



COMUNE DI VIBO VALENTIA

Settore n° 8

Pianificazione Territoriale ed Urbanistica

DOCUMENTO PRELIMINARE (DP) AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

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

R E L A Z I O N E

PROGETTISTI

Prof. Arch. Francesco Karrer

Prof. Arch. Francesca Moraci

(Raggruppamento temporaneo tra
professionisti – RTP)

GRUPPO DI LAVORO PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Francesco Alessandria

Arch. Natale Palamara

Prof. Avv. Paolo Urbani

SISTEMA NATURALE- AMBIENTALE

Geol. Francesco Ferrari

Prof. Ing. Nicola Moraci

Prof. Ing. Marcello S. Zimbone

GRUPPO DI LAVORO PER LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Arch. Carmelina Bevilacqua

Coll. Arch. Marialuisa Giaquinto

COLLABORATORI

Dott. Agr. Giuseppe Bombino

Ing. Giuseppe Cardile

Geol. Ezio M. Ceravolo

Giuseppe Palamara

Arch. Giuseppe Tonietti

Marzo 2007

**DOCUMENTO PRELIMINARE (DP) AL PIANO STRUTTURALE
COMUNALE (PSC)**

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

Relazione

PROGETTISTI

Prof. Arch. Francesco Karrer

Prof. Arch. Francesca Moraci

**(Raggruppamento temporaneo tra
professionisti – RTP)**

**GRUPPO DI LAVORO PER LA
PROGETTAZIONE
URBANISTICA**

Arch. Francesco Alessandria

Arch. Natale Palamara

Prof. Avv. Paolo Urbani

**SISTEMA NATURALE-
AMBIENTALE**

Geol. Francesco Ferrari

Prof. Ing. Nicola Moraci

Prof. Ing. Marcello S. Zimbone

**GRUPPO DI LAVORO PER LA
VALUTAZIONE DI
SOSTENIBILITA'**

Arch. Carmelina Bevilacqua

Coll. Arch. Marialuisa Giaquinto

COLLABORATORI

Dott. Agr. Giuseppe Bombino

Ing. Giuseppe Cardile

Geol. Ezio M. Ceravolo

Giuseppe Palamara

Arch. Giuseppe Tonietti

Marzo 2007

Il Capitolo 4 è stato curato dal Gruppo di Lavoro per le Analisi del Quadro Conoscitivo

INDICE DOCUMENTO

1. PRESENTAZIONE	5
2. IL PSC NELLA LEGGE REGIONALE E NELLE LINEE GUIDA: CONTENUTI, EFFETTIVITÀ; IL PROCEDIMENTO PER LA SUA FORMAZIONE	7
3. DAGLI INDIRIZZI AL DP DEL PSC: IL PERCORSO PER LA FORMAZIONE DEL PSC SCELTO DAL COMUNE DI VIBO VALENTIA	7
4. IL QUADRO CONOSCITIVO: RISORSE, VALORI E CRITICITÀ NELLA DIAGNOSTICA DEL TERRITORIO	9
4.1. <i>Riferimento alla l.r. n. 19/02 ed alle Linee Guida</i>	9
4.2. <i>Lo stato della pianificazione</i>	9
4.3. <i>Il sistema naturale e ambientale</i>	15
4.4. <i>Il sistema insediativo</i>	23
4.5. <i>Il sistema economico e sociale</i>	28
4.6. <i>Il sistema culturale e del paesaggio</i>	38
4.7. <i>Il sistema della mobilità, infrastrutture e trasporto</i>	72
4.8. <i>Altre reti</i>	75
5. LE QUESTIONI URBANISTICHE IN PARTICOLARE	77
5.1. <i>Premessa</i>	77
5.2. <i>Le questioni sostanziali</i>	78
5.3. <i>Le questioni di natura giuridico – economiche che incidono sulle aree a standard e sul dimensionamento del piano</i>	78
6. OBIETTIVI DEL PSC	81
6.1. <i>Il percorso per la formazione degli obiettivi:</i>	
Il documento sugli Indirizzi	82
Gli approfondimenti a seguito delle risultanze della diagnostica e dell'evento calamitoso del 3 luglio 2006 e la mareggiata del 14 febbraio 2007	84
L' "ascolto" della città per la formazione degli obiettivi del PSC	85
6.2. <i>Gli obiettivi perseguiti con il PSC</i>	85

Il ruolo di Vibo Valentia, città policentrica, nell'agglomerazione vibonese e nel territorio più vasto	85
La sostenibilità sociale, ambientale ed economica del PSC	86
La messa in sicurezza del territorio: rischi naturali maggiori e rischi tecnologici	87
La conservazione e la valorizzazione dei beni culturali e delle risorse naturali	88
La trama del verde e le connessioni ecologiche	89
Lo spazio rurale, le attività agricole e le altre attività produttive nello spazio rurale	90
La fascia costiera	91
Il rinnovo della struttura insediativa e la crescita urbana	91
Il caso particolare del "Pennello"	92
La mobilità e la rete infrastrutturale, le altre infrastrutture e i servizi alla popolazione	95
L'assetto delle sedi per attività produttive: artigianali, industriali e terziarie in genere	97

7. PRIMO DIMENSIONAMENTO DELLA DOMANDA / FABBISOGNO	
DI ABITAZIONI E DI SERVIZI ALLA POPOLAZIONE	98
7.1 Generalità	98
7.2 Il fabbisogno di abitazioni	100
7.3 I fabbisogni delle aree a standard	102
7.4 Le aree per le necessità di protezione civile	105
7.5 La domanda di mercato ed i siti portatori di progetti strategici	105
8. LO SCHEMA DELLE SCELTE PIANIFICATORIE (ART. 25, L.U.R. N. 19/02, ART. 26 DELLA L.U.R. N. 14/06)	106
8.1. Le alternative considerate	106
8.2. Esiti della VAS	107
8.3. Lo schema prescelto e le sue componenti	108
9. STRATEGIA DELL'IMPLEMENTAZIONE IN GENERALE	108
Piani attuativi	109
Accordo di progetto	109
Norme per lo spazio rurale	109
Norme per gli insediamenti produttivi	110
Forme della perequazione	110
10. STRUMENTI SPECIALI DI IMPLEMENTAZIONE	112
10.1. Generalità	112

<i>10.2. Il metodo del confronto concorrenziale</i>	112
<i>10.3. Gestione della programmazione negoziata</i>	113

ALLEGATI:

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

B) RELAZIONE DI VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ –VAS

Struttura della relazione	2
I Sezione Analisi delle Disposizioni normative e impostazione metodologica	3
II Sezione Costruzione dei quadri di verifica di compatibilità e di coerenza	7
III Sezione La verifica di compatibilità e di coerenza	15
Elaborati cartografici	
Tav. n.1 Il grado di accessibilità;	1:10.000
Tav. n.2 Occupazione di suolo;	1:10.000
Tav. n.3 Criticità e valori	1:10.000
Tav. n.4 Obiettivi e azioni del piano	1:10.000

C) ELABORATI CARTOGRAFICI 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	1:10.000

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

Presentazione
Forum e Focus group
Schede sinottiche

1. PRESENTAZIONE

A cura dell'Amministrazione Comunale al momento della presentazione ai soggetti competenti.

2. IL PSC NELLA LEGGE REGIONALE E NELLE LINEE GUIDA: CONTENUTI, EFFETTIVITÀ; IL PROCEDIMENTO PER LA SUA FORMAZIONE

Nella l.r. n. 19/02 e s.m.i. il PSC è configurato allo stesso tempo sia come un piano urbanistico a contenuto programmatico che conformativo della proprietà, in quanto da esso derivano sia l'assetto futuro del territorio che l'assegnazione di diritti di costruire.

Il PSC ripartisce il territorio comunale in "urbanizzato" ed "urbanizzabile" e obbliga la individuazione di ambiti di trasformazione. E' accompagnato dal REU, che è un vero e proprio piano urbanistico, comprensivo di norme tecniche di attuazione (NTA) in quanto stabilisce indici di edificabilità e modalità di attuazione delle trasformazioni, le aree a standard, le modalità di applicazione della perequazione urbanistica, etc.

L'effettività del PSC è, di fatto, determinata dal REU.

Giocando su questa parziale disgiunzione le "Linee guida, D.C.R. n. 106 del 10 novembre 2006", propongono una interpretazione diversa del PSC. Esso viene visto come una sorta di piano strategico territoriale di lungo periodo, capace di assorbire, a mò di cosiddetto piano del governo del territorio, praticamente tutte le materie.

Ora, fermo restando che la denominazione del piano è quella di piano strutturale comunale e non quella di piano di governo del territorio come hanno fatto altre Regioni, questa interpretazione appare impropria sia da una lettura della legge in sé che comparativamente a quella di altre leggi regionali emanate nello stesso periodo, a seguito della Legge costituzionale n. 3/2001 che, come noto, ha riformato il Titolo V della Costituzione; in particolare, per quello che qui maggiormente rileva l'art. 117.

La recente decisione del Governo di rinviare la legge regionale alla Corte Costituzionale conferma la fondatezza dei dubbi sopra esposti, anche se la materia specifica oggetto della contestazione è quella della competenza in materia di paesaggio.

Interesse ritenuto dalla Regione rientrante nell'ambito della «legislazione concorrente», nel mentre il Governo, forte dell'art. 9 della Costituzione ed anche di recenti sentenze della Corte Costituzionale (n. 52 e n. 182), è di diverso parere.

E' evidente come venga messa in discussione la nozione adottata di governo del territorio e quindi della disciplina pianificatoria che ne consegue. Una interpretazione rigorosa vuole che in tale nozione rientrino solo l'edilizia, le

infrastrutture e l'urbanistica, nel senso della sua configurazione antecedente alla L. costituzionale n. 3/2001, cioè.

La questione della natura del PSC – conformativa o no di diritti di costruire, può apporre vincoli ricognitivi oltre quelli preordinati già apposti, ad esempio? -, si pone anche per via del fatto che il cosiddetto piano operativo temporale (POT), è facoltativo.

Vibo Valentia ha optato, al momento, per la non effettuazione di questo piano. Quindi di non rinviare ad altro strumento le decisioni in materia di opere pubbliche e ad esse assimilabili. Bensì di deciderle nell'ambito del PSC e del REU.

Tutto ciò porta a configurare il PSC ed il REU come strumenti a tutti gli effetti conformativi dei diritti della proprietà immobiliare, cioè di terreni e fabbricati.

Da qui anche la necessità di sviluppare un percorso partecipativo adeguato: per la formazione degli obiettivi, per la spiegazione e la condivisione delle scelte, nella società locale prima e quindi nelle istituzioni pubbliche.

3. DAGLI INDIRIZZI AL DP DEL PSC: IL PERCORSO PER LA FORMAZIONE DEL PSC SCELTO DAL COMUNE DI VIBO VALENTIA

La recente riforma (l. r. n. 14/06) della l.r. n. 19/02, ha modificato il percorso formativo del PSC.

E' prescritto infatti che sia la Giunta Comunale a predisporre il documento (PSC e REU) ed inviarlo al Consiglio Comunale per l'adozione. A seguito della quale si dà avvio al processo di approvazione vero e proprio, che vede due tappe fondamentali: la conferenza di pianificazione e quindi la presa d'atto (?) della Provincia. A seguito della quale è lo stesso Consiglio Comunale ad approvare il piano.

Già prima di tale legge il Comune di Vibo Valentia ha ritenuto che il Consiglio Comunale e la città tutta dovessero partecipare alla formazione del PSC e del REU in forma più attiva. Essendo infatti la fase di "concezione" (in inglese «conceptual», che è il primo momento di un progetto), quella decisiva per l'impostazione d'un piano.

E' così che è stato richiesto al Consiglio Comunale di produrre gli Indirizzi per la formazione del piano e sulla base di questi si è avviato un intenso processo di

ascolto e partecipazione istituzionale e della città, in tutte le sue parti, più in generale¹.

¹ Nel presente Dossier si riportano per esteso sia il documento degli Indirizzi del C.C. che l'esito di tale processo di ascolto e partecipazione.

4. IL QUADRO CONOSCITIVO: RISORSE, VALORI E CRITICITÀ NELLA DIAGNOSTICA DEL TERRITORIO

4.1. Riferimento alla l.r. n. 19/02 ed alle Linee Guida

La legge regionale n. 19/02 e s.m.i. e le Linee guida per la sua applicazione, pongono particolare enfasi alla questione della conoscenza dello stato dell'ambiente / territorio in tutte le sue componenti.

Ciò è motivato: a) dall'esigenza generale che le decisioni in materia di governo del territorio vengano il più possibile prese consapevolmente rispetto allo stato reale dell'ambiente / territorio, delle pianificazioni, programmazioni e progettazioni in essere ed in itinere; b) dalla natura «ricognitiva» di molte di queste decisioni che, come tali, richiedono una conoscenza approfondita e certa; c) dalle implicazioni delle procedure di valutazione ambientale di piani programmi ed opere che riguardino il territorio comunale che vedano il coinvolgimento dell'Amministrazione Comunale direttamente e /o indirettamente; d) dall'esercizio dei vari provvedimenti autorizzatori sparsi che implica conoscenze approfondite dell'ambiente / territorio (la prevenzione dei rischi naturali maggiori, ad esempio).

Per questo scopo è stato costruito un quadro di conoscenze approfondito ed aggiornabile, frutto del lavoro di specialisti nelle varie discipline coinvolte, che configura un patrimonio di conoscenza certamente importante anche per la sua sistematicità e integrazione. Di seguito si riportano, in sintesi, componente per componente, i risultati di tale lavoro ².

4.2. Lo stato della pianificazione La pianificazione sovraordinata e di settore.

L'Amministrazione Provinciale di Vibo Valentia dispone del Documento Preliminare di *Piano territoriale di coordinamento*. La proposta di piano è costruita nella logica dei sub sistemi componenti l'assetto complessivo del territorio provinciale. E' stata così individuata un'articolazione, in linea generale, che distingue l'ambiente naturale e il sistema dei rischi, lo spazio dei beni culturali, il sistema insediativo ed economico nonché la rete infrastrutturale.

In termini operativi il PTCP:
è un quadro di riferimento per:

- la realizzazione delle azioni proposte nell'ambito del Q.C.S. Obiettivo 1;

² Per una conoscenza più approfondita si rinvia alla consultazione del Quadro Conoscitivo allegato al presente documento.

- l'avvio degli studi necessari per nuove azioni con orizzonti temporali lontani;

si pone in linea con gli obiettivi generali indicati nella legislazione regionale n.19/02;

è necessario renderlo conforme alle Linee guida regionali pubblicate il 4/12/06 sul BUR Calabria;

Obiettivo generale del PTCP è tentare di fornire ai cittadini della Provincia di Vibo Valentia una distribuzione di servizi senza che la stessa si trasformi in una distribuzione diffusa degli spazi per la produzione – distribuzione. Viceversa si punta ad un sistema differenziato e motivato di possibili insediamenti produttivi e di servizi, prevedendo cioè un'offerta che corrisponda alla domanda e che possa essere fruita da tutta la provincia. In buona sostanza si pensa a poche aree produttive ma appetibili dagli operatori e raggiungibili attraverso una riqualificazione del sistema viario dell'intero territorio provinciale. Un sistema infrastrutturale in grado di incidere sul rapporto residenza-lavoro; una tutela delle aree di elevato valore naturalistico; una valorizzazione dei beni culturali; una specifica attenzione verso i rischi territoriali.

Il P.R.T. del Consorzio per lo Sviluppo Industriale. Tale piano è vigente. Il Consorzio per lo Sviluppo Industriale è dotato di un piano regolatore territoriale vigente che interessa due principali agglomerati:

- Porto Salvo
- Aeroporto

ed una serie di agglomerati secondari.

Il primo è quello già previsto nel Piano Regolatore Generale del Comune di Vibo Valentia del 1966 ed è posto in prossimità della costa al livello del mare.

Il secondo è di più recente definizione ed interessa un'area posta sulla parte alta della fascia collinare, alle propaggini dell'altopiano del Poro.

Tra le questioni che emergono nella pianificazione delle aree di competenza del Consorzio si rilevano:

- la necessità di un nuovo assetto territoriale;
- la individuazione e ridestinazione o riconversione delle diverse attività dimesse;
- le attività presenti nelle aree di competenza del nucleo senza che siano ammesse;
- la presenza di edifici per civile abitazione;
- la funzionalità degli agglomerati secondari;

Il Piano di razionalizzazione del sistema dei distributori di carburanti a norma dell'art. 4, comma lett.C della L. 15/3/97, n.59 e D.Lgs 12/2/98 n.32. Tale piano è vigente. Si configura di vitale importanza ai fini dell'ottimizzazione del soddisfacimento del fabbisogno ed ai fini dell'orientamento della ripartizione della mobilità del trasporto pubblico e privato.

L'impostazione del piano privilegia la localizzazione degli impianti di distribuzione del carburante lungo gli assi viari principali e laddove, quindi, si registra il maggior flusso di traffico veicolare.

Gli obiettivi del piano privilegiano:

- il miglioramento dell'erogazione intesa come rapporto tra domanda ed offerta
- l'aumento della capacità del sistema;
- l'ammodernamento della rete con una nuova ubicazione degli impianti che non consentono un deflusso del traffico scorrevole;
- la definizione della superficie minima degli impianti nonché le caratteristiche degli stessi funzionali alle diverse zone.

Il Piano delle aree balneari. Tale è vigente. Interessa la fascia costiera compresa all'interno del perimetro del porto ed alle spalle degli attuali depositi di carburante.

Organizza le aree finalizzandole ad attrezzature turistico-commerciali stagionali soggette a concessione demaniale.

Si rimanda agli elaborati grafici per la esatta localizzazione.

Per comprendere lo *stato d'attuazione* del vigente Piano Regolatore Generale di Vibo Valentia occorre rifarsi alla strumentazione urbanistica comunale a partire dal primo P.R.G. redatto in conformità alla Legge Urbanistica del 1942 ed approvato con D.P.R. il 30/07/1966, meglio noto come "piano Delfino-Pesce". Esso seguiva le orme di sviluppo del piano voluto nel 1936 dal Ministro del LL.PP. Luigi Razza, il quale prevedeva l'espansione della città secondo uno schema lineare in direzione Mileto verso l'aeroporto e in direzione del territorio di Sant'Onofrio, ma che non trovò mai pratica attuazione per le note vicende legate alla prematura scomparsa del Ministro e, poi, al disastroso periodo bellico e post-bellico. Successivamente alla approvazione, la legge "Ponte" del 1967 modificava la sostanza della L. U. del 1942, introducendo, fra l'altro, l'obbligo delle lottizzazioni convenzionate. Il "regolamento edilizio comunale" in cui, nel frattempo, erano state inserite le norme tecniche d'attuazione del P.R.G., vide la luce, diversi anni dopo la sua adozione (1970), con l'approvazione definitiva avvenuta con D.P.G.R. il 5 giugno 1976, n. 1283.

Nel 1977 l'Amministrazione in carica, particolarmente attenta ai problemi urbanistici, ma ancor più a quelli legali, decideva di porre in cantiere una nuova variante al P.R.G., questa volta generale, per ordinare e chiudere la ingarbugliata vicenda urbanistica non più sostenibile che, nonostante tutto, vedeva l'incremento delle attività edilizie illecite su gran parte del territorio comunale,

specialmente quello delle frazioni, oltre, beninteso, ad adeguare il P.R.G. alle sopravvenute esigenze della legge “ponte” del ‘67.

L’incarico fu espletato dal Prof. Karrer che chiese ed ottenne una base cartografica aggiornata. Nel 1980 il piano approdava in Consiglio Comunale e nei due anni successivi si riuscì, attraverso molte contrastate delibere dello stesso Consiglio a comporre una stesura definitiva della variante generale al P.R.G. .

Ma le vicende politiche e amministrative del tempo, per il loro rapido susseguirsi, crearono molta incertezza e lungaggini siderali. Tanto che l’approvazione del P.R.G. avvenne, a distanza di diversi anni, con D.C.C. il 25 maggio 1998, n. 37, per *“presa d’atto della tacita approvazione per decorrenza di termini”*. La tacita approvazione, fra l’altro, fece seguito ad una lunga diatriba tra Comune e Regione su una sottile questione di atti smarriti. E, questa diatriba, continuò nelle sedi legali con l’impugnazione dell’atto deliberativo di approvazione, per cui il P.R.G. divenne operante solo in seguito a sentenza del Consiglio di Stato emessa con Ordinanza del 20 dicembre 2000.

Vibo Valentia, nel frattempo (6 marzo 1992), era diventata capoluogo di provincia. Inoltre, il “piano Karrer” era stato oggetto di variazioni sostanziali introdotte “d’ufficio” prima dell’adozione avvenuta con Delibera Commissariale l’11 aprile 1988, n. 648. Tant’è che questo P.R.G. è conosciuto ormai come “piano Karrer-Minarchi”.

Nel frattempo, l’operatività urbanistica era avvenuta con l’attuazione di un piano di zona (ex legge 167)³ redatto in variante al P.R.G. vigente (piano Delfino-Pesce), ma in conformità alle localizzazioni ma non ai parametri edilizi del “piano Karrer-Minarchi” (non in vigore) che, fra l’altro, aveva già indicato le aree per l’edilizia residenziale pubblica, nella misura del 60% delle previsioni.

Altre varianti al P.R.G. sono state affrontate dall’Amministrazione comunale per localizzare impianti pubblici e qualche volta “accordi di programma”.

Altro importante strumento urbanistico a livello sovraordinato rispetto a quello comunale è stato il “piano regolatore territoriale” di sviluppo industriale fatto redigere dall’allora Consorzio per lo sviluppo del nucleo di industrializzazione del comune di Vibo Valentia, oggi Consorzio per l’A.S.I. della provincia di Vibo Valentia.

Questo ha comportato che, nel lungo periodo di quiescenza del “piano Karrer-Minarchi”, (ben 18 anni, frammisti con le misure di salvaguardia del dopo “adozione”), molte previsioni in esso contenute hanno avuto altra finalità: si pensi, soltanto, allo stato di previsione della viabilità territoriale, pur importante, oggi definitivamente compromessa e non più attuabile.

³ Diversi anni prima era stato attuato il piano di zona comunale “Procopio”, conforme al P.R.G. “Delfino-Pesce”.

La sovrapposizione tra la vigente cartografia redatta dall'Amministrazione comunale su base aerofotogrammetria con volo effettuato nell'anno 2002 e l'immagine raster del P.R.G. (1:10.000) porta a definire lo stato di utilizzazione del territorio connesso ai diversi problemi del sistema insediativo che si possono spiegare nell'ambito della attuazione della vicenda urbanistica comunale anche se succintamente accennata nel precedente paragrafo.

L'approvazione del nuovo P.R.G. (piano Karrer-Minarchi) portò, intanto, una nuova ondata di ottimismo che si concretizzò in una ripresa dell'attività edilizia sulle aree private: zone di completamento edilizio ed artigianale, zone di ristrutturazione, divenute nel frattempo anch'esse di completamento, zone terziarie, zone agricole. Fino a quel momento si era operato nell'ambito dei comprensori del piano di zona comunale, nelle aree del Consorzio A.S.I. e, in tempi più lontani, c'era stato il ricorso, più o meno eclatante, all'attività edilizia illecita. In particolare, si puntò molto nella stesura progettuale di diverse lottizzazioni, che oggi risultano approvate e di cui, per il momento, soltanto qualcuna è fornita di atto pubblico di convenzione. Da notare che quello delle "lottizzazioni" convenzionate, per il comune di Vibo, è un fatto completamente inedito e nuovo.

Di contro, però, l'Amministrazione ha operato, come di norma nel settore pubblico, attraverso il ricorso a varianti urbanistiche parziali alla strumentazione vigente.

Al momento sono in atto diversi programmi edilizi privati in zona di completamento residenziale e in quelle per il terziario, ma si tarda a vedere l'attuazione di qualche lottizzazione.

Il P.R.G. destinava il 60% delle previsioni dei fabbisogni abitativi a soddisfare le necessità per l'edilizia economica e popolare riservando a tale scopo diverse aree a destinazione residenziale. In effetti l'Amministrazione predisponendo, su queste aree, relativamente a Vibo centro, un piano di zona comunale (ex legge 167) e lo attuava quasi integralmente. Questo piano di zona comprendeva diversi comprensori: il comprensorio *A* in località Feudotto bis, i comprensori *B* e *C* in località Moderata Durant e quello *D* in località Bitonto. Altra quota, compresa nel citato 60%, si trova a Vena Superiore, parzialmente occupata da un intervento residenziale Aterp, mentre altra quota è situata nelle marine vicino Bivona ma non è stata mai utilizzata. Il restante 40% rappresenta la quota di edilizia residenziale privata in ambito di intervento preventivo per il tramite delle lottizzazioni convenzionate, e di queste aree circa la metà risultano dotate di progetto di lottizzazione ma i lavori, quasi per tutte, non risultano avviati.

Le aree a sviluppo residenziale turistico previste nel P.R.G., per il momento non sono né utilizzate, né lottizzate. Su qualcuna si era tentata la stesura del progetto

di lottizzazione, ma fu abbandonata dai committenti per la interpretazione restrittiva della relativa norma di attuazione.

Strumenti di programmazione e promozione. I programmi complessi si caratterizzano per essere contemporaneamente uno strumento per l'organizzazione dello spazio fisico ed un meccanismo per il coordinamento degli attori coinvolti.

Rispetto al primo punto di vista opera quale meccanismo per allocazione di risorse e ne regola l'impiego in termini territoriali ed edilizi nell'intero processo di produzione edilizia.

Rispetto al secondo punto di vista può essere considerato quale meccanismo ordinatore della produzione e dello scambio dei beni e dei servizi di tipo territoriale ed edilizio.

Appartengono a questa "famiglia" le seguenti iniziative in atto nel territorio di ViboValentia:

- Contratto di quartiere
- Programma di Recupero Urbano;
- Società di Trasformazione Urbana;
- Parco Urbano.

Il **contratto di quartiere** risulta finanziato ai sensi del D.M. LL.PP. 22/10/97. Di competenza dello Stato, e promosso dall'Amministrazione Comunale, attinge le risorse ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.179/92. Riguarda la zona del quartiere Affaccio in cui prevale l'edilizia residenziale pubblica.

All'interno del contratto di quartiere trova attuazione il **Programma di Recupero Urbano (PRU)**. Il PRU è regolamentato dall'art. 11 della L.493/93 ed è anch'esso finalizzato alla realizzazione di interventi al servizio di edilizia pubblica residenziale. In particolare sono in corso di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Le **Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.)** costituiscono uno strumento per la progettazione e gli interventi di trasformazione urbanistica delle aree degradate e/o sottoutilizzate del territorio comunale. Sono state introdotte nell'ordinamento italiano con il comma 59 art.17 della L.5/5/1997 n.127 e recepiti dal T.U. Enti Locali 267/00.

Nel Comune di Vibo Valentia è stato redatto uno studio di fattibilità propedeutico alla costituzione della stessa S.T.U. per la riqualificazione dell'area Pennello di Vibo Valentia Marina.

Il **Parco Urbano** finanziato dalla Regione Calabria nell'ambito del Piano di sviluppo urbano del POR E' un'oasi di verde attrezzato previsto nella

parte in via di trasformazione della città in direzione sud, in loc. Moderata Durant. Esso è posto per una parte sulla SS.n. 18 ed interessa un'area di circa oltre 10 Ha.

4.3. Il sistema naturale e ambientale

Aspetti fisici, Morfologici Geologici e ambientali del territorio comunale di Vibo Valentia

Il comune di Vibo Valentia si estende nella parte Sud-Orientale del Massiccio del Poro (quota max 720 m s.l.m.), interposto tra la Piana di Lamezia e quella di Gioia Tauro. Il territorio comunale è caratterizzato da una morfologia di altopiano degradante a Nord verso il Golfo di S. Eufemia (Mar Tirreno) e a Sud-Est verso la Valle del Fiume Mesima. Sull'area sub-pianeggiante di altopiano (quota media 500 m s.l.m) insiste il centro abitato del Capoluogo.

Due fasce di versante, ad acclività spesso accentuata, congiungono l'area di altopiano ad una estesa piana costiera a Nord (salto morfologico di circa 500 mt.) e al fondovalle del Mesima a Sud (salto morfologico di circa 300 mt.). Su questi versanti sono ubicati i centri abitati della frazioni Longobardi, San Pietro, Vena Superiore, Vena Inferiore, Vena Media, Triparni e Piscopio.

Lungo la piana costiera sono ubicati, invece, i centri abitati delle frazioni Vibo Marina, Bivona e Porto Salvo.

Dalla fascia di altopiano hanno origine numerose incisioni morfologiche che solcano trasversalmente il territorio comunale sfociando nella costa e nella Valle del Mesima: I versanti sono quindi caratterizzati dalla presenza di numerosi e profondi fossi che producono intensi fenomeni erosivi e talvolta anche frane di una certa consistenza.

Nel territorio comunale sono presenti numerosi corsi d'acqua, che si attivano solo in concomitanza di eventi pluviometrici di una certa importanza. Mentre, possono considerarsi corsi d'acqua perenni la Fiumara Trainiti, il Rio Varelli, il Rio Cridello e il Fosso Sant'Anna.

La fascia pianeggiante, di pianalto (a quota media 500 m s.l.m.), è occupata in superficie da esigue coperture (spessore dell'ordine della decina di metri) sabbio-limose rossastre, poggianti in gran parte su roccia cristallina gneissica che costituisce il sub-strato profondo dell'intero territorio comunale. Su tale formazione rocciosa lapidea poggiano l'antico centro abitato di Vibo, l'abitato di Longobardi, San Pietro, una parte di Vibo Marina e Vena Superiore.

Le fasce di versante che degradano verso la Valle del Mesima e verso la Piana Costiera, sono occupate prevalentemente da rocce relativamente tenere e, quindi, facilmente erodibili.

Nella zona di Piscopio e lungo i versanti che degradano da questo Centro Abitato verso il fondovalle del Mesima, preponderante è la presenza di Argille e Argille limose. In parte queste argille affiorano pure nel centro abitato di Triparni.

Arenarie e Sabbie limose sono presenti nelle zone su cui poggiano i centri abitati di Vena Media e Vena Inferiore.

Il Calcare evaporitico, intercalato da strati limo-argillosi si rinviene in alcune aree in prossimità degli abitati di Bivona, Porto Salvo e San Pietro.

La Piana costiera è caratterizzata dalla presenza di depositi sedimentari sabbio-limosi e ghiaiosi alluvionali (spesso in falda), originatesi dall' erosione, trasporto e deposito dei corsi d'acqua.

Fenomeni di Dissesto idrogeologico ed instabilità geologica. Rischio di frana, rischio idraulico, rischio di erosione costiera.

Il territorio comunale di Vibo Valentia è interessato da numerosi fenomeni di dissesto idrogeologico. Sono presenti, infatti, Aree a Rischio Frana, Aree a Rischio Idraulico e Aree a Rischio di Erosione Costiera, tutte di grado elevato (R3 – R4).

Tali aree a rischio sono ubicate nelle fasce di versante, cioè in aree che presentano accentuata acclività e in cui si rilevano formazioni geologiche facilmente disaggregabili dalle acque meteoriche, e nella Piana Costiera ove si manifestano gli effetti più rilevanti delle piene.

In particolare, le zone a rischio di frana R4 interessano: il centro abitato di Vibo Valentia in località Castello (nel versante compreso tra la strada provinciale per Stefanaceni ed il castello Normanno) ed in località Affaccio (nel versante compreso tra la strada comunale per Gallizzi ed il centro abitato), ed il centro abitato di Piscopio nel versante delimitato inferiormente dal rio Varelli.

Le zone a rischio di frana R3 interessano: il centro abitato di Piscopio, sui versanti che degradano verso il rio Varelli e verso il rio Cridello; la strada provinciale che collega il centro abitato di Vibo Valentia con quello di Stefanaceni; il centro abitato di Vibo Valentia in località Cannello Rosso; il centro abitato di Vena Media (tra il centro abitato e la strada provinciale per Cessaniti); il centro abitato di Triparni (già in passato oggetto di interventi di consolidamento); la strada comunale che collega la S.S. 182 al centro abitato di S. Pietro; l'abitato di Vibo Marina in località S. Andrea.

Le zone a rischio di frana R2 ed R1 interessano: il centro abitato di Vena Superiore; la strada di collegamento tra Vena Media e Triparni; la strada comunale di collegamento tra la strada provinciale n. 14 ed il centro abitato di Piscopio; la strada provinciale di accesso al centro abitato di Vibo Valentia; e le strade statali n.18, n.182 e n.522.

Come, purtroppo, ha ben evidenziato l'evento alluvionale del 3 luglio 2006, e come già segnalato nella nostra precedente relazione e nel PAI Calabria, il territorio comunale di Vibo Valentia è interessato diffusamente dal Rischio Idraulico.

In tali studi particolare attenzione era stata posta alle zone pianeggianti e in prossimità delle foci della Fiumara Trainiti e del Torrente S. Anna. Era stata delimitata un'ampia Area a Rischio Inondazione nella parte terminale del Torrente S. Anna, comprendente gran parte dell'abitato di Bivona e parte dell'area del Nucleo Industriale; era stata delimitata un'ampia Area di Attenzione lungo le parti terminali della Fiumara Trainiti e del Torrente Candrilli, e anche a monte del percorso di pianura.

Il nubifragio del 3 luglio 2006 è stato una triste verifica ed una conferma di quanto riportato schematicamente nella cartografia PAI e nella Tavola allegata.

L'intero reticolo idrografico è stato messo in crisi e nella Piana Costiera, dove i Fossi attraversano i centri abitati di Porto Salvo, Bivona e Vibo Marina, non ha retto agli enormi volumi di acqua e agli eccessivi quantitativi di sedimenti prodotti dalle colate di fango e di detriti delle aree di versante, inondando l'abitato di Bivona, il Nucleo Industriale e gran parte di Vibo Marina con conseguenti notevoli danni.

Si è trattato di un evento eccezionale: circa 200 mm di pioggia in tre ore caratterizzato da tempi di ritorno molto lunghi. Da quando sono in funzione registratori pluviometrici nella zona di Vibo Valentia non si erano mai registrati eventi pluviometrici di intensità paragonabile. Questi eventi di carattere eccezionale pongono problemi di sicurezza idraulica e conseguenti limitazioni all'utilizzo del territorio (predisponendo, ad esempio, fasce di rispetto e di salvaguardia lungo i fossi e in prossimità dei cigli dei versanti molto acclivi) e nel dimensionamento degli attraversamenti stradali dei fossi e dei torrenti.

Purtroppo nel territorio in esame si osservano numerosi interventi antropici che hanno invece amplificato gli effetti distruttrici dell'evento pluviometrico.

L'evento del 3 luglio 2006 è quindi legato alle elevate portate solide (trasporto solido), rispetto alle condizioni ordinarie, che hanno interessato i corsi d'acqua ed i fossi. Le esondazioni si sono probabilmente verificate per il restringimento degli alvei, per l'occlusione sovente presente negli stessi (mancanza di manutenzione e controllo), per sottodimensionamento delle infrastrutture stradali di attraversamento delle incisioni morfologiche e per l'uso spesso inappropriato del territorio.

Lungo quasi tutti i fossi sono presenti manufatti in prossimità dei cigli degli alvei e tombature, o addirittura cancellazione, dei fossi stessi con totale riempimento dell'originaria incisione che avrebbe dovuto accogliere le acque piovane. Inoltre, i fossi sono stati spesso utilizzati abusivamente come discarica di enormi quantitativi di rifiuti urbani di vario genere (mancata sorveglianza del territorio)

e di terreni di risulta di scavi effettuati per la realizzazione di lavori stradali e edili.

È bene adoperarsi per prevenire il ripetersi di una simile calamità, attenuando l'impatto di eventi pluviometrici molto intensi, imponendo un corretto utilizzo del territorio e mettendo in sicurezza con opportuni interventi e vincoli quelle aree ritenute a maggiore rischio idraulico.

La fascia costiera del territorio comunale è ad alto rischio geologico e ciò per i fenomeni di erosione costiera; per possibili fenomeni di liquefazione delle sabbie in falda durante forti scosse sismiche; per fenomeni di ingressione delle acque marine durante le continue mareggiate e in concomitanza di forti eventi sismici con epicentro in mare (tsunami).

Le zone interessate da erosione costiera a rischio R3 interessano: l'intero quartiere Pennello, nel centro abitato di Vibo Marina, ed alcune residenze estive nella zona di Bivona.

Tali fenomeni, che interesseranno principalmente le aree prossime alla linea di battigia e poco elevate sul mare, si accentueranno sempre più se si ipotizza un innalzamento del livello marino. Oltretutto, le aree a più bassa quota sono a elevato rischio alluvione, così come ha dimostrato l'evento del 3 luglio 2006.

Rischio sismico.

L'intero territorio comunale ricade in zona sismica di I categoria. Secondo la nuova classificazione sismica a tali zone sono da associarsi accelerazioni orizzontali massime su suolo rigido pari a 0.35g.

Nel percorso che va dal bedrock alla superficie l'accelerazione sismica può amplificarsi per effetti locali connessi alle caratteristiche meccaniche dei terreni. Pertanto, per le zone di interesse urbanistico, si rende necessaria una zonazione sismica del territorio in aree omogenee dal punto di vista della risposta sismica locale.

Allo stato attuale, in assenza di indagini geognostiche e di studi geotecnica di dettaglio, si evidenziano possibili effetti di liquefazione nella fascia costiera, ove sono presenti depositi sabbiosi immersi in falda, possibili riattivazioni dei movimenti franosi cartografati, possibili inneschi di nuove frane, effetti di amplificazione topografica in corrispondenza delle zone di cresta, e possibili spostamenti dei terreni di fondazione nelle fasce a cavallo di faglie attive.

Rischio tecnologico.

L'area a maggiore rischio tecnologico è quella costiera - portuale che interessa Vibo Marina ove sono presenti 5 siti industriali. Tre stabilimenti presenti in tale zona (un deposito di gas liquefatti e due depositi di oli minerali) sono stati

inseriti nell'inventario nazionale degli stabilimenti suscettibili di causare incidenti rilevanti (aggiornato all'aprile 2005) del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio. Per tali siti la normativa vigente D. Lgs. 334/1999 richiede l'attivazione di un insieme di attività da parte dei vari soggetti pubblici e privati – indicati nella norma – al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose e di ridurre e mitigare le conseguenze di tali incidenti sulla salute umana e sull'ambiente.

Per minimizzare le conseguenze provocate da tali eventi incidentali è prevista la redazione di appositi piani di emergenza: interni (PEI) ed esterni (PEE) allo stabilimento industriale. I primi sono volti a individuare le azioni da compiere, in caso di emergenza, da parte del gestore e dei suoi dipendenti, mentre i PEE organizzano e coordinano azioni e interventi di tutti i soggetti coinvolti nella gestione degli incidenti rilevanti, raccordandosi con i PEI.

I PEI sono predisposti dai gestori degli stabilimenti ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 334/1999, mentre i PEE sono compito esclusivo dell'AP (Autorità Preposta ovvero Prefetto), ai sensi dell'art. 2 dello stesso decreto. Il PEE è predisposto dall'AP d'intesa con la Regione e gli enti locali interessati, previa consultazione della popolazione da concordare con il Sindaco, fino all'individuazione delle forme di consultazione di cui all'art. 20, comma 6, del D. Lgs. 334/1999.

Il PEE rappresenta il documento ufficiale con il quale l'Autorità Preposta organizza la risposta di protezione civile e di tutela ambientale per mitigare i danni di un eventuale incidente rilevante sulla base degli scenari che individuano le zone a rischio ove presumibilmente ricadranno gli effetti nocivi dell'evento atteso.

Il PEE è costruito con una serie di dati reperiti presso le regioni e i vari enti locali, nonché con le informazioni fornite dal gestore dello stabilimento riportate nel Rapporto di Sicurezza (RdS) e nella scheda informativa di cui all'allegato V del D. Lgs. 334/1999 (portata a conoscenza della popolazione a cura del Sindaco).

Il PEE provvisorio comporta l'individuazione di scenari incidentali i cui dati possono essere dedotti dalle indicazioni fornite direttamente dal gestore (Art. 11 del D. Lgs. 334/1999) e dalla Scheda Informativa alla popolazione (art. 22 del D. Lgs. 334/1999) oppure utilizzando il sistema di calcolo proposto con il metodo speditivo di cui al DPCM del 25 febbraio 2005 nel solo caso di assenza totale dei dati minimi necessari per elaborare uno scenario incidentale.

Il coordinamento tra le informazioni pertinenti nei PEE e gli strumenti di pianificazione del territorio, nelle diverse articolazioni, urbanistiche e di protezione civile, appare utile anche ai fini della migliore gestione del processo di governo del territorio. A tal proposito il PEE, nella forma provvisoria, potrebbe essere utilizzato, ad esempio, in assenza di informazioni più certe da parte dei RdS, come elemento di supporto alla determinazione da parte del

Sindaco per l'individuazione delle aree interessate dal regime transitorio relativo ai titoli abilitativi edilizi, previsto dall'art. 14 del D. Lgs. 334/1999. Viceversa, il PEE definitivo può essere utilizzato come primo elemento conoscitivo, in assenza di altri supporti e documenti tecnici, per una preliminare identificazione delle tematiche di interesse della pianificazione del territorio sulla base del censimento degli immobili compresi nelle zone a rischio (di sicuro impatto, di danno, di attenzione), fermo restando che i processi di pianificazione del territorio sono soggetti alle norme di cui all'art. 14 del D. Lgs. 334/1999 e del DM 9 maggio 2001. Le tre zone a rischio (previste anche nella sezione o della Scheda di informazione alla popolazione) sono, altresì, oggetto di attenzione da parte del Sindaco il quale, ai sensi del D. Lgs. 334/1999, oltre ad avere l'obbligo di informare la popolazione residente sulla natura degli eventuali incidenti, sui loro effetti e sulle norme comportamentali da assumere, deve tener conto delle determinazioni riportate nei PEE ai fini della predisposizione degli strumenti urbanistici. Per tale motivo è necessario che il PEE sia redatto con la collaborazione delle Regioni e di tutte le Amministrazioni locali competenti ivi comprese quelle titolari di compiti inerenti la pianificazione del territorio.

Al proposito, si sottolinea che le strutture strategiche di protezione civile devono essere ubicate in area sicura.

Pertanto una volta acquisiti i PEE dei tre differenti siti si stabiliranno gli opportuni vincoli urbanistici delle zone coinvolte e le eventuali modifiche da apportare alla configurazione urbanistica esistente per consentire la mitigazione del danno in caso di eventi avversi.

I siti suddetti sono stati cartografati in Tav.1 insieme ai tre impianti di depurazione presenti a Vibo Marina, in località Porto Salvo, in prossimità del centro abitato di Piscopio e in località Silica.

Inoltre, un sito potenzialmente impattante è certamente quello portuale.

Il Porto di Vibo Valentia si trova nella parte meridionale del Golfo di S. Eufemia, è protetto a ponente da un molo foraneo a gomito e a levante da un molo di sottoflutto a due bracci completamente banchinato (banchina Generale Malta e Molo Cortese). Internamente al bacino portuale ci sono varie banchine (Fiume, Tripoli, Bengasi, Papandrea e Buccarelli) destinate sia alle operazioni commerciali, militari che al diporto. Dalla radice della banchina Generale Malta verso la banchina Fiume ci sono vari pontili galleggianti destinati alle imbarcazioni da diporto. I fondali hanno una profondità massima di circa 10 metri. I posti barca sono 450 circa e presso i pontili turistici si possono ormeggiare barche fino a 55 metri di lunghezza. Per quanto riguarda le aree riservate al diporto abbiamo: il pontile "Da Carmelo" (m 200), il pontile "Stella del Sud" (m 168, fondali da 1 a 6 m), il pontile "Orchidea Blu". Vi sono inoltre un ormeggio, gestito dalla Capitaneria di Porto, sulla banchina Generale Malta per m 282, la banchina Pola per m 100, la banchina Tripoli per m 83, la banchina

Bengasi per m 320 e la banchina Fiume per m 82. Questi ormeggi sono destinati a unità da diporto e da pesca quando non sono previsti arrivi di navi mercantili. Relativamente ai servizi di cui dispone il porto vi sono: un distributore di benzina e gasolio sulla banchina Generale Malta (estate h. 24; inverno h. 07/17,30); prese d'acqua e di energia elettrica; illuminazione delle banchine; scalo d'alaggio fino a 30 t; gru mobile fino a 41 t; servizio di riparazione motori; servizio di riparazioni elettriche ed elettroniche; rimessaggio all'aperto/coperto; riparazione di scafi tutti i tipi; guardiania; pilotaggio; sommozzatori; ormeggiatori; servizi antincendio; ritiro rifiuti; servizi igienici e docce; servizio meteo; posto telefonico pubblico.

Pertanto, il rischio tecnologico ed ambientale nell'area portuale è connesso per differenti motivi alle attività svolte all'interno dello stesso (es. carico e scarico di merci, rifornimento di carburanti e lubrificanti, attività manutentive, dispersione involontaria di rifiuti e reflui, etc.).

L'aspetto agricolo.

Il comune di Vibo Valentia ha una superficie complessiva di circa 4600 ha, dei quali il 55,47% con destinazione agricola e solo il 4,52 % del territorio, pari a 207 ha, circa coperto da boschi

L'agricoltura riveste un ruolo importante in un contesto sia pur caratterizzato da bassa produttività del lavoro, disoccupazione crescente, precarietà del reddito. È opportuno sottolineare il fatto che l'attività agricola viene praticata in modo tradizionale con basso livello di professionalità e di meccanizzazione e un ridottissimo impiego di capitali. L'età media della popolazione occupata in agricoltura è piuttosto elevata, oltre i 50 anni, il grado di scolarizzazione e il livello culturale è medio-basso. Questi aspetti, insieme alle particolari caratteristiche del territorio, tendono a limitare considerevolmente lo sviluppo di una agricoltura di tipo imprenditoriale, favorendo invece i fenomeni di frammentazione e polverizzazione fondiaria sempre più crescenti.

L'agricoltura di quest'area presenta caratteri di arretratezza tipici di molte aree della Calabria, non riuscendo ad offrire ai fattori di produzione impiegati un'adeguata remunerazione.

È necessario, pertanto, realizzare una serie di interventi concreti, miranti ad un'armonica crescita delle infrastrutture e dei servizi, al fine di apportare delle sostanziali modifiche ad un sistema estremamente fragile.

Nel comune di Vibo Valentia appare d'importanza basilare l'acquisizione di una nuova mentalità imprenditoriale che dovrebbe condurre, essenzialmente, a un maggiore impiego di capitali e alla modifica degli attuali ordinamenti produttivi, nonché al recupero e valorizzazione di alcune colture, allo sviluppo della zootecnia minore ed alternativa, alla forestazione produttiva. In tale ottica l'assistenza tecnica e l'associazionismo rappresentano gli elementi fondamentali per l'evoluzione programmatica del settore.

Tutto ciò si potrà realizzare in tempi più o meno brevi, considerando che il territorio ha in sé potenzialità di reazione, a patto che si rompa l'isolamento settoriale, realizzando interscambi sinergici con altri settori (industrie di lavorazione dei prodotti agroforestali, turismo, artigianato etc.) e trovando degli sbocchi commerciali sui mercati nazionali ed internazionali.

Tra gli ordinamenti produttivi agricoli i seminativi insieme all'olivo sono quelli più diffusi sull'intero territorio, in modo quasi uniforme.

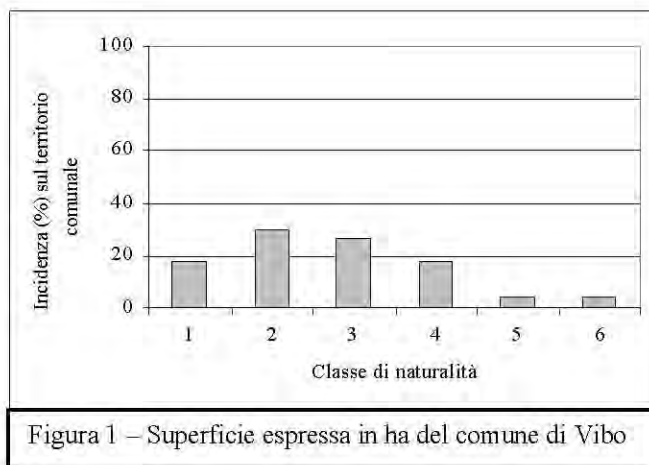
I cereali sono coltivati su tutto il comprensorio comunale interessando una superficie di oltre i 900 ha; essi forniscono molto spesso risultati economici insoddisfacenti in relazione alla concentrazione di tali colture in aree marginali (con forti problemi di patologia fondiaria quali la polverizzazione e la frammentazione, che ostacolano l'introduzione di tecniche moderne) e alle tecniche colturali adottate che risultano arretrati. Scarsa, e spesso inefficace, è la lotta alle erbe infestanti e l'utilizzazione di fertilizzanti minerali organici. A tali problemi si aggiungono il non rispetto delle rotazioni colturali e lo scarso impiego di sementi selezionati, il tutto genera di frequente fenomeni di degrado del suolo agrario.

Le ortive sono maggiormente diffuse dove le risorse idriche sono facilmente disponibili. Le principali problematiche di questo settore riguardano la polverizzazione aziendale, il mancato raggiungimento di standard qualitativi richiesti dal mercato e il verificarsi di problemi fitosanitari. La polverizzazione è notevole soprattutto se si considera che le piccole aziende risultano meno predisposte ad accettare l'ingresso di innovazioni tecnologiche, essendo immotivato l'acquisto di mezzi tecnici il cui costo non può confrontarsi con il relativo aumento di reddito.

Come già accennato l'olivo è la coltura arborea più rappresentata sul territorio (Figure 6a e 6b) e anche più interessante dal punto di vista della difesa del suolo; si estende su una superficie di circa 357 ha tuttavia, le aziende presenti, a causa della eccessiva frammentazione e polverizzazione fondiaria, sono di piccole dimensioni (Figura 4). Quasi tutti i terreni risultano essere di proprietà e le aziende sono condotte direttamente dall'imprenditore. Le tecniche colturali sono eseguite irrazionalmente e non vengono effettuate irrigazioni, trattamenti fitosanitari, concimazioni e potature poichè l'olivo viene erroneamente considerato una pianta rustica e poco esigente.

Come precedentemente affermato il comune di Vibo Valentia si caratterizza per una scarsa presenza di boschi: solo il 4,5% del territorio, pari a circa 200 ha, è interessato da formazioni forestali. In particolare le formazioni forestali comprendono boschi di altofusto di latifoglie decidue e rimboschimenti di conifere. Le formazioni paraforestali, invece, occupano una superficie di 585 ha e comprendono formazioni secondarie provenienti dal degrado del bosco e formazioni aperte con arbusti sclerofilli tipici della macchia mediterranea. Sono queste le uniche due formazioni naturali che costituiscono attualmente l'unica fonte di difesa idrogeologica del territorio.

Al fine di valutare lo stato di conservazione del paesaggio, le categorie del Corine Land Cover (CLC) sono state riclassificate secondo una scala di naturalità (Pizzolotto & Brandmayr, 1996) che esprime un gradiente crescente, da sistemi a forte determinismo antropico a sistemi ad elevata naturalità. Il territorio così classificato risulta essere medio basso.



1 da cui si evince che meno del 10% terri

4.4. Il sistema insediativo

L'abitato di Vibo Valentia è rappresentato principalmente da due insediamenti, Vibo Marina e Vibo Alta (o Vibo centro), da altri nuclei, e aree extraurbane che si sono saldati ai centri principali secondo un ciclo evolutivo -di seguito ricostruito- che contribuisce a determinare e a connotare i tessuti.

La Città di Vibo Valentia ebbe tra i primi abitanti i Bruzi da cui il nome osco-sabellico VEL, VEIP. Veip sorgeva sulla collina fino a poco prima della colonizzazione greca dell'Italia meridionale. I vari popoli che si sovrapposero trasformarono il nome osco-sabellico nel greco EIPO, EIPONION, poi IPPONON. I Locresi, intorno alla metà del VI secolo a.c., avendo bisogno di assicurarsi una comunicazione per via mare, ne occuparono il porto, Ercole, vicino al centro abitato; fu allora che i due centri, quello in collina e quello sul mare si fusero in uno solo con il nome IPPONIN. Risale a quel periodo la poderosa cinta muraria che circondava la città per ben sette Km. Risultando uno dei più consistenti monumenti militari greci in Calabria. Il 422 a.c. fu l'anno in cui si rese indipendente da Locri ma, dal 379 al 239 a.c. si alternarono al dominio della città i Siracusani (alleati dei Locresi), i Cartaginesi, i Bruzi. Questi ultimi ne trasformarono il nome in VEIPUNIUM.

L'assetto urbano della città non ebbe variazioni degne di nota fino alla fine degli anni 20, quando, durante il periodo fascista MONTELEONE riprese l'antico nome romano di Vibo Valentia. L'allora Ministro dei LL.PP. Luigi Razza, vibonese, favorì un'intensa attività nel campo dell'assetto urbanistico e delle opere pubbliche.

Sulla base dei criteri anzidetti nel sistema insediativo urbano sono riconoscibili i seguenti sub-sistemi o morfotipologie di città:

- a) Città Storica
- b) Città consolidata
- c) Città in espansione
- d) Città in attuazione

a) **La città storica.** Il centro storico, o città storica, è rappresentato da due principali zone, capisaldi antichi dell'insediamento abitativo nel vibonese.

-la parte greco romana, verso valle caratterizzata da una maglia a scacchiera impostata dai greci e confermata dall'impianto cardo - decumanico dei romani.

-la parte medievale, posta in cima alla collina, circondata da mura. Nel punto più alto, è ubicato il castello aragonese.

b)**Città consolidata.** E' la parte di città che si è sviluppata dal polo del Municipio verso l'affaccio in direzione Aeroporto Luigi Razza prevalentemente lungo la SS.n.18. e vie parallele. Ospita edilizia residenziale, attività commerciali, dei servizi e delle attrezzature. La sua realizzazione ha avuto inizio negli anni sessanta. La crescita per addizioni storiche di manufatti edilizi singoli, di modeste dimensioni e di iniziativa privata, aggregati lungo la strada, contribuiscono a formare insediamenti di qualità medio- elevata.

c) **Città in espansione.** In adiacenza alla città consolidata, nella direzione SS.18-Aeroporto Militare Luigi Razza, (sud-est) si legge la città in espansione. E' qui che troviamo molte aree PEEP, che hanno, di fatto, sostituito le zone "C". Queste ultime peraltro, quasi intatte. Connotano il sistema insediativo recente la minore densità territoriale, l'impianto urbano riconducibile ad un disegno pianificato, la commistione funzionale e la diversa dotazione quantitativa e qualitativa degli spazi pubblici.

d)**Città in attuazione.** Questo ambito è riferito principalmente alle aree di espansione e di completamento del PRG vigente. Sono state censite tutte le lottizzazioni convenzionate presentate e in corso di realizzazione. Sono evidenti interventi di edilizia residenziali pubblica -E.R.P- localizzata all'interno delle aree di previsione di piano, anch'essa lungo la direttrice S.S..18. Alcune importanti lottizzazioni sono in via definizione attraverso il convenzionamento. Oltre a quelle localizzate sulla già citata direttrice SS.18 si coglie un'importante zona lottizzanda in prossimità di Viale della Pace e vicina al polo sportivo.

Dalla lettura del *sistema insediativo*, rilevato attraverso le analisi, emerge che le attuali condizioni degli insediamenti presentano una diffusa mancanza di qualità urbana funzionale e ambientale: le frange urbane prive di qualità, la crescita urbana che si è sovrapposta alla maglia insediativa storica, ha determinato la formazione di un “continuo” urbanizzato, la scomparsa di significativi elementi di riconoscibilità e la parziale perdita della forma urbana. Emergono due problemi di estremo rilievo. Da un lato, una quota crescente di patrimonio inutilizzato, soprattutto nella città storica, ma anche nelle nuove espansioni. Dall’altro lato, la mediocre qualità dello spazio pubblico, che spesso costituisce un aspetto importante della qualità urbana nel suo complesso.

Per le aree extraurbane, per le frazioni e per la città recente emergono problemi di accessibilità e problemi di dotazione di servizi alla popolazione. Importante in un modello di città a più poli è la razionalizzazione del sistema infrastrutturale, della viabilità e della mobilità. L’obiettivo è di ridefinire l’utilizzazione degli insediamenti in termini di riequilibrio progettuale evitando una forte compromissione del paesaggio determinata dalla proliferazione di insediamenti lineari lungo le principali viabilità di collegamento.

In sintesi per quanto riguarda la **città storica**, essa ha confini fisici precisi, rappresentati da una interruzione della maglia caratteristica dell’impianto storico medioevale e si adagia sull’altopiano sub-pianeggiante, una delle tipologie di paesaggio tipico del comune. Siti archeologici sono presenti in maniera diffusa (trattasi di elementi ed insediamenti greco-romani) anche di notevoli dimensioni. All’interno del centro storico sono presenti diversi elementi di pregio architettonico.

Elementi aggiuntivi alla città storica costituiscono la **città consolidata**. Essa è realizzata in adiacenza alla parte greco-romana e si sviluppa in direzione mare e verso Sud-ovest; la tipologia del tessuto è lineare lungo gli assi stradali con una tipologia edilizia rappresentata da case in linea a 2-3 piani (si tratta di edifici del dopoguerra) e da nuovi corpi edilizi di oltre 4 piani, tipologie ricorrenti nella fase dell’espansione urbana.

La **città in espansione** è quella che si salda alla precedente e che si sviluppa nella direzione aeroporto Luigi Razza dove sono localizzate prevalentemente le lottizzazioni con finalità residenziale-commerciale. Sempre nella stessa direzione vi è una consistente area destinata a edilizia pubblica (PEEP). Nella **città in attuazione**, alcune lottizzazioni in atto e un Piano delle Aree Balneari.

Analizzando la *dinamica della popolazione* dall’unità d’Italia ai dati del 2001 la popolazione del Comune di Vibo Valentia si è triplicata raggiungendo 33.957 abitanti con aumenti esponenziali dal dopoguerra fino ai primi anni ‘70.

A Vibo città risiedono circa 19.563 persone così distribuite:

1106 nel centro storico (città storica);
4712 nel centro città (città consolidata);
5338 Zona periferica ovest (città consolidata);
2785 Quartiere cancello rosso (città consolidata);
4360 Quartiere affaccio (città in espansione)
1262 C.da Bitonto, Lacquari – Nasari – Moderata Durant (città in espansione).

Nelle frazioni risiedono 14.220 persone così distribuite:

- Triparni;
- 610 Vena inferiore e media;
- 1386 Vena superiore;
- 5701 Vibo Marina
- 1238 Bivona
- 1191 Portosalvo;
- 1054 Longobardi;
- 2332 Piscopio

Se operiamo un confronto tra quanto indicato sopra e quanto si rileva dalla relazione del piano vigente, dal 51 in avanti, osserviamo una sostanziale stabilità demografica complessiva.

I *fabbisogni abitativi* negli ultimi 46 anni hanno visto crescere l'ambiente urbano al ritmo medio di circa 1.400 stanze l'anno con una variazione di +/- 16% rispetto agli anni di maggiore o minore offerta.

Nello stesso periodo l'incremento della popolazione residente è stato complessivamente del 34,89%, ossia, con una media annua di 0,76%, per cui le necessità abitative solo in minima parte hanno concorso a soddisfare questo obiettivo, mentre il resto dell'attività edilizia è servita per migliorare la qualità abitativa con riferimento non solo alle necessità pregresse ma per elevare gli standard residenziali e quelli per i servizi urbani, più spiccatamente di tipo commerciale e terziario in genere.

Occorre riflettere sul fatto che, nonostante l'attività edile sostenuta, il miglioramento dei servizi urbani è stato solo marginale e non molto soddisfacente. La causa è da ricercarsi sia nei costi incerti degli espropri, sia nella politica generale che ha permesso un abusivismo sostenuto e nel fatto che fino adesso l'attività edilizia per il tramite di lottizzazioni convenzionate è stata assente.

Oggi la popolazione residente è attestata a 34.332 (1 febbraio 2007) unità residenti. Gli standard residenziali locali esistenti superano, nella media generale a livello comunale, le quantità minime di 18,00 mq x ab., essendo, appunto 26,35 mq x ab.

I siti e le funzioni salienti sono individuati nei *servizi e attrezzature pubbliche* quali l'Ospedale, il Teatro, Uffici, Scuole, Polo Sportivo, Zone Militari e Paramilitari, Carceri. Di importanza localizzativi sono le zone produttive -a destinazione industriale- che lambiscono la fascia costiera.

Nello stesso elaborato sono stati individuati i siti portatori di interesse, quali aree interessate da Programmi Complessi e innovazioni amministrative, in particolare sono presenti:

Il sistema infrastrutturale individua dei nodi importanti nel Porto, la Stazione ferroviaria, nelle aree di accesso alla città- Porte Urbane- e nei Nodi di scambio di flusso urbano.

Tra quanto di più significativo in termini di *servizi ed attrezzature, di interesse territoriale*, si rileva quanto segue:

Diverse strutture sanitarie;

Numerosissimi Istituti Scolastici Secondari Superiori;

Attrezzature Sportive;

Impianti sportivi;

Attrezzature ed uffici legati alla giustizia ed agli affari amministrativi;

Due centri commerciali

Oltre dieci istituti bancari primari ed agenzie assicurative

La sede provinciale degli ordini professionali:

Attrezzature ed uffici legati agli affari amministrativi

Servizi ed attrezzature ricettive turistiche

Servizi ed attrezzature culturali

Per quanto attiene *l'abusivismo edilizio* lo stesso interessa principalmente la zona denominata *Pennello*. Essa è situata a Vibo Marina, in prossimità della spiaggia su area demaniale. Su tale area sono sorti abusivamente degli immobili, in parte utilizzati come seconde case, altre quali residenze stabili di lavoratori del porto, o dei vicini impianti di deposito di carburanti. Su tale area è da molti anni posta l'attenzione da parte delle Autorità al fine di definire la il trasferimento della proprietà dell'area e per conferire livelli adeguati di qualità al quartiere.

Alcune tipologie minime di abuso, sopraelevazioni abusive e superfetazioni generalizzate, sono, invece, presenti in maniera diffusa negli altri centri.

4.5 Il sistema economico e sociale

La popolazione complessiva in Calabria⁴ risulta essere pari a 2.009.268 unità, mentre nel 2003 ammontava a 2.011.338 residenti con una variazione negativa di -0,1 per cento. Tale decremento è dovuto sostanzialmente al tasso migratorio interno negativo non sufficientemente compensato dal saldo naturale e dal bilancio con l'estero⁵.

La distribuzione della popolazione interessa in ordine decrescente i comuni della provincia di Cosenza 732.615 abitanti (il 36,5 per cento del totale), quelli di Reggio Calabria 565.866 abitanti (il 28,2 per cento), seguono i comuni di Catanzaro, con 368.923 abitanti (il 18,4 per cento), Crotona 172.970 residenti (l'8,6 per cento) e Vibo Valentia 168.894 (l'8,4 per cento). Tali percentuali risultano pressoché invariate rispetto all'anno precedente e sostanzialmente confermano il trend degli anni precedenti. Vibo Valentia registra una variazione maggiore (-0,6 in valore assoluto, con una perdita di 999 unità), rispetto a quanto avvenuto nelle altre province calabresi.

Se indichiamo Crotona quale provincia calabrese che può rappresentare la realtà più simile (per la base demografica e per la nascita ufficiale avvenuta per entrambe nel recente periodo) per il confronto dei dati analizzati, risulta una evidente differenza. Crotona con 172.970 unità, perde 170 unità registrando una variazione percentuale di -1,7, Vibo Valentia con 168.894 unità, registra una perdita di 999 unità con una variazione di -0,6, dato peggiore di tutta la Calabria.

⁴ Volume dei dati definitivi dell'8 censimento generale dei servizi e dell'industria del 2001. Dati ISTAT al 31 dicembre 2004.

⁵ Quest'ultimo è risultato positivo grazie alla regolarizzazione degli stranieri presenti nella regione (L. 189 e 222 del 2002). Complessivamente, la variazione demografica negativa, è stata determinata dal saldo del movimento naturale, dal saldo del movimento migratorio con l'estero e dal saldo migratorio interno negativo.

Tabella n.1- Popolazione residente per provincia (al 31 dicembre 2004) e variazioni rispetto all'anno precedente

Province	Popolazione al 31.12.2004				Variazione rispetto al 31.12.2003	
	Maschi	Femmine	Maschi e Femmine		v.a.	%
			v.a.	%		
Cosenza	358.966	373.649	732.615	36,5	-1.458	-0,2
Crotone	84.609	88.361	172.970	8,6	-170	-0,1
Catanzaro	179.318	189.605	368.923	18,4	-47	0,0
Vibo Valentia	83.387	85.507	168.894	8,4	-999	-0,6
Reggio Calabria	275.058	290.808	565.866	28,2	604	0,1
Calabria	981.338	1.027.930	2.009.268	100,0	-2.070	-0,1
ITALIA	28.376.804	30.085.571	58.462.375		574.130	1,0

Il saldo naturale è risultato pari a +1.531 unità, dunque ancora una volta in positivo grazie soprattutto alla diminuita mortalità.

A livello provinciale i valori si presentano piuttosto omogenei a Cosenza (+0,4 per mille abitanti), Catanzaro (+0,5 per mille abitanti), Reggio Calabria (+0,7 per mille abitanti) e Vibo Valentia (+0,7 per mille abitanti), mentre la provincia di Crotone registra un valore decisamente più alto (+3,2 per mille abitanti). A Vibo Valentia, in particolare, i nati vivi nel 2004, sono stati 1617 (variazione negativa, di - 52 rispetto all'anno precedente), con una diminuzione di morti di 22 unità. Il saldo naturale a Vibo è pertanto di 111 unità, il saldo migratorio con l'estero è di - 20 unità, il saldo iscr.-canc./altri motivi è positivo per 29 unità. A livello provinciale il comune di Vibo Valentia è quello che presenta il maggiore saldo naturale positivo (120), il maggior numero di iscritti da altri comuni (543), ma anche il numero di cancellati per altri comuni è alto (785) a livello comunale. Con un numero di cancellati per l'estero basso, 14 nel comune di Vibo Valentia. Dato che se confrontato con quello degli altri comuni della provincia ci conferma una leggera propensione agli spostamenti interni tra comuni della provincia (il saldo migratorio totale è di -100 a Vibo Valentia, 48 a Troppa, -27 a S.San Bruno, 78 a Pizzo, 2 a Nicotera, -40 a Mileto, -101 a Filadelfia).

Per quanto riguarda la componente migratoria regionale, le immigrazioni dall'estero sono largamente superiori alle emigrazioni. Nel corso del 2004 sono state iscritte in anagrafe come provenienti dall'estero 8.692 persone, mentre ammontano a 5.612 le cancellazioni verso l'estero.

Si tratta, in larga parte, per quanto riguarda le iscrizioni, degli effetti della sanatoria dovuta alle leggi 189 e 222 del 2002, che si sono prolungati nel 2004 a causa della durata dei procedimenti amministrativi.

Il saldo migratorio interno a livello provinciale per Vibo è di -1119 unità, in linea con Crotone, -1179 unità⁶.

Il *tasso migratorio con l'estero* è ancora positivo (+1,5 per mille abitanti) anche se meno consistente rispetto allo scorso anno (+4,6 per mille abitanti) è comunque inferiore alla media nazionale (+6,5 per mille abitanti)⁷.

La Calabria presenta il tasso migratorio interno più fortemente negativo fra tutte le regioni italiane. Nell'ambito delle province l'indicatore oscilla tra il -6,8 per mille abitanti di Crotone e il -3,2 per mille abitanti di Cosenza.

Poco più della metà (pari al 50,2 per cento) della popolazione calabrese preferisce vivere in comuni di piccola e medio-piccola ampiezza, ossia fino a 10mila abitanti, mentre la restante parte si concentra nei comuni di media dimensione (da 10mila a 50mila abitanti). Un solo comune capoluogo, Reggio Calabria, supera i 100mila residenti (183.041), seguito nell'ordine da Catanzaro (con 95.099 abitanti), Cosenza (70.680 ab.), Crotone (60.517 ab) e Vibo Valentia con 33.749 residenti.

Per quanto riguarda la composizione familiare, Vibo conferma il dato nazionale. Il 99,7 per cento della popolazione residente in Calabria vive in famiglie; il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,7. Confermano i valori medi regionali le province di Cosenza, Catanzaro e Reggio Calabria, si mantengono sopra la media le province di Crotone (2,9) e Vibo Valentia (2,8). A livello comunale Vibo si attesta sul 2,9 come numero medio di componenti familiari.

Secondo uno studio recente svolto da Unioncamere, la provincia di Vibo Valentia⁸ registra alla fine del 2005 una popolazione di circa 169.000 abitanti, distribuiti sul territorio con una *densità* di circa 147,9 unità per kmq, sensibilmente inferiore alla media italiana. La base della struttura abitativa è costituita da centri abitati di modeste dimensioni, questa caratteristica conferisce alla provincia il carattere di territorio scarsamente urbanizzato con una percentuale di popolazione inurbata (20%) pari a meno della metà della quota mediamente rilevata a livello nazionale (52,5%). E' forte l'incidenza delle giovani generazioni (16,7%), superiore di 2,6 punti percentuali rispetto all'incidenza media registrata per le 103 province, che posiziona Vibo Valentia al 9° posto nella relativa graduatoria stilata in ordine decrescente. Il contrario avviene per la classe degli anziani che presenta una quota più bassa (17,9%) dell'incidenza mediamente rilevata nel contesto nazionale e che posiziona la provincia 80-esima in Italia. Vibo Valentia è la quinta provincia italiana per

⁶ A livello comunale Vibo Valentia presenta il maggior numero di iscritti da altri comuni (543), seguito da Tropea (144), Pizzo (119), Nicotera (96), S.S.Bruno (72), Mileto e Filadelfia (56).

⁷ Nell'ambito delle province varia da +0,6 per mille abitanti nelle province di Cosenza e Catanzaro a +2,6 e +3,5 per mille abitanti, rispettivamente nelle province di Crotone e di Reggio Calabria, mentre la provincia di Vibo Valentia registra l'unico tasso negativo (-0,1 per mille abitanti).

Nel corso del 2004 si è particolarmente accentuato lo spostamento di popolazione verso le regioni del Nord e del Centro dell'Italia.

⁸ Dall'Atlante della Competitività delle province, Union Camere.

quota di maschi (49,4%). Ammontano a circa 2300 gli stranieri presenti a Vibo Valentia, di cui il 84,8% risultano extracomunitari con permesso di soggiorno.

Il numero dei comuni della provincia di Vibo è di 50 unità, di cui 49 presentano un numero di popolazione residente inferiore a 20.000 e solo un comune (il capoluogo di provincia) supera i 20.000 (33922) di cui il 49,37 maschi. Del totale della popolazione anagrafica, 27549 appartengono alla prima fascia d'età (0-14 anni), 110465 appartengono alla seconda fascia (15-64) e il restante 30880 appartengono alla fascia di popolazione d'età maggiore ai 64 anni. L'indice di dipendenza anziani è di 27,95, contro il 26,95 del dato regionale.

Rispetto alla base provinciale, la struttura interna è caratterizzata dalla presenza di 7 comuni-V. Valentia, Pizzo, Troppa, Nicotera, Serra San Bruno, Mileto e Filadelfia- trainanti e con base demografica pressoché alta e mediamente stabile, comunque compresa tra 33762 di Vibo Valentia e 6187 di Filadelfia. Gli altri 54 comuni presentano una base demografica inferiore alle 6000 unità.

All'interno di tale aggregazione (sei comuni con popolazione residente superiore alle 6000 unità) si possono leggere i seguenti dati di dettaglio:

Vibo Valentia è il comune della provincia che presenta il maggior numero di residenti (33762 al 2003) seguito da Pizzo con 8733, Mileto con 7136, Serra S.Bruno con 7105, Tropea con 6914, Nicotera con 6677 e Filadelfia con 6187 unità.

Vibo Valentia è quella che presenta il maggiore saldo naturale positivo (120), seguito da Pizzo (32), Mileto (24), Tropea (12), Serra S.Bruno (11), Filadelfia (-9). Quest'ultimo è quello -fra i comuni richiamati- che presenta un sistema produttivi meno solido.

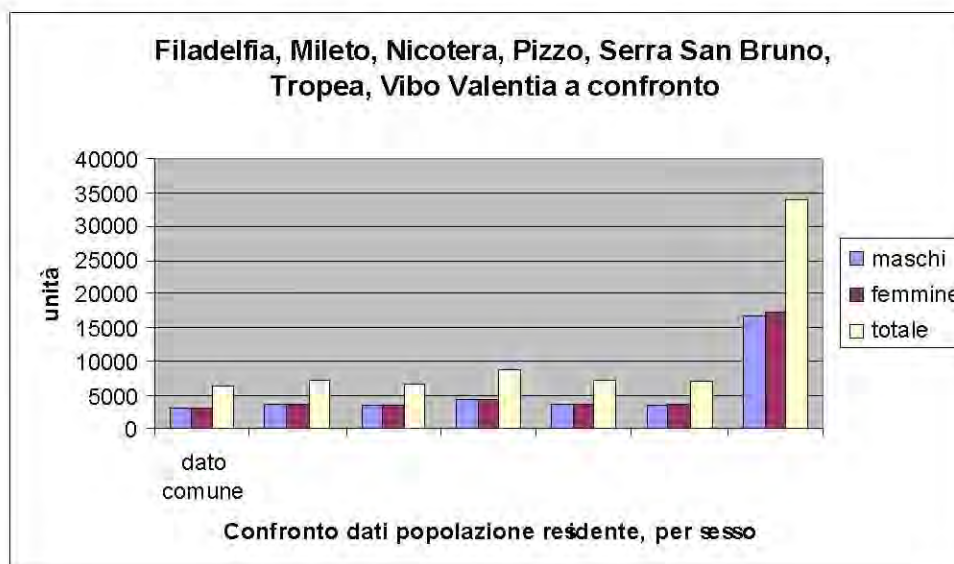
Vibo Valentia presenta il maggior numero di iscritti da altri comuni (543), seguito da Tropea (144), Pizzo (119), Nicotera (96), S.S.Bruno (72), Mileto e Filadelfia (56).

Anche il numero di cancellati per altri comuni è alto, 785 a Vibo Valentia, 157 a Tropea, 120 a S.San Bruno, 107 a Pizzo, 146 a Nicotera, 145 a Mileto e 95 a Filadelfia. Con un numero di cancellati per l'estero basso, 14 a Vibo Valentia, e minimi negli altri 5 comuni usati per il confronto provinciale, il saldo migratorio totale è di -100 a Vibo Valentia, 48 a Tropea, -27 a S.San Bruno, 78 a Pizzo, 2 a Nicotera, -40 a Mileto, -101 a Filadelfia. Per quanto riguarda il numero di famiglie, questo risulta essere di 11481 unità a Vibo Valentia, 2413 a Tropea, 2458 a S.San Bruno, 3108 a Pizzo, 2515 a Nicotera, 2491 a Mileto, 2150 a Filadelfia.

Il numero di componenti medi si attesta a 2,09 a Vibo Valentia, Tropea, Serra San Bruno, 2,08 a Pizzo, Mileto, Filadelfia e 2,06 a Nicotera.

Le densità più alte sono quelle di Tropea (1904,2 ab/kmq) e di Vibo Valentia (732,8 ab/kmq).

Figura n. 2. *Confronto comuni della provincia*



Il territorio comunale di Vibo Valentia, che occupa l'estensione di Km² 46,34, ha una densità demografica pari a 732,77 ab/kmq, calcolata su un totale di 33.957 abitanti al 2001 (riferita al censimento del 21 ott. 2001).

Dal 1861 la popolazione residente –comunale- è stata in costante incremento, con una variazione –sempre in positivo- del trend di crescita registrata a partire dal 1951 e tranne un minimo decremento registrato tra 1991 e 2001, come dimostrano le tabelle riportate:

In particolare, tra il '61 e il '71 si è registrato un incremento del 15,58%, seguito nel censimento successivo da un decremento pari a -1,86.

Nel 1901 si è verificata una variazione positiva con un incremento del 12,43, seguita da una variazione negativa (nel 1911) del -1,56.

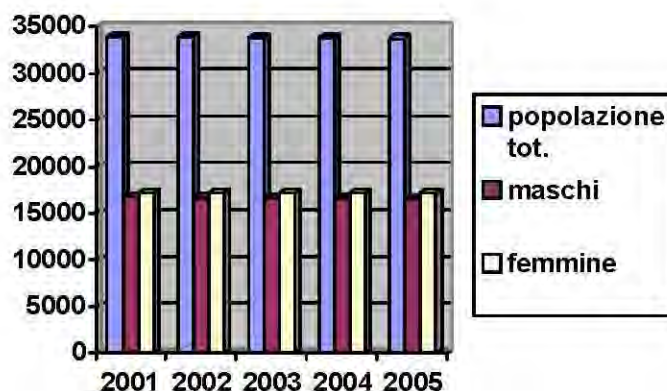
Segue un sensibile incremento a partire dal 1921 (+ 5,96), nel '31 (+9,20), nel '36 (+ 5,82).

Nel '51 –determinato dalla fine della guerra e dai 15 anni di distanza dalla registrazione degli ultimi dati- si verifica una sostanziale variazione positiva (+27,21), che si mantiene positiva nei censimenti successivi, del '61 (+11,92), del '71 (+22,33), dell'81 (+1,24), del '91 (+10,53). Nel 2001 si registra

il primo decremento (-2,52), trend confermato con l'ultimo dato disponibile, del 2005 (-0,68).

Dal 2001 al 2005 la popolazione residente si è mantenuta pressoché costante:

Figura n.3. Variazione della popolazione riferita agli anni '01-'05



Bilancio demografico e previsioni al 2011 e al 2020.

Secondo un recente studio Istat, riferito alla popolazione nazionale e a quella regionale, dalle previsioni –di tipo centrale, alta, bassa- fatte per l'intero territorio calabrese è possibile ricavare la percentuale di popolazione calabrese residente nel comune di Vibo e ricavare il relativo peso demografico sul bilancio demografico regionale.

Dal calcolo si è ricavato che il comune rappresenta l'1,66 della popolazione regionale.

Pertanto si ricava che al **2011** Vibo Valentia dovrebbe avere una popolazione residente di **33542 unità**, calcolata applicando l'1,66% di incidenza su **2.020.619** (previsione di tipo centrale, ossia media); e che al **2020** la popolazione residente sarà di **32700 unità**, calcolata applicando 1,66% di incidenza su **1.969.929**.

Tabella n. 3 - Bilanci demografici – Previsioni su base regionale Calabria, (studio Istat)

ANNI	Popolazione 1° gennaio	Nati	Morti	Saldo naturale	Saldo migratorio interno	Saldo migratorio estero	Saldo totale	Popolazione 31 dicembre
IPOTESI CENTRALE								
2001	2.043.288	20.575	17.683	2.892	-7.876	1.346	-3.638	2.039.650
2011	2.020.619	21.503	19.921	1.582	-7.047	1.501	-3.964	2.016.655
2020	1.969.929	18.267	21.078	-2.811	-5.833	1.707	-6.937	1.962.992
IPOTESI ALTA								
2001	2.043.288	20.978	17.498	3.480	-8.090	2.240	-2.371	2.040.917
2011	2.042.646	23.702	19.083	4.619	-8.078	2.299	-1.160	2.041.486
2020	2.020.774	20.604	19.621	983	-6.648	2.477	-3.188	2.017.586
IPOTESI BASSA								
2001	2.043.288	19.261	17.864	1.397	-7.664	709	-5.558	2.037.730
2011	1.973.596	16.023	20.766	-4.742	-5.838	1.003	-9.578	1.964.018
2020	1.870.514	12.992	22.621	-9.629	-4.693	1.259	-13.062	1.857.452

Abitazioni

Sempre per quanto riguarda il livello comunale, la seguente tabella illustra il numero di abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione:

Tabella n.4. Abitazioni per epoca di costruzione

Comune	Prima 1919	del dal 1915 al 1945	dal 1946 al 1961	dal 1962 al 1971	dal 1972 al 1981	dal 1982 al 1991	dopo 1981	il TOTALE
Vibo Valentia	508	947	1304	3068	4032	2889	1349	14097

La superficie media delle abitazioni di Vibo Valentia, rispetto al censimento del 2001, risulta essere di **101, 32 mq.**

Nel comune risultano esserci 68 abitazioni con una stanza occupate da residenti, 590 sono le abitazioni costituite da 2 stanze, 1654 quelle con 3 stanze, 3542 quelle con 4 stanze, 1825 quelle con più di 6 vani. Prevalgono le abitazioni con 4 vani, il dato è confermato anche a livello provinciale.

Istruzione e lavoro

Per quanto riguarda il livello d'istruzione, emerge che su una popolazione di 31827 unità, 881 sono gli analfabeti e 2713 quelli privi di titoli di studio (una

percentuale alta di questo dato è rappresentata da popolazione in età dai 65 anni in poi), 5606 unità possiedono la licenza di scuola elementare, 7902 la licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale, la presenza più alta (quasi un terzo della popolazione) è quella dei diplomati, con 10715, e il 12,5 % della popolazione, 4010, possiede una laurea.

Popolazione straniera

La popolazione straniera residente a Vibo comune è di 155 femmine, pari al 22,30 % della popolazione straniera residente nella provincia di Vibo Valentia; i maschi stranieri sono 109, il 18,7 dei maschi stranieri presenti nella provincia.

In totale al 2001 erano presenti nel comune di Vibo 264 stranieri, 78 donne (il 29,5% del totale della presenza di stranieri) provenienti dall'Europa, 15,9% donne provenienti dall'Africa, 4,1% costituito da donne asiatiche, il 7,1 % da donne provenienti dall'America, e a seguire una percentuale bassa di donne provenienti dall'Oceania. Per quanto riguarda la componente maschile di stranieri presenti a Vibo, 24 sono cittadini europei (il 9%), 65 provenienti dall'Africa (il 24,62%), il 2,6% dall'Oceania, 1,1% dall'Asia.

Pendolarismo

Dai dati desunti dall'ultimo censimento, si legge che in provincia di Vibo Valentia gli occupati che “si sono recati il mercoledì precedente la data di censimento al luogo abituale di lavoro” sono 30653 unità, su 168481 (il 18,19%).

Di questi, 13460 sono residenti nel comune di Vibo Valentia, 7657 sono maschi e il 90,4% si sposta nello stesso comune di dimora abituale, il 9,5% indica il luogo di destinazione come esterno al comune di dimora abituale.

Per quanto riguarda le donne, 5803 pendolari, emerge che l'86,6% si sposta nello stesso comune di dimora abituale e il restante 11,3 si sposta fuori dal comune.

Livello sub-comunale, località

L'Istat propone i dati per località abitate che ci consentono di leggere alcune informazioni di dettaglio.

Dalla lettura emerge che la densità abitativa è variabile nelle località rappresentate nei cartogrammi allegati.

- Densità bassa (inferiore ai 25 ab/kmq), registrata nelle località “Case sparse”, che occupano 33,91 kmq.

- Densità medio-bassa (tra 25 e 800 ab/kmq), registrata nelle località S.Pietro di Bivona, Aeroporto, S. Andrea, Comari, Prov. Portosalvo I e Prov. Triparni.

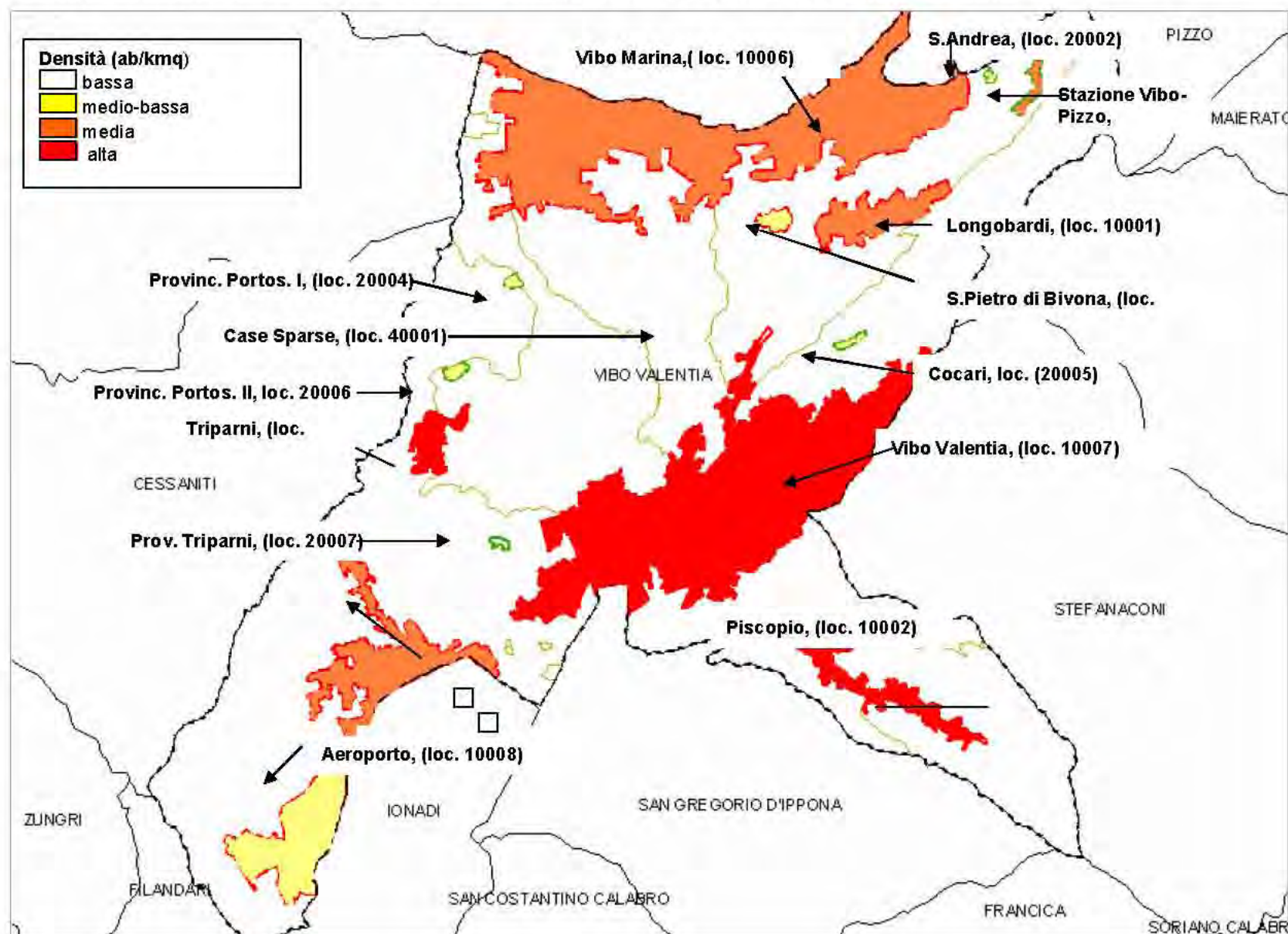
- Densità media (tra 800 e 2000 ab/kmq), registrata nelle località Longobardi, Vena, Vibo Marina, Stazione Vibo-Pizzo, Prov.Portosalvo II.

- Densità alta, registrata a Piscopio, Triparni e Vibo Centro.

Vibo centro presenta il maggior numero di edifici (2571) sul totale di quelli comunali (6411), cui corrisponde il maggior numero di alloggi (7259) sul totale (14106), e di famiglie (6263) rispetto al dato comunale(11153). Il dato più

significativo è il basso numero di alloggi rapportato al numero di edifici esistenti a Vibo Centro (2,82), il che denota la presenza di tipologie di edifici che presentano un numero minimo di alloggi e che sono evidentemente utilizzati solo parzialmente come residenza, dato confermato nelle altre località del territorio comunale (2,20).

Cartogramma con l'individuazione delle località Istat (con relativo codice) e delle densità abitative.



4.6 Il sistema culturale e del paesaggio

L'analisi delle componenti archeologiche, la storia dell'insediamento, la tutela. Le Linee Guida della pianificazione territoriale dedicano una ridotta, ma pur sempre significativa attenzione all'identità culturale e storica della Calabria: di particolare interesse e rilievo sono i “luoghi della memoria” che caratterizzano il territorio calabrese.

All'interno di questa categoria vengono fatti rientrare non solo i **centri di rilevanza storica**, ossia quei centri e nuclei urbani che si configurano come specifiche testimonianze del patrimonio storico-insediativo della regione, ma anche più antichi ambiti: quelli di **rilevanza archeologica**. Ambiti che talvolta, soprattutto in riferimento alle fasi greche e romane costituiscono, per l'importanza e la diffusione dei reperti e per il carattere di continuità territoriale con cui si presentano, dei “veri e propri **comprensori archeologici**”.

Inoltre, le aree archeologiche definite dai vincoli di tutela, i siti archeologici ubicati all'interno di centri urbani, gli ambiti che per la compresenza di aree e siti archeologici, strutture insediative e produttive di vari periodi storici, aree di rilevanza paesaggistica e colture specializzate, costituiscono, come nello specifico caso di Vibo Valentia, veri e propri parchi archeologici.

Tali annotazioni, giunte solo oggi a maturazione, sono frutto di un lungo dibattito culturale, politico e tecnico.

Vibo Valentia è certamente un luogo d'antica memoria e non è un caso che proprio in questo antico centro sia stata ritrovata, all'interno di una tomba datata al V sec a.C., la num. 19 dell'area INAM, la famosa laminetta orfica. In oro sottilissimo, e ripiegata in otto parti, era posta all'altezza dello sterno sullo scheletro di una ragazza e faceva parte del suo viatico per l'oltretomba.

Il testo della laminetta orfica, ora esposta nel Museo Archeologico “Vito Capialbi”, invita a dissetarsi alla fresca acqua che scorre dal lago di Mnemosyne.

Come ha recentemente sottolineato Luigi Lombardi Satriani, l'invito è senz'altro da accogliere; la memoria, infatti, “è fondante, la nostra identità poggia sulla memoria e da essa trae continuo alimento.

Vibo Valentia è dunque un luogo in cui, così come in altre realtà storiche, nel collegare il passato ed il presente, è testimoniato, pur nel mutare della sua importanza e del suo significato, il carattere durevole della collettività.

L'importanza archeologica e storico artistica di *Hipponion-Valentia – Monteleone* è stata oramai da tempo riconosciuta sia negli ambienti scientifici che in quelli politici e culturali e, come ha sottolineato Giuseppe Galasso nella sua introduzione a un volume dedicato alla città, *sono molte le ragioni per cui*

la storia di Vibo Valentia può essere considerata fra quelle esemplari e fra le più interessanti nella storia cittadina della Calabria. Ragioni che trovano la loro natura d'essere non solo nelle testimonianze e nelle manifestazioni del più antico passato, quello greco, brettio, romano, ma anche in quelle di età medievale, moderna e della prima età contemporanea. E in effetti, come ha suggerito Emilia Zinzi nel suo lavoro sul patrimonio culturale: la storia di Vibo è una lunga vicenda di contatti, di tensioni innovative, di volontà di superamento dei limiti provinciali, da cui nasce la città Sette-Ottocentesca, dalle progettazioni architettoniche formalmente elevate recanti talora la forma o i "segni" dell'influsso del Vinci e del suo rapporto col milieu romano dominato dal Milizia. E trova ulteriore connotazione nella misura e nella dignità di un'edilizia minore da costruito diffuso. Un cammino vitale recepitibile anche in episodi edilizi e urbanistici dei primi decenni del nostro secolo, così espressivi di una volontà di adeguarsi a nuovi temi nell'organizzazione degli spazi e nel costruire, il che deve intendersi quale motivo di fondo della Monteleone-Vibo Valentia medievale e moderna.

Ma com'era la città antica? E le sue strade, le sue mura, i suoi spazi pubblici? E quali le sue trasformazioni avvenute nel corso dei secoli, nel suo incostante ma incessante divenire, nell'alternarsi della cultura greca, brettia, romana e medievale? Sono queste alcune delle domande più ricorrenti che si pongono non solo gli archeologi ma anche quanti, sempre più numerosi a dire il vero, desiderano aprirsi all'antico; un antico che viene via via ad acquisire, con il dilatarsi della conoscenza, della consapevolezza e delle attenzioni, una dimensione sempre più ampia.

Ed è anche giusto precisare che le domande sopra formulate non rappresentano i quotidiani esercizi spirituali di archeologi o storici o di quanti sentono, per vari motivi, la curiosità per qualcosa che non esiste più. E nemmeno il rimpianto di situazioni apparentemente idilliache, di età lontane ammantate da lieti eventi. Sono però il frutto, questo sì, oltre che del desiderio profondo di conoscere quanto già è stato e il modo in cui quanti ci hanno preceduto si sono espressi e manifestati, anche della volontà di ritornare ad una diversa percezione dell'ambiente, dell'intorno, delle realtà in cui viviamo, nella prospettiva di un più accorto e rispettoso rapporto con il paesaggio, anche di quello urbano, così come si è formato e consolidato nel corso dei secoli. Tutto ciò nel tentativo di ricucire, prima che si spezzino definitivamente, gli intrecci di un DNA sempre più sfibrato ed esile.

Così, a guardare oggi la città ed a raffrontarla a volte con il suo passato, ci sono aspetti che colpiscono e sorprendono fortemente.

Colpisce ad esempio la massa ingombrante delle antenne in cima all'altura, nuovi oggetti di "venerazione" posti al culmine di una fascia che in antico era interamente e diversamente consacrata, e che ancora nella cartografia di età moderna si presentava come un'area aperta, quasi non toccata, solo interessata

dalla presenza di alcune neviere realizzate già in età medievale e che hanno lasciato memoria anche nella toponomastica.

Colpisce ancora la scarsa attenzione agli spazi urbani ed a quelli che in passato sono stati elementi essenziali del tessuto cittadino; elementi in cui la funzionalità acquisiva una forte valenza sociale, con forme di sconfinamento nel sacro e nel devozionale. I sagrati delle chiese, ad esempio, oramai trasformati nella maggior parte dei casi in parcheggi, hanno perso il loro ruolo pratico e simbolico, e delle antiche fontane si sta lentamente perdendo il ricordo.

Colpisce inoltre la progressiva scomparsa, soprattutto nella parte più antica e centrale dell'abitato, dell'edilizia antica e di tradizione e di tutte quelle forme architettoniche definite da Bruno Zevi "dialettali", come ad esempio le case di mattoni crudi, i brestì, la cui sistematica demolizione, anche in ambito extra-urbano, è spesso motivata con la scusa dell'adeguamento alle norme antisismiche.

Colpisce infine, ma l'elenco potrebbe continuare, l'assenza di attenzioni nelle operazioni di rifacimento e restauro di antiche chiese, come dimostra la sofferta e recente vicenda di quella di S. Omobono dove, con grandi difficoltà, si è riusciti a conservare il più antico luogo di culto emerso al di sotto della quota pavimentale.

Gli archeologi scavano, in quel poco che rimane ancora da scavare, in porzioni che possano rivelarsi utili a dare una prima idea della città antica, della sua articolazione. E spesso scavano non con un progetto specifico, ma seguendo, o più spesso inseguendo, i lavori che le rinnovate e mutevoli esigenze di modernità di un centro propongono o impongono.

Le aree in cui la ricerca può essere impostata in base ad attente valutazioni scientifiche sono ancora poche, ed il tutto è sempre di più vincolato alla disponibilità di finanziamenti, la cui scarsità impone di scavare a lotti, spesso troppo piccoli e distanti nel tempo, con il conseguente insorgere di nuovi problemi legati alla conservazione dei manufatti ed alla manutenzione delle aree.

I lavori di scavo, quando non recano disagi, appaiono spesso di ridotto impatto visivo e accrescono le distanze da quanti contestano per più motivi quella che viene definita la "mummificazione di cadaveri", l'eccessiva attenzione ai lacerti di un passato difficile da comprendere.

E le ridotte capacità finanziarie riducono a loro volta la possibilità di estendere le ricerche e di rendere fruibile le aree con la realizzazione di percorsi e di tutto ciò che serve a rendere generalmente comprensibile all'uomo comune di oggi, i comportamenti, i costumi, le attività, i desideri dell'uomo comune di ieri, in una

visione del passato non più limitata, come si è già detto, all'età greca e romana. Infatti oggi l'archeologo, soprattutto quello che si occupa di archeologia urbana, deve fare i conti con realtà antiche che si esprimono nell'intera gamma delle loro possibilità, nella completezza delle forme materiali del passato, nella testimonianza delle differenze del divenire: dalla ricchezza dei doni, sacri alle divinità, alle testimonianze monetali, ai resti di un focolare o di una fornace. Le società antiche devono essere infatti studiate, comprese e raccontate nella loro interezza, prescindendo dalla loro componente monumentale, artistica o economica, senza lasciarsi condizionare.

Le prime notizie di rinvenimenti archeologici che riguardano Monteleone di Calabria risalgono almeno al Cinquecento, con le erudite notizie fornite da Barrio, ma indicazioni si hanno anche nel Settecento, con l'opera di Bisogni De Gatti, e nell'Ottocento, quando, a cura di Capialbi prima e di Marzano successivamente, furono avviati i primi interventi di scavo in area urbana.

Anche alcuni viaggiatori stranieri, quali Lenormant e Byvank, non mancarono di visitare Monteleone, a quel tempo nota per le sue monumentali vestigia, per i suoi spazi verdi e per la bellezza del suo panorama.

I primi interventi di scavo, condotti con una più corretta metodologia scientifica, sono da ricondurre, negli anni 1916 – 1920, all'opera dell'archeologo roveretano Paolo Orsi.

Questi, ebbe modo di indagare un ampio tratto della cinta muraria, peraltro già descritta dal conte Capialbi, il tempio dorico al Belvedere-Telegrafo, i resti del santuario in località Cofino, e quelli del tempio ionico in località Cordopatri.

L'azione di tutela da parte dello stato inizia a Vibo negli anni Settanta del Novecento con l'istituzione del Museo Archeologico Statale, struttura finalmente ritenuta necessaria in una città così importante dal punto di vista storico-archeologico. Contemporaneamente si assiste all'intensificarsi delle ricerche archeologiche che, con il rinvenimento di testimonianze di grande interesse, determinarono l'imposizione di numerosi vincoli.

Infatti, vennero indagati il santuario del Cofino, con il recupero di abbondante materiale coroplastico di ottima fattura e la necropoli occidentale di Hipponion, che portò al ritrovamento della celebre laminetta aurea con iscrizione orfica, e di alcune buche di età medievale. Contemporaneamente si estesero le indagini anche alle testimonianze della città romana (Valentia), portando alla luce alcuni monumentali settori dell'abitato: le terme pubbliche di località Sant'Aloe, dove sono presenti almeno tre ambienti pavimentati con mosaici policromi figurati, ancora in situ, e il teatro nell'area di Terravecchia.

Con tutte queste attività Vibo appare fortemente in sintonia con quanto stava maturando in ambito nazionale. Infatti, in Italia, a partire dagli anni Settanta del

1900 ha iniziato con lentezza a diffondersi e ad affermarsi una nuova cultura urbanistica il cui obiettivo è stato quello di operare in modo che la crescita e il rinnovamento edilizio moderni non fossero la causa della cancellazione totale della memoria storica della città, ma anzi ne diventassero il principale strumento di recupero e di conoscenza.

Si sviluppa così l'archeologia della città, una specifica metodologia di ricerca che sostituendosi o integrando l'archeologia di salvataggio, opera in sintonia con le continue esigenze edilizie di una comunità urbana.

L'archeologia della città si basa sui seguenti punti essenziali: conoscenza delle potenzialità archeologiche del sottosuolo urbano; scavi archeologici preventivi all'esecuzione di grandi opere pubbliche; documentazione integrale delle testimonianze antiche individuate, senza privilegiare singoli periodi storici; ° scelta programmata delle testimonianze da conservare e musealizzare sul posto; di quella da rimuovere e riproporre altrove; di quelle da distruggere; ° valorizzazione dei dati acquisiti attraverso una pluralità di iniziative (mostre, libri, video, cd rom, etc.).

Gli anni Ottanta segnano a Vibo il potenziamento del Museo Archeologico. Si assiste, inoltre, ad una più capillare e costante azione di tutela non limitata al centro urbano, ma estesa anche a quei settori corrispondenti alla *chora*, l'antico territorio di più immediata pertinenza della città.

Si intensificano anche gli interventi di scavo che, oltre a quelli a carattere d'urgenza, legati alla tutela, annoverano anche qualche indagine programmata. Tra i principali interventi si ricorda quello di scavo e restauro della monumentale cinta muraria rinvenuta dall'Orsi in località Tappeto Vecchio. Detto intervento, terminato da non molto, è stato eseguito con penuria di finanziamenti coinvolgendo oltre al personale della Soprintendenza archeologica della Calabria, anche professionalità straniere note in campo internazionale, facenti capo all'Istituto Germanico di Roma.

C'è comunque da sottolineare che la complessità del restauro delle mura di Vibo, ritenute tra le più monumentali e importanti della Calabria, meriterebbe uno sforzo finanziario senza dubbio più consistente.

In considerazione del grande interesse archeologico, ma anche storico artistico dell'attuale Vibo Valentia, che comprende anche un centro storico medievale ricco di notevoli emergenze architettoniche, la Soprintendenza Archeologica ha condiviso la proposta avanzata negli ultimi anni dall'Amministrazione Comunale di realizzare un parco urbano finalizzato a valorizzare e rendere fruibile non solo le emergenze archeologiche, ma anche quelle storico-artistiche della città.

Tuttavia è necessario riconoscere che la presenza del Museo Archeologico e del Parco, se da un lato possono contribuire a determinare una certa

sensibilizzazione alle realtà storico archeologiche di alcuni strati sociali, dall'altro, se rimangono contesti "culturali" isolati dal resto della realtà urbana, rischiano di perdere quell'importanza che potrebbero avere nel contribuire alla promozione socio-economica della città. E' dunque evidente l'esigenza di valorizzare il patrimonio archeologico nella sua interezza.

In ogni caso, è opportuno registrare la mancanza, in seno al Museo, di un punto di incontro. Infatti, se escludiamo il periodo estivo in cui è possibile utilizzare l'ampia corte centrale, per i rimanenti periodi dell'anno non si dispone di alcuna sala attrezzata in cui presentare, con ciclica frequenza, i risultati delle nuove ricerche o in cui discutere, con un più largo pubblico, dei vari temi che riguardano il patrimonio archeologico di Vibo e il suo rapporto con la modernità. Modernità che, naturalmente, deve essere intesa come politica di miglioramento dei servizi, della qualità della vita, di ricomposizione di un tessuto urbano sempre più sfibrato, senza la richiesta di un costante sacrificio degli spazi verdi, delle aree di interesse archeologico, dell'antica viabilità, dell'edilizia storica.

E' dunque oggi assolutamente necessario aprire un nuovo dialogo che permetterà, in prospettiva, una più consapevole e condivisa idea di conservazione e di tutela.

Il progetto di Parco Archeologico Urbano di Hipponion-Valentia prevede lo scavo, la conservazione, la valorizzazione del patrimonio archeologico della città⁹.

Vibo Valentia, così come molte città italiane ed europee, può pienamente considerarsi un centro a continuità di vita. Sorta in età greca e ben popolata anche in età romana ha conservato per molti secoli, nonostante il restringimento di età medievale, la più antica forma urbana, così come mostrano alcune stampe d'epoca.

La città moderna si è lentamente sovrapposta alle aree occupate dai precedenti insediamenti.

Il progetto di Parco Archeologico riguarda prevalentemente le aree archeologiche rinvenute in passato, che costituiscono parte integrante sia della città greca che di quella romana. Infatti, una costante azione di tutela, e varie campagne di indagini archeologiche, effettuate tramite il metodo delle prospezioni geofisiche e dei carotaggi, ma anche con la consueta metodologia di scavo, hanno permesso di individuare alcune aree, talvolta di una certa monumentalità, presenti sia nel centro storico che in più località dell'abitato moderno.

I lavori finora eseguiti sono i seguenti: - restauro e conservazione del lungo tratto delle mura di età greca presenti in località Trappeto Vecchio; - scavo di piccoli settori dell'abitato romano nel quartiere di S. Aloe; - individuazione e

⁹ I limiti del parco urbano vanno sostanzialmente a coincidere con il tracciato delle mura di età greche.

limitatissimo scavo del teatro romano; - individuazione di almeno quattro aree sacre, di cui una sola al momento scavata e parzialmente fruibile.

Purtroppo, nonostante gli interventi eseguiti, non è stato possibile raggiungere i principali obiettivi che si prefiggeva il generale progetto di parco archeologico, a causa dell'esiguità dei finanziamenti finora stanziati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Nella ristretta porzione di territorio che collega la città al mare, rappresentata nella sua orografia nella nota pianta *della novella strada che dovrà farsi da Monteleone nella marina di Bivona*, disegnata a penna da Giuseppe Vinci del 1784, non sono segnalati in letteratura rinvenimenti archeologici. Sono invece stati identificati come di antica origine alcuni tracciati viari, oggi ridotti talvolta a semplici sentieri o mulattiere, che servivano a mettere in relazione la città con il suo porto.

A Vibo Marina e nell'area circostante, ancor più che nella stessa Vibo Valentia, è possibile cogliere il senso delle profonde trasformazioni e alterazioni subite dal territorio negli ultimi decenni.

L'intensa urbanizzazione, ben quantificabile anche con una semplice analisi comparata della cartografia, da quella storica alle più moderne levate, ha interessato in maniera significativa anche il territorio di Bivona, comprendendo così una fascia costiera interessata in antico dalla presenza di importanti insediamenti residenziali e di lavoro oltre che del porto.

L'area archeologica di Bivona, che si presenta oggi come un piano terrazzato, certamente di origine marina, è ubicata tra l'abitato di Vibo M. e le prime pendici del monte Poro, a circa 700 m. di distanza dall'attuale linea di costa e le principali località interessate da rinvenimenti archeologici sono la Marina e il Castello.

L'area ha, nel corso dei secoli, mutato più volte fisionomia: per il costante avanzamento della linea costiera che ha completamente interrato i resti dell'antico porto greco-romano; per le bonifiche avviate già nel XV secolo; per la costruzione della ferrovia Napoli-Reggio e del porto di Santa Venera; per la recente destinazione ad insediamento industriale.

L'ambiente paesaggistico è oggi fortemente alterato ed il castello, "per la totale assenza di alcuna forma di tutela ambientale e storico artistica" è oramai circondato da varie costruzioni e da numerosi capannoni industriali.

Per tale area, considerata ancora a rischio archeologico, si è pensato di prevedere, in aggiunta ai vincoli archeologici e ambientali ora esistenti, preliminari indagini archeologiche in alcuni di quei settori in cui sono previste opere di urbanizzazione e soprattutto nella cosiddetta zona ASI, così come si è stabilito per l'analoga zona prossima all'aeroporto di Vibo Valentia. Le stesse indagini preventive si richiedono anche per un'ampia zona che gravita intorno

alla fiumara Trainati dove, sia i rinvenimenti subacquei che gli studi geoarcheologici, indicano la presenza dell'antico bacino portuale.

Gli strumenti e i metodi della pianificazione urbanistica sono stati oggetto, per quel che riguarda il comune di Vibo Valentia, di ampie e accese discussioni e di più tentativi di concreta definizione e, non a caso, le vicende di questo centro sono state considerate un caso emblematico “per quanto attiene sia i lunghi tempi di redazione che la conflittualità che si manifesta nella fase di adozione ed approvazione degli strumenti di piano”.

In riferimento alla attuale redazione del PSC di Vibo Valentia possiamo annotare che è stato portato avanti quel processo di screening richiesto a livello regionale al fine di individuare tutte le porzioni di territorio, sia urbano che extra-urbano, per le quali, in virtù del carattere di zone a rischio archeologico o dal già definito valore archeologico, “si debba prevedere un regime di tutela e conservazione, o per le quali è comunque sconsigliabile una trasformazione in senso urbano”.

Del resto, l'art. 3 della LUR ha già individuato nella “conoscenza sistematica del territorio” il principio su cui deve basarsi il processo di pianificazione.

Nello specifico, per quel che riguarda l'area urbana di Vibo Valentia e soprattutto quella che ricade nel perimetro delle mura greche, oramai da tempo tracciato in maniera soddisfacente, si è elaborata una carta in cui sono state evidenziate non solo le aree archeologiche già note, molte delle quali vincolate e altre in corso di vincolo, ma anche i settori urbani ritenuti a rischio archeologico. Rischio che è suggerito da prospezioni sia elettriche che meccaniche eseguite in passato, dalla stretta vicinanza o connessione a già note testimonianze archeologiche e, infine, da specifiche ricognizioni di superficie.

La carta presentata non è una carta archeologica in senso stretto. L'attenzione, infatti, non è rivolta al singolo rinvenimento¹⁰, alla singola testimonianza materiale del passato, sia essa greca, romana o medievale, quanto alla generale valenza archeologica delle aree comunali ed in particolari di quelle che ricadono principalmente all'interno e immediatamente a ridosso del perimetro delle mura greche dove normalmente, in antico, si distribuivano le necropoli. Sono così indicate, e questo vale anche per l'area costiera di Trainiti, Bivona e Vibo Marina:

- a) le aree vincolate con vincolo diretto (Art. 4 della L. 1089/39);
- b) quelle con vincolo indiretto (Decreti Ministeriali);
- c) le aree per le quali è in corso una estensione del vincolo¹¹;

¹⁰ Sono comunque stati segnalati, con una apposita simbologia, i principali rinvenimenti di età greca e romana.

¹¹ In un solo caso è stato registrato un Decreto di Svincolo del Soprintendente Regionale.

- d) le aree demaniali comunque soggette a regime di vincolo;
- e) quelle a rischio o di probabile interesse archeologico, per le quali è necessario eseguire preliminari indagini conoscitive, così come prescritto o suggerito dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria;
- f) sono state inoltre indicate, in modo esemplificativo, le prospezioni meccaniche (carotaggi) finora previste.

Per quanto riguarda le aree a rischio archeologico, è opportuno precisare che sono state operate alcune distinzioni importanti sia per l'area urbana che per quella posta a ridosso della linea di costa, in parte interessata da un regime vincolistico di natura ambientale e paesaggistico.

Nell'area urbana si è tenuto conto delle seguenti distinzioni:

° aree a rischio *extra moenia*. Si tratta di una fascia di rispetto di estensione variabile¹², che corre a ridosso di quello che è il tracciato delle mura greche, così come è stato finora ricostruito. Tale fascia è stata prevista, sulla base di quanto finora rinvenuto, delle prospezioni e di quanto noto in letteratura, per l'elevata possibilità di incorrere, nel caso si effettuassero lavori di qualsiasi tipo, nel rinvenimento di aree di necropoli, o di singole sepolture (prevalentemente di età greca ad occidente e di età romana ad oriente);

aree non edificate. Si tratta di ampie zone, nella carta solo parzialmente rappresentate a scopo esemplificativo, poste all'interno del perimetro murario di età greca e dunque a pieno titolo facenti parte del Parco Archeologico Urbano. In tutte queste aree, sia di verde pubblico che più genericamente non urbanizzate, le possibilità di incorrere in rinvenimenti archeologici, anche a non elevata profondità, sono elevatissime. Ciò è confermato da una lunga sequenza di rinvenimenti già a partire dal XVII secolo.

Le probabilità di rischio qui indicate sono state ritenute valide anche per altri settori territoriali posti al di fuori delle mura di età greca e dunque in pieno territorio. In particolare, aree di interesse archeologico sono state individuate nella zona di Bivona e di Trainati e interessano, tra l'altro, anche i lotti già assegnati allo sviluppo industriale (la cosiddetta zona ASI), per i quali sono state prescritte dalla Soprintendenza Archeologica, preventivamente a qualsiasi intervento, precise indagini diagnostiche e conoscitive. Gli stessi criteri sono da applicare ad un'altra importante area di sviluppo industriale (ASI): quella che interessa la zona dell'aeroporto;

aree pavimentate di diversa natura¹³. Anche in questo caso, come nel precedente, anche se si tratta di realtà al momento sigillate da tracciati stradali,

¹² Si presenta maggiormente prolungata nell'area di accesso a Vibo dal lato di S. Onofrio (zona Liceo Scientifico).

¹³ Queste ultime due aree sono segnate solo per campioni a fini esemplificativi.

parcheggi o altro genere di pavimentazioni, il rischio di imbattersi in testimonianza del passato è elevato. E tale discorso è da intendersi applicato, così come testimoniano i recenti rinvenimenti all'interno della Chiesa di S. Omobono o di via Diana Recco e via Ipponio, a tutti gli interventi che riguardano l'edilizia storica, e dunque le ristrutturazioni che prevedono la realizzazione di sottofondazioni o l'asportazione dei livelli pavimentali più recenti.

Nel caso del territorio di Vibo Marina, è stata selezionata una vasta area di antichi terrazzi, sia geologici che antropici, che dalle prime alture poste alle spalle dell'abitato si prolungano verso Pizzo. Tale area rientra, tra l'altro, in quelle esposte, a vario livello, al rischio di frane.

L'area individuata non è espressamente a rischio archeologico, nel senso che al momento non si hanno precise segnalazioni o localizzazioni di antichi manufatti, siano essi strutture o reperti mobili¹⁴.

Tuttavia, anche se questa parte di territorio non è stata finora oggetto di prospezioni dettagliate, sulla base di un'analisi morfologica dei terreni e di alcune comparazioni con i settori posti sia a nord che a sud dell'area perimetrata, non è da escludere che vi si possano trovare importanti testimonianze del passato. Giova tra l'altro ricordare che, esattamente a Pizzo Calabro, nell'area terrazzata dove è stata edificata la nuova sede comunale, è stato possibile rinvenire significativi resti di strutture e materiali di età romana. Tali resti sono stati oggetto di scavo, con un intervento di emergenza, da parte della Soprintendenza Archeologica della Calabria.

Più a Sud, invece, come dimostrano la carta archeologica del territorio pubblicata negli Annali di Pisa del 1989, sono stati localizzati tanti insediamenti produttivi e non solo, riferibili prevalentemente all'età romana. In tutta l'area non dovrebbero comunque mancare insediamenti di età greca, trattandosi di un territorio di immediata pertinenza della città (la cosiddetta *chora*) e dunque sufficientemente popolato per lo sfruttamento agricolo. Disponiamo, inoltre, di generici riferimenti ad una frequentazione di età pre e protostorica.

In conclusione, è necessario specificare che misure ritenute oggi restrittive certamente si dimostreranno, così come suggeriscono le esperienze maturate in altri importanti contesti urbani italiani di notevole utilità non solo per una migliore conoscenza e conservazione delle più antiche strutturazioni urbane e della loro consistenza materiale, ma anche, così come suggerito nei "Lineamenti di un modello di assetto del territorio", per un *contenimento del consumo di suolo e del territorio* e per un più organico sviluppo sociale, culturale ed economico.

¹⁴ Rinvenimenti vari di materiali di età romana sono genericamente segnalati con riferimento alle collinette poste immediatamente a ridosso dell'abitato moderno.

Per quanto attiene *il patrimonio storico artistico e l'identità culturale, nella sua evoluzione* emerge quanto segue. Dopo la distruzione della città avvenuta ad opera dei saraceni nel 983, Vibona rimane sepolta nello squallore più avvilente. La popolazione, dalle “marine” si trasferisce su in collina, nasce così il nuovo povero abitato Terravecchia.

Ruggero il normanno, nel frattempo, nel posto più alto dell'antica acropoli vi edifica un grande castello (1070), attorno alle cui falde edificano le proprie modeste dimore i contadini dando così vita al nuovo abitato “il Borgonovo”. La Calabria, dopo il trasferimento della corte normanna a Palermo, era stata divisa in due “regioni” ed è proprio ora che il Borgonovo acquista molta importanza, che Federico II vuole fortificare maggiormente il castello, favorendo lo sviluppo demografico del piccolo borgo. Il Borgonovo aggrappato al castello diventa così Monteleone.

La città passa da un dominio all'altro e nel 1501 re Federico II vende ad Ettore Pignatelli la Città demaniale di Monteleone e nel 1594, Monteleone riceve un ordinamento più stabile e più sicuro.

Monteleone occupava, ormai, tutte le falde della collina che si estende gradatamente dal castello verso sud-ovest, e giù in pianura si estendeva sul sito di quella che era stata la città romana. I Pignatelli non tralasciavano nulla pur di arricchire la città, incoraggiarono, infatti, la arti, la industrie, i commerci, favorirono il sorgere di accademie, scuole di pittura, ecc. Monteleone era diventato un centro commerciale importantissimo. Terribili terremoti distrussero più volte la nostra regione nel '500, '600, '700, ma i più disastrosi furono quelli del 1638, 1659, 1783 e, dopo, nel 1905 e 1908.

Nel 1734 dopo 230 anni di vicereame spagnolo, arrivano in Calabria i Borbone e nel 1806 arrivano i Francesi che rimangono fino al 1815.

La Calabria viene divisa in due province: la Calabria Citeriore con capitale Cosenza e la Calabria Ulteriore con capitale Monteleone. Comincia così per Monteleone, sotto il dominio Francese, il periodo di maggiore prosperità della sua storia.

Il 4 gennaio del 1928 per volere del governo fascista Monteleone prende il nome di Vibo Valentia.

Il Patrimonio architettonico: La linea da adottare nella stesura del PSC di Vibo Valentia sarà quella di rimuovere le condizioni che comportano il degrado stesso e valorizzare i punti di forza e le risorse presenti.

Il centro storico di Vibo è stato in questi anni oggetto di interventi abusivi con demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni che hanno in parte, alterato la propria immagine originaria.

Il centro storico della città rappresenta un incalcolabile patrimonio di valori che debbono essere recuperati sia per scopi economici, sia al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti; è il luogo dove si conserva, in gran parte, la storia culturale della popolazione. Il centro storico è ancora luogo di relazione sociale perché in esso si trovano quegli spazi pubblici che danno il senso della socialità e della comunità.

Grazie alla qualità della vita per alcuni aspetti migliore nonostante le carenze abitative, l'assenza di attività commerciali e di servizi, i centri storici rappresentano spesso ancora dei luoghi con una migliore qualità abitativa rispetto al resto del centro urbano, perché più a misura d'uomo, più ricchi di relazioni sociali, più tranquilli, più silenziosi, ecc. (LUR).

In virtù di ciò si è cercato di selezionare quegli edifici che per la loro storia, il loro pregio architettonico (civile o religioso) possono essere riutilizzabili per funzioni collettive, con interventi mirati e puntuali.

Una parte del patrimonio architettonico della città di Vibo si trova in un discreto stato di conservazione grazie ai lavori di restauro effettuati negli ultimissimi anni, un'altra parte di tale patrimonio si trova in fase di lavori in corso, mentre una buona parte di esso si trova in stato di abbandono e quindi di conseguente forte degrado.

Di seguito, si citano gli edifici più significativi per la loro storia, per la loro struttura, per il pregio architettonico, suddivisi in edilizia civile, edilizia militare ed edilizia religiosa:

L'edilizia civile

Villa Cordopatri
Palazzo di Francia
Palazzo Stagno d'Alcontres
Palazzo Murmura
Palazzo Cordopatri
Ex Municipio
Palazzo Francica
Palazzo Gagliardi (residenza)
Palazzo Gagliardi (foresteria)
Palazzo Romei
Palazzo Capialdi
Palazzo Marzano

L'edilizia militare

Castello Normanno – Svevo

Arco di Marzano
Porta Conte d'Apice
Castello di Bidona

L'edilizia religiosa

Ex Convento dei Padri Domenicani (Valentianum)
Ex chiesa dei Padri Domenicani (Valentianum)
Chiesa di S. Maria Maggiore e San Leoluca
Ex Convento di S. Francesco d'Assisi
Chiesa del SS. Rosario
Convento dei Cappuccini
Chiesa di Sant'Antonio
Ex convento dei Padri Francescani Riformati
Chiesa di S. Maria degli Angeli
Ex convento dei Padri Minori Osservanti
Chiesa di S. Maria La Nova
Ex chiesa dello Spirito Santo
Ex Collegio dello Spirito Santo
Chiesa di S. Maria del Soccorso
Chiesa di S. Omobono
Ex convento dei Padri Agostiniani Calceati
Chiesa delle Clarisse
Ex convento delle Clarisse
Ex chiesa di S. Chiara
Ex Monastero di S. Chiara
Chiesa di S. Michele
Ex cappella di S. Chiara
Chiesa della Madonna dei Poveri
Chiesa del Carmine
Ex Convento dei Padri Carmelitani
Chiesetta della Madonna del Buon Consiglio (Madonnella)

Le aree urbane di interesse storico: analisi degli insediamenti e proposte di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio: La città-palinsesto:

Hipponion, Valentia, Monteleone,

Vibo Valentia Una delle caratteristiche principali della città di Vibo Valentia va sicuramente individuata nella continuità di frequentazione del sito che risulta essere abitato, con accentuati fenomeni di persistenza, a partire dall'età preistorica ad oggi. A questo proposito, e ci sembra giustamente, storici e archeologi hanno parlato di *città-palinsesto*, puntando l'attenzione sia sui processi di antropizzazione del territorio che sulle dinamiche insediative peculiari delle diverse epoche. La città medievale prima, e quella moderna poi si sono sovrapposte ai precedenti insediamenti di epoca greca e romana; quella contemporanea ha saturato gli spazi della città storica e si è rivolta verso il mare

e a nord-ovest per trovare le aree del proprio sviluppo. Nelle more di questo processo sociale e urbano, continuo ma con repentine battute di arresto (distruzione della città nel 983 d.C., crisi economica e demografica tra XVI e XV sec., terremoti del 1783 e del 1905), il patrimonio edilizio ha subito pesanti manomissioni e trasformazioni e il tessuto ha modificato le proprie caratterizzazioni essenziali, senza però che l'intelaiatura urbana subisse cedimenti irreversibili. Al contrario, l'intero sistema organizzativo della città è rimasto attivo, come intelaiatura urbana, fino al primo trentennio del XX secolo (Piano Regolatore del 1936), organizzando la crescita cittadina per i tre secoli successivi. I caratteri di base di questo sistema possono essere riassunti in tre punti:

- sistema esteso all'intera compagine urbana e in connessione con le strade che collegavano la città al territorio e alla più importante via di comunicazione calabrese (via Annia Popilia, Strada Statale 18);
- sistema 'aperto', capace di svilupparsi e di estendersi senza fratture, anche in presenza di mutamenti del tessuto edilizio;
- sistema flessibile, matrice organizzativa in grado di connettere gli elementi preesistenti e integrarli in un processo di continuo divenire.

Elementi base dell'intelaiatura urbana sono le lunghe strade rettilinee, originate dai poli di principale interesse cittadino, tracciate secondo rigorose geometrie e indifferenti ai problemi derivanti dai dislivelli altimetrici (in alcuni casi risolti brillantemente con suggestive scalinate).

Le aree urbane di interesse storico: *il rione Terravecchia*

Nella città storica sono facilmente individuabili i due principali nuclei dell'insediamento antropico:

la parte greco-romana e quella medievale.

Il nucleo dell'insediamento di epoca romana è rintracciabile nella zona verso valle, nei dintorni del primo complesso conventuale francescano, caratterizzata da una maglia a scacchiera originata dall'impianto *cardo-decumano*. E' delimitata dai due principali assi della città, corso Umberto I e corso Vittorio Emanuele III; in essa è localizzato il *Rione Terravecchia*, sorto probabilmente dopo la distruzione della città nel 983 d.C. da parte dei saraceni, a seguito della quale la popolazione occupò il sito del vecchio insediamento romano, riattandolo.

All'epoca romana risalgono infatti i numerosi e significativi resti di mura di cinta, di strutture abitative di epoca repubblicana e di monumentali domus databili tra l'età imperiale e il V d. C., del teatro (ubicato alle spalle della chiesa del Rosario) e di un complesso termale (a carattere privato o pubblico), venuti alla luce in località S. Aloe. In via Milite Ignoto sono state individuate altre strutture abitative risalenti a un arco di tempo che va dal III a.C. e al I sec. d.C. (la continuità abitativa si arresta al II d.C.).

L'abbandono del centro abitato in età tardo antica sembra essere testimoniato dal ritrovamento di due tombe risalenti al IV-VII sec. d.C. periodo in cui, secondo alcuni storici, vi è un probabile spostamento dell'insediamento a Vibo Marina dove, con ogni probabilità, sorgeva la sede episcopale (fenomeno di ruralizzazione della città).

Nella cartografia di inizio settecento il rione appare connotato da una certa densità edilizia; nelle sue strade, infatti, fin dal XIII secolo si concentrava l'attività artigiana (*via degli orefici, via dei chitarrari, via dei forgiari...*).

Il tessuto edilizio del rione, peraltro molto danneggiato dagli effetti dei terremoti del 1783 e del 1905, si presenta oggi con una struttura compatta di case basse (piano terra + I piano) del tipo a schiera con cortile e/o giardinetto sul retro, che versano per lo più in cattivo stato di conservazione. La funzione residenziale è prevalente, ma è presente anche la destinazione commerciale nei piani terra. L'omogeneità urbana, pregevole pur nella semplicità e modestia degli edifici, è minacciata da interventi di trasformazione tipo-morfologica che tendono a stravolgere la composizione originaria del tessuto.

Da segnalare sono alcuni resti di piccoli fabbricati (*baracche*), un tempo utilizzate come strutture temporanee di alloggio ma in seguito divenute permanenti, realizzate con le tipiche tecniche edilizie antisismiche introdotte dopo il terremoto del 1783. Si tratta per lo più di edifici monovano di ridotte dimensioni, in terra cruda e intelaiatura lignea, che versano in uno stato di totale abbandono e incuria. La distruzione sistematica di queste strutture, avvenuta negli anni passati, ha causato un notevole depauperamento di questo patrimonio edilizio che si distingue per peculiarità costruttive e specificità tipologica, testimone di un'epoca in cui la capacità e la necessità di rapportarsi alle proprie risorse ambientali e culturali era prevalente. Oggi si impone un'azione di tutela che miri alla conservazione dei manufatti residui e alla loro valorizzazione in chiave culturale e ambientale.

Il rione "Borgonovo". Sorto attorno all'aerea del castello, sul pendio volto a mezzogiorno, il rione si è formato a partire dall'età normanna, laddove era probabilmente un tempo ubicata l'acropoli dell'insediamento greco.

Il passaggio alla condizione demaniale, risalente alla seconda metà del XIV secolo avrebbe, secondo gli storici, avviato un processo di strutturazione maggiore del tessuto cittadino e la creazione di un efficace sistema di fortificazione con la costruzione di una cinta muraria dotata di numerose porte urbane (*Arco di Marzano, porta Conte d'Apice*). Il nucleo è caratterizzato da un tessuto urbano fatto di edilizia compatta, con strade tortuose, suggestivi slarghi e isolati irregolari, dominata dalle imponenti strutture degli edifici conventuali (padri Agostiniani Calceati: ex carcere, monastero di S. Chiara...) e dei palazzi nobiliari (Capialbi e Marzano). Lo stato di conservazione degli edifici è generalmente buono/discreto, ad eccezione di alcuni manufatti edilizi che versano in stato di completa obsolescenza. Il corso della via Cordopatri segue

probabilmente l'andamento di quella che un tempo era la cinta muraria del borgo.

A ridosso del nucleo fortificato si trova l'espansione cinquecentesca della città, caratterizzata da un'intelaiatura urbana impostata su una maglia stradale non regolare (incroci ad angolo acuto), formata da lunghi assi viari rettilinei convergenti verso la zona centrale (chiesa di S. Michele) o che si aprono a ventaglio verso ovest. In questo settore urbano trovano localizzazione i principali insediamenti del XVI-XVII sec.: il complesso conventuale gesuitico, il convento dei padri Carmelitani, l'ex convento delle Clarisse, la chiesa di S. Michele.

La funzione residenziale è prevalente, ma spesso è associata alla compresenza di attività terziarie. Lo stato di conservazione del patrimonio storico edilizio, spesso cattivo, impone una politica di incentivazione alla riqualificazione e al riuso dei numerosi edifici di pregio che compongono questa parte di città.

Vibo Marina. Il patrimonio edilizio situato nella zona della fascia costiera rappresenta un significativo esempio di stratificazione storica che va dall'epoca classica ai giorni nostri, meritevole di puntuali interventi di conservazione e valorizzazione. Fin dall'antichità, infatti, il territorio di questa zona si caratterizza per lo sfruttamento intensivo delle risorse marittime (allevamento ittico, lavorazione del pesce e commerci marini), di quelle agricole (colture cerealicole, vite e olivo) e di colture pregiate come quella della canna da zucchero e quella del gelso per il baco da seta.

L'intera zona infatti è caratterizzata dalla presenza di resti archeologici di età romana imperiale e tardo-antica relativi a *domus* patrizie e *villae rusticae* situate nei pressi della stazione ferroviaria, in località Grancara di Pannaconi, e in località Porto Salvo (nei pressi del castello di Bivona). Il Castello di Bivona, in particolare, oltre a rappresentare un significativo esempio di struttura fortificata risalente al XIV secolo (sottoposto al vincolo di tutela di cui alla L. 1089/1939), risulta essere inserito all'interno di un'area di particolare interesse caratterizzata dalla presenza di un frammento di *paesaggio agrario storico* poiché su di essa insiste un uliveto secolare (anch'esso tutelato ai sensi degli artt. 1 e 2 della L. 1089/1939).

La vocazione marittima della zona è testimoniata da alcuni esempi di strutture produttive presenti in località Bivona, lungo via del Pesatore (Tonnara Gagliardi) e in prossimità del Porto di Santa Venere, nei pressi di piazza m. Bianchi (struttura edilizia originaria inglobata all'interno di un altro fabbricato). Le tonnare, della cui attività si ha notizia fin dalla metà del XIII secolo, sono un elemento caratteristico dei territori costieri dell'area dell'istmo catanzarese e vibonese, e rappresentano un elemento importante di valorizzazione ai fini turistici e culturali. Non a caso la Tonnara Gagliardi, in funzione dal XVII alla

metà del XX secolo, è stata restaurata e trasformata in tempi recenti in struttura museale a cura della Soprintendenza calabrese.

Secondo le fonti storiche, nella zona era presente anche un fondaco per il commercio del sale ma allo stato attuale non è stato possibile rintracciarne l'originaria localizzazione.

Sempre in località Bivona sono presenti alcune strutture residenziali storiche di una certa importanza, oggi purtroppo ridotte in pessimo stato di conservazione: si tratta delle ville Gagliardi e Froggio (ora proprietà Lo Giacco). La prima, situata proprio a ridosso della linea costiera, lungo via delle Barche, è un edificio di ampie dimensioni circondato da un giardino privato. La seconda, più all'interno, sorge in posizione dominante su uno dei primi terrazzamenti naturali con ampio parco circostante confinante con l'area dello stabilimento industriale, considerata a rischio tecnologico-ambientale.

Il patrimonio edilizio situato in prossimità della area portuale di Santa Venere, lungo l'arenile, testimonia invece lo sviluppo urbano che ebbero i territori della fascia costiera a partire dal terzo decennio del XX secolo, sotto l'amministrazione Scrugli (1930-1939). Precedentemente e parallelamente allo sviluppo economico della zona portuale, l'area in questione si era caratterizzata, dal punto di vista edilizio e urbano, attraverso la presenza di un insediamento organizzato secondo una maglia viaria ortogonale, con isolati di forma quadrangolare tagliati da ampie strade perpendicolari alla linea di costa (via Cortese, via Veneto, via Piemonte ecc.). In questo comparto urbano, composto per lo più da fabbricati a due piani con corte interna, hanno trovato posto alcuni esempi di manufatti edilizi che si distinguono per il linguaggio architettonico utilizzato, di ascendenza *liberty-deco*, come l'ex palazzo Cianflone e il palazzo Tripiccone; gli episodi più significativi di questa fortunata stagione stilistica, tuttavia, versano purtroppo in pessimo stato di conservazione (ex hotel Miramare) e sarebbe opportuno prevedere per loro una adeguata politica di recupero architettonico e artistico.

Agli anni '30 del XX secolo risale ugualmente la serie di villette unifamiliari situate nella striscia di terreno compreso tra il rilevato ferroviario e il porto turistico, lungo la via Emilia. Si tratta di decorose strutture edilizie di tipo unifamiliare con giardino privato, utilizzate un tempo dalla borghesia cittadina come residenze estive. La buona qualità costruttiva e l'accuratezza nello studio dei dettagli architettonici caratterizzano questi edifici, che attualmente risultano però essere stati 'inglobati' all'interno dell'informe crescita urbana moderna (magazzini e depositi di supporto alle attività portuali).

Nei pressi della stazione ferroviaria e a ridosso della strada statale, sono presenti alcuni significativi esempi di complessi insediativi a carattere rurale e residenziale (*Casino Suriani*, *Casino Antonucci*..). Sorti all'interno di quelle che un tempo dovevano essere vaste proprietà terriere, rappresentano uno degli

elementi tipici del nostro paesaggio agrario storico anche se non risultano essere sottoposti ad alcuna azione di tutela. Al contrario, la loro valorizzazione può oggi fungere da volano per le attività di riqualificazione ambientale e implementazione dell'offerta turistico-culturale.

Purtroppo la valenza paesaggistica dei territori della fascia costiera è compromessa da un nucleo di insediamenti abusivi sorti in prossimità della spiaggia su area demaniale (località Pennello), e dalle strutture industriali risalenti agli anni '60.

Piscopio. Il nucleo urbano di Piscopio rappresenta uno dei *casali* dell'*Universitas* di Monteleone fin dal XIV secolo. Rimasto quasi interamente distrutto nei terremoti del 1626, del 1783 e del 1905, si sviluppa in corrispondenza della biforcazione della Strada Provinciale 14, con una maglia urbana di intricate viuzze su cui si affacciano modesti edifici ad 1-2 piani realizzati in muratura di pietrame locale. Un tempo in questo territorio era ampiamente diffusa la tecnica edilizia in terra cruda di cui rimangono oggi esigue tracce.

Gli esempi architettonici più significativi sono rappresentati da alcuni palazzi nobiliari, risalenti per lo più alla prima metà del XIX secolo, caratterizzati da uno stato di conservazione buono (palazzo Morelli, palazzo Citanna, palazzo Lazzaro, palazzo Capialdi, palazzo Fuduli, palazzo Rodinò). Il più antico edificio religioso è la chiesa di S. Nicola, del XVII sec., che però versa in pessimo stato edilizio.

Dal punto di vista ambientale il territorio di Episcopio rappresenta un'area di elevato interesse paesaggistico e demo-etnoantropologico a causa della presenza di due vallate torrentizie sulle cui balze, nelle epoche passate, sono stati costruiti alcuni mulini ad acqua le cui strutture superstiti sono in parte visibili ancora oggi.

A confine con il territorio comunale di S. Gregorio d'Ippona, nella valle del torrente Crivello (*Rio Cridello* o *Fosso Falco*) -in prossimità della chiesa di S. Ruba (ricadente oggi nel Comune di S. Gregorio) - sono localizzati i resti di un acquedotto in muratura, con canale aereo e torri di caduta, che era destinato ad alimentare una serie di tre mulini posti a quote progressivamente decrescenti lungo le balze della vallata. Secondo alcuni storici il sistema produttivo venne costruito a cavallo tra XIII e XIV sec., dai monaci delle grange di Zamarò, appartenenti all'abbazia della Santissima Trinità di Mileto,

L'altra 'valle dei mulini' è posta prima dell'ingresso al paese, lungo il corso della Strada Provinciale 14, e sfrutta i versanti degradanti verso il torrente Varelli (*Rio Varelli*), al confine con il territorio comunale di Stefanaceni. Lo stato delle strutture, in condizioni di totale abbandono, e la vegetazione rigogliosa non consentono al momento visite di ispezione al fine di verificare l'effettiva consistenza edilizia dell'intero 'sistema'. Tuttavia, la qualità

paesaggistica di questi due comprensori è tanto suggestiva da meritare un intervento di recupero ambientale che ne esalti le valenze naturali e ne valorizzi le potenzialità in termini culturali e turistici (*cultura materiale, architetture del lavoro, archeologia industriale...*).

Nei pressi di questa valle (località Piscìno) sono peraltro presenti anche i ruderi di un complesso culturale dalla funzione ancora non ben identificata (*martirion* ?), risalente al V-VI sec. d.C.

Vena Superiore. Come Piscopio, anche Vena Superiore alla fine del XVIII sec. faceva parte dei nove casali o villaggi che dipendevano da Vibo Valentia (Longobardi, San Gregorio Superiore, San Pietro di Bivona, Vena Inferiore, Triparti e Zammarò).

Tra le emergenze architettoniche di rilievo va annoverata una grotta naturale sita in località Malacuruna, esplorata durante alcune ricognizioni archeologiche condotte nel territorio alla fine degli anni '80. La cavità, ampia e molto profonda (m. 50 di lunghezza), sembra essere stata frequentata fin dal XIII secolo.

Dinamiche socio-economiche. Imprese e produttività di Vibo: confronto regionale e nazionale.

Il tessuto economico della provincia di Vibo¹⁵ alla fine del 2005 registra circa 13.000 imprese, e si caratterizza per la predominanza delle attività individuali - circa l' 84,2% del totale-. Il comparto più rilevante della provincia è il commercio (con il 33,4% si colloca al 12° posto nella graduatoria nazionale) seguito dall'agricoltura (23,1%). A livello comunale Vibo registra un elevato numero di addetti nel settore delle istituzioni e negli altri settori (rispettivamente con 6000 e 3493 unità) non confermando i dati provinciali, in cui centri come Tropea (attiva nel settore del commercio) e Maierato dell'industria, agiscono da correttori della tendenza comunale.

La struttura per età delle imprese fa registrare un'elevata presenza di imprese giovani che risultano presenti sul mercato da meno di 4 anni, valore che (con la quota del 38,1%), fa segnare l'ottavo valore più elevato tra tutte le province del paese. L'edilizia rappresenta, come per quasi tutte le realtà calabresi, un comparto importante nell'economia della provincia, assorbendo una percentuale di attività produttive (12,3 %) quasi in linea con il dato medio nazionale.

La quota di attività artigianali (23,8%) è al di sotto della media del Paese risulta. La densità imprenditoriale ogni 100 abitanti è 7,74, valore al di sotto sia della media del Mezzogiorno sia di quella nazionale, e che posiziona Vibo Valentia all'ottantaseiesima posizione della graduatoria nazionale. L'ammontare

¹⁵ Dati desunti dall'Atlante della competitività delle province.

delle aziende agricole censite nella provincia è di circa 3.000 unità presentano una superficie agricola utilizzata pari al 71% circa e l'82% delle dimensioni prevalenti sono tra 1 e 3 ettari (82%). La percentuale di occupati (43,6%) rimane tra le più modeste della Penisola, il mercato del lavoro ha rilevato negli ultimi anni un incremento dei disoccupati e i dati riferiti al 2005 sono lievemente peggiorativi rispetto al 2004. Importante è il contributo del comune di Vibo che presenta il numero di occupati per settore più alto a livello provinciale, e la distanza con gli altri comuni, in termini di quantità di addetti per unità locali presenti, è piuttosto consistente basti pensare che Vibo conta 2535 addetti nel settore dell'industria (seguita da Maierato con 508), 2080 nel settore del commercio (seguita da Tropea –centro turistico-con 494), 3493 addetti negli altri settori (seguita da Ricadi con 504 e Tropea con 503), mentre nelle istituzioni gli addetti sono 6000 (seguita da Tropea con 793 e Serra San Bruno con 612 addetti). E' quindi nel settore delle istituzioni e negli altri settori che Vibo comune offre un contributo maggiore all'economia provinciale. Nel 2005, infatti, Vibo Valentia si posiziona in 17° posizione nella graduatoria decrescente per tasso di disoccupazione (13,1%)¹⁶.

A livello provinciale, l'importanza del settore agricolo è confermata dalla quota di occupati nel settore primario (12,91%)¹⁷. A livello comunale, Vibo Valentia non conferma la proiezione provinciale, **nel settore dell'agricoltura sono presenti 429 addetti** (218 maschi, 211 femmine), in prevalenza trattasi di lavoratori dipendenti o in altra posizione subordinata, **nel settore dell'industria sono occupati 1868 addetti** (1596 maschi e 272 femmine), nelle **altre attività risultano occupati 7192** (4247 maschi e 2945 femmine). In totale 9489, in valore percentuale il **4,51 in agricoltura**, il **19,70 nell'industria**, il **75,79 nelle altre attività**. Risulta esiguo-rispetto al dato provinciale-l'impegno di addetti in agricoltura.

Elevata è l'incidenza del lavoro irregolare: con una presenza pari al 48,2%, Vibo Valentia risulta la terza provincia italiana che in maniera ordinaria utilizza forme di manodopera irregolari.

Vibo Valentia è una delle province della Calabria infrastrutturalmente meglio attrezzate, infatti, il valore che assume l'indicatore generale è pari a 110,5 nel 2004 (100,3 nel '91 fatta uguale a 100 la media Italia) dato che colloca la provincia al 27° posto nella graduatoria nazionale: il valore assunto dall'indice di dotazione delle infrastrutture economiche pone la provincia al 19° posto nel contesto nazionale, posizione ribaltata da quello delle infrastrutture sociali (41,7 nel 2004 – 39,5 nel '91), che essendo largamente sottodimensionate colloca

¹⁶ A livello di SLL su un totale di 30209 forza lavoro, 22891 sono occupati (il 75,77 %), 4297 sono i disoccupati (14,2%) e 3021 (il 10,03 %) quelli in cerca di prima occupazione, come si evince dalle tabelle allegate.

¹⁷ Nel contesto del SLL, 2526 sono gli occupati nel settore dell'agricoltura (l' 11,03% degli occupati).

Vibo Valentia al 96° posto in Italia. La migliore posizione la provincia lo ottiene per la dotazione della rete ferroviaria; di ottimo livello appare la dotazione sia degli aeroporti che dei porti. Costituiscono un'eccezione a questo trend le categorie degli impianti e reti energetiche e la dotazione delle reti per la telefonia, per le quali la provincia si posiziona rispettivamente 92-esima e 89-esima nel contesto nazionale.

Imprese e produttività di Vibo: confronto provinciale.

Nel 2005 il tessuto imprenditoriale della provincia di Vibo risulta costituito da quasi 15.000 imprese delle quali 13.034 (circa l'87%) in attività. **Il settore economico vibonese è preminentemente incentrato sui servizi** e questa considerazione è confermata dall'analisi dettagliata della distribuzione delle imprese, degli addetti, per settore. **Il terziario è il settore con il maggior numero di aziende attive**, con una certa rilevanza al suo interno, degli esercizi commerciali. Assai significativo, è come detto prima, il contributo relativo alle imprese agricole, che rappresentano il 23% del totale delle imprese provinciali, con un peso percentuale maggiore sia rispetto al dato regionale che nazionale. La struttura è quasi sempre la ditta individuale (10977 unità); importante è il peso dell'industria alberghiero-ricettiva (166 sono gli esercizi alberghieri, 21110 i posti letto), con un incremento sostanziale dal '91 al '01: per gli alberghi e ristoranti si passa da 704 a 736 unità..

Seguono le imprese edili, con il 12,3% e quelle manifatturiere, entrambe con un'incidenza inferiore rispetto alla Calabria e all'Italia.

Va evidenziato il calo delle imprese di estrazione dei minerali, di quelle attive nell'intermediazione monetaria, ma soprattutto, come prima anticipato, di quelle manifatturiere, diminuite del 2,9 %.

In generale, l'analisi settoriale evidenzia un allineamento dei tassi di crescita locali ai trend riscontrati nella regione e in Italia.

Le unità locali delle imprese nel 2001-attualizzate rispetto al '91-registrano a livello regionale una variazione in positivo (4414 unità al 2001 contro 3636 al '91) che conferma il trend di crescita nazionale (si passa da 36341799 a 4403431 unità). **L'incremento maggiore si registra nel settore degli altri servizi**, in cui le unità del '91 (1090) subiscono al 2001 un sensibile incremento passando a 1801 unità. Di conseguenza il numero di addetti nelle imprese è in aumento (12126 al 2001 contro 10132 al '91). Gli addetti alle unità locali delle istituzioni passano da 5650 del '91 a 7150 del '01, gli addetti dell'industria passano da 3819 a 4789, quelli del commercio da 3334 a 2950-registrando un lieve decremento-, quelli degli altri servizi passano da 2979 a 4387.

Il trend sull'occupazione nel settore delle istituzioni, servizi e altre attività è trainato dal sostanziale contributo del comune di Vibo Valentia.

Il percorso di forte terziarizzazione segnato dall'economia vibonese e non accompagnato da un ulteriore sviluppo del manifatturiero, come quello delineato dalle dinamiche imprenditoriali dell'ultimo anno, può non rivelarsi idoneo ad assicurare al sistema un reale livello di crescita della ricchezza: le imprese del settore manifatturiero in provincia di Vibo nel 2005 presentano un tasso di iscrizione del 2,7, un tasso di cessazione del 5,6, pari a un tasso di crescita del -2,9 (fonte: Elaborazione Istituto G. Tagliacarte su dati Infocamere).

Reddito.

Il tenore di vita a Vibo è modesto: il reddito pro capite (circa 11.000 euro per abitante); appaiono ridotti e pari a circa il 77% della media nazionale anche i consumi procapite (circa 10.535 euro), con una quota rilevante destinata alla componente alimentare.

La provincia di Vibo vede diminuire, tra il 2004 e il 2005 le proprie forze lavoro del 2,3%, valore allineato alla contrazione registrata in Calabria, ma in controtendenza con il dato dell'Italia che dimostra un leggero incremento, del +0,4 %. L'economia, sostenuta nel medio-lungo periodo dalla vivacità dell'agricoltura, dell'industria e dei servizi, vede in difficoltà il settore delle costruzioni.

Al reddito procapite di 11.129,45 euro, si contrappone una dimensione dei consumi finali interni procapite pari a 10535,23 euro annui nel 2004 e di 7105,47 nel 1995, cui corrisponde al 31/12/2005 una quantità di depositi bancari delle famiglie per localizzazione della clientela pari a 570 milioni di euro.

Depositi bancari/impiego.

Prima di soffermarci sul sistema creditizio della provincia di Vibo Valentia¹⁸ è necessario esaminare la dotazione strutturale -sportelli bancari presenti sul territorio-, le dinamiche del circuito finanziario-depositi ed impieghi- fornendo un confronto della dotazione strutturale con il tessuto imprenditoriale presente: -per quanto riguarda il livello di sportellizzazione del territorio calabrese, si evince che la provincia di Vibo Valentia (nel comune se ne contano circa dieci) con i suoi 41 sportelli-dato 2004- rappresenta l'8% della quota regionale, poco superiore a Crotone che -con il 7,4%- rappresenta la provincia con minore incidenza di sportelli.

La dotazione di sportelli in rapporto alla popolazione non testimonia, però, una posizione favorevole, Vibo occupa, nella graduatoria nazionale decrescente, il 101-posto, seguita da Caserta e Crotone. A livello comunale i circa dieci sportelli bancari, confermano (3,39 ogni 10.000 abitanti) la dotazione di sportelli in rapporto alla popolazione provinciale.

¹⁸ Osservatorio Economico Provinciale Vibo Valentia 2006. Camera di Commercio di Vibo Valentia, Istituto G. Tagliacarne.

La rete bancaria provinciale, infatti, non sembra a sostegno della domanda di servizi finanziari da parte della popolazione residente, 3,17 sportelli ogni 1.000 imprese, 2,41 sportelli per 10.000 abitanti contro un valore nazionale pari a 5,33, come confermato in tutta la realtà della Calabria.

Dal punto di vista dell'operatività bancaria, si evince come la provincia abbia abbandonato gli ultimi posti della graduatoria nazionale, con un valore di 16,6 milioni di euro, restando però su livelli inferiori sia al dato medio italiano che regionale.

Anche gli impieghi per sportello, i più bassi della regione, restano inferiori al dato nazionale-18,7 milioni di euro in provincia di Vibo a fronte dei 37,2 dell'Italia.

Approfondendo l'osservazione delle dinamiche di depositi e impieghi, si evince come nel quinquennio 2000-2004, la variazione dei depositi sia in linea con il conteso calabrese ma è inferiore di 10,5 punti percentuali rispetto al dato nazionale, mentre la variazione degli impieghi-+47,6% -si presenta superiore sia a quella regionale che a quella nazionale, come quest'ultimo che comprende sia quelli delle imprese che delle famiglie.

All'aumento degli impieghi registrato corrisponde solo parzialmente con un aumento degli investimenti, gli impieghi delle aziende crescono solo di 122 milioni di euro rispetto ad un aumento totale di 248 milioni di euro. Sono aumentati quindi gli impieghi delle famiglie, è ipotizzabile pensare ad una difficoltà di liquidità del sistema economico che ricorre al credito per risolvere esigenze contingenti. E' aumentato in genere al Sud il credito al consumo che finanzia ogni genere di acquisti alle famiglie.

Anche nel quinquennio 2000-04, l'incidenza degli impieghi delle aziende attive nella provincia sul totale degli impieghi è in leggero decremento, sebbene il valore assoluto degli impieghi delle aziende sia aumentato da 312 milioni di euro del 2000 a 434 milioni di euro del 2004.

Il sistema bancario e creditizio della provincia di Vibo Valentia non sembra in grado di sostenere lo sviluppo economico locale.

Per quanto riguarda l'affidabilità dei soggetti economici che operano nel territorio, si evince che il trend delle sofferenze bancarie presenta un netto incremento nel periodo esaminato.

Si registra una perdita di affidabilità dei soggetti che ricorrono al credito, comunque in controtendenza rispetto al dato regionale che evidenzia una diminuzione delle sofferenze bancarie, -9,2%.

Distribuzione delle imprese sul territorio comunale. Tipologia di imprese e caratteristiche imprenditoriali.

Il SLL di Vibo Valentia è il n. 564 e conta 18 comuni, occupa una superficie di 423,69 kmq, 28693 famiglie, 84.309 è la popolazione residente, 41694 sono le abitazioni, 19.276 gli addetti e 4962 le unità locali. Risultano così ripartite:

-25 le unità locali nel settore agricoltura e pesca, 6 nell'industria, 463 nell'industria manifatturiera, 7 nelle Costruzioni, 456 nel settore gas, acqua, 1.660 commercio e riparazioni, 304 nel settore alberghi e ristorazione, 164 nei trasporti, 91 nel settore credito e 1786 negli altri settori.

Dal '91 al '01 si è registrato un incremento del numero delle unità locali, passando da 3961 a 4962 del dato dell'ultimo censimento. A questo dato è corrisposto un incremento del numero degli addetti (passati da 15786 del '91 a 19276 del '01) con una variazione positiva in tutti i settori.

Nel contesto del SLL di Vibo, su un totale di 30209 forza lavoro, **22891 sono occupati (il 75,77 %)**, 4297 sono i disoccupati (14,2%) e 3021 (il 10,03 %) quelli in cerca di prima occupazione. Nel contesto **del SLL, 2526 sono gli occupati nel settore dell'agricoltura (l' 11,03% degli occupati).**

Per quanto riguarda la distribuzione e il numero di addetti per settore e unità locali delle imprese nei comuni compresi nel SLL di Vibo Valentia, si legge che i comuni di Vibo Valentia, Pizzo, Briatico, Jonadi, San Costantino Calabro e Mileto, sono quelli che occupano una posizione favorevole in quasi tutti i settori.

In totale le industrie nel SLL di Vibo sono 1117 con 4716 addetti, le unità locali nel commercio sono 1970 con 3693 addetti, gli altri servizi sono 1867 unità con 5540 addetti e 401 unità nelle istituzioni con 7796 addetti, per un totale di 5355 unità locali in tutti i settori e 21745 addetti impegnati complessivamente. Nel contesto del SLL Vibo Valentia svolge il ruolo di centroide in tutti i settori, con **un'assorbimento di una quota notevole di unità locali e addetti nel settore delle istituzioni.**

La popolazione residente, pari a 84309 unità è ripartita in 41692 maschi e 42617 femmine, 30209 è il numero della forza lavoro, contro 22891 unità di occupati; 4297 sono i disoccupati e 3021 la forza lavoro rappresentata da popolazione in cerca di prima occupazione.

Dati comunali. Nel settore dell'agricoltura sono presenti 218 maschi, 211 femmine, in prevalenza trattasi di lavoratori dipendenti o in altra posizione subordinata, nel settore dell'industria sono occupati 1596 maschi e 272 femmine, nelle altre attività risultano occupati 4247 maschi e 2945 femmine. Per quanto riguarda la distribuzione degli addetti per fasce di età e settori, emerge che a livello comunale, la fascia d'età che interessa il maggior numero

di addetti è quella dei 30-54 anni. In questa fascia risultano occupati 135 uomini e 173 maschi nel settore dell'agricoltura, 1062 maschi e 167 femmine nel settore dell'industria, 2931 maschi e 2205 femmine nelle altre attività.

	Unità locali delle imprese						Unità locali delle istituzioni		Totale	
	Industria		Commercio		Altri servizi					
	n.	addetti	n.	addetti	n.	addetti	n.	addetti	n.	addetti
Vibo Valentia	578	2435	984	2080	1102	3473	150	6000	2814	13988
Totale provinciale	2082	7830	3791	6558	3332	9177	876	12679	10081	36244

Vibo Valentia possiede, rispetto al totale della base provinciale il 27,73% di unità locali nel settore dell'industria, con il 31,1% di addetti occupati, il 25,96 delle imprese nel commercio, con 31,72 % di addetti, il 33,07 % di unità locali negli altri servizi con 37,84 % di addetti impegnati in questo settore, il 7,12% di unità locali nel settore delle istituzioni, con un 47,32 % di addetti impegnati.

Il paesaggio naturale.

Il sistema del paesaggio vibonese, caratteri generale. Il paesaggio a Vibo Valentia deve essere considerato nella sua accezione di immagine "visibile" del suo ambiente e del suo territorio, fatto di paesaggi marini e costieri, di paesaggi urbani e collinari che si fondono in un mosaico di forme, a volte seguendo un linguaggio spontaneo, a volte costruite come un complesso di forze e regole, quale risultato autentico ed espressivo delle comunità e delle loro organizzazioni di vita. Il territorio di Vibo è un patrimonio culturale notevole nella sua stessa conformazione fisica, modificata lentamente dall'uomo, con una stratificazione di morfotipologie di paesaggi storici e relitti, naturali e antropizzati, urbani e rurali.

Il paesaggio a Vibo rappresenta un sistema di valori, è necessario pertanto riconoscere il legame e le reciproche contaminazioni tra elementi della natura e i risultati della trasformazione operata dall'uomo, tra cultura, storia e tradizioni locali, estendendo il concetto di paesaggio anche ai suoi aspetti percettivi, che lo configurano sia come filtro estetico del territorio sia come referente visivo/testimoniale, come specchio del processo di appropriazione del territorio, di "uso" di un'entità che esiste come organismo totale e come "iconema"¹⁹, come sistema di valori identitari e di relazioni umane. Significa riconoscere quali categorie costitutive della struttura del paesaggio tutte le componenti che contribuiscono a definirne le caratteristiche formali e culturali e a connotarne

¹⁹ Eugenio Turri introduce la nozione di iconema come unità elementare di percezione, come segno all'interno di un insieme organico di segni, come parte che esprime il tutto.

l'identità: alle componenti tradizionalmente e istituzionalmente riconosciute si associano quelle individuabili nel sistema storico-testimoniale, morfologico-vegetazionale e nelle componenti antropiche che modificano il paesaggio, quali gli elementi del paesaggio agrario-storico, le tipologie vegetali e le aree produttive prevalenti per sistemi territoriali d'appartenenza. I processi di formazione, gli aspetti naturali e di trasformazione concorrono a formare la complessa matrice dei fattori che hanno assunto un ruolo determinante nel ciclo costitutivo di ambiti emergenti, intesi come entità non disgiunte dal sistema territoriale di riferimento.

E' per questa ragione che al di là delle necessarie se pur convenzionali letture delle unità di paesaggio per fasce altimetriche occorre riconoscere i tratti distintivi di differenti morfotipologie di paesaggio (morfotipologie di paesaggio urbano, storico-culturale, agrario o a naturalità diffusa).

Ipotesi di lettura delle morfotipologie di paesaggio. Una prima individuazione degli ambiti territoriali di riferimento "Sistema costiero" e "sistema collinare" definisce le fasce parallele alla costa.

-sistema costiero (da quota 0 a quota 50 metri slm);

-sistema pre-collinare e collinare (*da quota 50 a quota 550*) interessa 3 sistemi distinti altimetricamente: Versante costiero con terrazzi morfologici (50-450 metri slm), Altopiano sub-pianeggiante (450-550 metri slm), Versante dell'entroterra (150-550 metri slm).

Il paesaggio può essere descritto attraverso l'analisi delle sue componenti fondamentali, ovvero la componente naturale, la componente antropico-culturale e la componente percettiva.

La componente naturale comprende fattori idrologici, geomorfologici, vegetali. La componente antropico-culturale comprende la dimensione socio-culturale-testimoniale e la componente storico-architettonica. La componente percettiva comprende i fattori estetici e di visuale.

All'interno di questa prima identificazione territoriale, scelta utilizzando la discriminante altimetrica, si passa a definire le morfotipologie di paesaggio:

-il paesaggio naturale;

-il paesaggio agrario e rurale;

-il paesaggio culturale ed estetico;

-il paesaggio urbano;

-il sistema delle emergenze.

La lettura delle 5 morfotipologie, delle caratteristiche e dei livelli di peculiarità/singularità ovvero compromissione/alterazione consisterà in 2 fasi:

-**Sintassi del paesaggio:** individuare gli elementi componenti e il loro ordine distributivo;

-**Specificità linguistica:** individuare la matrice culturale delle aggregazioni/organizzazioni di paesaggio. Ricercare il linguaggio proprio della società che quel paesaggio ha costruito, delle ragioni interne, sociali, religiose,

produttive e culturali; apprezzamento delle qualità/ singolarità, delle peculiarità/ specificità linguistica.

Il paesaggio naturale. Fin dalle origini del territorio si è verificata una progressiva occupazione di suolo che ha portato alla trasformazione del paesaggio naturale: il concetto di paesaggio naturale come territorio privo di interventi umani è a Vibo -e nel nostro paese in generale-, estremamente limitativo e riservato a poche emergenze e singolarità.

Il territorio comunale di Vibo Valentia interessa la parte Sud-Orientale del Massiccio del Poro, tra la Piana di Lamezia e quella di Gioia Tauro. La morfologia è quella di altopiano degradante a Sud-Est verso la Valle del Fiume Mèsima e a Nord verso il Golfo di S. Eufemia.

Dalla quota massima di 565 m s.l.m. nei pressi della località Castello si scende bruscamente in direzione Sud con un salto altimetrico di oltre 250 metri, mentre a Nord-Ovest il versante è caratterizzato da una serie di terrazzi morfologici paralleli alla linea di costa, sino a da arrivare a poche decine di metri di quota, sulla piana che si amplia e si estende sino al mare, ospitante Bivona, Porto Salvo e Vibo Marina.

Sulla parte centrale dell' altopiano si trova l' abitato di Vibo Valentia centro. Sui versanti circostanti sono ubicati i nuclei urbani di Piscopio, Longobardi, S.Pietro, Triparni, Vena. Dall' Altopiano hanno origine numerose incisioni morfologiche che attraversano trasversalmente il territorio comunale, caratterizzandolo con la presenza di numerosi e profondi fossi i cui versanti sono spesso interessati da intensi fenomeni erosivi e da frane di una certa consistenza, che sfociano sulla costa e nella Valle del Mesima: si tratta di corsi d'acqua, che sono in piena solo quando il territorio è interessato da eventi pluviometrici straordinari. Sono invece quasi sempre attivi la Fiumara di Trainati -che segna il confine comunale ad Ovest, dopo Bivona-, il Rio Varelli, il Rio Cridello e il Fosso S. Anna. Si tratta di corsi d'acqua a regime torrentizio: nello sfociare lungo il litorale abbandonano, per la diminuita pendenza, i sedimenti trasportati rastremano il percorso dando origine a tipici conoidi di deiezione.

Scendendo da monte verso valle, si inizia a leggere in maniera più incisiva la presenza dell'uomo, fino ad arrivare in prossimità della costa dove l'azione antropica segna profondamente il territorio. Il comune di Vibo Valentia si caratterizza per una scarsa presenza di boschi: solo il 4,5% del territorio, pari a circa 207 ha, (di cui 201.044 ettari di boschi di latifoglie e 6.843 ettari di boschi di conifere), è interessato da formazioni forestali. In particolare le formazioni forestali comprendono boschi di alto fusto di latifoglie decidue e rimboschimenti di conifere. Le formazioni paraforestali, invece, occupano una superficie di 585 ettari, di cui circa 170 ettari di *Aree con vegetazione sclerofilla* e 737 ettari di *Aree con vegetazione boschiva ed arbustiva in*

evoluzione, comprendono formazioni secondarie provenienti dal degrado del bosco e formazioni aperte con arbusti sclerofilli tipici della Macchia Mediterranea. Sono queste le uniche due formazioni naturali che costituiscono attualmente l'unica fonte di difesa idrogeologica del territorio.

La costa, che potrebbe costituire la risorsa principale per la popolazione di quest'area presenta un'alta concentrazione di degrado, con forme di utilizzazione/compromissione quasi insanabili, soprattutto in località Pennello. Un aspetto rilevante di Vibo è che ciascuno degli elementi che costituiscono il paesaggio naturale (risorse naturali, boschi, punti panoramici, incisioni idrografiche singolarità morfologiche come i pianori, aree di interesse naturalistico-ambientale, ...) risultano essere, piuttosto che oggetti isolabili, elementi ricorrenti di una orditura territoriale che si costruisce con questi elementi e che grazie ad essi possiede gli elementi di riconoscibilità/unicità.

Il territorio trova nei suoi torrenti una ulteriore chiave di lettura e di connessione tra la fascia a mare e l'entroterra. Nell'ambito territoriale intercettato dal sistema idrografico vibonese si individuano:

- sistema ecologico-ambientale;
- aree agricole consolidate contigue agli ambiti urbani o relitti o consolidati;
- sistemi insediativi diffusi extraurbani privi di organicità;
- sistema relazionale (strada ferrata, viabilità urbana, il porto e i nodi infrastrutturali) e delle attività produttive (aree industriali e forme intensive di utilizzazione del suolo).

Il paesaggio rurale e agrario. Le diverse forme di agricoltura presenti sul territorio rurale calabrese esprimono altrettante forme di paesaggio: l'ulivo ad esempio è tra gli elementi caratterizzanti. Il territorio rurale si può suddividere in diversi tipi di aree omogenee, sulla base dei caratteri demografici, economici, ambientali e delle potenzialità di sviluppo. Le aree di collina, suddivisibili a seconda della gravitazione costiera o interna, hanno registrato in genere uno spopolamento limitato, dipendono dall'economia di fondovalle (turistica, agricola, di piccola e media impresa), hanno potenzialità di sviluppo legate alla tutela del paesaggio, alla combinazione turismo-agricoltura o artigianato-agricoltura, a seconda della gravitazione costiera o interna.

Un altro elemento importante del paesaggio rurale è poi costituito dall'edilizia rurale, anch'essa ricca di differenze. Il paesaggio agrario è in trasformazione, da un lato per via di processi di razionalizzazione produttiva in agricoltura, dall'altro lato per via dell'abbandono, a Vibo permangono elementi storici riconoscibili nelle architetture e nelle permanenze puntuali (strade, muri, recinti). Agricoltura e paesaggio sono difficilmente scindibili nella gran parte del territorio vibonese: il loro rapporto è caratterizzato da una straordinaria continuità e da una specifica stratificazione storica di usi e forme. Tra gli ordinamenti produttivi agricoli **i seminativi** (oltre 980 ettari di superbie)

insieme **all'olivo (357,27 ettari)** sono quelli più diffusi sull'intero territorio comunale.

I cereali (frumento tenero, frumento duro, segale, avena e granturco) sono coltivati su tutto il comprensorio comunale interessando una superficie di oltre i **900 ettari**; la concentrazione di tali colture in aree marginali presenta forti problemi di patologia fondiaria quali la polverizzazione e la frammentazione, che ostacolano l'introduzione di tecniche moderne e alle tecniche colturali adottate che risultano arretrati.

Le ortive sono maggiormente diffuse dove le risorse idriche sono facilmente disponibili. Anche per questo settore le principali problematiche riguardano la polverizzazione aziendale²⁰. La polverizzazione è notevole soprattutto se si considera che le piccole aziende risultano meno predisposte ad accettare l'ingresso di innovazioni tecnologiche, essendo immotivato l'acquisto di mezzi tecnici il cui costo non può confrontarsi con il relativo aumento di reddito.

L'olivo è la coltura arborea più rappresentata sul territorio e anche più interessante dal punto di vista paesaggistico e della difesa del suolo; **si estende su una superficie di circa 357 ha** (tuttavia le aziende presenti sono di piccole dimensioni).

Il paesaggio culturale. Il paesaggio culturale di Vibo è la sedimentazione di civiltà diverse. Le origini attestate nell'antica Hipponion a Vibo centro, nell'area del cimitero, elementi ed insediamenti greco e romani nei pressi dell'aeroporto "L. Razza", la realizzazione di Via Popilia nel **159 a. C.** (i romani costruiscono la *Via Popilia* e la fanno passare per Valentia attraverso il suo *cardo maximus*, le attuali Via S. Alois e Terravecchia Inferiore), le civiltà Normanni-Angioini-Aragonesi che lasciarono tracce di sé a Bivona (area vincolata ai sensi del DM 11/1/1989 L. 1089/39) con il Castello, la Villa, le vasche di raccolta delle acque. I resti più antichi testimoniano la presenza della città greca e di quella romana.

In località Trappeto Vecchio rimangono resti della cinta muraria, cortina lapidea isotoma inframezzata da Torri di difesa semicircolari del V – IV sec. a.C., la più grandiosa opera militare della Magna Grecia, di singolare e rarissima tecnica muraria. Vibo, che è stata negli ultimi dieci secoli un punto di riferimento per molti centri della zona, presenta nuclei di antica formazione (Vibo centro) e trame di tessuto storico nelle altre località (Vibona) in cui sono presenti importanti manufatti architettonici. L'attuale assetto territoriale del *centro storico* e dei tessuti storici presenti nelle frazioni, è il risultato finale dei processi di trasformazione che si sono succeduti nel tempo. Nel periodo Normanno-Svevo (1060-1265) viene avviata una fase di ristrutturazione dei

²⁰ A cui va aggiunto il mancato raggiungimento di standard qualitativi richiesti dal mercato e il verificarsi di problemi fitosanitari.

manufatti che interessa alcune strutture difensive calabresi. Nel periodo che va degli Angioini e degli Spagnoli (1265-1734) ha inizio la costruzione di torri costiere che svolgono quasi esclusivamente il ruolo di avvistamento e segnalazione delle incursioni marittime. Il potenziamento delle strutture difensive contempla anche la ristrutturazione di diversi castelli o la loro costruzione ex novo. Posto sulla sommità del colle- nel sito dell'Acropolis di Hipponion- in posizione dominante la valle del Mesima, fu eretto fra il 1055 e il 1057 da Ruggero il Normanno, il Castello.

In età angioina Vibo centro fu interessato da interventi finalizzati a migliorarne l'assetto difensivo, le mura urbane e il castello, erano sede di una stabile guarnigione a partire dal 1277. In epoche successive il feudo di Monteleone venne venduto alla famiglia Pignatelli. È in questa fase che si attua la trasformazione del castello in vera e propria residenza signorile.

Oltre al paesaggio storico esiste nella tipologia del paesaggio culturale una componente percettiva che può essere scomposta in 2 categorie-componente visuale e componente estetica- declinazioni del *concetto del bello*, entrambi afferenti alla concezione estetico-romantica del paesaggio:

-la componente visuale. La percezione del paesaggio dipende da molteplici fattori, come la profondità, l'ampiezza delle vedute, l'illuminazione, l'esposizione, la posizione dell'osservatore, elementi che contribuiscono in maniera differente alla comprensione del paesaggio. Occorre quindi tutelare le qualità visive del paesaggio e dell'immagine, attraverso la conservazione delle vedute e dei panorami.

-la componente estetica. Appartiene alla concezione del paesaggio come bellezza panoramica, quadro naturale, come espressione visibile, aspetto esteriore, "fattezza sensibile della natura". Tali aspetti fanno riferimento all'apprezzamento del bello della natura, ed anche alla capacità "soggettiva" di distinguere il bello come patrimonio di tutti, sentimento immediato e inconscio del singolo e della collettività.

Il paesaggio urbano. La logica di una forma non si situa solo nella sua genesi, esiste un rapporto tra forme urbane e siti²¹: un tipo di sito induce a priori a un tipo teorico d'occupazione viaria e di ripartizione agraria. Il rilievo principale stabilisce l'impianto delle vie nel sito, il loro disegno sul territorio, mentre i rilievi secondari possono intervenire come fattori deformanti, riuscendo a condizionare il modello distributivo originale. Ma la forma della trama viaria può essere anche influenzata da fattori, diversi da quelli geografici -com'è avvenuto a Vibo-, che possono modificarla fino ad adattare il modello distributivo. Tali fattori sono:

²¹ A. Borie, P. Micheloni, P. Pinon, "Forme urbane e siti di meandri", in Casabella, I terreni della tipologia, n. 509-510, 1985.

-le preesistenze, gli edifici già esistenti e il sistema delle preesistenze storiche che bisogna rispettare e integrare nella trama viaria generale.

-le funzioni eccezionali della forma urbana nata dalle espansioni e dai cambiamenti di vocazione del tessuto (passaggio da un tessuto residenziale a un tessuto produttivo o con funzioni specialistiche o a un tessuto monumentale) che obbligano la trama viaria a organizzarsi tenendo conto dei nuovi criteri d'urbanizzazione.

Le morfotipologie di paesaggio urbano a Vibo sono quelle:

-con qualche carattere strutturale, ordinatore e di regolazione, o impianto pianificato da distinguere in

a) insediamenti storici con trame di antico impianto (greco-romano); Vibo Centro.

b) impianto consolidato regolare o con maggiore livello di compiutezza formale, Vibo Marina, compresa Bivona, e tessuti addizionali a quelli storici, Vibo centro;

c) tessuti della città in espansione, Vibo centro direzione Aeroporto e Contrada Cocari;

-impianto consolidato con tessuti discontinui o non pianificati:

d)prevalenza di tessuti spontanei e difformi allo strumento urbanistico vigente, località Pennello;

e)prevalenza di tessuti irregolari, legati al sistema periurbano e di frangia dei nuclei antichi. Si tratta di tessuti saldati ai nuclei originari delle frazioni, Piscopio, Vena Media, Vena Superiore, Triparti, Piscopio, Longobardi.

Vibo Valentia centro-Generalità. La città storica è rappresentata da due principali zone, capisaldi antichi dell'insediamento abitativo nel vibonese: la parte greco romana, verso valle, caratterizzata da una maglia a scacchiera impostata dai greci e confermata dall'impianto cardo- decumenico dei romani. In questa area sono localizzati, tra l'altro, i quartieri Terravecchia i due principali assi della città, Corso Umberto I° e Corso Vittorio Emanuele III; la parte medievale, posta in cima alla collina, circondata da mura . Nel punto più alto, è ubicato il castello Normanno.

Specificità linguistica e funzioni: Qualità fisico-formale medio alta, case signorili di pregio realizzate dopo il 1789, con copertura in tetto a falde, corte e portali: Palazzo di Francia, Palazzo Gagliardi. Funzioni residenziali e terziarie al centro, nella parte medioevale. Conventi in fase di recupero e riconversione d'uso. La funzione residenziale è prevalente con una forte caratterizzazione commerciale dei piani terra, ma si associa alla compresenza di attività terziarie. Essa è realizzata in adiacenza alla parte greco-romana e si sviluppa in direzione mare e verso Sud-ovest; la tipologia del tessuto è lineare lungo gli assi stradali con una tipologia edilizia rappresentata da case in linea a 2-3 piani e da nuovi corpi edilizi di oltre 4 piani, tipologie ricorrenti nella fase dell'espansione urbana. Il tessuto urbano in espansione è quella che si salda alla precedente e che si sviluppa nella direzione aeroporto Luigi Razza dove sono localizzate

prevalentemente le lottizzazioni con finalità residenziale-commerciale. Molti giardini interessanti Villa Comunale, Villa Gagliardi, Giardino di Palazzo Romei, Fontana Scrimbia, Giardino di Villa Cordopatri.

Vibo Valentia Marina-Generalità. Il primo nucleo di abitanti di Vibo Marina, l'antica Vibona, si costituì in epoca romana, quando discendenti degli antichi Greci si trasferirono sul mare e diedero impulso al porto che Agatocle, tiranno di Siracusa, aveva fondato nella rada di Portosalvo. Il porto divenne punto strategico per i movimenti della flotta di Cesare tra l'Italia meridionale e la Sicilia. Vibona, con il suo Porto e i suoi intensi traffici, prosperò a lungo finché non sopraggiunsero le scorrerie Saracene dei secc. XXI; nel 983 fu completamente rasa al suolo dagli Arabi. Nel 1442 il governatore Mariano d'Alagni fondò il Castello, grosso complesso a difesa del vicinissimo Porto e con il quale comunicava attraverso un canale. Della costruzione, che aveva una cinta muraria esterna munita di Torri cilindriche, oggi rimangono pochi ruderi.

Specificità linguistica: Esistono attorno al porto tessuti storici ed emergenze Ex Palazzo Cianflone, Ex Hotel Miramare, Complesso di Villette Unifamiliari risalenti ai primi del XIX sec. Le espansioni recenti sono solitamente caratterizzate dall'appiattimento morfologico e da una evidente disarmonia: degli allineamenti, delle tipologie edilizie e dei tessuti, delle diverse funzioni che caratterizzano gli spazi, la mancanza di cucitura formale, di composizione del tessuto conferisce al paesaggio urbano una non coerenza linguistica. Per le aree extraurbane e per la città recente emergono problemi di accessibilità e problemi di dotazione di servizi alla popolazione. Compromissione del paesaggio determinata dalla proliferazione di insediamenti lineari lungo le principali viabilità di collegamento, aree industriali e reti infrastrutturali di frammentazione del paesaggio.

Piscopio, Triparni, Longobardi, Vena- Generalità. Piscopio si trova nella parte alta oltre i 500 metri, Triparni a quota 350 e Longobardi a quota 200. Sono degli insediamenti che nascono come nuclei raggiunti da edificazioni recenti di impianto diffuso. Vena (media e sup.) è un'area che si va saldando a Vibo Centro, con tessuti rurali lungo la viabilità principale. Nelle campagne della Frazione Vena Superiore sono i ruderi del Monastero in cui San Leoluca, Patrono di Vibo Valentia, visse per sei anni e in cui, secondo la tradizione, morì. Sempre a Vena Superiore è una grotta di vaste dimensioni, forse Chiesa-Grotta Basiliana, dove il Santo si raccoglieva in preghiera.

Specificità linguistica: I paesaggi urbani recenti delle frazioni sono solitamente caratterizzate dall'appiattimento tipologico e da una evidente disarmonia: degli allineamenti, delle tipologie edilizie e dei tessuti, la cui specificità va ricercata nei manufatti rurali collegati agli appezzamenti agricoli del sistema periurbano.

Ambiti e emergenze Il paesaggio (o "bene paesaggistico") assieme ai "beni culturali" costituisce, per il recente "Codice Urbani", il *patrimonio culturale*, il *demanio culturale* dello Stato, da tutelare attraverso nuove ed efficaci categorie

di conservazione, recupero e riqualificazione in un'ottica di sviluppo ecosostenibile. La direzione indicata dai recenti provvedimenti legislativi, dalla programmazione comunitaria, e dalle politiche di settore è quella di proporre azioni integrate e lungimiranti, volte a considerare e internalizzare in un progetto di sistema elementi di *memoria*, di *vivibilità* (al presente) e di *intergenerazionalità* del diritto ambientale, del paesaggio, preservando i luoghi storici, sottraendo all'uso non controllato la risorsa paesaggistica: ristabilire antichi equilibri, riscoprire le identità e la cultura locale, e nuove relazioni tra le aree collinari, la pianura di fondovalle e il mare, sembra essere, allo stato dell'arte, l'orientamento emergente. La riscoperta di una dimensione locale legata ai processi di appropriazione e identificazione territoriale e di produzione del paesaggio, inteso come prodotto storico del lavoro e della cultura, come entità definita dalla sovrapposizione di processi sociali, culturali, come valore di risorsa per lo sviluppo, può favorire la promozione dell'uso consapevole del territorio in virtù di quello *sviluppo sostenibile* tanto auspicato dai recenti orientamenti della politica Comunitaria Europea.

Per questo è fondamentale definire un quadro unitario in cui far assumere alla dimensione paesaggistica un ruolo centrale, attraverso un'organica e sistematica produzione di analisi finalizzate da una parte all'individuazione delle tipologie di paesaggio, degli elementi e dei sistemi morfologicamente emergenti, all'evidenziazione delle aree a maggiore caratterizzazione morfologico-funzionale, definire gli ambiti e le emergenze (pur riconoscendo unità all'insieme) che sono caratterizzate da "specifiche qualità naturalistiche, ambientali, paesaggistiche, storiche, artistiche, archeologiche e del sistema relazionale che singolarmente o nel loro insieme contribuiscono alla definizione della identità regionale e allo sviluppo complessivo del territorio".

Nel territorio insistono una forte componente storico-naturalistica, tipologie di paesaggio urbano variegato, ed un'altrettanta consistente situazione di squilibrio ambientale nella fascia costiera.

Emergenze e rischi nei 4 sistemi

-Emergenze naturali:

Terrazzi naturali. Dalla quota massima di 565 m s.l.m. (Loc. Castello) si scende bruscamente in direzione Sud con un salto topografico di circa 250 metri, mentre a Nord-Ovest, verso il mare (quota zero), il versante è caratterizzato da una serie di terrazzi morfologici paralleli alla linea di costa, sino a da arrivare a poche decine di metri di quota, sulla piana che si amplia e si estende sino al mare.

Costa, aree a naturalità diffusa sono presenti nei pochi tratti di costa non raggiunti da forme di antropizzazione intensive e da attività produttive .

Boschi. Conifere e latifoglie. Aree di pregio sono presenti nel sistema collinare.

Visuali e punti panoramici. Sono presenti lungo le strade che collegano Vena Sup e Vena Media. Tra Vibo Centro e le strade di collegamento con le frazioni, lungo i terrazzi naturali.

Notevole la panoramicità. A Vibo centro e lungo le strade che collegano Piscopio, Vena, Longobardi, in alcuni punti del paesaggio collinare.

-Emergenze del paesaggio storico-culturale

Il centro storico. E' caratterizzato da due principali zone:

-la parte greco romana, verso valle caratterizzata da una maglia a scacchiera impostata dai greci e confermata dall'impianto cardo - decumanico dei romani.

-la parte medievale, posta in cima alla collina, circondata da mura e nel punto più alto, è posto il castello aragonese.

Siti archeologici. Sono presenti in maniera diffusa (trattasi di elementi ed insediamenti greco-romani). All'interno del centro storico sono presenti diversi elementi di pregio architettonico.

Viene inoltre segnalata la presenza di località archeologiche all'interno della città consolidata ed oltre, vi sono insediamenti greco-romani oggetto di intervento di valorizzazione/fruizione grazie alla realizzazione di un Parco Archeologico.

-Emergenze ambientali, di rischio.

Rischio idrogeologico. Un'area diffusa a rischio liquefazione che si estende al confine con Briatico e con il comune di Cessaniti, nell'area prossima alla Fiumarella Trainati, dove è pure presente un'area di attenzione (rischio alluvione), in prossimità del torrente Canarilli l'area di attenzione-alluvione interessa una zona a potenzialità agricola pregiata e di interesse paesaggistico. In località Bivona, al rischio liquefazione si associa il rischio alluvione. Tra il porto e la località Bivona sono presenti, sempre a *Vibo Marina*, diverse aree classificate a "rischio ambientale". In località Pennello d'interesse paesaggistico compromesso da un nucleo di insediamenti abusivi, sono state individuate due aree a rischio ambientale. Lungo questo tratto la costa è in ripascimento (rispetto alle rilevazioni effettuate nel periodo 1954-1998). Dal porto lungo tutta la costa in direzione nord-est, si intercettano aree a potenzialità agricola pregiata e di interesse paesaggistico.

Nella seconda unità di paesaggio, la fascia di Versante Costiera con Terrazzi Morfologici (50-450 m. slm) e nella Fascia di Versante dell'Entroterra (150-550 m. slm) si intercettano diverse aree, soprattutto tra le quote 150-450, in prossimità di Vibo centro, diverse frane associate ad aree a rischio (l'area interessata è piuttosto diffusa); lungo la strada provinciale 11, nel tratto più tortuoso, sotto il Monte Paglierine, si incontrano anche frane a rischio. Diverse frane associate ad aree a rischio si incontrano alle stesse quote, al confine con il comune di S. Onofrio. Lungo la strada statale n. 18 il rischio R1 diventa più frequente. Anche in prossimità di Piscopio c'è una presenza di frane associate ad aree a Rischio con diversi elementi di frana-rischio.

In tutto l'altopiano sub-pianeggiante (450-550 m. slm), corrispondente all'abitato di Vibo alta, le aree non presentano particolari elementi di rischi naturali e antropici, mentre si rilevano diversi siti archeologici (elementi ed insediamenti greco-romani) diffusi. Possono essere individuate forme di Restauro ambientale.

Abusivismo. Le aree abusive sono localizzate prevalentemente nel quartiere Pennello, alcune tipologie minime di abuso, sopraelevazioni abusive e superfetazioni generalizzate, sono presenti in maniera diffusa negli altri centri. Possono essere individuate forme di Recupero.

Frammentazione del paesaggio urbano/costiero. Zone produttive, Aree ASI che lambiscono la fascia costiera, Porto e strutture annesse.

Ambiti territoriali di elevata valenza ambientale e paesaggistica:

- *ambito esposto ad est dei versanti e cigli dei terrazzamenti compresi tra strada Cocari ed ex ferrovia Calabro-Lucana,,*
- *ambito esposto ad ovest sui versanti di Vena Media, Vena Inferiore, Triparni e cigli dei terrazzamenti,*
- *ambito del versante esposto a nord, sottostante Vibo centro (lato mare) e tra la strada statale n. 18, Longobardi, Triparni,*
- *ambito dei paesaggi vallivi di collegamento tra la zona costiera e quella collinare,*
- *zone/punti panoramici, vedute, fondovalle dei fiumi,*
- *viabilità con valenza panoramica (ex ferrovia Calabro-Lucana tra Vibo città e Pizzo, diversi tratti della SS 18 e tratti della strada prov. n 11 Vibo città- Porto Salvo).*

Ambiti urbanizzati di elevata valenza paesaggistica:

- *città storica di Vibo centro,*
- *città storica di Vibo Marina,*
- *città storica di Bivona,*
- *città storica di Piscopio,*
- *città storica: itinerario Castello Normanno-Svevo cimitero di Vibo centro,*
- *città storica: Valle dei mulini (Piscopio).*

Ambiti urbanizzati di elevata valenza paesaggistica fortemente compromessa:

- *Agglomerato urbano del Pennello,*
- *zona depositi costieri,*
- *cementificio,*
- *agglomerato industriale di Porto Salvo,*
- *linee ferrate.*

4.7 Il sistema della mobilità, infrastrutture e reti.

Inquadramento territoriale.

La mobilità del territorio vibonese è consentita da un reticolato che comprende il:

- sistema stradale;
- sistema ferroviario;
- sistema portuale ed aeroportuale
- sistema del trasporto pubblico

Il sistema stradale.

La rete del sistema stradale è costituito da un insieme di collegamenti che pone in termini gerarchici:

- **l'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria.** Essa rappresenta una separazione fisico territoriale tra le aree costiere e quelle dell'entroterra del territorio vibonese. Il tracciato si estende nell'ambito della provincia di Vibo Valentia per circa 40 Km con i quattro svincoli di collegamento con la rete secondaria (Mileto – Dinami, Serre, S.Onofrio-Vibo Valentia e Pizzo).
-
- **la strada statale n.18** che attraversa il territorio di Vibo Valentia da Pizzo verso Mileto. Prima della realizzazione dell'autostrada rappresentava il collegamento più importante Nord-Sud.
-
- **la strada statale n.606** che collega il comune di Vibo allo svincolo autostradale dell'A3 Vibo - Sant'Onofrio;
-
- **la strada statale n.522**, la cui competenza è oggi in capo alla Provincia di Vibo Valentia, interessa la fascia costiera e nel collegare Pizzo con Tropea attraversando Vibo.
- **la strada statale n.182** che collega Vibo Marina con Vibo Valentia, intersecando la SS.18 nei pressi di Longobardi, e che consente, da Vibo, di inerpicarsi verso le Serre;
- **la strada provinciale n. 11** Vibo Valentia – Triparni – Porto Salvo;
- **la strada provinciale n. 14** che passando per Piscopio rappresenta un'alternativa alla strada statale n. 182 per gli spostamenti tra le zone della fascia pedemontana delle Serre e Vibo;
- **la strada provinciale n.17** che consente il collegamento tra Vibo Valentia e le zone dell'altopiano del poro e la zona sud-ovest verso Tropea;
- **la strada provinciale n. 5** che, pur non ricadendo nel Comune di Vibo, costituisce una valida alternativa per il raggiungimento della fascia costiera passando per Pizzo.

Il sistema ferroviario.

Il comune di Vibo Valentia è attraversato da due tracciati ferroviari localizzati lungo l'asse Reggio Calabria-Battipaglia.

Il primo tracciato è a doppio binario elettrificato e si sviluppa nell'entroterra provinciale, parallelamente all'autostrada, attraversando le stazioni di Vibo-Pizzo. Esso è parte della tratta ferroviaria Paola-Rosarno-Reggio Calabria inclusa nel sistema Nazionale integrato dei trasporti (SNIT).

Il secondo tracciato è a binario unico, anch'esso elettrificato e si sviluppa lungo la fascia costiera da Nicotera a Pizzo attraversando il territorio di Vibo nella zona marina dove vi è la Stazione Ferroviaria.

Il sistema portuale ed aeroportuale.

Nel comune di Vibo Valentia esiste un'area portuale che ospita:

- il porto commerciale
- il porto turistico.

Ma oltre a tali funzioni si rileva una miscellanea eterogenea di manufatti che si alternano: da quelli ad elevato impatto degli impianti petroliferi a quelli residenziali, a quelli utilizzati per le attività connesse alla pesca a quelli dimessi.

Il **porto commerciale** è il più importante scalo da Salerno a Messina con un molo di sopraflutto, o molo foraneo, a doppio gomito banchinato (che nel primo tratto forma il bacino interno, mentre nel secondo, orientato a nord-est e, e nel terzo, nord-est, forma l'avamposto) e da un molo di sottoflutto dotato di muro paraonde orientato per nord-ovest; il bacino ha una superficie complessiva di 314.600 mq.

L'attività **portuale diportistica** in atto pone una domanda superiore a quella che la situazione attuale è in grado di offrire (e che in parte viene assorbita da Tropea). Tuttavia le imbarcazioni da diporto usufruiscono dei servizi essenziali quali:

- accoglienza,
- rifornimento di carburante.

Nel Comune di Vibo Valentia è presente un **aeroporto** Militare utilizzato, quasi esclusivamente quale eliporto, dalle Forze dell' Ordine. Il traffico aereo, che riguarda esclusivamente passeggeri, fa riferimento all'aeroporto di Lamezia Terme distante circa 30Km dal centro della città.

Trasporto pubblico. La domanda di trasporto pubblico riguarda prevalentemente gli ambiti:

- infracomunali;
- infraprovinciali
- infraregionali
- infranazionali.

I primi (**infracomunali**) sono soddisfatti con un servizio di trasporto pubblico su gomma in capo alle Ferrovie della Calabria che collega il capoluogo con le frazioni. Il numero maggiore di spostamenti riguarda Vibo centro con Vibo Marina e la fascia costiera in genere.

I trasporti all'interno del territorio provinciale (**infraprovinciali**) vengono invece assicurati, sempre su gomma, sia dalle Ferrovie della Calabria che da alcuni concessionari autorizzati dalla Regione Calabria. Risulta poco utilizzata la ferrovia che corre lungo la fascia costiera in quanto carente l'intermodalità. Il traffico passeggeri riguarda prevalentemente le aree di Mileto, Pizzo e Tropea.

I trasporti **infraregionali** sono garantiti sia su gomma che su ferro. Le percentuali indicano che i movimenti riguardano, in ordine, le direttrici di Catanzaro Reggio Calabria e Cosenza.

Risulta importante segnalare che esiste, a cura di alcune società, il collegamento, più volte a settimana, su gomma con le principali città italiane (Roma, Milano, Torino).

Si ritiene, inoltre utile, evidenziare l'esistenza della redazione di un piano regionale dei trasporti ed alcune linee guida, curate dalla Provincia di Vibo finalizzate alla redazione di un piano provinciale dei trasporti.

4.8 Altre reti

Reti energetiche. La rete di distribuzione dell' **energia elettrica** nel Comune di Vibo Valentia ha origine dalla stazione di Portosalvo ed è servita dalla rete di carattere territoriale la cui potenza è pari a 150 KW.

L'elettrodotto si sviluppa per circa 33,4 Km ed attraversa, in superficie, gran parte del centro abitato. Sono evidenti su viale della Pace, su via Palak, su via Mons. Sorbilli enormi tralicci a cui sono collegati i fili dell'alta tensione.

In percentuale il primo impegna il 33% circa; il secondo il 30%, il terzo il 37% dell'intera fornitura che è pari a circa 442 Kwh secondo i dati del 2004²².

La rete di distribuzione del **gas metano** è costituita dalla rete nazionale attraverso due metanodotti affiancati che costituiscono a loro volta un tratto della dorsale tirrenica.

Telecomunicazioni. Nel comune di Vibo Valentia sono presenti 55 **impianti per la diffusione radiotelevisiva e radiofonica** per una potenza complessiva installata di 12.000W. La stazione è posta nel punto più alto, in prossimità del Castello Svevo-Normanno.

Sono presenti, inoltre, 100 postazioni di ripetitori per la **telefonia mobile**.

Si ritiene, inoltre, di dover evidenziare che gli elettrodotti, gli impianti di diffusione radiotelevisiva e per la telefonia mobile sono causa di campi elettromagnetici. Essi sono stati oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di Vibo Valentia attraverso le iniziative di Agenda 21 e pertanto si rimanda alle valutazioni in tale documento contenuto.

Rete igienico-sanitaria (acquedotti-fognature). Il **servizio idropotabile** è caratterizzato dalla presenza di un gestore, la Regione Calabria, attraverso la società So.Ri.Cal, che opera esclusivamente nella produzione e adduzione della risorsa per ciascun ambito territoriale ottimale (A.T.O.) che, coincide e, viene individuato in ciascuna provincia della Calabria.

Il Comune di Vibo Valentia si trova nell'ambito dell'omonima provincia e quindi all'interno dell'A.T.O. n.4.

Dai dati disponibili attraverso l'A.T.O. n.4 risulta che il grado di copertura del servizio acquedotto è pari al 100% della popolazione residente nei centri e nei nuclei urbanizzati; mentre è pari al 97% nella case sparse.

Il servizio di distribuzione avviene attraverso la gestione diretta da parte dell'ufficio acquedotto e serve, quindi l'intero territorio comunale. Il valore della lunghezza media procapite risulta pari a 8,3m/ab.

Il servizio **collettamento e trattamento reflui** evidenzia:

- la copertura del servizio di fognatura pari, mediamente, al 98% della popolazione nei centri e nei nuclei abitati. Scende al 77% per gli abitanti nelle case sparse;
- la copertura del servizio di depurazione pari, mediamente al 80% della popolazione residente;

²² Dati Fonte Terna spa.

Il complesso delle reti è caratterizzato prevalentemente da fognature di tipo misto, circa il 60%; una percentuale pari al 35% rappresenta quelle nere; la restante parte sono acque bianche.

5. QUESTIONI URBANISTICHE IN PARTICOLARE

5.1. Premessa

Dal quadro conoscitivo generale e da quello sullo stato della città e dell'urbanistica in particolare, è opportuno espungere alcune questioni che più di altre possono orientare le scelte pianificatorie future.

Queste sono sostanzialmente le seguenti:

- l'interazione tra sicurezza del territorio e processo di urbanizzazione;
- la condizione particolare della zona "Pennello";
- la problematica dell'attuazione del PRGC vigente in sé e nelle conseguenze sulle scelte future in materia di assetto del territorio e di uso del suolo.

5.2. Le questioni sostanziali

La prima questione, riportata all'attenzione di tutti dalla alluvione del 3 luglio del 2006 e, fortunatamente con minore drammaticità, dalla mareggiata del 14 febbraio u.s., impone che alcune delle previsioni edificatorie in essere debbano essere assolutamente oggetto di revisione, assoluta o parziale a seconda della gravità del rischio e della possibilità concreta di contenerlo.

Tale questione può implicare anche la possibilità di trasferire i diritti edificatori già assentiti, nello spirito della l.n. 308/2004, in altre località ad hoc previste o generalmente nelle aree di espansione già previste dalla pianificazione vigente o in quelle che potranno essere previste dal PSC. Si tratterebbe di una forma di perequazione urbanistica cosiddetta "a distanza".

Della questione si tornerà a riflettere nel successivo Cap. 6. Obiettivi del PSC, essendo quello della messa in sicurezza del territorio uno degli obiettivi specifici del PSC.

Altrettanto va detto per quanto riguarda la zona "Pennello", da tempo all'o.d.g della città e senza che abbia trovato una adeguata soluzione in ordine alla gravità del problema sociale, ambientale ed urbanistico e per la rilevanza strategica dell'area, anche per lo sviluppo futuro dell'economia urbana. Anche questa problematica costituisce uno degli obiettivi del PSC che sarà oggetto di trattazione più avanti.

5.3. Le questioni di natura giuridico – economiche che incidono sulle aree a standard e sul dimensionamento del piano

Il problema dell'attuazione del PRG vigente è rappresentabile in poche cifre, risultato del "bilancio urbanistico" effettuato sulla base del confronto fra piano vigente e stato reale dell'uso del suolo.

Le aree pubbliche ancora non attuate, per quanto riguarda le previsioni di «aree a standard» ai sensi del DI n. 1444/1968 ammontano, nel complesso, a circa 155 ha.

Si tratta di aree gravate da vincoli espropriativi decaduti o in via di decadimento.

La cui reiterazione eventuale in base al Testo Unico sugli Espropri (D.P.R. 8 giugno 2003, n. 327, e s.m.i., entrato in vigore l'1 luglio 2003), va motivata adeguatamente e soprattutto compensata economicamente in forma maggiorata rispetto al valore base di esproprio. Per di più l'eventuale reiterazione deve essere accompagnata dalla dimostrazione della disponibilità finanziaria per effettuare l'esproprio.

Qualora l'A.C. optasse per l'ipotesi della reiterazione di tutti i vincoli preordinati all'esproprio, dovrebbe impegnare la cifra di 50.000.000,00 € circa, nell'ipotesi di un valore di esproprio medio di 33,00 € a mq.

Una cifra molto alta, sia in assoluto che relativamente alla disponibilità del bilancio comunale.

Occorre, pertanto, individuare una strategia diversa, maggiormente realistica e graduale.

Si suggerisce quindi di contenere il fabbisogno di aree a standard, operando: a) sulla leva dell'aumento della dotazione pro-capite di cubatura, come già deciso nel documento sugli Indirizzi del PSC, e quindi ridurre la capacità insediativa teorica rispetto alla quale correttamente dovrebbe essere stimato il fabbisogno di aree a standard. Questo documento ha fissato in 120 mc x ab. tale dotazione; b) sulla riduzione assoluta della dotazione attesa che il vigente PRGC aveva fissato in 26 mq x ab. circa.

Questa seconda ipotesi, dovrebbe essere applicata anche nell'ottica di riequilibrare la distribuzione delle dotazioni territoriali, oggi fortemente squilibrata a favore del capoluogo comunale.

In particolare dovrebbe essere incrementata la dotazione di Vibo Marina e della fascia costiera in generale.

Inoltre si dovrebbe ipotizzare un massiccio ricorso alla perequazione urbanistica nella sua accezione italiana, che implica nelle aree di perequazione la cessione da parte dei privati di aree a standard. La perequazione "all'italiana" si associa infatti alle previsioni / prescrizioni della l.n. 765/1967 relativamente ai PdiL infatti.

Si ricorda che secondo la l.r. n. 19/02 e s.m.i., l'attuazione del PSC è obbligatoriamente da farsi tramite l'applicazione della perequazione.

Per quanto riguarda la capacità residua del PRGC in materia di aree residenziali, dal bilancio urbanistico emerge che la situazione è la seguente :

- nelle aree di completamento edilizio rimane scarsa capacità edificatoria, ormai, quasi esaurita dai programmi edilizi dell'ultimo quinquennio;
- nelle aree di espansione tra aree lottizzate e aree non utilizzate rimane una capacità di circa mc 1.340.000.

Le seguenti tabelle ripartiscono per località insediative la situazione odierna sulla capacità prevista e residua di P.R.G. , la sola attuazione è avvenuta parzialmente nell'ambito del piano di zona comunale.

AREE RESIDENZIALI DI P.R.G. NEL COMPLESSO (Zona "C")						
AMBITI	Capacità prevista		Capacità attuata		Totale Capacità residua	
	mq	mc	mq	mc	mq	mc
Vibo Centro	704.762,68	705.048,83	203.088,23	304.632,35	501.674,45	400.416,49
Vibo Marina	257.410,84	205.928,67	-	-	257.410,84	205.928,67
Bivona	240.808,42	192.646,74	-	-	240.808,42	192.646,74
Porto Salvo	92.625,67	74.100,54	-	-	92.625,67	74.100,54
Longobardi	185.978,02	148.782,42	-	-	185.978,02	148.782,42
Triparni	10.772,44	8.617,95	-	-	10.772,44	8.617,95
Vena Sup., Media, Inf.	303.027,60	242.422,08	-	-	303.027,60	242.422,08
Piscopio	82.614,33	66.091,46	-	-	82.614,33	66.091,46
TOTALE	1.878.000,00	1.643.638,69	203.088,23	304.632,35	1.674.911,77	1.339.006,34

AREE RESIDENZIALI DI P.R.G. DISTINTE TRA NON LOTTIZZATE E LOTTIZZATE (Zona "C") + ZONE TURISTICHE NON UTILIZZATE								
AMBITI	Zone non lottizzate		Zone lottizzate		TOTALE		Zone turistiche	
	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc
Vibo Centro	233.274,01	248.674,68	268.400,44	151.741,80	501.674,45	400.416,49	-	-
Vibo Marina	122.224,74	97.779,79	135.186,10	108.148,88	257.410,84	205.928,67	-	-
Bivona	230.440,43	184.352,34	10.367,99	8.294,39	240.808,42	192.646,74	-	-
Porto Salvo	72.198,20	57.758,56	20.427,47	16.341,98	92.625,67	74.100,54	126.108,11	75.664,87
Longobardi	185.978,02	148.782,42	-	-	185.978,02	148.782,42	333.038,71	199.823,23
Triparni	10.772,44	8.617,95	-	-	10.772,44	8.617,95	-	-
Vena Sup., Media, Inf.	294.005,66	235.204,53	9.021,94	7.217,55	303.027,60	242.422,08	-	-
Piscopio	82.614,33	66.091,46	-	-	82.614,33	66.091,46	-	-
TOTALE	1.231.507,83	1.047.261,74	443.403,94	291.744,60	1.674.911,77	1.339.006,34	459.146,82	275.488,09

Considerando gli attuali indici di edificabilità e il parametro di 120 mc x ab., tale capacità insediativa residua comporterebbe la insediabilità, ovviamente teorica, di 11.167 abitanti ulteriori.

Valore senz'altro non congruente con l'andamento demografico della popolazione, considerato anche l'effetto della "competizione insediativa" e non sempre correttamente messa in atto dai Comuni limitrofi di Jonadi, S. Gregorio d'Ippona e S. Onofrio.

Sulle previsione di fabbisogno / domanda e nel calcolo della capacità residua è opportuno riferirsi all'operatore di domanda rappresentato dalla famiglia / menage, nell'ipotesi che sia oggi mediamente composta da 3,03 componenti per unità e che il ritmo di formazione sia di circa 400 unità per anno, come registrato nei periodi intercensuari Istat.

Le aree edificabili residue secondo il PRG. vigente hanno una capacità di 1.339.006 mc, quindi di 3.680 alloggi / famiglie mediamente.

Tale capacità esaurirebbe in larga misura la domanda futura, nel periodo di 9 anni circa.

A fronte di questa capacità, alla quale corrispondono i diritti e/o crediti edilizi, vi è l'esigenza di acquisire le aree a standard. Dalla perequazione urbanistica nel migliore dei casi - ipotizzando una cessione media di valore dal privato al pubblico intorno al 20% del profitto dell'investimento, così come ci si sta orientando nel resto del Paese -, si avrebbe risolto tale problema per circa il 30% (15.000.000,00 €).

6. OBIETTIVI DEL PSC

6.1. Il percorso per la formazione degli obiettivi

Come già ricordato l'A.C. di Vibo Valentia ha optato per un percorso di formazione degli obiettivi del PSC e quindi del PSC stesso, democratico e fortemente partecipato.

L'avvio è stato determinato da una deliberazione consiliare sugli Indirizzi²³, che ha guidato sia la conoscenza nell'ambiente / territorio che la progettazione del piano stesso.

²³ Cfr., Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 17 aprile 2006 che, per comodità di consultazione, si riporta allegata al presente documento.

Tale delibera articolava gli obiettivi del PSC in generali e specifici e/o strumentali.

I primi riguardavano le finalità generali e le modalità di formazione, il richiamo ai principi di sostenibilità, sussidiarietà, etc.

I secondi, gli strumenti economico – territoriali ed urbanistici.

Gli eventi calamitosi del 3 luglio 2006 hanno determinato l'esigenza di approfondimenti tecnici – conoscitivi su alcune componenti in particolare del territorio e quindi un maggiore approfondimento degli obiettivi di natura ambientale e di messa in sicurezza del territorio e delle conseguenze di questi sulla pianificazione urbanistica.

Altri obiettivi e la verifica di quelli contenuti nella delibera consigliare sugli Indirizzi sono stati assunti dall'attività di ascolto esplorativo effettuata per mezzo di «forum» e di «focus».

Il documento sugli Indirizzi

Il citato documento di Indirizzi fa riferimento all'impalcato concettuale della l.u.r. n. 19/02 e s.m.i., allorché si chiede che il nell'ambito del PSC si configurino “strategie per il governo del territorio comunale”, nonché di coerenza con le pianificazioni sovraordinate.

Esso si ispira ai principi di partecipazione e trasparenza definiti dalla leggi n. 241/1990 e n. 15/2005.

Il documento afferma in generale la volontà che:

“ Vibo Valentia sia polo di competitività urbana e leader del territorio”;

e che, pertanto, la città risulti:

“centrale nel flusso delle relazioni globali e nell'integrazione con l'area vasta”.

Il documento afferma l'obiettivo della sostenibilità, sia ambientale che sociale ed economica, da perseguire in particolare con:

- “la attenuazione del rischio idrogeologico, idraulico, sismico e ambientale in genere”;
- “l'individuazione di ambiti di criticità dovuti al rischio tecnologico”;
- “l'individuazione di aree (industriali) dismesse e /o degradate da riconvertire”;
- “l'individuazione di siti portatori di progetti strategici”;
- “l'integrazione sociale, funzionale e morfologica” della città; superando la separatezza della tradizionale zonizzazione urbanistica;
- “la equità e la solidarietà sociale”;

- “un modello di assetto multipolare, integrato e complementare nelle funzioni”;
- “la fattibilità delle previsioni della pianificazione”.

A questi obiettivi generali si associano quelli specifici di natura sostantiva e procedurale.

Tra i primi:

- indicazione dei poli di sviluppo preferenziale dell'urbanizzazione;
- l'individuazione di centralità, ossia delle parti della città in cui focalizzare progetti, funzioni, attività e servizi, che consentono sia una struttura multipolare urbana che la riconfigurazione del tessuto, secondo una riqualificazione funzionale, di integrazione e di riequilibrio territoriale, ai fini di creare luoghi e spazi urbani di attività miste e di scambio sociale;
- indicazioni dell'assetto e delle modalità preferenziali di sviluppo delle reti e della mobilità (mobilità locale – locale / locale – globale / eventuale mobilità alternativa);
- esplicitazione delle misure da intraprendere per le aree a criticità ambientale, in particolar modo per la zona abitata in prossimità del cementificio;
- indicazioni per la pianificazione di dettaglio di ambiti di particolare valenza naturale – ambientale e/o economico / produttiva;
- l'indicazione rispetto al macrodimensionamento del piano in termini di abitanti e di servizi prevede la dotazione di 120 mc / abitanti nel limite temporale di anni 10 del PSC.

Tra i secondi:

- consultazioni interne all'A.C. per la definizione degli Indirizzi alla base della stesura del documento preliminare, anche attraverso la collaborazione dei progettisti;
- uscita pubblica con un forum / focus sulle scelte di fondo dell'A.C.;
- concertazione con gli altri Enti coinvolti nel processo di pianificazione: Regione (Genio Civile OO.MM, Demanio, etc.), Provincia (Settore Ambiente, etc.) Consorzio del Nucleo di Sviluppo Industriale, etc.;
- eventuale attivazione di un sito o un indirizzo e-mail per raccogliere il contributi dei cittadini nelle fasi di elaborazione degli Indirizzi da parte dell'A. C., e di ascolti esplorativi;
- eventuale valutazione di alternative in funzione della VAS (Valutazione ambientale strategica).

In sintesi questo il «listing» degli obiettivi:

- prevenzione dei rischi naturali e tecnologici maggiori (come individuati, da individuare, da normare);
- salvaguardia dei valori dell'ambiente: naturalistico e culturale (paesaggio, vedute etc.);
- valorizzazione dei punti di forza individuati e individuabili;

- 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 (trame verdi, trame "aperte", il connettivo dell'urbano);
- individuazione dei siti portatori di progetti strategici / centralità di rango elevato e locali: centro storico, porto, agglomerato industriale, aeroporto, "parti" della città, altri luoghi;
- definizione del modello di assetto multipolare, integrato e complementare nelle funzioni;
- integrazione nell'area vasta (agglomerazione con i comuni d'ambito individuati dal PTCP) attraverso lo studio delle reti, aree per insediamenti produttivi, luoghi di eccellenza da definire o in essere;
- modalità attuative attraverso i criteri di perequazione, compensazione e premialità;
- integrazioni con le pianificazioni e programmazioni generali e settoriali di competenza comunale (mobilità, commercio, rumore, programmi complessi, STU);
- partecipazione e condivisione del piano nelle fasi di formazione;
- mantenimento dei percorsi di interesse paesaggistico e naturalistico delle zone:
 - a) strada Cancellio Rosso – Porto Salvo;
 - b) tracciato ex ferrovie della Calabria, Madonnella – Pizzo;
 - c) strada comunale Gallizzi;
 - d) strada comunale c/da Silica – S. Pietro di Bivona.

Gli approfondimenti a seguito delle risultanze della diagnostica e dell'evento calamitoso del 3 luglio 2006 e la mareggiata del 14 febbraio 2007

L'evento calamitoso del 3 Luglio 2006 ha evidenziato l'elevato livello di vulnerabilità del territorio comunale ed in particolar modo la notevole esposizione cui è sottoposta la fascia costiera. Lo studio avviato, a seguito delle prime risultanze della diagnostica, ha consentito di rilevare che:

- il reticolo idrografico risulta alterato;
- tale alterazione riguarda prevalentemente l'ostruzione dei canali nella parte terminale;
- in alcuni casi l'ostruzione è lungo il percorso (è stato riempito di materiale e/o si è trasformata l'area);
- in altri casi il canale risulta "tappato", alla foce, da scogliere. Queste ultime risultano poste in prossimità della battigia al fine di proteggere immobili realizzati in area assai prossima alla spiaggia;
- la zona dove si sono registrati la maggior parte dei danni è quella che riguarda il quartiere Pennello e la frazione Bivona.

La mareggiata più recente, l'ultima di una lunga serie, ha confermato la vulnerabilità di tale area anche dal mare. I marosi hanno causato ingenti danni alla già compromessa situazione.

I due recenti eventi restituiscono la dimensione del problema che si intende affrontare e i cui cenni di soluzione sono indicati avanti.

L' "ascolto" della città per la formazione degli obiettivi del PSC

Particolare attenzione è stata dedicata alla cosiddetta fase di ascolto della città. Da un lato la presenza del Laboratorio di Urbanistica, istituito a cura dall'Assessorato competente; dall'altro il *Forum*, svoltosi giorno 18 Novembre 2006, unitamente agli incontri, numerosi, *Focus* con i diversi enti presenti sul territorio. Ciò ha consentito di fare emergere degli elementi necessari alla formazione degli obiettivi del PSC.

Se si pone attenzione al dossier relativo a questa fase, si coglie quanto numerosi siano stati i contributi: provenienti sia da parte politica - consiglieri comunali, capigruppo e rappresentanti delle circoscrizioni - ma anche e soprattutto dai cittadini, dagli imprenditori, dalle associazioni (Civitas, Legambiente), dagli ordini professionali, dalla Proloco. Anche gli Enti territoriali hanno partecipato sforzandosi, tutti, di fornire apporti costruttivi e nell'ambito delle proprie competenze, attraverso l'istituzione di un Tavolo di Concertazione ancora aperto²⁴.

6.2. Gli obiettivi perseguiti con il PSC

Il PSC persegue esplicitamente e con la padronanza che gli compete perché rientranti nel suo «dominio» alcuni obiettivi nei quali si possono riassumere tutti quelli oggetti della delibera del consiglio Comunale sugli Indirizzi e quelli derivanti dall'ascolto della città e dell'analisi conoscitiva che ha dato origine al cosiddetto Quadro Conoscitivo, parte integrante del PSC.

Questi gli obiettivi, rapidamente commentati per come il PSC li persegue:

Il ruolo di Vibo Valentia, città policentrica, nell'agglomerazione vibonese e nel territorio più vasto

Per mezzo del proposto miglioramento del sistema delle infrastrutture della mobilità e dell'accentuazione, in termini di dotazioni di attrattori, del ruolo

²⁴ I contenuti delle attività delle procedure di ascolto – Focus e Forum, ecc. – sono raccolti nel “Dossier sull'attività di partecipazione svolta per la formazione del PSC”.

«centrale» di Vibo Valentia, si persegue l'obiettivo di elevare la capacità competitiva e attrattiva della città.

La città di Vibo Valentia viene vista come un sistema policentrico in sé che, per mezzo di tutti i poli, colloquia con i comuni dell'agglomerazione vibonese (Pizzo, S. Onofrio, Maierato, S. Gregorio D'Ippona, Jonadi, Mileto, etc.) e del territorio della area vasta, in pratica il territorio della Provincia di Vibo Valentia, più in generale.

La rete delle infrastrutture della mobilità di persone e cose è concepita per meglio ammagliare il territorio e rendere maggiormente coesa la città.

Vengono migliorati i collegamenti globale – globale (porto, stazione RFI, autostrada A3) e quelli locali – globali.

I collegamenti con l'autostrada A3, vengono potenziati grazie alla previsione d'una nuova relazione Vibo – centro, Piscopio – svincolo Serre.

Il miglioramento dei collegamenti globali che interessano la fascia costiera è concepito anche per «avvicinare» questa al capoluogo.

Vengono migliorati anche l'attraversamento di Vibo centro e quello di Vibo Marina da parte dei flussi ad andamento nord – sud.

La sostenibilità sociale, ambientale ed economica del PSC

Il recupero della città esistente ed in generale del territorio urbanizzato e delle presenze insediative urbane nello spazio rurale, il recupero delle aree industriali dismesse, il contenimento della crescita, la riduzione del fabbisogno di aree a standard che la densificazione consente, etc., concorrono a rendere sostenibile sul piano sociale ed economico il PSC. Concorrono anche a renderlo fattibile.

Superando così la condizione di astrattezza che caratterizza in generale le previsioni degli strumenti urbanistici.

La sostenibilità ambientale è stata raggiunta per mezzo dell'azione preventiva riguardo ai rischi naturali maggiori, la salvaguardia e la valorizzazione delle parti più pregiate del territorio (la fascia collinare e costiera, le parti del territorio interno maggiormente meritevoli), la valorizzazione dell'«assetto» rappresentato dal paesaggio.

In via procedurale al piano, già nella fase di DP al PSC, è stata applicata la valutazione ambientale, nella quale sono state confrontate, per quanto

definibili, delle alternative di assetto e si è scelta quella maggiormente performante.

La messa in sicurezza del territorio: rischi naturali maggiori e rischi tecnologici

L'evento calamitoso del 3 luglio 2006 e la stessa mareggiata del 14/02/07 hanno confermato l'elevato grado di esposizione a rischi naturali maggiori cui è sottoposto il territorio comunale.

Si tratta d'un rischio di natura idrogeologica che si aggiunge a quello sismico ed a quello cosiddetto tecnologico.

Quest'ultimo per via della presenza di impianti industriali – in particolare i depositi costieri, presenti in misura rilevante in rapporto alla estensione dello spazio coinvolto, ridotto a molto abitato -, e di infrastrutture.

Come noto, anche i porti sono considerati sulla base della normativa – la cosiddetta “Severo II e III” -, tra gli impianti industriali a rischio d'incidente rilevante, in quanto in esse si movimentano merci potenzialmente pericolose oltre che per via del movimento stesso dei mezzi di trasporto.

Va detto che i porti – 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 e per le presenze nel corpo acqueo di inquinanti prodotti da residui di lavorazioni industriali, dagli scarichi urbani, etc.

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 nel dominio di altri soggetti istituzionali.

Che si sostanzia a:

- a) nel recepimento pieno delle prescrizioni provenienti dal PAI regionale, e da quanto risulta dalla verifica ed integrazione ad hoc svolta nell'analisi conoscitiva che costituisce parte integrante del presente documento;
- b) nella eliminazione dei possibili contrasti di questa pianificazione con le previsioni della pianificazione urbanistica in essere e di quella futura, cioè del PSC;
- c) nella eliminazione dei conflitti tra attività produttive a rischio d'incidente rilevante e insediamento urbano esistente e programmato, da realizzarsi prevalentemente per mezzo della dismissione di attività industriali a rischio e rilocalizzazione in siti idonei quando queste sono ancora attive. Conseguente riuso delle aree industriali dismesse.

I problemi sopra richiamati interessano diffusamente il territorio comunale e in forma concentrata alcune di queste: tutte le parti che sono a maggiore contatto con il reticolo idrografico, quelle più basse e depresse in particolare, per quanto riguarda il rischio idro – geologico; l'area di Vibo Marina- Pennello, per la concentrazione di rischi idrogeologico e tecnologico.

La prevenzione del rischio idrogeologico comporta una particolare attenzione all'intero "piano d'acque", cosa che implica una attenzione non solo al reticolo idrografico, ma anche ai bacini scolanti, etc. In definitiva al come vengono trattate le aree di altura, nei confronti di quelle sottostanti, che debbono poter mantenere un'elevata permeabilità, in modo di 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 previa azioni sia urbanistiche che di difesa del suolo: Bivona, Pennello, Vibo Marina, etc.

Per la realizzazione di questa strategia oltre all'azione preventiva di salvaguardia è stata messa in atto quella del trasferimento di diritti di costruire già assegnati dal piano vigente.

La conservazione e la valorizzazione dei beni culturali e delle risorse naturali

Le risorse culturali e ambientali del territorio comunale sono mote e rilevanti:

- le permanenze storico – culturali del processo di formazione del territorio che nei "centri storici" del capoluogo e di centri urbani minori in alcune testimonianze ancora evidenti della cultura materiale, alcuni monumenti isolati oltre le aree archeologiche (il Castello di Bivona, le valli dei mulini a Piscopio, il tracciato storico della ex calabro-Lucana con i ruderi della stazione Longobardi-Maierato);
- il paesaggio, benché siamo molti i «detrattori» che ne riducono la qualità, in specie da chi lo apprezza dall'alto;
- lo spazio rurale compreso tra i centri urbani e comprendente insediamenti anche urbani;
- la fascia costiera, valore in se e sede di valori ambientali e culturali, nel tempo sacrificata per consentire lo sviluppo dell'economia (agglomerato industriale, insediamenti produttivi sparsi, porto ed aree retroportuale, ed altre infrastrutture di trasporto), ma anche da una impropria utilizzazione a fini residenziali penalizzati 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 (in tutte le parti definite «città storica», riconosciuta sia nel capoluogo che in tutti;
- riconoscimento delle persistenze della cultura materiale diffusa nel territorio;
- tutela del paesaggio, per mezzo della tutela delle parti di maggiore sensibilità dei principi dell'«ecologia del paesaggio» e della analisi della «intervisibilità», delle vedute, etc.
- valorizzazione dello spazio rurale – previa una specifica politica -, ad iniziare da come viene concepito, in quanto spazio a se stante e complesso e non come semplice «altro» rispetto a quello urbano. Questa azione si fonda su un approfondito lavoro di conoscenza delle potenzialità e dello stato del territorio interessato dal punto di vista agro forestale;
- valorizzazione e riqualificazione della fascia costiera, previa la conservazione dei valori naturalistici salvaguardia, la ri-pianificazione dell'assetto territoriale complessivo e degli usi del suolo: ridefinizione del «layout» territoriale, sulla base di un modello funzionale – insediativo “a pettine” intervallato da spazi destinati alla natura, messa in sicurezza dell'intero territorio costiero da i rischi naturali, ristrutturazione della zona Pennello, riqualificazione di Vibo Marina, previa la separazione del layout portuale da quello urbano, sviluppo delle aree recuperate a seguito delle dismissione di attività produttive dismesse e/o a rischio d'incidente rilevante a seguito di rilocalizzazione.

La “trama del verde” e le connessioni ecologiche

Strettamente collegata all'obiettivo della conservazione e valorizzazione dei beni culturali e delle risorse naturali, è quello della costituzione di una trama del verde e delle connessioni ecologiche (o “corridoi ecologici”).

Le analisi sulla biologia vegetale, sul territorio agro silvopastorale e forestale più in generale hanno mostrato che è possibile ancora costituire questa sorta di rete, formata da sistemi ambientali continui ed «insulae» connettabili tra loro.

L'importanza di questa rete è da rimuoversi sul piano ecologico, estetico e paesaggistico. Ma la sua utilità sta anche nel guidare / accompagnare il processo di urbanizzazione progettato: 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.

Oltre a queste funzioni, tale rete è anche occasione per coniugare le «misure» del Piano di sviluppo rurale regionale, con la pianificazione urbanistica – territoriale e quindi realizzare obiettivi comuni tra quelli urbanistico – territoriali e quelli ambientali e di valorizzazione e produttività dello spazio rurale in generale.

Lo spazio rurale, le attività agricole e le altre attività produttive nello spazio rurale

A Vibo Valentia questo spazio è molto ampio; 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 tipologie insediative.

Prevalentemente da imputare all'agricoltura ed alle esigenze di trasformazione / conservazione / commercializzazione dei suoi prodotti; al turismo, con le tipologie insediative del «villaggio» e, più raramente, dell'agriturismo.

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

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

Di fatto lo spazio rurale coincide con un luogo di produzione e non più di residenzialità.

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

L'estensione, il posizionamento paesaggisticamente – sia verso il mare che verso il Mesima – molto favorevole, la scarsa urbanizzazione, spingono a che questo spazio venga valorizzato per farne una grande occasione di sviluppo.

In esso infatti possono essere localizzate attività turistico – ricreative e residenze speciali (anziani, cura del corpo, etc.), facendo dei centri minori (Longobardi, Piscopio, Triparni, Vena), dei poli di concentrazione dei servizi e le porte di accesso.

Quasi un grande “parco – campagna”.

Da qui la necessità di normare adeguatamente il sistema di attività funzioni ammissibili, delle urbanizzazione primarie (viabilità soprattutto), i regimi di tutela ambientale e dei beni testimonianza della cultura materiale, superando la

normativa sulle “zone E” della vecchia disciplina derivante dalla l.n. 765/1967 e dal D.I. n. 1444/1968.

Si ipotizza una sorta di piano – programma specifico per tale spazio, da attuarsi per mezzo di programmi d’attuazione articolato per ambiti.

La fascia costiera

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, etc., 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 già stato definito in precedenza da un modello “a pettine”, basato sulla strada statale n. 522 con funzioni sia territoriale che locale (urbana – interquartiere), dalla quale si diramano penetrazioni per l’accesso al mare e per servire le funzioni localizzate (agglomerato industriale nel suo complesso, cementificio, e via via tutte le altre attività residenziali, urbane in senso lato e turistico – ricreative).

In questo quadro si pone la ridefinizione dell’agglomerato industriale di Porto Salvo (espungendo da esso l’area di vincolo ambientale del Castello di Bivona), la definizione degli spazi interclusi tra l’agglomerato e il cementificio e via via gli spazi tra questo e il “Pennello”, le aree comprese tra il Pennello e la linea ferroviaria, etc.

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 la risignificazione dello spazio retroportuale di Vibo Marina conteso tra attività urbane e produttive.

Il rinnovo della struttura insediativa e la crescita urbana

Il recupero / conservazione della “città storica” l’adeguamento di quella “consolidata”, il completamento, adeguamento di quella in formazione e la

disciplina di quella destinata alla ulteriore – per quanto contenuta, crescita urbana, costituiscono le azioni della politica insediativa perseguita dal PSC.

Relativamente al recupero / conservazione di quella che è stata definita la “città storica” oltre alla individuazione delle parti così edificabili, rinvenute non solo nel capoluogo, ma in tutti i centri frazionali, si segnala la proposta di strategia d'intervento, basata:

- a) sulla redazione preventiva d'un piano – programma per la città storica / centro storico limitatamente a quello del capoluogo. 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 – “accordo di progetto” – nelle zone definite “città storica”. E' il caso degli 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, etc., a mò di 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 in espansione si fa riferimento a quanto già indicato in altri paragrafi significando che nei limiti che derivano dalla zonizzazione di P.R.G. sarebbe opportuno salvaguardare le aree già lottizzate compreso quelle ancora non utilizzate, salvo a rivedere delle posizioni specifiche nelle frazioni in linea generale, ma senza incidere sui parametri consolidati.

Il caso particolare del “Pennello”

L'area del “Pennello” soffre ad un tempo di problemi comuni a tutto il territorio comunale e suoi specifici molto gravi.

La natura sismica del suolo, una certa marginalità rispetto al circuito economico, la lontananza dal capoluogo cittadino, etc., 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 territoriali e/o 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: dalla «Legge Murrura» sino al più recente studio di fattibilità per la costituzione di una cosiddetta società di trasformazione urbana (STU) ed alla ipotesi – rimasta tale - di prevedere una speciale procedura di dismissione del demanio pubblico nella legge di bilancio per il 2007.

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, non adeguatamente valorizzati dall'assetto attuale.

Per valorizzarli adeguatamente occorre senz'altro rinnovare profondamente questo assetto, in modo che sia possibile anche «pagare» gli investimenti pregressi e quelli nuovi, sia in termini sociali che economici.

Le criticità di cui sopra debbono essere tenute ben presenti:

- rischio sismico e idrogeologico;
- problematica della dismissione del demanio;
- incidenza elevata del patrimonio edilizio realizzato, pari a mc 465.897,83, che costituisce circa il 4% dell'intero patrimonio edilizio comunale;
- difficoltà per l'A.C. ad operare su un'area edificata illegalmente;
- ridotta disponibilità della proprietà, in termini sociali ed economici, a dare avvio ad un processo di autorecupero.

Per superarle 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 demaniale occupata dai depositi;
- l'area compresa tra il Viale dell'Industria e la linea ferroviaria;

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 (abbattimento e ricostruzione in prevalenza; ristrutturazione edilizia, in misura minore), rappresenta una difficoltà molto grande.

Occorre, pertanto, aggredire il problema – anche per le conseguenze sociali che avrebbe (famiglie da rialloggiare, attività economiche da rilocalizzare, etc.) -, in forma complessiva anche se gradualmente, iniziando da:

- dove sono maggiori i rischi naturali, in particolare quello idrogeologico (senza trascurare quello sismico, che interessa soprattutto gli edifici costruiti in c.a. su precedenti impianti in muratura);
- dove maggiori sono i vantaggi della valorizzazione (fronte mare, parti limitrofe alle due zone esterne sopra ricordate, edifici ubicati lungo le strade più agevolmente «risignificabili», come, ad esempio, il Viale dell'Industria, riproponibile come «spina» centrale (strada, marciapiedi, alberature, negozi).

Sovrapponendo al tessuto edilizio – 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 alterali ai corsi d'acqua;
- le fasce perimetrali e quelle laterali alla rete stradale «risignificabile».

Dovendo affrontare problemi di rialloggiamento 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 dovrà essere accompagnata da una adeguata normativa tecnica relativa a:

- formazione di ambiti unitari di intervento;
- incentivi all’autorecupero, presumibilmente sotto forma di «premialità urbanistica».

Implicito è che l’Amministrazione Comunale entri in possesso, anche solo come diritto di superficie, della proprietà dell’area, previa la applicazione della procedura fissata dalla legge di bilancio 2007 (protocollo d’intesa tra Comune e Agenzia del Demanio, Studio di fattibilità, Accordo di programma, gara per la assegnazione in concessione cinquantennale del bene).

Ugualmente implicito e realisticamente da accettare, anche se in astratto socialmente discutibile, il riconoscimento ai proprietari degli immobili e ai gestori delle attività del valore degli stessi (anche se è stata illegalmente acquisita la proprietà del suolo).

Occorrerà anche stabilire il metro di misura del valore dei beni immobili oggetto dell’azione. Sulla base anche di altre esperienze di trasferimento di diritti edificatori e/o crediti edilizi, si suggerisce di adottare il criterio monetario, stabilito sulla base dei valori di mercato, come riferimento della valutazione. Escludendo quello volumetrico in modo assoluto

L’intera azione dovrà inoltre risultare coerente con quanto stabilisce la l.r. n. 19/2002 e s.m.i. relativamente alle zone a rilevanza urbanistica illegalmente realizzate (art. 36).

La mobilità e la rete infrastrutturale, le altre infrastrutture e i servizi alla popolazione

L’obiettivo di migliorare la competitività / attrattività di Vibo Valentia contestualmente a quello di ammagliare più efficacemente il territorio comunale, comporta di :

- sviluppare la rete delle relazioni locali – globali;
- potenziare al rete delle relazioni locale – locale;

che riguardano le diverse modalità di trasporto che interessano il territorio: terrestri (ferroviarie e stradali), marittime ed aree. Queste ultime, di fatto, dipendenti dalla rete delle relazioni locale – globale, in quanti di collegamento con l’aeroporto di Lamezia Terme.

Lo sviluppo della rete delle relazioni locale – globale comportata:

- l'adeguamento / completamento della strada tangenziale del Castello, in modo da deviare il traffico proveniente dal casello autostradale di Maierato - S. Onofrio e direzionato a sud, senza perdere il vantaggio rappresentato da tale traffico e, contemporaneamente, senza subirne gli impatti negativi;
- il potenziamento del collegamento tra l'agglomerato di Porto Salvo e lo svincolo di Serre dell'A3, che consente di bypassare 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 localizzati attività produttive e commerciali. Tale collegamento migliora sensibilmente – "avvicinandole" – i collegamenti tra la fascia costiera e la parte alta della città.

Caratteristiche da tracciato e tipologie di strada prescelte, danno garanzie per quanto riguarda l'impatto di questa strada. Al cui contenimento deve contribuire anche la tipologia dell'insediamento urbano.

Appartiene a questa linea d'azione anche la proposta di rimodulazione della 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 locale – locale, oltre quanto già detto circa il collegamento Porto Salvo – Vibo Valentia- Piscopio – Casello di Serre della A3, si basa su:

- la previsione di un collegamento "di cornice", alto "affaccio" a Vibo centro, a mò di chiusura di maglia di tutte le relazioni infraurbane e di raccordo tra la SS. n. 18 nei tratti extraurbani;
- una serie minuta di collegamenti di minore rilievo ma utili a migliorare l'accessibilità ed a riqualificare alcune parti urbane (zona Vena, Vibo Marina, Vibo Centro).

Particolare attenzione è stato posto al porto. Non solo sul piano sostanziale, ma anche su quello della coerenza /coordinamento tra pianificazioni.

Con la capitaneria di Porto, autorità cui compete la redazione del Piano Regolatore Portuale, nello spirito e nella lettera della l.n. 84/1996, si è intessuto 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 alla ferrovia. Che consente anche di valorizzare

zone industriali dismesse, di cui si propone la trasformazione in aree retroportuale 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 della "zona Pennello".

Relativamente alle altre infrastrutture si segnala la previsione del potenziamento della area antistante la Stazione di Vibo -Pizzo.

E, complessivamente, il sistema dei parcheggi, nella intera gamma:

- parcheggi scambiatori: stazione RFI, nuova stazione autolinee ed ex stazione Calabro Lucane, nuovo parcheggio vicino mercato coperto (in programma), porto e Stazione di Vibo Marina;
- parcheggi di destinazione in ambito locale.

L'assetto delle sedi per attività produttive: artigianali, industriali e terziarie in genere

La attività, da lungo tempo, di un soggetto quale il Consorzio per il Nucleo di Sviluppo di industriale di Vibo Valentia (oggi Consorzio ASI della provincia di Vibo Valentia), ha fatto sì che l'assetto delle aree produttive del comune coincidesse in pratica con il sistema degli agglomerati industriali (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 quali – 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.

Oltre quello di Porto Salvo di competenza del Consorzio ASI dovrebbe essere anche quello programmato nel Mesima, in prossimità dello svincolo sull'A3.

Per recente accordo, ancora non formalizzato, tra Consorzio ASI e A.C. nel «dominio» comunale dovrebbero rientrare gli agglomerati minori non più in attività ex Iclea ed ex Laterizi Bivona.

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 localizzabilità di attività produttive), si tratta di individuare:

- aree per insediamenti produttivi (ex DPR n. 447/1998)
- aree specializzate per attività artigianali e industriali
- “aree ecologicamente attrezzate” (Dlgs n. 112/1998, art. 26), anche dette aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA);
- aree specializzate per attività terziarie urbane (centri commerciali, centri direzionali, zone miste);
- aree commerciali non ricomprendibili nella nozione di grandi specifici di vendita.

Nel caso specifico si ritiene che:

- gli agglomerati di Porto Salvo e Mesima possono essere identificati come aree per insediamenti produttivi (ex DPR n. 447/98, quindi aree miste dove cioè possono essere ubicate tutte le attività produttive);
- l’agglomerato di zone aeroporto come area specializzata per attività terziarie urbane;

e quindi che il PSC debba individuare:

- aree specializzate per attività artigianali e industriali, eventualmente realizzabili previa applicazione dell’art. 27 della l.n. 865/1971;
- (altre) aree specializzate per attività terziarie urbane e, d’intesa con la Provincia, data la particolarità di questa tipologia di area, una o più aree ecologicamente attrezzate.

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.

7. PRIMO DIMENSIONAMENTO DELLA DOMANDA / FABBISOGNO DI ABITAZIONI E DI SERVIZI ALLA POPOLAZIONE

7.1 Generalità

Nella tradizione dell’urbanistica italiana il dimensionamento del cosiddetto fabbisogno – cioè la traduzione in termini di politiche di risposta, nel caso abitative, al bisogno, nel caso, di abitazioni -, guidava il dimensionamento della offerta di suoli edificabili allo scopo.

Sulla base di alcuni molto rozzi parametri si passava dal fabbisogno di abitazioni al suolo. Questi parametri erano abbastanza rozzi sia per quanto riguardava il fabbisogno (misure della «performance» dello stock di abitazioni esistente e conseguente fabbisogno di rinnovo / sostituzione; fabbisogno pregresso, cioè esigenze non soddisfatte; fabbisogno futuro, misurato sulla base di standard qualitativi: indici di affollamento, composizione degli alloggi, etc.),

che il passaggio da questo al suolo, densità insediative e tipomorfologie urbanistiche.

Negli anni più recenti questo modo di valutare il fabbisogno, che rimane comunque valido per quella che è oggi una parte del problema in generale del dimensionamento dell'offerta di suolo edificabile, è stato integrato con la considerazione del mercato immobiliare, nelle sue logiche e tendenze.

Il rapporto tra urbanistica ed economia immobiliare si è di fatto modificato, anche alla luce di alcuni orientamenti politico – legislativi in materia di rapporti tra economia e urbanistica. Gli analisti considerano le cosiddette «leggi Bassanini» della fine degli anni '90 come la statuizione di un interesse e quindi di diritti dell'economia prevalente su quello urbanistico.

Ma anche per effetto della tassazione immobiliare, sul nuovo ruolo delle città nella competizione globale ed in generale nello sviluppo dell'economia, quindi di quella immobiliare che dell'economia urbana è parte integrante.

Il concetto di fabbisogno è stato quindi ricompreso in quello di domanda, nella sua articolazione di domanda «solubile» - quella cioè che è autosufficiente rispetto al mercato – e di domanda «non solubile» o «debole», che va, cioè, aiutata.

Quest'ultima è quella domanda cui sono rivolte le politiche di «social housing», come si dice oggi, e che trovano risposte le più varie: dal tradizionale intervento pubblico, in materia di politica dei fitti e di finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica, peraltro meno finanziati di un tempo, alle varie forme di «projet financing» - da quello puro a quello di sostegno alla domanda - , sino alla «contrattazione urbanistica», alla quale le Amministrazioni Comunali fanno sempre più spesso ricorso. Si tratta della imposizione di oneri aggiuntivi al trasformatore, quali quote di edilizia sociale da realizzare e mettere a disposizione della domanda debole, in affitto o in proprietà tramite l'A.C., che stabilisce con i privati delle convenzioni ad hoc.

Tutto ciò porta le A.C. a dimensionare l'offerta di suolo, o meglio nella nuova concezione dell'urbanistica, di crediti edilizi, considerando quindi sia le esigenze dell'economia immobiliare in quanto elemento dell'economia urbana che strumento per soddisfare anche bisogni sociali primari.

Tutto ciò trova una ulteriore conferma da quanto sta accadendo in materia di fondi di investimento – che sono alimentati anche dai cosiddetti trattamenti di fine rapporto – e di Società Immobiliare quotate in borsa (SIIQ), strumento previsto dalla legge finanziaria per il 2007 che costituisce un ulteriore fattispecie di questo tipo di strumento.

Pertanto nello stimare l'entità dei crediti edificatori / diritti di edificazione che il PSC dovrebbe mettere in gioco. Si considererà:

- il fabbisogno di edilizia abitativa, intesa come domanda base;
- la domanda di mercato, quella cioè capace di:
 - contribuire al miglioramenti della attrattività / competitività della città (attrezzature, infrastrutture e servizi, etc.);
 - alla soddisfazione di quote di domanda sociale, previo il convenzionamento tra i privati trasformatori e il Comune;
 - contribuire alla risoluzione di problematiche edilizio – urbanistiche che richiedono di poter spendere diritti edificatori in chiave di «premialità» urbanistica.

Il primo «item» di questo pacchetto è il risultato dell'applicazione dei criteri già ricordati, seppure migliorati rispetto al modo convenzionale di applicarli: l'operatore di domanda è considerato la famiglia / menage e non il singolo.

Il terzo, è il risultato di una valutazione delle problematiche specifiche, risultanti dall'analisi dello stato di fatto.

Quelli intermedi sono il risultato di valutazioni culturali e politiche della città che il Consiglio Comunale interpreta ed esprime.

7.2 Il fabbisogno di abitazioni.

Ai fini del dimensionamento delle previsioni residenziali, da porre alla base del P.S.C., occorre fare alcune precisazioni di carattere generale relativamente allo stato d'attuazione del vigente P.R.G. il quale, redatto nel lontano 1982, si è trovato ad essere attuato a partire dal 2001. Negli anni precedenti si era fatto ricorso alla vecchia strumentazione urbanistica del P.R.G. "Delfino-Pesce", ormai completamente inefficace, mentre l'unica attività edilizia di rilievo si espletava nell'ambito dei piani di zona comunali, ex legge 167. Pertanto, le previsioni P.E.E.P. sono state, quasi, integralmente attuate con piani attuativi specifici, come pure sono da ritenersi attuate, in via definitiva, le zone B, di completamento residenziale per via di diversi programmi edilizi in atto (queste ultime a far data dal 2001).

Questo, non solo non ha permesso la normale attuazione del P.R.G. del 1982 (Karrer-Minarchi), ma la stessa popolazione residente ne ha risentito, creando un travaso nelle aree pianificate del vicino comune di Ionadi e a completo vantaggio di quest'ultimo.

In merito, poi alle previsioni, di un probabile incremento della popolazione residente, considerando che al presente il saldo demografico è quasi zero, questo sarà possibile se, in ambito urbano, si dovessero verificare alcune condizioni che tendono a migliorare le offerte e la classe dei servizi e la stessa qualità della vita sotto il duplice aspetto economico e di vivibilità in generale.

Si pensi alla dotazione di servizi territoriali di qualità, ad una offerta di terziario avanzato e alla stessa istruzione superiore. La proiezione della popolazione residente nei prossimi 10 anni (limite temporale secondo la D.C.C. n.24 del 18 maggio 2006 sugli indirizzi programmatici per la redazione del P.S.C.), potrebbe ritenersi realisticamente formata da 39.390 abitanti, incremento in valore assoluto di circa 5.433 persone, 1,6% annuo, anche se quella dal 2001 (ottobre) al 2007 (gennaio) risulta essere dello 0,21%. Ricordiamo che la tendenza proposta è di poco inferiore a quella del periodo migliore che il comune ha affrontato riferito agli anni interposti tra il 1961 e il 1971. Nè, sarebbe opportuno parlare realisticamente di popolazione presente rispetto a quella residente, perché inferiore.

In effetti, dall'esame dei dati Istat, già a partire dagli anni '50, si deduce che la dinamica della produzione edilizia del comune di Vibo Valentia non è stata mai legata intimamente alle variazioni della popolazione residente, ma piuttosto ad una situazione di domanda ed offerta di servizi accentrati in un ambito urbano, più o meno efficienti, ma con alto indice di insediabilità antropica non diversamente riscontrabile nel resto dell'ambito provinciale.

Da una indagine suffragata nell'ambito del piano di zona già attuato in ambito comunale risulta che il 40% degli interventi volumetrici presenti hanno concorso ad ottenere alloggi con tipologia a schiera creando una domanda sostenuta per queste abitazioni particolari rispetto al condominio tradizionale. Questo, naturalmente, ha concorso non poco ad aumentare gli standard qualitativi degli alloggi.

A concorrere al dimensionamento saranno diversi fattori fra cui l'aumento volumetrico pro-capite, 120 mc/abitante secondo quanto prescritto nella citata D.C.C. n. 24 del 18 maggio 2006. Altri fattori sono da ricollegarsi alla famiglia tipo e al taglio dell'alloggio ottimale che ne deriva, considerando che, ormai, si tende sempre più ad effettuare lavoro a domicilio tra le pareti domestiche sia di tipo manuale che intellettuale. Le dimensioni medie di un alloggio, oggi, sono conformate ad accogliere 3,03 persone, la cui volumetria presunta è di mc 364, ossia, pari a mq 121,30. Pertanto, viene assunta la famiglia come unità di base, escludendo computazioni più astratte basate sul numero delle stanze.

Concorre, altresì, al dimensionamento del P.S.C. la sostituzione di alloggi malsani e staticamente precari e inusuali, di difficile recupero che, nella migliore delle ipotesi, il recupero sarà di tipo non residenziale. Da notare, infine, che una quota di edilizia, mediamente il 40% circa (dati Istat 2001) di quella destinata alle residenze, viene assorbita dal terziario sotto forma di uffici privati aperti al pubblico, studi professionali di varia estrazione effettivamente organizzati per prestazione d'opera, piccoli esercizi commerciali e, spesso, vi è la tendenza per la seconda abitazione seppur di dimensioni ridotte fino al monolocale e con la presenza dei soli servizi essenziali e dell'angolo cottura. Si tenga presente che ben oltre i 2/3 del patrimonio edilizio esistente manca di parcheggi privati coperti.

Il dimensionamento, inoltre, è suffragato dal fatto che, dal 1960 ad oggi, l'incremento medio annuo di alloggi, nonostante alcune condizioni negative di sviluppo, è stato di circa 400 alloggi/anno.

Da queste considerazioni ne deriva che il più probabile fabbisogno abitativo è il seguente:

- abitazioni necessarie per l'incremento ipotizzato della popolazione al 2020, stimate in n. 1.793, pari a circa mc 651.960.
- abitazioni necessarie per sostituzione alloggi collabenti e tendenti al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie stimate in n. 2.400, pari a mc 872.640.

Occorrono, pertanto, 4.193 nuovi alloggi residenziali, per un totale di mc 1.524.600, ossia, nel prossimo decennio la media annuale sarà di circa 419 alloggi residenziali, tutto sommato in linea con la tendenza dell'ultimo quarantennio.

A questi fabbisogni, prettamente residenziali, occorre aggiungere il 40% del terziario di immediato servizio alla residenza pari a circa mc 609.840, per un totale complessivo di mc 2.134.440.

In effetti il P.S.C. eredita dal P.R.G., limitatamente alle zone territoriali omogenee C, la seguente situazione:

- 1.047.261,74 mc da realizzare, non lottizzate;
 - 291.744,60 mc da realizzare, ma già lottizzate;
- per un totale complessivo di mc 1.339.006 rapportati a circa 3.683 alloggi.

Il dimensionamento del P.S.C. compendia la volumetria ereditata dal P.R.G. e, pertanto, le nuove aree da urbanizzare per fini residenziali devono far fronte alla capacità volumetrica insediativa di mc 795.434.

Infine, la previsione della residenza turistica del P.R.G., ereditata nel P.S.C., compendia mq 346.034 per una volumetria di mc 207.620,56. Da queste aree risultano già stralciate quelle diversamente utilizzate compreso la grande area di Trainiti perché questa è soggetta a "zona di attenzione" di tipo alluvionale R4.

Da notare che in alcuni ambiti, molto ristretti, delle zone urbanizzate, sicuramente, sarà possibile una ulteriore edificazione, ma qui non la si è voluta quantificare rappresentando questa una eccedenza positiva ed opportuna della città esistente, nella considerazione che, nelle zone da urbanizzare, molti fattori andranno a condizionare l'utilizzazione effettiva del suolo riducendo la propria capacità insediativa, quali: interesse reale ad edificare, morfologia della proprietà, grado di infrastrutturazione dei luoghi, strumenti attuativi, costi.

7.3 I fabbisogni delle aree a standard

L'analisi effettuata nel "quadro conoscitivo" sulle aree per servizi riservate a standard locali e territoriali esistenti e previsti nell'ambito del P.R.G., è stata

condotta per aree geografiche tra Vibo centro e Frazioni. A questa analisi si rimanda per una migliore ed opportuna cognizione degli stessi servizi. Qui si vuole evidenziare il concetto che gli standard locali a livello di aree esistenti per Vibo centro soddisfano pienamente i minimi di legge, salvo qualche tipo specifico di servizio quali attrezzature per scuole, attrezzature di interesse comune, parcheggi, mentre per le frazioni, specialmente per Vibo Marina, queste devono essere opportunamente previste. Le aree per i servizi territoriali, invece, sono ampiamente sopra i minimi di legge in riferimento, appunto, ad aree già esistenti, salvo che per le scuole superiori.

Ai fini di un corretto ed appropriato uso della “perequazione”, occorre che l’Amministrazione decida ai fini di una rivisitazione delle aree attualmente vincolate a standard, circa 180 ettari, per cui si suggerisce di muoversi con cognizione e, possibilmente, in funzione di quantità indicate nelle seguenti tabelle. Ciò è opportuno, perché, diversamente l’incidenza dei costi per acquisire una quantità di area talmente elevata graverebbe in modo eccessivo nei confronti dell’utenza privata ed imprenditoriale in genere.

Si fa notare che l’alta incidenza di tale aree nell’ambito del P.R.G. è elevata in funzione del fatto che gli interventi pubblici, nel tempo, hanno seguito, quasi sempre, una propria logica di intervento basata su specifiche varianti.

Le due tabelle che seguono si riferiscono agli standard di interesse locale.

Il primo rigo indica la dotazione ottimale (totale mq x abitante 18,00), il secondo rigo indica ciò che esiste, il terzo rigo individua i fabbisogni. Da notare che la situazione ottimale soddisfa Vibo centro, tranne che per l’istruzione ed i parcheggi, mentre le frazioni necessitano di fabbisogni pregressi di un certo rilievo.

Tabella riferita all'intero territorio comunale,
popolazione prevista 39.390 abitanti

Dotazione	STANDARD DI INTERESSE DI QUARTIERE - D.M. 1444/68									
	Istruzione infer.		Attrez. inter. comune		Verde naturale. e sportivo		Parcheggi		TOTALE	
	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>
Ottimale	177.255	4,50	78.780	2,00	354.510	9,00	98.475	2,50	709.020	18,00
Esistente	77.039	1,96	256.638	6,51	515.826	13,10	55.030	1,40	904.533	22,96
Da reperire	100.216						43.445			

Tabella riferita alle sole frazioni geografiche (escluso Vibo centro) –
popolazione prevista 16.210 abitanti

Dotazione	STANDARD DI INTERESSE DI QUARTIERE - D.M. 1444/68									
	Istruzione infer.		Attrez. inter. comune		Verde naturale. e sportivo		Parcheggi		TOTALE	
	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>mq ab.</i>
Ottimale	72.945	4,50	32.420	2,00	145.890	9,00	40.525	2,50	291.780	18,00
Esistente	30.724	1,90	98.314	6,07	92.177	5,68	5.618	0,35	226.833	13,99
Da reperire	42.000				53.713		34.907			

da ciò si denota che Vibo centro ha bisogno di ulteriori mq 58.216 per l'istruzione inferiore, 8.538 mq per parcheggi, ma, comunque, da rapportare ad una maggiore superficie, mentre per le frazioni occorre fare riferimento alle situazioni locali per meglio quantificare e localizzare le necessità pregresse.

7.4 Le aree per le necessità della protezione civile

Le aree per la Protezione Civile necessarie, in caso di calamità, per il raduno e le temporanea mobilitazione della popolazione, la sosta e l'organizzazione delle forze e dei mezzi di soccorso, nonché per lo smaltimento di rifiuti da accumularsi in via provvisoria e temporanea sono dimensionate per il 50% della popolazione residente pari a 17.000 abitanti x 10mq abitante = mq 170.000, di cui 100.000 nei pressi dell'aeroporto militare Luigi Razza, 20.000 nei pressi della Casa Circondariale, 20.000 nei pressi della Snam Progetti, 30.000 tra Longobardi e la stazione Vibo-Pizzo sulla S. S. n. 182.

7.5 La domanda di mercato e i siti portatori di progetti strategici

Trattandosi di scelte totalmente discrezionali che attengono alle decisioni dell'Amministrazione Comunale si omette, in questa fase, di avanzare proposte, salvo quanto indicato nei paragrafi precedenti.

Si fa, comunque, presente che negli elaborati cartografici che sono allegati al presente D.P. sono indicati i siti portatori di progetti strategici che costituiscono, per l'appunto, occasioni di investimento per il mercato e di dotazione della città di standard di qualità.

8. LO SCHEMA DELLE SCELTE PIANIFICATORIE (ART. 25, L.U.R. N. 19/02, ART. 26 DELLA L.U.R. N. 14/06)

8.1 Le alternative considerate

La legge urbanistica regionale configura il PSC, oltre quanto già detto al riguardo in precedenza, come una sorta di schema di assetto. Sono evidenti in questa definizione i riferimenti alle esperienze di altri paesi. In particolare alla Francia, con lo «schéma d'aménagement du territoire», strumento peraltro non più attuale, dal momento che la riforma urbanistica del 2001 e sugg. lo ha cancellato (sostituendolo con lo SCOT, schema di coerenza territoriale e il PADD, plan d'aménagement du territoire), ed alla Inghilterra ed il Galles, che hanno di recente adottato, a livello di piano urbanistico però, un nuovo strumento, definito «Local Development Scheme», in sostituzione dello «structure plan».

La nozione di schema dovrebbe garantire della valenza strategico – programmatoria del PSC, ma, appunto come si è già precisato, molte altre previsioni della legge (il fatto che si debbono individuare ambiti, il fatto che il PSC è accompagnato dal REU che è un vero e proprio regolamento d'uso del suolo e dell'edilizia, etc.).

Nel tentativo di superamento delle zonizzazioni di dettaglio con l'utilizzazione della nozione di ambito, sia monofunzionale che plurifunzionale o “misto” (“zona mista”), non riduce l'effetto conformativo delle proprietà da parte del piano strutturale.

Pure stanti queste non secondarie questioni interpretative, per il DP al PSC si è operato sul solco della più consolidata esperienza di pianificazione strategico / strutturale europea e della stessa esperienza italiana degli anni '60 ricerca metodologica prevalentemente e di quella più recente, nelle Regioni che da più tempo hanno introdotto questo tipo di pianificazione, anche se ancora, va detto, senza grandi risultati.

L'aspetto più significativo è rappresentato dalla introduzione / valutazione di alternative di assetto, quindi d'una stretta integrazione tra pianificazione e valutazione ambientale strategica.

Le alternative considerate sono tre:

- quella rappresentata dallo stato di fatto, opportunamente razionalizzato e migliorato con interventi «leggeri» allo scopo di eliminare le veridicità più significative, ma senza impegno eccessivo di risorse;
- quello rappresentato dalla configurazione del territorio disegnata dal vigente PRGC, nell'ipotesi della sua piena totale realizzazione;

- quello di progetto vero e proprio, sorta di «mix» tra i primi due, con l'aggiunta di ulteriori elementi.

E' evidente anche il riferimento ad un approccio incrementale alla pianificazione.

8.2 *Esiti della VAS*

L'esercizio di valutazione ambientale strategica effettuata²⁵, consente di affermare la piena sostenibilità sotto tutti i profili dello schema di progetto.

Dal punto di vista ambientale, l'impegno di risorse e gli ambiti come definiti nelle analisi e nello schema di progetto prescelto sono assolutamente sostenibili.

L'occupazione di suolo non varia significativamente sia rispetto allo stato di fatto che alle previsioni del PRGC vigente.

Non sono interessate aree sensibili e/o vulnerabili.

Viene aumentato il grado di sicurezza del territorio. La struttura insediativa esistente, valorizzata e quindi sintetizzata, sia come occasione insediativa (i centri urbani maggiori, compresi quelli frazionali) che come presidio del territorio rurale.

Il sistema delle aree per insediamenti produttivi razionalizzato in sé e nelle utilizzazioni e più compatibile con l'ambiente.

Nel capoluogo l'insediamento urbano viene densificato, in modo che è parità di lunghezza media degli spostamenti si ha maggior integrazione tra attività residenziali produttive e sociali.

Gli impatti sia delle opere a rete che puntuali, ed in generale dell'assetto programmato, sono contenuti.

Non si interferisce con aree residenziali e con ricettori sensibili.

Il paesaggio è salvaguardato, così, anche, i valori monumentali e culturali in genere del territorio.

²⁵ Cfr., per maggiori informazioni l'allegato B appositamente dedicato al Rapporto Ambientale.

Altrettanto salvaguardate sono le vedute principali.

Il Porto, inteso come porto plurifunzioni, viene valorizzato soprattutto previsti miglioramenti delle relazioni con il territorio e la messa a disposizione di spazi interportuali.

Senza particolari sacrifici ambientali e sociali.

Complessivamente dovrebbe di molto migliorare la qualità dell'ambiente urbano. In specie nella fascia costiera. Particolare attenzione è stata posta al «water front», sia tra Porto salvo e il Pennello, che a vibo Marina.

Notevolmente valorizzato è l'insediamento policentrico, vera risorsa del territorio.

Si riduce la distanza tra i centri urbani nuovi e il capoluogo. I centri urbani minori sono considerati come «porte» del territorio comunale rispetto all'area vasta ed ai comuni limitrofi.

L'impianto infrastrutturale della mobilità è concepito come una rete integrata a servizio delle relazioni sia globali che locali – globali e locali – locali.

Quindi con risparmio di risorse, ma senza comprometterne la funzionalità rispetto al raggio delle diverse relazioni.

8.3 Lo schema prescelto e le sue componenti

In questa fase dell'elaborazione del P.S.C. si omette la descrizione letteraria puntuale dello schema in quanto già richiamata nella descrizione precedente sugli obiettivi e strategie di pianificazione e negli elaborati relativi alla valutazione di sostenibilità ambientale comunque rappresentata in forma grafica negli elaborati cartografici allegati al presente documento.

9. STRATEGIA DELL'IMPLEMENTAZIONE IN GENERALE

La legge regionale prevede che l'attuazione del PSC avvenga sostanzialmente per il tramite dei seguenti strumenti:

- P.O.T., piano operativo temporale, art. 23 e art. 29;
- P.A.U., piani attuativi unitari, art. 24 e art. 30;
- comparti edificatori, art. 31;
- strumenti di pianificazione negoziata, art. 32;
- P.I.N.T., programma integrato di intervento, art. 33;
- P.R.U., programma di recupero urbano, art. 34;

- RIUB programmi di riqualificazione urbana, art. 35;
- P.R.A. programmi di recupero degli insediamenti abusivi, art. 36.

E, inoltre, per il tramite di piani attuativi di diversa natura.

Piani attuativi

Si considereranno come tali i piani convenzionali, di iniziativa pubblica e privata già presenti nell'armamentario dell'urbanistica (piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica: generici e speciali – “167”, «PIP» -; di iniziativa privata: piani di lottizzazione e piani di lottizzazione, convenzionata) e quelli di più recente introduzione: piani di recupero ex l. 457/1978 programmi di riqualificazione urbana, ex art.2, comma 2, della l.n. 179/1992, programmi integrati, ex art. 16 l.n. 179/1992 e piani di recupero urbano, ex art. 11, l.n. 493/1993.

Per l'attuazione di ambiti caratterizzati da particolare complessità urbanistica e dalla presenza di una pluralità di funzione, il PSC si potrà attuare mediante piani di inquadramento e/o di pianificazione coordinata, a cura esclusiva dell'A.C. o di soggetti misti, pubblico / privato ad hoc formati.

Accordo di progetto

Allo scopo di facilitare il recupero di edifici di valore storico – culturale , più in generale della città storica, in specie allorché questa riguarda i centri minori, senza che sia obbligatoria la redazione di piani di intervento preventivo estesi a tutta la città storica, è facoltà dell'A.C. chiedere che i progetti di restauro / riqualificazione / ristrutturazione edilizia di immobili ricadenti nella città storica come perimetrata negli elaborati del PSC, siano oggetto di specifica individuazione e siano accompagnati da un apparato conoscitivo e tecnico – progettuale analogo a quello richiesto per i restauri di immobili vincolati ai sensi della l.n. 1089/1939 e s.m.c., cioè rilievo storico, costruttivo e tipologico; relazione scientifica ante e post operam, etc.

L'accordo di progetto – sorta di piano/progetto nello stesso tempo, consente l'intervento diretto anche nelle zone definite, città storica e sui beni di valore storico – culturale. Viene così eliminato l'obbligo del piano particolareggiato e del piano di recupero (anche su proprietà singole).

Norme per lo spazio rurale

In questa prima fase di proposta di assetto programmatico sono stati evidenziate alcune peculiarità del territorio che saranno oggetto di approfondimenti ulteriori sulla base dello sviluppo dell'assetto conformativo del PSC.

Norme per gli insediamenti produttivi

Gli insediamenti produttivi saranno disciplinati nel modo seguente:

- aree per insediamenti produttivi (ex DPR n. 447/1998);
- aree specializzate per attività artigianali e industriali;
- “aree ecologicamente attrezzate” (Dlgs n. 112/1998, art. 26), anche dette aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA);
- aree specializzate per attività terziarie urbane (centri commerciali, centri direzionali, zone miste);
- aree commerciali non ricomprendibili nella nozione di grandi superfici di vendita (secondo la vigente legge regionale 11 giugno 1999 n.17).

L’attuazione potrà essere pubblica o privata, con esclusiva delle aree per insediamenti produttivi, ex art. 27, l.n. 865/1971 la cui attuazione che comporta l’esproprio è riservata all’A.C., o a soggetti da essa delegati.

Forme della perequazione

Considerata la scarsa tradizione locale di associazione della proprietà, perfino nella realizzazione di piani di lottizzazione non imposti dall’A.C., i fattori culturali sul tema della proprietà immobiliare e fondiaria in particolare, fermo restando la prescrizione regionale circa la obbligatorietà dell’attuazione del PSC tramite il ricorso dell’uso dello strumento della perequazione, si ritiene che questa si possa applicare con le seguenti limitazioni:

- per ambiti, omogenei dal punto di vista della destinazione d’uso;
- per i soli ambiti / comparti destinati a insediamento residenziale ;
- per le aree a standard, esterne agli ambiti di trasformazione pertinenziali a queste come indicate negli elaborati di piano.

Ciò richiede:

- la fissazione d’una percentuale del valore che il trasformatore deve cedere alla collettività, oltre quanto dovuto in ordine al contributo agli oneri di urbanizzazione ed, ovviamente, la costo di costruzione.
Per tale valore ci si collega alla previsione in materia della l.n. 765/1967, relativamente ai P.L.C.;
- la possibilità che la capacità edificatoria disegnata alle aree a standard venga trasferita in ambiti / comparti di trasformazione e che a questi vengono assegnate due capacità edificatore:
 - la prima, di base o propria;
 - la seconda, conseguente al trasferimento di quella assegnata all’area a standard pertinenziale e di un eventuale premio per l’accettazione di tale trasferimento;

- la pertinenzialità delle aree a standard potrà non essere esclusiva. Pertanto per il trasferimento per il diritto assegnato alle aree a standard, l'A.C. potrà indire confronti concorrenziali tra i trasformatori interessati (anche in condizioni di non pertinenzialità, ma con preferenza per questa).

10. STRUMENTI SPECIALI DI IMPLEMENTAZIONE

10.1 Generalità

L'allocazione dei diritti di costruire potrebbe rappresentare un problema.

Infatti, qualora effettivamente il PSC non avesse capacità conformativa come si sostiene nelle Linee guida di cui alla deliberazione del Consiglio regionale del 10 novembre 2006, n. 106 - ma come detto non si condivide questa interpretazione²⁶ - è necessario predisporre degli strumenti ad hoc, che non possono non essere ispirati ai principi di trasparenza e di concorrenzialità. Si tratta pertanto di prevedere questi strumenti.

Anche perchè, come detto in precedenza, il PSC potrebbe definire – il condizionale è d'obbligo, vista la natura fortemente innovativa della proposta – quote di riserva di diritti di costruire, a disposizione dell'A.C.

Allo scopo di accompagnare, in chiave premiale, le operazioni di trasformazione urbanistica in generale, eliminare possibili detrattori, migliorare generalmente la città.

Ma tale strumento potrebbe tornare utile anche per il trasferimento dei diritti di costruire assegnati alle aree a standard. Nel caso che i proprietari dei terreni messi in «link» pertinenziale con aree a standard fossero più di uno sui quali dovrebbero essere trasferiti questi diritti.

Anche in questo caso si dovrebbe aprire un confronto tra gli interessati.

10.2 Il metodo del confronto concorrenziale

Gli interessati ad ottenere i diritti di costruire, dal PSC al PAU e assimilabili, premiali e di trasferimento, dovranno presentare appositi progetti di piano attuativo: definiti a livello preliminare così formati:

- dimostrazione della disponibilità del suolo;
- formazione del Consorzio di proprietari già avvenuta;

²⁶ Fondata su una lettura in sé della legge e comparativa. Manca nella l.u. regionale il secondo momento, normalmente previsto nelle leggi urbanistiche di altre regioni. Cioè. Il piano operativo, variamente definito. Nella legge urbanistica della Calabria dal PSC, accompagnato dal REU, si passa direttamente ai piani attuativi unitari (PAU). Il previsto piano operativo temporale (POT) che riguarda solo le opere pubbliche a queste assimilabili, non sembra infatti identificabile con il suddetto strumento. Come si allocano quindi i diritti di costruire definiti per gradi ambiti nei territori interessati ai PAU?

- qualità paesaggistica e dell'inserimento urbanistico;
- qualità urbanistico – architettonica del progetto di piano attuativo;
- aree a standard ed aree per urbanizzazioni primarie cedute;
- aree a standard e per urbanizzazioni cedute come extrastandard;
- fideiussione;
- progetto di cantierizzazione;
- elementi per la considerazione dell'impatto ambientale;
- schema di convenzione tra proponenti e A.C.

L'A.C., sulla base di apposita commissione, sceglierà tra le proposte presentate.

Gli elementi ed il metodo di valutazione saranno definiti con apposita deliberazione consiliare. In ogni caso, si dovrà considerare: l'inserimento paesaggistico ed urbanistico, la qualità urbanistico – architettonica dell'intervento, la quota di cessione di valore all'A.C. (opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quote di edilizia sociale in fitto e in vendita), l'apporto che dall'intervento deriva alla attuazione dell'intero PSC, la tempistica dei lavori, l'attenzione posta a i problemi di impatti ambientali.

Il bando conterrà anche la individuazione delle aree a standard da consegnare bisogni sociali ed urbanistici in generale che si vogliono soddisfare.

10.3 Gestione della programmazione negoziata

Lo stesso metodo verrà applicato nella attuazione dei diversi strumenti riferibili alla cosiddetta programmazione negoziata (PRUSST, in specie) e i programmi integrati, nelle diverse fattispecie, ed PAU dedicati all'edilizia sociale ed alle attività produttive promossi dall'A.C.

Altrettanto verrà fatto per quelli promossi dagli operatori privati, sia come P.I. che come «project finance».

L'A.C. si riserva la possibilità – d'intesa con i proprietari – di promuovere confronti concorrenziali anche per l'attuazione di PAU d'iniziativa privata.