegamento in galleria che migliora notevolmente il flusso di traffico alleggerendo il movimento urbano nei trasferimenti superficiali locali.

Inoltre è prevista una serie minuta di collegamenti di minore rilievo ma utili a migliorare l'accessibilità ed a riqualificare alcune parti urbane (zona Vibo Centro, Vena, Longobardi, Vibo Marina e per le altre frazioni geografiche del territorio).

Particolare attenzione è stata posta al porto. Non solo sul piano sostanziale, ma anche su quello della coerenza di coordinamento tra pianificazioni a diversa competenza.

Con la capitaneria di Porto, autorità cui compete la redazione del Piano Regolatore Portuale, nello spirito e nella lettera della legge n. 84/1996, si è instaurato un proficuo rapporto di collaborazione che ha portato a definire gli spazi di competenza e la pianificazione delle interfacce.

L'attenzione è stata posta in particolare al problema degli accessi al porto, alla strada perimetrale al sedime portuale e, generalmente, alle aree retroportuali. Si è trovata un'alternativa alla strada dell'industria, quindi un nuovo accesso al porto, con una strada adiacente al parco ferroviario per la maggior parte ormai abbandonato e in disuso. Ciò consente anche di valorizzare le zone industriali dismesse o da dismettere, di cui si propone la trasformazione in aree retro portuali a servizio cioè del porto ma con orientamento anche urbano, per localizzarvi attività produttive compatibili, attività ricettive, attività terziarie in genere.

Si tratta d'una delle iniziative utili anche a facilitare il recupero del quartiere Pennello.

Relativamente alle altre infrastrutture si segnala la previsione del potenziamento della area antistante le Stazioni ferroviarie in particolare di Vibo -Pizzo.

II PARTE - IL “PROGETTO URBANO” ASPETTI ESSENZIALI DELLA DISCIPLINA DELL’USO DEL SUOLO

1. ASPETTI GENERALI

Come anticipato nelle pagine precedenti, la dimensione operativa del PSC coincide con quello che è stato definito il «progetto urbano». Cioè il progetto «fisico» nel quale si realizzano gli obiettivi generali del cosiddetto «progetto di città».

Due sono soprattutto le nozioni che meritano di essere spiegate, in quanto rappresentano, nella applicazione – non certo nella teoria – due novità della l.u.r. n. 19/2002 e s.m.i.: l’ambito territoriale unitario; la perequazione e compensazione urbanistica.

1.1. La funzione degli ATU ed i concetti base per la loro individuazione e delimitazione

Obiettivo fondamentale della disciplina del PSC è quello di accompagnare attraverso la definizione degli ATU (ambiti territoriali unitari) i processi di conservazione e trasformazione della città esistente e in espansione, compatibilmente con i suoi caratteri culturali, storici, tipologici, morfologici e di destinazione d’uso, nonché con le necessità di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Pertanto Il PSC attraverso i suoi elaborati grafici e descrittivi individua e norma attraverso il RU gli ambiti del territorio comunale soggetti a conservazione e trasformazione urbanistica o che interessino il territorio non urbanizzato in genere.

L’Ambito di Trasformazione” altro non è che un “Ambito Territoriale Unitario” (ATU) che individua una porzione di territorio in cui si perseguono alcuni degli obiettivi generali del PSC, sviluppandone le strategie attraverso un “progetto di trasformazione”. Ogni ATU, così come definito nelle cartografie di riferimento, persegue obiettivi specifici e in esso si applicano le norme riferite espressamente a quell’ambito e, nel caso di trasformazione anche lo stesso identico indice di edificabilità. L’indice di edificabilità è espresso in termini di mq/mq e altro non è che l’“indice di utilizzazione territoriale” che esprime la “superficie lorda di pavimento” assegnata a quell’ATU.

La questione della perequazione trova la sua logica nella unitarietà dell’ATU ossia una sorta di omogeneità paritetica dove avviene la ripartizione dei diritti edificatori dietro cessione al Comune delle aree necessarie alle così dette opere di urbanizzazione e, dietro una premialità, delle aree così dette di “compensazione”. Quest’ultime sono le aree necessarie a soddisfare l’attuale fabbisogno di aree a standard per le necessità della popolazione residente.

Le ATU trovano una propria logica a secondo della appartenenza o meno ad una delle macro zone territoriali viste nella loro accezione di territorio urbanizzato, urbanizzabile e agro-forestale. Ogni macrozona è tale perché al suo interno già sono stati individuati e valutati a monte (QC) i propri caratteri urbani, territoriali ed ambientali. La funzione degli ATU è quella di individuare nelle macrozone quei principi che ne possano in qualche modo definirne la unitarietà e, quindi,

circoscriverli. Le ATU sottostanno a loro volta a ben precise caratterizzazioni di legge le quali possono inficiare o indirizzare determinate scelte.

La dimensione dell'ATU varia in funzione di tutta una serie di fattori posti alla base della sua individuazione. Nella convinzione che l'ATU meno è frammentato in termini di proprietà più facilmente può essere attuato, si può facilmente comprendere, sotto questa logica, come l'aspetto dimensionale dal punto di vista operativo sia molto importante.

Gli ATU normalmente fanno capo a due distinti indici di edificabilità. Il primo è un diritto insito nell'uso dell'ATU in quanto tale, il secondo invece si acquisisce se si verificano alcune condizioni in base alle quali l'Amministrazione concede dietro il trasferimento di aree, così dette di "compensazione", una premialità nei confronti sia di chi dà sia di chi riceve.

Inoltre, nonostante il PSC, attraverso i propri elaborati cartografici di rito, si sia preoccupato di creare il più possibile ATU dimensionali ottimali, il REU attraverso il RU stabilisce una ulteriore possibilità con i così detti "progetti di trasformazione" i quali a loro volta definiscono le "unità di intervento" da assoggettare a "piano attuativo" o a "comparto minimo" attraverso i quali con coerenza si applicano alcuni degli obiettivi specifici dell'ATU di appartenenza legati appunto al sistema perequativo.

Non sempre le compensazioni per la loro portata possono essere esperite nell'ATU di appartenenza, per cui si è preferito creare una certa solidarietà tra ATU anche distanti fra loro. Questa è la così detta perequazione a distanza ed avviene, appunto, quando i diritti edificatori di una compensazione atterrano molto lontano dal luogo che hanno generato quei diritti.

È chiaro che le compensazioni sono favorite dalla presenza di ATU con aree che compendiano nel loro insieme lo sviluppo urbano, diversamente, in mancanza di questo deterrente la logica della incentivazione per il tramite di diritti edificatori viene meno e l'acquisizione delle aree per scopi pubblici di natura pregressa può avvenire soltanto con il ricorso all'esproprio per pubblica utilità. Il ricorso all'esproprio, purtroppo, in tempi recenti e meno recenti è quello che ha creato problemi finanziari enormi alle Amministrazioni che ne hanno fatto uso.

Anche l'ambiente del mondo rurale in funzione delle sue caratteristiche è stato suddiviso in macro ATU, anche se, trattandosi di aree non urbanizzabili, il principio perequativo non può trovarvi applicazione almeno nella misura fin qui esaminata. Un ambito unitario definisce come ATU il mondo rurale caratterizzato dalla presenza di sistemi insediativi diffusi, mentre altre due ATU, invece, definiscono il mondo rurale e quello agro-forestale caratterizzato dalla presenza di fattori naturalistici e, quindi, determinano per gli stessi la propensione verso un sistema di salvaguardia e conservazione.

Abbiamo visto come la definizione e la delimitazione degli ATU abbia trovato il suo modo di essere nella macrozonizzazione del territorio. Però ogni macrozona, specie urbanizzata, individua a sua volta ulteriori caratteri legati a fattori intrinseci quali, epoca di costruzione, tipologia urbanistica ed edilizia, destinazione d'uso, densità edilizia, problemi ambientali. In questa logica le funzioni dell'ATU dipendono dalla classificazione specifica data al territorio su cui insistono. Abbiamo così ATU finalizzati alla conservazione e al consolidamento della città. ATU soggetti a trasformazione urbanistica per il completamento per le parti di città in corso di formazione. ATU per la città di nuova formazione. Un'altra distinzione riguarda gli ATU soggetti a destinazione di tipo produttiva compreso quella agricola anche se, quest'ultima, appartiene al così detto territorio non urbanizzabile.

1.2. Perequazione e compensazione urbanistica

La perequazione, sancita dalla Lur 19/2002 e s.m.i., la si attua in base dei criteri definiti nelle presenti norme e nel rispetto del principio di proporzionalità per cui occorre ripartire tra tutti i proprietari degli immobili inclusi nell'ATU ovvero nella singola "Unità di Intervento", i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità territoriale ai lotti omogenei che compongono l'unità di intervento stessa, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli che compongono l'ATU.

Le aree che non compongono i lotti edificabili privati che hanno destinazione a servizi pubblici o infrastrutture pubbliche devono essere cedute a titolo gratuito, dopo aver realizzato le opere previste, all'Amministrazione Comunale.

Invece sono soggette a compensazione le aree destinate a servizi o infrastrutture, comprese o meno in ambiti di trasformazione. Queste aree sono individuate nelle cartografie di PSC e sono appunto denominate "aree di compensazione", a cui sono assegnati determinati diritti edificatori, che non si possono esercitare in loco, ma che possono essere trasferiti o nello stesso ATU o a "distanza" o nelle varie "unità di intervento", secondo le quantità e le modalità stabilite per ciascuna di esse.

All'"unità di intervento" viene indicata l'edificabilità minima assegnata (che deriva dai diritti edificatori propri dell'unità) e l'edificabilità massima che potrà essere facoltativamente raggiunta mediante l'acquisizione di diritti edificatori derivanti da una qualunque "area di compensazione". I diritti edificatori possono derivare anche da ristrutturazioni edilizie o urbanistiche (rinnovo urbano) in cui è prevista la demolizione senza ricostruzione in loco. In tutti i casi è prevista una premialità incentivante per accelerare il trasferimento dei diritti esercitando a sua volta la immediata acquisizione dell'area di sedime. L'edificabilità incentivante prevista è pari al 30% dei diritti edificatori di base acquisiti, che spetta ai proprietari delle "unità di intervento" su cui vengono accolti i diritti stessi e ai proprietari dell'area compensata. Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio ad altro immobile, il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto edificatorio, è ceduto all'Amministrazione Comunale.

La cessione delle aree avviene a titolo gratuito e i diritti edificatori presenti sull'area ceduta sono esercitati dagli esercenti la cessione su aree limitrofe o in altri ATU e a loro volta devono sottostare alle regole dell'area di atterraggio.

L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso la possibilità di acquisire le "aree di compensazione" anche mediante permuta con altre aree equivalenti.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso gli Uffici comunali un apposito Registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati, con espresso riferimento ai mappali di provenienza e, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti edificatori debbono risultare da contratto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, (art.5, comma 3, della Legge 12 luglio 2011, n. 106, c.d. D.L. Sviluppo).

Generalmente le aree alle quali si applica la compensazione sono classificate in:

- a) Aree destinate ad infrastrutture e servizi pubblici all'esterno del perimetro delle ATU, a queste aree è attribuito un indice compensativo Iut pari 0,2 mq/mq. Queste aree devono

essere compensate dagli ATU con cui delimitano. Nelle tavole di PSC possono essere precisate ulteriori compensazioni.

- b) Aree destinate ad infrastrutture e servizi pubblici all'interno del perimetro delle ATU, a queste aree è attribuito un indice compensativo Iut pari a quello dell'ATU di appartenenza. Queste aree devono essere compensate dagli ATU di appartenenza e dagli ATU con cui delimitano. Nelle tavole di PSC possono essere precisate ulteriori compensazioni.

2. ARTICOLAZIONE, CONTENUTI E DIMENSIONAMENTO DEGLI ATU

2.1. Articolazione degli ATU

Gli ATU hanno la seguente articolazione descrittiva che ne determina anche la tipologia di appartenenza in funzione delle densità edilizia e della destinazione:

- ATU prevalentemente orientati al consolidamento e alla conservazione della città antica;
- ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente;
- ATU prevalentemente orientati alla trasformazione e al completamento della città in formazione;
- ATU prevalentemente orientati alla trasformazione del territorio per sviluppare la città di nuova formazione;
- ATU prevalentemente orientati allo sviluppo dell'attività produttiva nel settore agricolo – forestale, diretta, indotta e complementare;
- ATU prevalentemente orientati a completare e sviluppare la conservazione delle aree naturalistiche;
- ATU prevalentemente orientati a sviluppare le attività artigianali, industriali e complementari a loro servizio;
- ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività commerciali e complementari a loro servizio;
- ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività terziarie - turistiche e complementari a loro servizio;
- ATU di riqualificazione urbanistica per la città costruita prevalentemente in forma illegale.

2.2. ATU prevalentemente orientati al consolidamento e alla conservazione della città antica

Per quanto riguarda l'ATU prevalentemente orientato al consolidamento e alla conservazione della città antica questo non si identifica con la città storica ossia con la vecchia denominazione di "centro storico" che solitamente identifica in una città il nocciolo più antico e gli edifici appartenenti a quello che era il nucleo originario risalente almeno ad un secolo addietro. Come tale, la città storica è individuato nel QC tav. 2 del sistema culturale e del paesaggio annesso al Documento Preliminare del PSC. Ritenendo, ai fini della delimitazione di questo ATU, che gli ampliamenti della città avvenuti fino agli anno '50 non possono essere scissi ormai dal contesto storico della stessa sia per i rapporti tipologici sia per le interconnessioni di funzioni di varia natura che le caratterizzano entrambe. La normativa che ne consegue mira a crea un riequilibrio comportamentale tra ciò che effettivamente merita essere conservato e apprezzato per la sua

storicità da ciò che urbanisticamente deve tendere al miglioramento delle condizioni ambientali. E questa ultima condizione è demandata alla redazione di un apposito piano attuativo con valenza di piano di recupero. È chiaro che la stessa metodologia è usata anche per i centri delle frazioni geografiche comunali le cui aree occupano lo stesso spazio temporale di identificazione. Le medesime considerazioni valgono per gli immobili antichi sparsi avente valore identitario, quali viali alberati, gazebo dell'800 (Porto Salvo), casolari di campagna.

L'art.49 del RU specifica le regole complesse cui deve sottostare l'ATU prevalentemente orientato alla conservazione della città antica anche ai sensi degli artt. 15 e 16 della legge regionale 10 agosto 2012, n. 35.

L'unico ATU ad avere allo stato attuale una discreta dotazione di servizi ma comunque lontano dai dati ottimali è quella di Vibo capoluogo mq 177.562,00 esistenti. La superficie complessiva degli ATU è Ha 157,2310, pari a 11,50% del totale. Così distinta:

- Vibo Città Ha 94,94;
- Vibo Marina Ha 9,02
- Portosalvo Ha 2,05
- Longobardi Ha 3,59
- San Pietro Ha 0,59
- Triparni Ha 5,82
- Vena Inferiore Ha 3,12
- Vena Media Ha 3,42
- Vena Superiore Ha 10,21
- Piscopio Ha 18,85

2.3. ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente

L'ATU prevalentemente orientato al consolidamento della città recente fa parte della città contemporanea. Per tale ambito, nei propri elaborati il PSC individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, il miglioramento dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, il miglioramento della sicurezza delle costruzioni. Tutte cose da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, con la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Gli interventi urbanisti anche per le nuove costruzioni sono di tipo diretto senza il ricorso a piani attuativi, sempre che l'Amministrazione non decida di intervenire in particolari situazioni con strumenti attuativi specifici che coinvolgano tanto il pubblico quanto il privato.

L'art. 50 del RU specifica le regole complesse cui devono sottostare gli ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente. Complessivamente questi ATU sono Ha 310,9324 pari al 7,63% sul totale, di cui Ha 211,9270 a densità elevata, Ha 99,0054 a densità bassa.

2.4. ATU prevalentemente orientati al complemento della città in formazione

La città in formazione è rappresentata da quella parte di città da completare per poi avviarsi verso il suo consolidamento. La città in formazione è distinta in funzione della sua prevalente destinazione di tipo residenziale o produttiva ed in funzione della sua densità. La densità più elevata riguarda le

parti di città più centrali allocati in territorio morfologicamente pianeggiante molto bene accessibili e che hanno meno impatto paesaggistico possibile per essere posizionati lontano da pendii e luoghi di grandi vedute.

Un particolare aspetto di quest'ambito è rappresentato dalla presenza di "piani attuativi" derivanti dal PRG comunale, già convenzionati o approvati. Per i piani derivanti dal PRG non convenzionati ma approvati rimane aperta la facoltà di adeguarsi o meno alle norme che definiscono il PSC entro il limite temporale di un anno dall'approvazione del PSC medesimo. Altresì, sono comprese le aree a prevalente natura produttiva alcune delle quali già soggette a protocollo d'intesa convenzionale tra pubblico e privati operatori.

L'art. 51 del RU specifica le regole complesse cui devono sottostare gli ATU prevalentemente orientati al complemento della città in formazione.

Complessivamente questi ATU sono Ha 296,0038, pari al 7,27% del totale, di cui Ha 159,3781 a densità elevata, Ha 117,1085 a densità bassa e Ha 19,5172 di natura produttiva.

Vi sono ulteriori ATU in formazione di tipo industriale che sono di competenza del Consorzio ASI essi si estendono per complessivi Ha 276,0786, pari al 6,78% del totale.

2.5. ATU prevalentemente orientati a sviluppare la città di nuova formazione

Gli ATU che delimitano la città di nuova formazione compendiano la città di futura espansione e fa parte della città che nelle previsioni dovrà svilupparsi sia in direzione del "residenziale" sia del "produttivo". Per tale ambito, la normativa del PSC, in concomitanza con l'eventuale POT (Piano Operativo Temporale) o PPA (programma pluriennale d'attuazione), individua specifiche politiche al fine di garantire lo sviluppo urbano di previsione secondo le necessità di mercato e l'equilibrio tra domanda e offerta, tenendo conto delle necessità residenziali, di quelle produttive, dei servizi di supporto, della rete della mobilità.

Quest'ultima è fondamentale non solo per la ricucitura del tessuto urbano ma per creare equilibrio tra le complesse componenti delle varie parti del territorio e le attività che vi si svolgono.

Gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PSC negli elaborati tecnici, pur avendo questo un limite temporale indeterminato, sono individuati in base ad una valutazione dei tempi di attuazione ipotizzati secondo uno scadenziario decennale. Tali interventi, pertanto, sono soggetti a programmazione triennale attraverso un PPA (Programma Pluriennale d'Attuazione, legge 28-01-1977, n. 10 - Norme per l'edificabilità dei suoli.) sulla base di obiettivi quantitativi e qualitativi specifici individuati dall'Amministrazione Comunale, anche tenuto conto della programmazione degli investimenti in materia di opere pubbliche, nonché del fabbisogno considerando anche l'andamento del mercato immobiliare. Quando ne sussistono i presupposti si ricorre al POT (Piano Operativo Temporale), art. 23 e art. 29 della Lur 19/2002 e s.m.i.

Al fine di predisporre il programma triennale degli interventi, l'Amministrazione Comunale, con congruo anticipo rispetto alla scadenza triennale, pubblicherà un apposito avviso finalizzato al recepimento di proposte di intervento da parte degli operatori, in cui verranno esplicitati i criteri di valutazione in base ai quali l'Amministrazione stabilirà la quantità e la qualità degli interventi inseriti nel programma.

In via generale i criteri saranno orientati ai seguenti principi:

- sostenibilità dell'intervento con particolare riferimento agli indicatori individuati dal rapporto ambientale della VAS;
- minimizzazione del consumo di suolo;
- recupero delle aree dismesse e dei siti degradati;
- potenziamento della rete ecologica;
- rilevanza dei servizi pubblici previsti nell'intervento in base alle priorità stabilite dall'Amministrazione;
- presenza di edilizia convenzionata oltre i limiti stabiliti dalle presenti norme;
- qualità architettonica degli interventi;
- diversificazione territoriale e tipologica degli interventi basata su requisiti innovativi.

Le trasformazioni che interessano “unità di intervento” con destinazione produttiva o a prevalente destinazione produttiva non sono soggette a programmazione triennale.

Non sono, altresì, soggetti a programmazione triennale gli interventi regolati da Progetti Speciali e Programmi Integrati e quelli che riguardano ambiti di riqualificazione e recupero urbanistico.

Complessivamente questi ATU, escluso gli ATU produttivi, sono Ha 365,6911, pari al 8,98% del totale, di cui Ha 85,2124 a densità elevata, Ha 280,4787 a densità bassa.

Le ATU di natura produttiva sono complessivamente Ha 119,4275, pari al 2,93% del totale, così distinti: di tipo a prevalente destinazione turistica Ha 49,1275, a prevalente destinazione industriale artigianale Ha 43,1500, a prevalente destinazione commerciale Ha 27,1500.

2.6. *ATU del territorio rurale*

Secondo la Lur 19/2002 e s.m.i. gli ATU del territorio prevalentemente rurale sono quelli che appartengono al territorio non urbanizzato. Questi ATU così come sono individuati negli elaborati cartografici del PSC sono soggetti a specifiche politiche di previsione normativa al fine di garantire il miglioramento della qualità rurale e il recupero dei siti naturalistici e quelli con criticità ambientale.

Pertanto, nei rispettivi elaborati il PSC distingue:

- “ATU rurali caratterizzati da preesistenze insediative diffuse”, le cui aree sono prevalentemente orientate allo sviluppo dell'attività produttiva nel settore agricolo – forestale, diretta, indotta e complementare;
- “ATU rurali” e “ATU agro-forestali” caratterizzati entrambi dalla presenza di fattori naturalistici, le cui aree sono prevalentemente orientate a salvaguardare e a svilupparne la conservazione. In particolare gli ATU agro-forestali individuano nelle cartografie di riferimento le aree boscate o che sono suscettibili di rimboschimento.

Gli ATU rurali, come sopra individuati, sono orientati prevalentemente allo sviluppo dell'attività agricola guardando al mondo rurale nella sua accezione di attività produttiva mirata soprattutto alla salvaguardia di quei fattori naturalistici connaturati alle specificità del territorio medesimo che devono concorrere come elemento di richiamo allo sviluppo territoriale.

Le destinazioni ammesse sono connaturate a quanto raccomandato dalla Lur 19/2002 e s.m.i. e Linee Guida distinguendo a livello di normativa tra attrezzature e strutture rurali, le prime garantiscono lo svolgersi di attività specifiche connesse alla esclusiva lavorazione agricola come la

lavorazione, trasformazione, conservazione, le seconde sono di supporto alla prima anche se non sempre intimamente connesse.

Come appunto l'agriturismo, il turismo rurale di tipo ospitale ed enogastronomico culturale, necessario per la fruizione delle risorse della ruralità e dei beni rurali, naturalistici ed ambientali del territorio agricolo. Non escludendo naturalmente servizi ed attrezzature anche ad uso pubblico per le attività del mondo rurale o ad esso associate.

L'agriturismo è un particolare aspetto dell'attività agricola e come tale gode di particolari benefici rispetto al turismo rurale in genere. Nel caso specifico l'attività e le strutture ad esso connesse sono vincolate e regolate dalle disposizioni della Legge Regionale sull'agriturismo del 30 aprile 2009, n. 14 e s.m.i.

Gli ATU con valori naturalistici sono orientati, invece, prevalentemente alla conservazione del mondo rurale ed agro-forestale. La normativa che ne consegue è abbastanza restrittiva ma non può essere diversamente considerando, fra le altre cose, che ci troviamo morfologicamente nelle parti di territorio comunale più impervie e, naturalmente, le più panoramiche.

L'estensione degli ATU rurali è di 2.509 Ha pari al 61.61% della superficie complessiva di tutte le ATU presenti in ambito comunale, mentre il 74% circa di tutte le ATU rurali ed agro-forestali è caratterizzato dalla presenza di fattori naturalistici e le norme che ne conseguono sono orientate a salvaguardare e a sviluppare la loro conservazione attraverso possibilità operative con interventi mirati minimi in funzione della condizione del territorio.

Si ricorda infine, per come ulteriormente sarà specificato in seguito, che le aree su cui sono individuati boschi o siano suscettibili di rimboschimento così come cartografate nelle tavole del PSC, ancorché esse siano percorse o danneggiate dal fuoco, sono soggette a vincolo di tutela in base al D. Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142, comma 1, lettera g) e, nel caso siano oggetto di intervento, per esse si applica quanto previsto dall'art. 146 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

2.7. ATU del quartiere Pennello a Vibo Marina

L'ATU che al suo interno contiene anche il quartiere Pennello a Vibo Marina è un ATU particolare. Esso prevalentemente è orientato al recupero della città costruita illegalmente essendo sorto, limitatamente all'edilizia di tipo residenziale, in epoca molto recente, su area demaniale marittima, recentemente passata al patrimonio comunale per una estensione di quasi 15 ettari. Questo ATU compendia nel suo insieme oltre all'ex area demaniale marittima altre aree demaniali in parte occupate da edifici privati in parte occupate da attività dismesse (ex area Basalti Energy).

Sono presenti aree private occupate da attività in atto al alto rischio tecnologico (deposito ENI gas e petroli) e aree con attività dismesse (ex Gaslini ed ex Meridionale Petroli).

Per tale ATU come individuato nei rispettivi elaborati, il PSC attraverso le proprie norme individua specifiche politiche di rinnovo e recupero al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica. L'area è soggetta a Piano Attuativo Unitario (P.R.A. programma di recupero urbano, art. 36 della Lur 19/2002 e s.m.i. o P.R. ai sensi della legge 47/1985), in coerenza anche con il "piano spiaggia", e con il recupero dell'area su cui insiste l'abusivismo edilizio, quando ciò è ammesso in termini di legge e quando ciò è possibile in funzione delle condizioni morfologiche e idrogeologiche ostative e della sicurezza in generale.

Il Piano Attuativo, inoltre, individua i vari comparti con la specifica normativa attuativa in coerenza con le norme fissate nel RU in attuazione del PSC privilegiando attività terziarie, principalmente strutture turistiche o che hanno attinenza con il tempo libero. In assenza di Piano Attuativo è ammessa soltanto l'attività edilizia libera come definita dal RE, ovvero dal DPR 380/2001 e s.m.i. non in contrasto con disposizioni di altre leggi in materia.

Prima dell'avvio formale del P.R.A. l'Amministrazione Comunale dovrà verificare quanto previsto dall'art 36, comma 16, della Lur 19/2002 e s.m.i. sugli aspetti legati all'abusivismo edilizio. Gli edifici realizzati senza titolo abilitativo, a Piano Attuativo approvato e qualora ne sussistano le condizioni anche sotto il profilo della sicurezza sismica, nonché della messa in sicurezza del territorio dal punto di vista del rischio idraulico, possono applicare quanto disposto dall'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, comma 2, del citato art. 36. Sotto quest'ultimo aspetto ed in molti casi prospettati si potrebbe affrontare la questione sotto il profilo del così detto "condono giudiziario", che rappresenta un aspetto molto particolare sull'accertamento della doppia conformità urbanistica richiesta per legge secondo il disposto dell'articolo citato.

Per i manufatti delle attività produttive industriali e artigianali in atto, compreso i depositi costieri di gas e prodotti petroliferi, o dismesse, anche se legittimi ma non compatibili con la destinazione dell'ambito, in attesa di adeguamento è consentita soltanto la ordinaria manutenzione e l'aggiornamento tecnologico a norme di legge per la sicurezza. In linea di massima le aree di pertinenza sono meglio conosciute come ex Saima, ex Basalti Energy (area demaniale), depositi ENI, ex area Meridionale Petroli, area libera ex Gaslini, salvo altri.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, comunque, previsti dal Piano Attuativo sono ammessi dopo l'eliminazione delle condizioni ostative di cui agli attuali rischi di natura idraulica. Il Piano Attuativo, oltre alle eventuali aree pubbliche che riuscirà a recuperare nell'ambito dell'area ex demaniale e oltre a quelle già riservate nella cartografia di PSC per tale scopo, dovrà riservare un ulteriore 50% dell'area in proprietà da trasformare a scomputo della prevista compensazione.

Inoltre, gli edifici, presenti nell'area demaniale o ex demaniale, indipendentemente dal loro stato giuridico, che concorrono spontaneamente alla propria delocalizzazione rispetto all'area demaniale o ex demaniale, in un qualunque ATU, avranno riconosciuta una premialità di Slp incrementata del 50% rispetto all'esistente. Analoga premialità è riservata al ricevente. L'area di sedime che consegue alla demolizione rimarrà a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Il recupero del fronte mare come ipotizzato negli elaborati cartografici del PSC, ma demandato al Piano Attuativo, è possibile solo a seguito della messa in sicurezza dell'erosione costiera e della mitigazione del rischio idraulico ed ondosio.

Attualmente l'Amministrazione Comunale ha in fase di espletamento l'appalto di un progetto integrato di sviluppo urbano (PISU) che se attuato nella sua parte urbanistica relativamente al fronte mare dovrà essere tenuto nella giusta considerazione dal previsto Piano Attuativo del PSC.

Il Piano Attuativo verificherà le congruenze urbane ed edilizie anche in ordine a quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142, comma 1, lettera a) circa i presupposti del vincolo di tutela. L'estensione dell'ATU è Ha 38,06 pari al 0,93% del totale.

3. MODALITÀ DI INTERVENTO

Le modalità di intervento variano in funzione della tipologia degli ATU e, a volte, anche in funzione dei singoli ATU. Generalmente gli interventi di tipo edilizio non urbanistico riguardanti il tessuto urbano da conservare, consolidare, quello da completare e gli interventi in zona rurale sono di tipo diretto senza l'ausilio di ricorso a "piani attuativi" di tipo intermedio, salvo se non specificatamente indicato nei singoli ATU. L'intervento diretto, per gli ATU da completare, per la soglia superiore a mq 3.000 di superficie lorda di pavimento realizzabile riferita a nuova edificazione, si ritiene dover rendere obbligatorio il ricorso al così detto permesso di costruire convenzionato accompagnato da un piano di comparto. Questo perché, oltre tale soglia, le implicazioni di natura urbanistica possono assurgere ad un certo rilievo.

Gli ATU di nuova formazione, escludendo quelli produttivi, sono soggetti a programmazione triennale con ricorso ai POT (Piano Operativo Temporale), art. 23 e art. 29 della Lur 19/2002 e s.m.i. quando ne esistono i presupposti come specificato nei citati articoli o, in mancanza di presupposti, con ricorso al PPA (Programma Pluriennale d'Attuazione, legge 28-01-1977, n. 10 obbligatorio. Il ricorso a tali strumenti si basa su uno scadenario decennale sulla base di obiettivi quantitativi e qualitativi specifici individuati dall'Amministrazione Comunale, anche tenuto conto della programmazione degli investimenti in materia di opere pubbliche, nonché del fabbisogno considerando anche l'andamento del mercato immobiliare.

Al fine di predisporre il programma triennale degli interventi, l'Amministrazione Comunale, con congruo anticipo rispetto alla scadenza triennale, pubblicherà un apposito avviso finalizzato al recepimento di proposte di intervento da parte degli operatori, in cui verranno esplicitati i criteri di valutazione in base ai quali l'Amministrazione stabilirà la quantità e la qualità degli interventi inseriti nel programma.

In via generale i criteri possono essere orientati ai seguenti principi:

- sostenibilità dell'intervento con particolare riferimento agli indicatori individuati dal rapporto ambientale della VAS;
- minimizzazione del consumo di suolo;
- recupero delle aree dismesse e dei siti degradati;
- potenziamento della rete ecologica;
- rilevanza dei servizi pubblici previsti nell'intervento in base alle priorità stabilite dall'Amministrazione;
- presenza di edilizia convenzionata oltre i limiti stabiliti dalle presenti norme;
- qualità architettonica degli interventi;
- diversificazione territoriale e tipologica degli interventi basata su requisiti innovativi.

Le trasformazioni che interessano "unità di intervento" a prevalente destinazione produttiva non sono soggette a programmazione triennale come non lo sono gli interventi regolati da Progetti Speciali e Programmi Integrati e quelli che riguardano ambiti di riqualificazione e recupero urbanistico.

Le norme attuative del PSC prevedono per gli edifici la possibilità, in determinate ATU, di superare l'altezza di ml 18,80 al fine di limitare il consumo di suolo, nel caso in cui si propende per tale opportunità è d'obbligo il ricorso al Piano Attuativo. Inoltre vi è il ricorso al Piano Attuativo quando ciò è espressamente indicato nelle tavole di PSC.

Invece il ricorso al permesso di costruire convenzionato per mezzo dell'atto d'obbligo occorre per gli interventi su edifici di valore storico architettonico da ristrutturare e per l'intervento diretto che riguardano nuova edificazione nelle unità di intervento inferiori a 3.000 mq potenziali.

I Piani Attuativi sono quelli previsti, in funzione dei casi prospettati, dalla legge dello Stato (L 17 Agosto 1942-n.1150 e s.m.i.) o quelli previsti dalla Lur 19/2002 e s.m.i. o come meglio specificato nelle norme di attuazione.

Inoltre, il PSC individua, da come si evince dagli elaborati cartografici e dalla normativa di riferimento, parti del territorio appartenenti ad ATU i cui contenuti delle trasformazioni sono demandati a specifici Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica o privata secondo la normativa statale o regionale vigente.

La catalogazione è la seguente:

- ambito antico di Vibo città e connessione con le aree archeologiche da trasformare in parco.
- Ambito antico di Longobardi – San Pietro, per definire la città albergo.
- Ambito del quartiere Pennello e dintorni a Vibo Marina per il recupero urbano ed il fronte mare di tutto il litorale.
- Ambito in cui ricadono il Parco Urbano, il Castello di Bivona, il Nuovo Ospedale, il Teatro, il Centro Sportivo Polivalente e la Pista di Atletica, l'ex discarica comunale.
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione delle aree che interessano il tracciato storico viario ex "Ferrovie Calabro-Lucane" nel tratto Vibo Valentia - Pizzo Calabro: recupero ambientale, storico e produttivo del percorso dismesso, compreso le strutture inerenti e gli attraversamenti idrici naturali.
- Ambiti del territorio rurale relativo alle vallate in cui sono presenti i vecchi mulini a Piscopio.
- Ambiti del territorio rurale posto tra la fascia costiera e Vibo città: recupero dei percorsi viari e delle connessioni ambientali.
- Assi viari di ingresso alla città ed in particolare l'asse viario urbano della strada Statale 18 nel tratto Vibo – Cimitero di Vena Superiore ed in prosieguo fino alla strada provinciale per Tropea.

I grandi complessi dismessi presenti in ambito urbano (ex Carceri, ex SAIMA, ex Basalti Energy, ex Laterizi Bivona, ex Meridionali Petroli Spa, ex Gaslini) o da dismettere (ENI Gas, Eni Petroli), sono inseriti nella disciplina dell'ATU di appartenenza.

Di particolare importanza potrebbe essere la connessione litorale con pista ciclo-pedonale Vibo Marina-Pizzo Marina.

Però, sarà compito dell'Amministrazione Comunale, in concomitanza con l'attuazione della suddetta disciplina, promuovere progetti di trasformazione, anche attraverso gare ad evidenza pubblica, finalizzati al loro recupero e orientati a perseguire il loro utilizzo per funzioni di eccellenza, pubbliche o private, in grado di determinare effetti di sviluppo riguardo ai processi di riqualificazione del contesto urbano limitrofo.

Questo vale soprattutto in riferimento all'ATU che comprende nel suo interno il quartiere Pennello a Vibo Marina.

4. EDILIZIA CONVENZIONATA

Al fine di favorire lo sviluppo di edilizia abitativa di tipo economico senza il ricorso a Piani Attuativi specifici (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e s.m.i., la normativa di attuazione del PSC nel nostro caso rende obbligatoria la previsione, nel Piano Attuativo riguardante unità di intervento con un indice di utilizzazione territoriale tale da ammettere una Slp superiore agli 8.000 mq e in cui la residenza costituisce la destinazione prevalente, di una quota di edilizia convenzionata pari al 30% della Slp residenziale da questo prevista, da inserire nel piano attuativo medesimo.

La convenzione fisserà i tipi edilizi, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o indicherà l'area da destinare direttamente ad edilizia economica e popolare.

L'Amministrazione Comunale provvederà a predeterminare e periodicamente aggiornare, parametri e criteri per la determinazione dei prezzi e dei canoni o per l'assegnazione delle aree medesime a chi ne ha titolo, su cui attuare il programma previsto.

5. LE AREE SOGGETTE A RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato compreso quello storico l'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre Piani Attuativi d'iniziativa pubblica finalizzati alla rigenerazione edilizia e/o urbanistica, avvalendosi anche di meccanismi premiali al fine di incentivare operazioni di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica o creare città-albergo o città-servizio.

Nelle more della redazione di suddetti Piani Attuativi è consentita l'attività edilizia prevista dalla disciplina dell'ambito in cui le aree ricadono. I privati proprietari delle aree incluse nell'ambito di riqualificazione possono comunque proporre un Piano Attuativo unitario esteso ad almeno un isolato o a un contesto minimo unitario in cui è possibile prevedere operazioni di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri dei rispettivi ambiti. Gli ambiti di riqualificazione urbana sono classificate zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. n.457/1978 e s.m.i.

Oltre agli interventi previsti dalle specifiche norme di ambito, escludendo gli edifici di pregio storico ed artistico, col Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata sono possibili i seguenti interventi:

1. parziali ampliamenti di edifici esistenti senza l'obbligo di demolizioni e ricostruzioni, anche in deroga ai parametri urbanistici ed entro il limite del 20% della Slp ed entro i limiti di densità edilizia, distanze e altezze contenute nel D.M. 1444/68.
2. interventi di demolizione e ricostruzione della Slp in loco o in ambito diverso, nel secondo caso si aggiunge una premialità del 30% e l'area di sedime del fabbricato demolito rimane nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Analoga premialità è riservata all'ambito ricevente.

Escludendo l'ambito storico di Vibo città, qualora l'ampliamento sia possibile nel rispetto delle norme sulle distanze dai fabbricati e dai confini, l'intervento sarà assentito anche in assenza di Piano Attuativo con semplice permesso a costruire riferito ad uno o più edifici.

I diritti edificatori necessari agli ampliamenti di cui al comma 3 lettera a), ammessi nell'ambito storico di Vibo città, si conseguono acquistandoli dall'Amministrazione Comunale.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, qualora sono sottese ad aree con condizioni ostative di natura idrogeologica, sono ammessi dopo l'eliminazione di tali condizioni o con la messa in sicurezza del territorio circostante.

6. LE ARE CON COMPONENTI AMBIENTALI PARTICOLARI

Salvo le componenti ambientali geologiche idrogeologiche e sismiche già contemplate negli ATU o nelle sezioni specifiche, esistono aree, qui di seguito meglio specificate, con vincolo di legge assoluto o di tutela.

6.1. Aree archeologiche

Le aree archeologiche normalmente sono quelle aree individuate in cartografia con vincolo emesso a seguito di precisa disposizione legislativa. Queste aree se non pubbliche possono essere acquisite con esproprio al patrimonio pubblico per la costituzione di un "parco archeologico".

L'eventuale uso ed utilizzazione da parte dei privati che non sia di semplice manutenzione o soggetti a coltivazioni già esistenti e/o orticole o seminativi deve avvenire dietro autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Archeologici. Parimenti, se non autorizzati, sono espressamente vietati i movimenti di terra.

Nelle aree non vincolate ai sensi del D. Lgs 42/2004 ma in cui è presumibile che vi sia la presenza di reperti archeologici, in base alle conoscenze fornite dal Quadro Conoscitivo allegato al PSC in particolare la Tav. n. 19 (nov. 2013) - *carta dei vincoli e delle aree di interesse archeologico* - i proprietari o gli aventi causa, ai fini del loro utilizzo per scopi edili devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici, la quale se ne ravvisa necessità ha facoltà di far loro esperire programmi preventivi di indagine del sottosuolo. In riferimento alla citata carta Tav. n. 19 (nov. 2013), occorre dire che è stata prodotta direttamente dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria e trasmessa al comune di Vibo Valentia con nota del 11.06.13, prot. 7706. Pertanto aggiorna all'attualità il Quadro Conoscitivo in materia archeologica.

6.2. Aree cimiteriali

Le aree delimitate entro il perimetro dell'impianto cimiteriale sono contornate da muri oltre i quali è vietato costruire nuovi edifici, anche interrati, entro il raggio di 200 metri (art. 338 del R.D. 1265/1934), salvo deroga prevista a ml 100,00 (d.p.r. numero 285/1990) dal perimetro esterno del cimitero peraltro già indicata nella cartografia del PSC. Sono ammessi chioschi per servizi cimiteriali. Gli edifici presenti entro il suddetto perimetro sono soggetti ad opere minori ovvero ordinaria e straordinaria manutenzione, inoltre, nelle norme del RU in attuazione del

PSC ne è prevista la demolizione volontaria e la ricostruzione con spostamento di sito in un qualunque ATU con un incentivo del 30% rispetto alla Slp esistente.

6.3. *Acque pubbliche*

I vincoli di tutela delle acque superficiali sono quelli previsti dal D. Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142, comma 1, lettera a), b) e c). Relativamente al fronte mare il vincolo di tutela è di ml 300 dalla linea di battigia.

Relativamente ai corsi d'acqua individuati catastalmente (tra parentesi è indicata la denominazione secondo la carta tematica regionale), fiume Trajeniti (fiumara Trainiti), torrente Candrilli, torrente Ghirdo (fosso Gerdo), torrente Sant'Anna, fosso Lavrise (rio Varelli) nel tratto tra la galleria RFI e Valle tre Fiumare (sul confine con il comune di Francica) questa compresa, rio Cridello, fosso Mancari (vallone Ponte di Ferro, sul confine con Pizzo), il vincolo di tutela è di ml 150 per ogni sponda. Salvo, in entrambi i casi, il disposto del comma 2 del citato D. Lgs., in base al quale si applica quanto previsto dall'art. 146 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. Il sistema di individuazione di questi corsi d'acqua tutelati è stato verificato all'attualità, non senza qualche difficoltà, secondo le previsioni e la catalogazione del QTRP adottato dal Consiglio Regionale della Calabria (2013), per questione di equità nella stesura del PSC è stato uniformato il trattamento sui corsi d'acqua definiti "rio".

Le opere di captazione idrica per scopi pubblici, invece, sono soggetti alla normativa dell'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. che disciplina le zone di tutela assoluta con un raggio di ml 10,00 dall'opera e le zone di rispetto con un raggio di ml 200,00.

I seguenti corsi d'acqua, la fiumara Franconi (comune di Cessaniti), la fiumara Spataro (comuni di Cessaniti e Briatico), il torrente Pagliocastro (comune di Stafanaconi), indicati nel QTRP adottato dal Consiglio Regionale in data 22 aprile 2013, delibera n. 300, non interessano il territorio comunale di Vibo Valentia (BUR Volume I, Tomo I, pag 448 a video).

6.4. *Foreste e boschi*

Le aree su cui sono individuati boschi o siano suscettibili di rimboschimento così come cartografate nelle tavole del PSC, anche se sono percorse o danneggiate dal fuoco, sono soggette a vincolo di tutela così come è disposto dal D. Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142, comma 1, lettera g) e negli interventi si applica quanto previsto dall'art. 146 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Il QTRP adottato dal Consiglio Regionale in data 22 aprile 2013, delibera n. 300, indica (pag. 178 e 184 a video - Tomo III, UPTR - Volume I BUR) tra i beni di notevole interesse paesaggistico come elemento caratterizzante la "sughereta di Vibo Marina", quando su tutto il territorio comunale di Vibo Valentia non esistono alberi di sughero.

6.5. *Altre aree ed immobili di notevole interesse pubblico*

Sono compresi i parchi su aree comunali esistenti o previsti, i parchi archeologici, la villa comunale Regina Margherita, la villa Gagliardi, il giardino di Piazza d'Armi, le aree e gli

immobili su cui vige preciso vincolo di legge. Inoltre, sono compresi gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. resi tali in seguito a disposizioni attuate in conformità all'art. 140 e 141 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., nonché quelli individuati ed elencati nel QTRP a far data dalla sua adozione, comunque tutelati con decreto ministeriale (Palazzo Cordopatri, Castello Normanno dei Principi Pignatelli, Castello di Bivona, immobile "la Tomnara" a Bivona, pag. 460 a video, Volume I BUR, Tomo I). Il PSC propone, infine, come area di notevole interesse pubblico ai sensi del citato art. 136 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e con le modalità ivi previste, il colle delle antenne, quale più elevata sommità comunale compresa nell'ATU di conservazione della città antica, posto oltre i 540 ml s.l.m. attualmente contornato alla sua base da strade pubbliche e propone, altresì, i fabbricati sparsi antichi di natura identitaria. Ed inoltre la "Falesia Pleistocenica" geosito di valenza nazionale indicato nel QTRP adottato, Volume I BUR, Tomo I, pag. 478 a video, posto a ovest del territorio di Vibo sul confine con il comune di Stefanaceni (non identificato). Nonché i beni vincolati con disposizioni normative elencati nella tabella 3, Tomo 4, del QTRP adottato dal consiglio Regionale.

In applicazione dell'art.16, legge regionale n.35 del 10 agosto 2012, gli interventi, che ricadono su immobili o beni vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. o per i quali è stata effettuata proposta di interesse culturale ma di cui ancora non è stata completata la procedura amministrativa e per quelli inseriti nel QTRP regionale e per quelli individuati nelle tavole di PSC, devono essere accompagnati da apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato di cui all'articolo 69, comma 3, della Lur 19/2002 e s.m.i.

7. RIEPILOGO DATI SUGLI ATU

Nel seguito sono indicate in tabella le varie tipologie con la sigla di identificazione "0.0.0" in cui il primo numero indica la categoria di classificazione, il secondo la tipologia in base alla densità, il terzo invece fa esclusivo riferimento al disegno cartografico dove è accoppiato alla numerazione progressiva, secondo la tipologia di appartenenza, contornata da un quadrato. Negli ATU produttivi di nuova formazione la numerazione progressiva è preceduta dalla sigla che identifica la tipologia della produttività.

PSC e REU Vibo Valentia							
TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI ATU							
SIGLA IDENTIFICATIVA	CLASSIFICAZIONE	TIPOLOGIA in base alla densità	ATU n.	SUPERFICIE Ha	SOMMA SUPERFICI Ha e (%)		
1.1.0	conservazione	esistente	09	157,2310	157,2310	468,1634 11,50%	12,43%
1.2.0	consolidato	densità elevata	26	211,9270	310,9324 7,63%		
1.3.0	consolidato	densità bassa	16	99,0054			
1.4.0	Quartiere Pennello	densità elevata	01	38,0600	38,0600	38,0600 0,93%	

2.1.0	in formazione	densità elevata	27	159,3781	296,0038	296,0038	7,27%
2.2.0	in formazione	densità bassa	20	117,1085			
2.3.0	in formazione produttiva	unica	07	19,5172			
2.4.0	in formazione di tipo industriale di competenza del Consorzio ASI	unica	06	276,0786	276,0786	276,0786	6,78%
3.1.0	nuova formazione	densità elevata	20	85,2124	365,6911	365,6911	8,98%
3.2.0	nuova formazione	densità bassa	25	280,4787			
3.3.0 TT	nuova formazione turistica	unica	06	49,1275	119,4275	119,4275	2,93%
3.3.0.IA	nuova formazione industriale artigianale	unica	01	43,1500			
3.3.0.C	nuova formazione commerciale	unica	01	27,1500			
4.1.0	rurale	unica	01	661,5226	2.509,4464	2.509,4464	61.61%
4.2.0	rurale naturalistica	unica	01	1.647,9019			
4.3.0	agroforestale naturalistica	unica	01	200,0219			
TOTALI			168	4.072,8708	4.072,8708	4.072,8708	100%

La superficie comunale è estesa Ha 4.634,00, la differenza tra questa e la superficie degli ATU descritti in tabella è pari ad Ha 569,1892, essa è rappresentata dal porto, dalle spiagge, dalle strade non comprese in ATU, dalle infrastrutture ferroviarie e dalle aree per servizi o aree di compensazione non compresi in ATU.

8. LE AREE DI COMPENSAZIONE E LE AREE PER I SERVIZI

Nella definizione della città pubblica una particolare attenzione meritano le così dette aree di compensazione necessarie per soddisfare le attuali necessità di servizi per la popolazione residente.

Dalle analisi a suo tempo svolte attraverso il QC è risultata una accentuata carenza di aree per servizi locali sia per le frazioni geografiche sia per la periferia lontana del centro città. Le aree di compensazione sono state localizzate in funzione delle carenze riscontrate e del sistema di relazioni esistenti sul territorio. I principali punti di maggiore localizzazione sono sulle frazioni Vena, in particolare Vena Superiore, e località Nasari per soddisfare le attuali necessità di Vibo periferica e Piscopio.

La dotazione ottimale di aree per standard pregressi su Vibo Marina non risulta facilmente perseguibile. In primo luogo perché il territorio circostante manca quasi completamente della previsione di ATU che in qualche modo possano favorire lo sviluppo urbano, ossia di quelle ATU con cui si può incentivare la compensazione. Le uniche due ATU sottese allo sviluppo di Vibo Marina sono limitati all'uso per via della presenza di alcune condizioni ostative legate principalmente alla vicinanza dello stabilimento della CemenSud.

La soluzione delle aree per servizi a Vibo Marina per soddisfare le attuali necessità è strettamente connessa alla soluzione della annosa problematica del quartiere Pennello e alla delocalizzazione delle attività produttive ad esso contermini, alcune delle quali ad alto rischio tecnologico. Per il quartiere Pennello e dintorni è previsto un ATU da assoggettare a riqualificazione e recupero urbanistico, essendo il quartiere per la sua maggiore estensione costruito illegalmente. Molte aree da destinare a pubblici servizi in qualche misura devono essere obbligatoriamente reperite dal suddetto piano attuativo secondo le più opportune disposizioni contenute nel RU.

Per quanto riguarda la dotazione pro capite sembrerebbe da un primo esame che nell'ambito della cartografia del PSC siano state individuate aree per esercizi pregressi attestati su valori di estensione che vanno ben oltre la soglia voluta a suo tempo dal Consiglio Comunale: non inferiore a 24 mq per abitante. In realtà spesso queste aree, nonostante la collocazione ottimale, hanno morfologie che ne limitano l'uso spesso accompagnati da altri fattori concomitanti e poi i servizi esistenti risultano molto frammentati e male allocati, come nel caso della frazione Longobardi, che sembra avere una eccellente dotazione, in realtà i servizi spaziano in un territorio molto vasto a discapito della popolazione ivi residente, collocata in un ambito territoriale molto ristretto.

Ottimale è invece la situazione dei così detti servizi territoriali tranne per le scuole superiori a cui si è cercato di provvedere attraverso le previsioni cartografiche del PSC. Inoltre a livello di "parchi" le cose potranno ulteriormente migliorare con il recupero della ex discarica di proprietà comunale in località Malacuruna di Vena Superiore e con la realizzazione del vasto parco archeologico che per Vibo potrebbe rappresentare una nuova frontiera.

PSC e REU Vibo Valentia - Tabella 1						
LA SITUAZIONE DELLE AREE A STANDARD LOCALI						
LOCALITÀ	ESISTENTI mq	PREVISTE mq	TOTALE mq	TOTALE mq	ABITANTI n.	mq x abitanti
Vibo centro	177.562,00	0,00	177.562,00	848.499,00	19.984	42,46
Piazza d'Armi - Cocari	203.639,00	0,00	203.639,00			
Feudotto - Nasari	61.063,00	254.641,00	315.704,00			
Moderata Durant	150.784,00	810,00	151.594,00			
Vena Superiore Vena M. e I.	3.849,00	69.386,00	73.235,00	150.117,00	2.165	69,34 senza i mercati generali:
Mercati generali (Aeroporto)	76.882,00	0,00	76.882,00			33,83
Piscopio	33.882,00	27.000,00	60.882,00	60.882,00	2.262	26,92
Triparni Snam Progetti	14.214,00	4.944,00	19.158,00	19.158,00	735	26,07
Longobardi, San Pietro, Rfi Vibo -Pizzo	46.744,00	14.778,00	61.522,00	61.522,00	1.065	57,77
Portosalvo	15.185,00	26.024,00	41.209,00	41.209,00	1.298	31,75
Bivona	12.053,00	21.053,00	33.106,00	33.106,00	1.244	26,61
Vibo Marina + Pennello	62.480,00	35.372,00	97.852,00	142.852,00	5.579	25,61 ma senza la riqualificazione del Pennello:
Quartiere Pennello con riqualificazione + ex Basalti Energy	0,00	45.000,00	45.000,00			17,54
TOTALI	858.337,00	499.008,00	1.357.345,00	1.357.345,00	34.332	39,62

PSC e REU Vibo Valentia - Tabella 2				
LA SITUAZIONE DELLE AREE A STANDARD TERRITORIALI				
LOCALITÀ	ESISTENTI mq	PREVISTE mq	TOTALE mq	NOTE
Nuovo Ospedale	0,00	122.824,00	122.824,00	È previsto l'esproprio dell'area.
Ex discarica in località Malacuruna	118.691,00	0,00	118.691,00	È proprietà comunale, una volta bonificata può diventare parco naturalistico.
Parco Urbano Moderata Durant	97.670,00	0,00	97.670,00	Parco urbano esistente.
Castello Bivona	0,00	275.911,00	275.911,00	Per l'area archeologica e quella di tutela si prevede la realizzazione di un parco naturalistico. È previsto l'esproprio dell'area.
Istruzione superiore	115.304,00	40.000,00	155.304,00	Le nuove aree sono localizzate in località Nasari.
TOTALI	331.665,00	438.735,00	770.400,00	

PSC e REU Vibo Valentia - Tabella 3				
ULTERIORI PROSPETTIVE DI AREE A STANDARD TERRITORIALI				
LOCALITÀ	ESISTENTI mq	PREVISTE mq	TOTALE mq	NOTE
Parco archeologico	0,00	800.000,00	800.000,00	Non sono comprese tutte le aree archeologiche, ma le più significative tra quelle in vista. È previsto l'esproprio dell'area.

Dalla prima tabella si deduce che rispetto l'attuale dotazione di servizi locali l'unica ad avere una dotazione accettabile è Vibo centro con le sue aree immediatamente limitrofe anzi la parte antica di Vibo ha una dotazione ottimale. Lo stesso non può dirsi per le frazioni ed in particolare per Vibo Marina. Il PSC si preoccupa di dislocare i servizi là dove vi sono esigenze per la popolazione residente.

PSC e REU Vibo Valentia - Tabella 4				
AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE				
LOCALITÀ	ESISTENTI mq	PREVISTE mq	TOTALE mq	NOTE
Vibo - casa circondariale APC 01	0,00	21.956,00	21.956,00	-
Longobardi APC 02	0,00	43.706,00	43.706,00	-
Triparni APC 03	0,00	68.342,00	68.342,00	-
Vibo - Aeroporto APC 04	Mercati Generali	247.955,00	247.955,00	L'area esistente ai Mercati Generali per la sua maggiore estensione non è idonea perché occupata da manufatti edili.
TOTALI	0,00	381.959,00	381.959,00	Tutte le aree previste se acquisite sono da espropriare.

PSC e REU Vibo Valentia - Tabella 5				
AREE PER L'ORDINE PUBBLICO E LA SICUREZZA				
LOCALITÀ	ESISTENTI	PREVISTE	TOTALE	NOTE

	mq	mq	mq	
Piazza d'Armi	43.448,00	0,00	43.448,00	Scuola di Polizia
Aeroporto	573.695,00	0,00	573.695,00	Nucleo elicotteri di varie forze
Casa Circondariale	99.776,00	0,00	99.776,00	Casa circondariale
Altro	18.307,00	0,00	18.307,00	Tribunali e caserme
TOTALI	735.226,00	0,00	735.226,00	Non sono previste nuove aree

9. LE AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE

Per quanto riguarda l'attuale "piano comunale di emergenza" redatto ad ottobre 2005, circa l'attuale localizzazione delle aree e delle strutture necessarie per la Protezione Civile, il PSC quale piano sotto ordinato ne ribadisce le indicazioni ivi contenute fino a modifica dello stesso nei termini di legge. Ormai, per una serie di motivi intrinseci, ritenendo prossima la revisione di detto piano in funzione delle previsioni e della localizzazione di molte aree strategiche, il PSC nell'ambito delle proprie previsioni in funzione della problematica ambientale e territoriale valutata attraverso il DP al PSC ha ritenuto di dover dare indicazioni diverse da quelle riscontrate nel suddetto piano di emergenza al fine di facilitare un approccio di revisione.

Nei rispettivi elaborati cartografici il PSC, facendo salvi le attuali indicazioni e i contenuti del vigente Piano Comunale di Emergenza per la Protezione Civile redatto ad ottobre 2005, riserva nel territorio comunale, a revisione del suddetto piano, in base al rischio sismico, geologico, idrogeologico e incendio ed in base alla mobilità, accessibilità e dislocazione e concentrazione della popolazione residente, aree funzionali da attrezzare che, per localizzazione, morfologia, estensione, sicurezza, sono ritenute idonee per accogliere i soccorritori ed i volontari e ivi ammassare e organizzare le risorse necessarie ed i mezzi di soccorso.

Altresì, queste aree sono ritenute idonee per emergenza e come luoghi di ricovero della popolazione in cui è possibile installare strutture temporanee di alloggio per i senza tetto. Il dimensionamento di queste aree è stato in funzione del parametro di riferimento di un campo base per una tendopoli di 500 persone pari a mq 6.000, connesso all'intera popolazione comunale residente.

Per quanto attiene le così dette "aree di attesa" ovvero di prima accoglienza ed eventuali aree di emergenza, necessarie alla raccolta nella immediatezza dell'evento calamitoso e, quindi, prossime ed immediatamente raggiungibili dalla popolazione colpita da calamità, è opportuno siano individuate direttamente dal "piano di emergenza", il quale dovrà utilizzare piazze, piazzali, parcheggi, spazi pubblici e comunque luoghi e strutture anche ad uso pubblico, connessi alla capacità ricettiva del luogo, facilmente fruibili e raggiungibili attraverso percorsi sicuri e loro stessi esenti da frane, crolli, alluvioni o altre calamità.

Queste aree finché non saranno inserite ed utilizzate nell'ambito del "piano comunale di emergenza" saranno sottoposte a speciale misura di conservazione applicando per esse fin da adesso e, in seguito, anche per le parti che saranno escluse in via definitiva dal suddetto piano, la normativa descritta all'art. 53, comma 3, del presente RU che si applica al territorio rurale caratterizzato dalla presenza di fattori naturalistici.

Le aree individuate in via definitiva per il ricovero della popolazione e a tal fine attrezzate possono essere dotate di attrezzature ed impianti di interesse pubblico per la realizzazione e lo svolgimento, in condizioni di "non emergenza", di attività fieristiche, concertistiche, circensi, sportive, manifestazioni in genere.

10. CLASSIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE STRADE

La classificazione stradale compete all'Ente proprietario della strada ed avviene secondo quanto previsto dall'art. 2 del Codice della Strada, secondo il D.M. del 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del D. Lgs 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo Codice della strada" e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, DPR 16 dicembre 1992 n. 495. In linea generale la classificazione suddivide le strade secondo il carattere tipologico in "urbano" o "extraurbano":

A carattere urbano:

- Strade di scorrimento tipo D a due corsie per ogni senso di marcia separate da spartitraffico
- Strade di interquartiere tipo E
- Strade di quartiere tipo E
- Strade interzonali tipo F
- Strade locali tipo F
- Itinerari ciclopedonali tipo F bis

A carattere extraurbano:

- Autostrade tipo A
- Strade extraurbane principali tipo B
- Strade extraurbane secondarie tipo C
- Strade extraurbane locali tipo F
- strade vicinali tipo F
- Itinerario ciclopedonali tipo F bis

È il caso che le nuove strade previste nelle tavole di PSC abbiano le caratteristiche minime previste nella legislazione citata.

11. I DETRATTORI AMBIENTALI

I detrattori ambientali sono rappresentati da quei manufatti o siti che per il loro aspetto formale o i loro contenuti specifici degradano l'ambiente circostante in modo formale e sostanziale.

Essi sono riconducibili a manufatti singoli puntuali o fra loro associati o ad attività produttive di tipo insalubre o pericolose, ad abusi edilizi, ma anche ad infrastrutture di tipo impattanti o che, comunque, creano inquinamento o situazioni di pericolo.

Il PSC attraverso una elencazione sommaria si limita a dettare norme soprattutto di recupero urbanistico con riferimenti specifici alla legislazione vigente. È questo il caso di attività da localizzare o di siti che necessitano di bonifica o di particolare attenzione come nel caso degli elettrodotti per limitare le azioni dell'inquinamento elettromagnetico che producono.

12. COMPONENTE GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA

12.1. Riferimenti alle condizioni idrauliche ed idrogeologiche

Il PSC, attraverso le cartografie di rito definisce le strategie e le regole tenendo conto in ambito comunale della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, al fine di governare le trasformazioni del territorio secondo obiettivi di sicurezza per la salute e l'incolumità dei cittadini e dei loro beni.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, come desumibili dalla "Carta di fattibilità" per le Azioni di Piano e dalla Relazione Geologica di supporto al PSC.

Nelle tavole di PSC è definito:

- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale;
- il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi, studi e prescrizioni di norme sovraordinate.

In particolare le condizioni degli interventi urbanistici sono definiti attraverso la "**carta di Fattibilità delle Azioni di Piano**" (Tav. n. 20 SNA, nov. 2013). Che definisce quattro classi conformemente alla Linee Guida (2006) della Lur 19/2001 e del QTRP adottato dal Consiglio Regionale della Calabria (2013).

In effetti la normativa di attuazione del PSC di Vibo Valentia unifica le classi di fattibilità 3 e 4, cui corrispondono classi di pericolosità e rischi elevati.

Questa unificazione ci porta a definire le rispettive aree delimitate nelle tavole degli ATU (n.1 e n. 2) come appartenenti al "**territorio difficilmente trasformabile per gravi limitazioni della condizione idrogeomorfologica**". In queste aree è preclusa qualunque azione di trasformazione urbanistica anche se espressamente è prevista dalla normativa dell'ATU di appartenenza. Pertanto, finché, sul territorio, permane la "grave limitazione della condizione idrogeomorfologica" non è possibile nessun tipo intervento di trasformazione urbanistica, in cui sono compresi, naturalmente, anche gli ampliamenti dei fabbricati e le nuove costruzioni. Le previsioni urbanistiche potrebbero trovare attuazione soltanto dopo l'eliminazione o la mitigazione o la revisione delle condizioni ostative generali che devono essere avallati dalla competente Autorità di Bacino Regionale con una nuova riclassificazione della pericolosità o del rischio idrogeomorfologico. Nel caso in cui l'operazione di riclassificazione determini per l'area una nuova "azione di piano" con classe di fattibilità compresa tra 1 o 2 ma, comunque, non di tipo ostativo all'attività urbanistica prevista, possono trovare immediata applicazione le previsioni di piano prospettate, nell'ambito del PSC per quell'ATU, senza ulteriore revisione dello strumento urbanistico generale (PSC).

Occorre evidenziare a titolo conoscitivo che il 65% dell'intero territorio comunale, allo stato attuale risulta essere **“territorio difficilmente trasformabile per gravi limitazioni della condizione idrogeomorfologica”**. In esso è compresa tutta l'area urbanizzata della fascia costiera, Porto Salvo, Bivona, Vibo Marina, l'area industriale del Consorzio ASI di Porto Salvo, tutto il territorio comunale tra Longobardi e il comune di Pizzo, la stragrande maggioranza e la più cospicua delle attività produttive in ambito comunale. Il carico antropologico è di circa 13.000 unità residenti, circa il 37% della popolazione comunale.

12.2. *“Piano di gestione e valutazione del rischio alluvioni”, “Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico” (PAI) e altro*

Quanto evidenziato nel precedente paragrafo trae origine dalla normativa sovraordinata, ma anche dalle conseguenze dell'alluvione del 3 luglio 2006 e dalle disposizioni e dagli studi che ne sono derivati. L'attuale normativa ambientale è incentrata su il **“Piano di tutela delle acque”** (art. 121 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), il **“Piano di gestione e valutazione del rischio alluvioni”** di cui al D. Lgs. 49/2010, il **“Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico”**, ovvero il PAI **“Piano di Assetto Idrogeologico”**, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001 e s.m.i., in attuazione del D. Lgs. 180/98 e s.m.i., facente riferimento al **“Piano di Bacino Distrettuale”** di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Fino adesso il **“Piano di gestione e valutazione del rischio alluvioni”** di cui al D. Lgs. 49/2010, ha prodotto la **“Carta del Rischio Idraulico”** e la **“Carta della Pericolosità Idraulica”** redatte dall'ABR”, 18 giugno 2013 (tav. n. 15 SNA e 14 SNA, nov. 2013). Mentre la prima è finalizzata alla gestione degli interventi di emergenza da parte della Protezione Civile e deriva dalla valutazione incrociata del pericolo e dal danno, la seconda ha più immediato impatto sul territorio poiché ne limita l'uso in funzione della intensità della pericolosità riscontrata.

Comunque, la stesura della **“Carta della Pericolosità Idraulica”** si basa nel delimitare le pericolosità ed il grado di intensità, in via prudenziale, non su analisi ed indagini dirette ma su conoscenze di livello, a volte, modeste anche come grado di attendibilità e, principalmente, secondo le risultanze di precedenti studi e segnalazioni. Nel nostro caso: Piano Versace, Studio idraulico scenario B Aronica-Scalamandrè, Determina dirigenziale n. 64/2011 dell'ex Settore 8 del Comune di Vibo Valentia, Ordinanze Protezione Civile, ecc.

Questa metodologia è finalizzata al contenimento dei costi di redazione del piano ma anche ad accelerare i tempi imposti dal D. Lgs 49/2010 ed è stata suggerita, in via prudenziale, dal documento conclusivo del Tavolo Tecnico Stato – Regioni presso il Ministero dell'Ambiente, gennaio 2013, circa gli indirizzi operativi per la predisposizione delle mappe della pericolosità ed il rischio alluvione in attuazione del D. Lgs 49/2010.

È opportuno, pertanto, che l'Amministrazione Comunale consideri la **“Pericolosità idraulica”** come motivo di stimolo ed occasione di recupero e sviluppo del sistema ambientale. Ossia, promuova o avvii studi idrologici ed idraulici, esegua indagini e analisi di tipo avanzato basate su conoscenze aggiornate con alto grado di attendibilità, anche con monitoraggi, finalizzati alla riclassificazione della pericolosità. Aggiornamento, fra l'altro, previsto, una volta approvato il **“Piano di Gestione Rischio Alluvioni”** nel giugno 2015, dallo stesso D. Lgs 49/2010, art. 12, con riesame entro il 22 settembre 2019 e successivamente ogni 6 anni. Magari, se necessario, valutando e adottando, attraverso approcci metodologici efficienti e innovativi, soluzioni tecniche di recupero idraulico-ambientale e di messa in sicurezza del

territorio che siano economicamente sostenibili, praticabili ed efficaci, avendo come obiettivo a medio termine la ricostituzione e l'efficienza del reticolo idraulico superficiale e la forestazione delle aree collinari acclive.

In questa prospettiva è possibile revisionare con un alto grado di attendibilità la classe della pericolosità idraulica da assoggettare a precisa valutazione dell'ABR per una nuova riclassificazione che, sicuramente, per la gran parte del territorio porterebbe benefici notevoli dal punto di vista ambientale ed urbanistico.

Più in generale trova applicazione anche quanto previsto dalla legge regionale del 11 maggio 2007, n. 9, art. 27 (disposizioni in materia urbanistica) circa la revisione e le modalità di mitigazione delle aree a rischio elevato o molto elevato e per le aree di attenzione vincolate dal PAI.

Il "Piano di Gestione Rischio Alluvioni" sarà ultimato e pubblicato entro il 22 giugno 2015 e costituirà un riferimento per l'aggiornamento del rischio idraulico del PAI incentrato non più, come è attualmente, sul "rischio" ma sulla "pericolosità", limitata questa a sole tre classi secondo il D. Lgs 49/2010. A tal proposito vedi le disposizioni e gli impegni assunti dall'ABR con nota del 08/08/13, prot. n. 2263717, pervenuta al Comune di Vibo Valentia il 02/09/13, prot. n. 378433. Inoltre, è in corso la completa revisione del PAI per come anticipato ai Comuni dall'ABR con nota del 25/01/13, prot. n. 0026391e, in tal caso, il Comune dovrebbe farsi parte diligente, attiva e propositiva.

Anche la "Carta inventario dei movimenti franosi e Master plan" di Aronica – Scalamandrè (2011) ha costituito supporto attraverso i rischi, potenziali o in atto, a determinare gravi limitazioni all'attività urbanistica.

12.3. Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente

Le aste fluviali dei corsi d'acqua principali sono evidenziate nella tavola degli ATU e per esse sono state introdotte opportune "zone di attenzione" per la salvaguardia idraulica delle sponde, larghe ml. 10,00 per ogni sponda (art. 96, lett. f, R.D. 25/07/1904, n. 523 e art. 115 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.).

Nelle "zone di attenzione", ferme restando le disposizioni normative e regolamentari vigenti, sono applicate dall'apposita norma di riferimento del RU diversi divieti o prescrizioni che tendono alla salvaguardia dei corsi d'acqua e alla loro messa in sicurezza.

13. LO STATO DELLA FORMAZIONE DEL P.S.C. E DEL R.E.U. ATTRAVERSO LA SINTESI CRONOLOGICA DEGLI EVENTI SALIENTI

<u>Data cronologica</u>	<u>Descrizione dell'evento</u>
18 novembre 2004	1. In data 18 novembre 2004 (Amministrazione Comunale – Sindaco Costa) viene firmata la Convenzione per il conferimento dell'incarico professionale per la formazione del P.S.C. e del R.E.U. al RTP Karrer – Moraci con annesso gruppo multidisciplinare, vincitore dell'apposito bando di gara espletato in data 24 giugno 2004. Nel frattempo ci sono stati due distinti ricorsi al Tar Calabria l'esito dei quali è stato favorevole al RTP Karrer – Moraci.
27 aprile 2006	2. In data 27 aprile 2006 (Amministrazione Comunale – Sindaco Sammarco) il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 24 (pubblicata il 18 maggio 2006, prot. n. 19514) approva il “Documento di Indirizzi” per la formazione del P.S.C. e del R.E.U.
3 luglio 2006	3. Nel mese di luglio 2006 il RTP Karrer – Moraci, nell'immediatezza dell'evento alluvionale che colpì Vibo Valentia (3 luglio 2006), consegna al Sindaco dott. F. Sammarco un dossier relativo all'assetto urbanistico del contesto del quartiere Pennello e dintorni che era stato particolarmente aggredito dalla furia dell'evento atmosferico, precedendo così, una scelta strategica fondamentale del redigendo P.S.C.. Nei fatti anticipando di due anni ma con aspetti e contenuti diversi da quanto rilevato successivamente nella tav. n. 6 del programma predisposto dal C.A.M.I.Lab. “ <i>delocalizzazioni e smantellamento</i> ” di cui all'Ordinanza del Commissario Delegato all'emergenza alluvionale di Vibo Val. n. 61 dell'8 luglio 2008.
16 maggio 2006	4. Dal 16 maggio 2006 al 17 febbraio 2007 viene svolta attività di partecipazione alla formazione del P.S.C. e del R.E.U. con Enti, Associazioni, Sindacati, Circoscrizioni, Partiti Politici, con oltre 50 audizioni verbalizzate ed un Forum cittadino in data 18 novembre 2006 (vedi allegato D al DP al PSC, “ <i>Dossier sull'attività di partecipazione svolta per la formazione del P.S.C.</i> ”).
14 dicembre 2006	5. Linee Guida alla Lur 19/2002 e s.m.i. pubblicate sul BUR Calabria del 04.12.2006.
16 marzo 2007	6. Con nota in data 16 marzo 2007, protocollo n. 10934, il RTP Karrer – Moraci trasmette al RUP il Documento Preliminare (D.P.), la Valutazione di Sostenibilità (Va.S.) e il Quadro Conoscitivo (Q.C.), integrato poi, successivamente, su proposta della Giunta Comunale, alla data del 19 luglio 2007.
19 luglio 2007	7. In data 19 luglio 2007 la Giunta Comunale con Deliberazione n. 227, fa sua la proposta del Documento Preliminare (D.P.) con annesso Quadro Conoscitivo (Q.C.) e Valutazione di Sostenibilità (Va.S.) ¹ , trasmettendola poi al Consiglio Comunale per l'avvio della procedura di adozione, ovvero alla 2ª Commissione Consiliare per la procedura di rito di propria competenza.

¹ Da non confondere con la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo, attualmente resa obbligatoria in Calabria dall'art. 20 del Regolamento Regionale del 4 agosto 2008, n. 3 e s.m.i. in

- | | | |
|------------------------|-----|--|
| 17 ottobre 2007 | 8. | In data 17 ottobre 2007 il RTP Karrer – Moraci invia al RUP una nota esplicativa da porre all’attenzione della 2 ^a Commissione Consiliare in vista della discussione sulla documentazione di cui al precedente punto 6. |
| 9 giugno 2008 | 9. | Il 9 giugno 2008 avviene la prima seduta di Consiglio Comunale per l’esame della documentazione di cui al punto n. 6 già liquidata dalla 2 ^a Commissione Consiliare. La seduta viene aggiornata all’1 luglio 2008 e da qui al successivo 31 luglio e poi all’1 agosto. In seguito, fino alla fine del 2008 altre sedute di Consiglio Comunale vengono quasi sempre procrastinate. |
| 5 febbraio 2009 | 10. | In data 5 febbraio 2009, scoppia il caso “golden house”. La conseguenza è che l’attività edilizia su tutto il territorio comunale viene sospesa anche in ordine all’interpretazione dell’ <i>Ordinanza n. 61 del 08.07.2008</i> emessa dal Commissario delegato all’emergenza alluvionale di Vibo Valentia. |
| 08 maggio 2009 | 11. | In data 08 maggio 2009 c/o presso la Presidenza della G.R. vi è un incontro tra Comune, Provincia, C.A.M.I.Lab. (ing. Versace) e A.B.R. (ing. Ricca), (è presente anche il Prof. Karrer su invito dell’Amministrazione Comunale). L’incontro verte sul problema della messa in sicurezza del territorio comunale per il rischio idraulico. Nella riunione è risultata confermata l’interpretazione più restrittiva delle Ordinanze del Commissario all’emergenza alluvionale di Vibo Valentia n. 21/2007 e n. 61/2008. Questa riunione era stata preceduta da un’altra simile tenutasi in data 17 marzo 2009 e con il medesimo risultato. |
| 14 maggio 2009 | 12. | Con nota in data 14 maggio 2009 il RTP Karrer – Moraci trasmette al Sindaco e p.c. all’Assessore all’Urbanistica e al RUP le risultanze dell’incontro dell’ 08 maggio 2009 ed esprime la propria opinione sulle implicazioni che queste hanno sulla formazione del P.S.C. Con nota in data 29 giugno 2009, protocollo n. 28437, il RTP Karrer – Moraci trasmette alcuni “elaborati integrativi” al D.P. al P.S.C. che erano stati posti in essere con lettera del RUP del 29/01/2009, prot. 3752 e successivamente concretizzati con nota dell’assessore all’Urbanistica in data 19 maggio 2009, prot. n. 21905. A far data da febbraio 2009 ci sono stati diversi incontri e diverse note da parte del RTP Karrer – Moraci. Gli “elaborati integrativi” risultano aggiornati secondo il testo della L.R. n. 19/2002 coordinato con le modifiche e le integrazioni a diverse LL.RR. fino a settembre 2008. |

24 luglio 2009

13. In data 24 luglio 2009, previa convocazione inviata alle parti, ossia Commissario Delegato all'emergenza alluvionale di Vibo Val., Autorità di Bacino Regionale, Presidente Provincia Vibo Val., Presidente Area di Sviluppo Industriale Vibo Val., Prof. F. Karrer, con prot. 30943 del 15 luglio 2009, viene indetta nella sala Giunta di Palazzo Luigi Razza una "riunione operativa per la risoluzione delle problematiche inerenti il blocco dell'edilizia a seguito delle ordinanze n. 21 del 05.04.2007 e n. 61 del 08.07.2008". In questa riunione viene riconfermato quanto già emerso nelle riunioni precedenti (vedi punto n. 10). Però viene raggiunto una sorta d'accordo secondo il quale Comune e Provincia si impegnano a farsi carico per redigere un quadro sullo stato dei lavori di messa in sicurezza del territorio comunale da sottoporre al Commissario Delegato, oltre ad elargire eventuali oneri necessari all'A.B.R. (rappresentata per l'occasione dall'Ing. Ricca) per essere messa nella condizione di riclassificare le aree con gli effetti al suolo dell'alluvione del 3 luglio 2006, come individuate nel Piano C.A.M.I.Lab. di cui all'Ordinanza n. 21 del 05.04.2007, indicando per esse il relativo grado di rischio, con probabili tempi conclusivi del lavoro proiettati a novembre - dicembre 2009.

Dal luglio 2009 in poi la compagine politica si proietta verso nuove elezioni amministrative tenutesi nella primavera successiva (marzo 2010) con l'insediamento della nuova Amministrazione comunale, viene eletto Sindaco l'Avv. Nicola D'Agostino.

4 ottobre 2010

14. Consegna Tavola 3 quater del DP al PSC quale ulteriore "sintesi dell'assetto programmatico", elaborata a settembre 2010. Questa tavola ha fatto seguito all'insediamento del nuovo Dirigente del Settore 8 e R.U.P. del P.S.C., Arch. Demetrio Beatino, e agli incontri promossi dall'Assessore all'Urbanistica Avv. Sabatino Falduto con il RTP Karrer-Moraci. Essa ulteriormente semplifica la lettura della tavola 3bis relativa allo "schema delle scelte di pianificazione" del DP al PSC. I contenuti sono i seguenti:
- territorio urbanizzato, in cui è evidente quello soggetto a competenza A.S.I.;
 - territorio urbanizzabile;
 - territorio agricolo-forestale caratterizzato nelle sue tre accezioni fondamentali E3, E4, E5;
 - sistema infrastrutturale in genere, distinguendo la previsione viaria da quella esistente soggetta a miglioria;
 - caratteristiche ambientali riferite essenzialmente a vincoli archeologici, a grave limitazione idrogeologica (P.A.I. ed effetti al suolo di cui al Piano Versace), ad alvei caratterizzati da zona di attenzione, a localizzazione di attività industriali caratterizzate da rilevante rischio tecnologico e ambientale.

9 novembre 2010

15. La giunta Comunale con Delibera n. 286 del 9/11/2010 ha preso atto della precedente approvazione in Giunta del Q.C. e del D.P. e avvia in Commissione una fase di consultazione onde addivenire ad una analisi ed eventuale modifica concordata e concertata della documentazione.

1 aprile 2011

16. La seconda Commissione consiliare dopo aver esaminato in più sedute il Q.C. e il D.P. al P.S.C. per il tramite del suo Presidente, Ing. Giancarlo Giannini, propone al Consiglio Comunale tramite il RUP una serie di modifiche che coinvolgono lo schema infrastrutturale di previsione del D.P. e diverse zone del territorio comunale nella tipica classificazione di territorio agro-forestale, territorio urbanizzato e territorio urbanizzabile.

13 maggio 2011

17. Il Consiglio Comunale con atto deliberativo n° 26 del 13 maggio 2011 nell'ambito dell'esame del Q.C. e del D.P. al P.S.C. recepisce le seguenti osservazioni proposte dalla seconda Commissione Consiliare:

1. *Rivedere fasce di rispetto lungo le strade (distanza eccessiva);*
2. *Rispettare fasce lungo le aste pluviali (torrenti);*
3. *Rivedere aree urbanizzate, urbanizzabili come da tavola allegata;*
4. *Rivedere il retino denominato avvertenza ed il relativo testo indicato nelle tavole III (leggi 3) bis e IV (leggi 3) quater che attengono alla condizione di applicazione ed allo studio Versace ed all'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 61/2008;*
5. *Per colorazione in rosso, rimodulare rete viaria per come indicato sulla tavola ed adeguare il tutto alle esigenze del territorio;*
6. *Prevedere intorno alla cemenzeria e Snam Progetti una fascia di rispetto per un raggio di ml 150;*
7. *Prevedere le fasce di rispetto lungo le strade come previsto dal relativo codice;*
8. *Rivedere retino territorio difficilmente trasformabile per gravi condizioni idrogeomorfologiche;*
9. *Rivedere e inserire nella testata solo i nomi previsti nella delibera di incarico (Convenzione ATP).*

I punti 3 e 5 sono graficizzati dalla Commissione sulla tavola 3 quater che, modificata a pennarello, è allegata all'atto deliberativo del Consiglio Comunale.

01 giugno 2011

18. Il RUP comunica al RTP Karrer-Moraci la deliberazione di Consiglio Comunale n° 26 del 13 maggio 2011 accompagnata da una propria relazione tecnica esplicativa circa la fattibilità delle osservazioni approvate dal Consiglio Comunale.

30 giugno 2011

19. Il Documento Preliminare con annesso Quadro Conoscitivo viene approvato con atto deliberativo di Consiglio Comunale il 30/06/2011, n.34.

20 novembre 2011

20. Integrazioni e modifiche ed adeguamento alle disposizioni legislative vigenti alla convenzione per lo studio e la predisposizione degli studi di pianificazione urbanistica (PSC-REU e procedura VAS) del comune di Vibo Valentia. (art. 57, punto quinto, del D. Lgs. n.163/2006); RUP della procedura di VAS è nominato l'Ing. Lorena Callisti.

23 dicembre 2011

21. In data 23/12/2011, la Regione Calabria, con D.G.R. n. 624 ha approvato il *Disciplinare operativo* inerente la procedura di VAS applicata agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale che integra il Regolamento Regionale n. 3 del 04/08/2008.

26 marzo 2012

22. Con protocollo n. 14923 del 26.03.2012 l'Amministrazione Comunale di Vibo Valentia, in qualità di Autorità Procedente del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), ha avviato la consultazione preliminare, ai sensi dell'art.23 commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 3 del 04.08.08 e s.m.i. ai fini della procedura di VAS del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Vibo Valentia. il Piano, completo di Rapporto Preliminare Ambientale, è stato trasmesso all'Autorità Competente in materia di VAS regionale, Dipartimento Politiche dell'Ambiente della Regione Calabria, con nota prot. 14931 del 26.03.2012, ed stato reso inoltre disponibile sul sito internet della Regione Calabria e sul sito internet del Comune di Vibo Valentia.

13 giugno 2012

23. Il giorno 13 giugno 2012 con inizio alle ore 9:30 presso la Sala del Consiglio Comunale di Palazzo Luigi Razza, Piazza Martiri D'Ungheria in Vibo Valentia inizia la Conferenza di Pianificazione per l'esame del Documento Preliminare con annesso Quadro Conoscitivo completo di Rapporto Ambientale Preliminare del PSC e del REU. Era stata convocata con invito del 17 aprile 2012, protocollo n. 18579.

23 giugno 2012

24. Il 23 giugno 2012 si concludono i 90 giorni della procedura di VAS per la presentazione di osservazioni al questionario allegato al RAP.

Sono pervenute le seguenti osservazioni:

- Regione Calabria - Dipartimento Politiche dell'Ambiente - Settore 2 - Servizio 3 "Prevenzione e contrasto dell'inquinamento, VAS, Acque di balneazione, Tutela delle spiagge e rinascimento prot.136443/SIAR del 17.04.2012, acquisite da questo Ente al prot. 20357 del 27.04.2012 (All.V1);
- Regione Calabria - Autorità di Bacino Regionale prot. 0130673 del 12.04.2012, acquisite da questo Ente al prot. 19052 del 19.04.2012 (All.V2);
- Nota del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali- Corpo Forestale dello Stato- Comando Provinciale di Vibo Valentia prot. 1465 Pos. IV.1.1, acquisita da questo Ente al protocollo 19009 del 19.04.2012(all.V3).

13 luglio 2012

25. Il 13 luglio 2012, protocollo n. 35535 viene trasmessa dall'RTP Karrer – Moraci all'Amministrazione Comunale, in bozza di prima stesura ed in anteprima il fascicolo del REU.

- 17 luglio 2012** 26. Con Deliberazione del 17 luglio 2012, n. 237, la Giunta Comunale, si esprime favorevolmente sulla proposta di REU avente, comunque, carattere provvisorio nell'ambito delle procedure ancora in corso.
- 19 luglio 2012** 27. Il giorno 19 luglio 2012 con inizio alle ore 10:30 presso la Sala del Consiglio Comunale di Palazzo Luigi Razza, P.zza Martiri D'Ungheria in Vibo Valentia inizia la seduta conclusiva della **Conferenza di Pianificazione** per l'esame del Documento Preliminare con annesso Quadro Conoscitivo completo di Rapporto Ambientale Preliminare del PSC e del REU del Comune di Vibo Valentia. Successivamente a questa data il Settore 8 diventa Settore 3 – Governo del Territorio – nuovo dirigente f.f. è nominato l'Ing. Pasquale Scalamogna, RUP del PSC è nominato l'Ing. Lorena Callisti (in sostituzione dell'Arch. Demetrio Beatino). A conclusione della Conferenza di Pianificazione sono pervenute diverse note.
- Nel complesso sono pervenute le seguenti note:
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Reggio Calabria e Vibo Valentia. Nota protocollo n. 0003025 del 11/06/2012.
 - Regione Calabria – Dipartimento 8 – Urbanistica e Governo del Territorio. Protocollo n. 207513 del 12/06/2012.
 - Agenzia del Demanio – filiale Calabria. Nota protocollo 9406/FC/STBD del 13/06/2012.
 - Consorzio per lo Sviluppo Industriale della provincia di Vibo Valentia. Nota protocollo n. 2163 del 13/06/2012.
 - Azienda Sanitaria provinciale di Vibo Valentia – Dipartimento di Prevenzione. Nota protocollo n. 446 del 07/06/2012.
 - Associazione Zaleuco. Nota con protocollo di acquisizione n. 32685 del 28/06/2012.
 - Ordine Architetti della Provincia di Vibo Valentia. Nota protocollo n. 246 del 04/07/2012.
 - Amministrazione Provinciale di Vibo Valentia – Settore VIII. Nota protocollo n. 21770 12/07/2012.
 - Ordine dei Geologi della Regione Calabria. Nota acquisita con protocollo n. 34741 del 10/07/2012.
 - Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici per le provincie di Reggio Calabria e Vibo Valentia. Nota protocollo n. 0003554 del 05/07/2012.
 - Regione Calabria ARPA.Cal. – Dipartimento Provinciale di Vibo Valentia. Nota protocollo n. 2358/12/VV del 19/07/2012.
 - Tavella Domenico. Nota acquisita con protocollo n. 35497 del 13/07/2012.
 - Azienda Sanitaria provinciale di Vibo Valentia – Dipartimento di Prevenzione. Nota protocollo n. 572/I.P. del 19/07/2012.
 - Regione Calabria – Settore Protezione Civile. Nota protocollo n. 240586/SIAR del 09/07/2012.
- 23/24 novembre 2012** 28. Il RTP Karrer – Moraci alla presenza dell'Assessore Falduto e del RUP Ing. L. Callisti si incontrano, in separate riunioni, con la Soprintendenza Archeologica rappresentata dalla Dott.ssa T. Iannelli responsabile della museo Archeologico di Vibo Valentia e poi con i responsabili ArpaCal di Vibo Valentia.
- 27 novembre 2012** 29. Il Sindaco, Avv. Nicola D'Agostino con la motivazione basata sul fatto che “è venuto meno il rapporto politico” ha revocato la delega all'Assessore all'Urbanistica, Avv. Sabatino Falduto e agli altri Assessori UDC, riservando per sé la delega all'Urbanistica.

- 7 febbraio 2013** 30. In data 07/02/13 il RTP inoltra al RUP la proposta definitiva del PSC e del REU (gennaio 2013) modificata successivamente a novembre 2013 per sopravvenute esigenze (vedi successivo punto 36).
- 2013** 31. L'Amministrazione Comunale, esperito il bando di gara, affida alla Geoconsol l'espletamento delle prove geognostiche per il PSC che vengono consegnate a settembre 2013.
- 11 giugno 2013** 32. In data 11/06/13, prot. 7706, la Soprintendenza Archeologica della Calabria trasmette al comune di Vibo Valentia, con nota di accompagnamento, la "*carta dei vincoli e delle aree di interesse archeologico*".
- 15 giugno 2013** 33. In data 15/06/13 viene pubblicato sul BUR la delibera n. 300 di adozione del QTRP operata dal Consiglio Regionale in data 22 aprile 2013. Fino al 15 agosto potevano essere prodotte osservazioni e nei successivi 90 giorni il Consiglio Regionale decideva sulle medesime e sull'approvazione del QTRP.
- 08 agosto 2013** 34. Con nota del 08/08/13, prot. n. 2263717, pervenuta al Comune di Vibo Valentia il 02/09/13, prot. n. 378433, l'ABR comunica lo stato della redazione del "Piano di Gestione Rischio Alluvioni" di cui al D. Lgs 49/2010 e ne anticipa i contenuti e gli impegni assunti. Inoltre, è il caso di evidenziare che l'ABR con nota del 25/01/13, prot. n. 0026391e, ha anticipato ai Comuni che è in corso la completa revisione del PAI.
- settembre 2013** 35. A fine estate 2013 il Sindaco Avv. Nicola D'Agostino nomina nuovo Assessore all'Urbanistica e Governo del Territorio l'Arch. Nicola Domenico Donato. In precedenza la dott.ssa Adriana Teti era stata nominata Dirigente del settore 3.
- 11 ottobre 2013** 36. In data 11/10/13 su convocazione del RUP avviene in Comune una riunione operativa tra RTP, RUP, Amministrazione ed alcuni Consiglieri comunali. L'incontro è incentrato su questione "Piano di Gestione Rischio Alluvioni" di cui al D. Lgs 49/2010 e questione QTRP in fase di adozione e aggiornamento del PSC.
- 22 ottobre 2013** 37. Con nota del 22/10/13 prot. 45649 il RUP invitava il RTP a produrre aggiornamento in funzione della nota dell'ABR del 08/08/13, prot. n. 2263717 e predisporre la documentazione per acquisire il parere di compatibilità geomorfologica, art 89. DPR 380/2001, entro il 20/11/13, nonché adeguare il PSC al QTRP, adottato dal Consiglio Regionale con delibera n. 300 del 22/04/13, entro il 10/12/13.

14. ALLEGATO: Un esempio di foto inserimento nella città storica

Un esempio con foto inserimento progettuale di intervento nell'ATU della città consolidata antica, coerente con la normativa proposta per la sostituzione edilizia di edifici fatiscenti di nessun valore storico. Notare il nuovo inserimento proposto nel contesto antico della città senza nessun aumento volumetrico. Da due edifici distinti in disuso si è ricavata una sola unità per uffici di rappresentanza.

– Via Vittorio Veneto, di fronte alla Chiesa del Rosario – Vibo città –

PRIMA



DOPO - (la finestra frontale che prospetta sulla minuscola piazza è stata eliminata per non creare disturbo alla scenografia della chiesa del Rosario, posta alle spalle di colni che guarda la foto) –



15. ALLEGATO: Elenco degli elaborati

1 – ELENCO DEGLI ELABORATI DEL D.P. AL P.S.C. CON ANNESSO Q.C.

L'approvazione del D.P. con annesso Q.C. e Valutazione di Sostenibilità è stata effettuata dal Consiglio Comunale con Deliberazione del 30/06/2011, n. 34, (Legge Regionale n. 19/2002 e s.m.i.). L'elenco e gli elaborati di riferimento approvati con la citata deliberazione sono aggiornati a giugno 2011.

NOTA: Con colorazione in **rosso** sono indicati gli elaborati di aggiornamento prodotti a giugno 2009 – è compresa anche la “tav. 3 quater” del documento preliminare redatta a settembre 2010. Con colorazione in **verde** sono indicati gli elaborati di aggiornamento prodotti a giugno 2011.

RELAZIONI INTEGRATIVE

- **Nota di accompagnamento alle relazioni ed agli elaborati grafici integrativi della documentazione inerente il DP al PSC del Comune di Vibo Valentia.**
- **Relazione integrativa sui profili geologico – geotecnico.**
- **Relazione metodologica di programmazione dei profili agro – forestali.**
- **Relazione integrativa susseguente alle modifiche introdotte dalla Deliberazione Consiglio Comunale n° 26 del 13 maggio 2011.**

elenco elaborati del Quadro Conoscitivo (QC)

QUADRO CONOSCITIVO: Relazione

QUADRO CONOSCITIVO: Elenco elaborati cartografici:

Sistema di riferimento normativo e di pianificazione

Tav. n.1	Inquadramento territoriale	1:50.000
Tav. n.2	I comuni contermini ed i principali collegamenti viari	1:25.000
Tav. n.3	Il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	1:50.000
Tav. n.4	Quadro di sintesi della Pianificazione di settore	1:10.000
Tav. n.5	Stato di attuazione del P.R.G. destinazione d'uso del territorio	1:10.000
Tav. n.6	Stato di attuazione del P.R.G. standard urbanistici	1:10.000

Sistema insediativo

Tav. n.1	Analisi del tessuto edilizio	1:10.000
Tav. n.2	Analisi delle morfologie urbane	1:10.000

Sistema della mobilità, infrastrutture e reti

Tav. n.1	Mobilità	1:10.000
Tav. n.2	Reti tecnologiche ed elementi di criticità ambientale	1:10.000

Sistema naturale ambientale

Tav. n.1	Carta geolitologica	1:10.000
Tav. n.2	Carta idrogeologica	1:10.000
Tav. n.3	Carta delle pendenze	1:10.000
Tav. n.4	Carta dell'uso del suolo	1:10.000
Tav. n.5	Carta dei valori di naturalità	1:10.000
Tav. n.6	Carta delle aree di pregio agricolo e forestale	1:10.000
Tav. n.6 bis	Carta delle aree di pregio agricolo e forestale	1:10.000

Tav. n.6 ter	Carta delle aree di pregio agricolo e forestale	1:10.000
Tav. n.7	Carta di sintesi dei fenomeni naturali ed antropici	1:10.000
Tav. n.7 bis	Carta di sintesi dei fenomeni naturali ed antropici	1:10.000
Tav. n.8	Fattibilità delle azioni di piano (pericolosità idrogeomorfologiche)	1:10.000
Tav. n.9	Aree percorse dal fuoco	1:10.000
<i>Sistema culturale e del paesaggio</i>		
Tav. n.1	Valori storico culturali e ambientali per regime di tutela	1:5.000
Tav. n.2	Emergenze architettoniche e regime di tutela (Vibo Centro e Piscopio)	1:2.000
Tav. n.3	Emergenze architettoniche e regime di tutela (Vibo Marina)	1:2.000
Tav. n.4	Stratificazioni storiche (Vibo Centro)	1:2.000
Tav. n.5	Stato di conservazione del patrimonio edilizio (Vibo Centro)	1:2.000
Tav. n.6	Individuazione degli ambiti di interesse Paesaggistico	1:10.000
Tav. n.7	Carta di sintesi degli aspetti emergenti del paesaggio	1:10.000

ELENCO ELABORATI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE (DP)

DOCUMENTO PRELIMINARE: Relazione

DOCUMENTO PRELIMINARE: Allegati:

A) IL DOCUMENTO SUGLI INDIRIZZI (DELIBERAZIONE CONSILIARE, PROT. GEN. N. 19514 DEL 18 MAGGIO 2006, N. 14)

B) VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ: RELAZIONE

Elaborati cartografici della Valutazione di Sostenibilità

Tav. n.1	Stato di fatto - grado di accessibilità	1:10.000
Tav. n.2	Stato di fatto - grado di occupazione suolo	1:10.000
Tav. n.3	Stato di fatto - criticità e valori	1:10.000
Tav. n.4	Scenario programmatico: obiettivi e azioni del piano	1:10.000

C) ELABORATI CARTOGRAFICI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE

Tav. n.1	Sistema ambientale e del paesaggio	1:10.000
Tav. n.2	Carta dell'assetto programmatico del territorio rurale	1:10.000
Tav. n.3	Schema di assetto urbano-territoriale programmatico (Delibera Giunta Comunale n° 217 del 17-07-2007)	1:10.000
Tav. n.3 bis	Schema di assetto urbano-territoriale programmatico (giugno 2009)	1:10.000
Tav. n.3 ter	Sintesi dell'assetto programmatico	1:10.000
Tav. n.3 quater	Sintesi dell'assetto programmatico (settembre 2010)	1:10.000
Tav. n.4	Schema di assetto urbano-territoriale programmatico Deliberazione Consiglio Comunale n° 26 del 13 maggio 2011	1:10.000

D) DOSSIER SULL'ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE SVOLTA PER LA FORMAZIONE DEL PSC

- **Presentazione**
- **Forum e Focus group**
- **Schede sinottiche**

3 – ELENCO ELABORATI PRODOTTI PER LA PROCEDURA DI VAS

- *Rapporto Ambientale Preliminare – febbraio 2012*
- *Rapporto Ambientale – 2013*
- *Sintesi non tecnica – 2013*

4 – ELENCO ELABORATI, con aggiornamenti vari, prodotti per l’acquisizione del parere all’ex Genio Civile di Vibo Valentia di cui all’art. 89 del DPR 380/2001 (Parere sugli strumenti urbanistici) - (ex Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 13). - NOVEMBRE 2013.

N.B. – Gli elaborati elencati sostituiscono gli elaborati prodotti con data gennaio 2013 e consegnati al RUP il 07/02/2013.

ELENCO ELABORATI – SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE (SNA) – Novembre 2013

N. progres. degli elaborati	Numerazione delle tavole	intestazione degli elaborati grafici o descrittivi del sistema naturale e ambientale	rapporto
01	Tav. 01	Carta d’inquadramento territoriale	1:50.000
02	Tav. 02	Carta geolitologica (ex Tav. n.1 SNA, giugno 2011) ²	1:10.000
03	Tav. 03	Carta idrogeologica (ex Tav. n.2 SNA, giugno 2011) ¹	1:10.000
04	Tav. 04	Carta delle pendenze (ex Tav. n.3 SNA, giugno 2011) ¹	1:10.000
05	Tav. 05	Carta dell’uso del suolo (ex Tav. n.4 SNA, giugno 2011) ¹	1:10.000
06	Tav. 06	Carta dei valori di naturalità (ex Tav. n.5 SNA, giugno 2011) ¹	1:10.000
07	Tav. 07	Carta delle aree di pregio agricolo e forestale (ex Tav. n.6 ter SNA, giugno 2011) ¹	1:10.000
08	Tav. 08	Carta di sintesi dei fenomeni naturali ed antropici (ex Tav. n.7 bis SNA, giugno 2011) ¹	1:10.000
09	Tav. 09	Aree percorse dal fuoco (ex Tav. n.9 SNA, giugno 2011) ¹	1:10.000
10	Tav. 10.1	Aree per la Protezione Civile: aree di ammassamento e accoglienza	rapp. vari
11	Tav. 10.2	Aree per la Protezione Civile: aree di attesa - Vibo centro	rapp. vari
12	Tav. 10.3	Aree per la Protezione Civile: aree di attesa - Frazioni	rapp. vari
13	Tav. 11	Elettrodotti: Distanza di prima approssimazione (DPA)	1:10.000
14	Tav. 12	Carta inventario dei movimenti franosi + Master plan e Sovrapposizione aree del TU (territorio urbanizzato) e TDU (territorio urbanizzabile)	1:10.000
15	Tav. 13	Carta del Rischio Inondazione, scenario B (Aronica – Scalamandrè) e Sovrapposizione aree del TU (territorio urbanizzato) e TDU (territorio urbanizzabile)	1:10.000
16	Tav. 14	Carta della Pericolosità Idraulica ABR (D. Lgs 49/2010) e Sovrapposizione aree del TU (territorio urbanizzato) e TDU (territorio urbanizzabile)	1:10.000
17	Tav. 15	Carta del Rischio Idraulico ABR (D. Lgs 49/2010) e Sovrapposizione aree del TU (territorio urbanizzato) e TDU (territorio urbanizzabile)	1:10.000
18	Tav. 16	Carta della localizzazione delle Indagini geognostiche	1:10.000

² Il Consiglio Comunale di Vibo Valentia in data 30-06-2011 con delibera n.34 ha approvato il DP al PSC con annesso QC.

19	Tav. 17	Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)	1:10.000
20	Tav. 18	Carta Litotecnica	1:10.000
21	Tav. 19.1	Carta dei vincoli e delle aree di interesse archeologico del territorio comunale (prot. 7706 del 11.06.13). Questa carta aggiorna il SCP del QC (giugno 2011) ¹	1:5.000
22	Tav. 19.2	Carta dei vincoli e delle aree di interesse archeologico di Vibo centro (prot. 7706 del 11.06.13). Questa carta aggiorna il SCP del QC (giugno 2011) ¹	1:2.000
23	Tav. 20	Fattibilità delle azioni di piano (pericolosità idrogeomorfologiche) - (ex Tav. n.8 SNA, giugno 2011) ¹ e Sovrapposizione aree del TU (territorio urbanizzato) e TDU (territorio urbanizzabile), aggiornamento a novembre 2013	1:10.000
24		Relazione sui profili geologico – geotecnico	-
25		Relazione sui profili agro – forestali	-
26		Relazione integrativa di aggiornamento al Q.C.	-
27		Indagini geognostiche e prove di laboratorio eseguite dalla Geoconsol s.r.l.	

ELENCO ELABORATI PSC E REU – Novembre 2013

N. progressivo	Numerazione delle tavole	intestazione degli elaborati grafici o descrittivi del PSC e REU	rapporto
01		Relazione illustrativa della proposta di PSC - REU	-
02		REU: Regolamento Edilizio, RE	-
03		REU: Regolamento Urbanistico, RU	-
04		REU: Schede Tecniche e Normative	-
05	Tav. 01	ATU: Ambiti Territoriali Unitari	1:10.000
06	Tav. 02	ATU: Modalità di attuazione e applicazione della perequazione e compensazione urbanistica	1:10.000

