UNIONE EUROPEA | REPUBBLICA ITALIANA | REGIONE CALABRIA | COMUNE DI VIBO VALENTIA

"Studio di Fattibilità per il Recupero Urbanistico del Quartiere Pennello"

PISU- POR CALABRIA FESR 2007/2013- ASSE VIII
Linea d'Intervento 8.1.2.1.

R1 - Relazione studio di fattibilità

Progettista
Ing. Lorena Callisti

Collaboratori tecnici
Geom. Francesco Barbieri
Geom. Salvatore De Giorgio
Geom. Raffaele Paladino
Geom. Vincenzo Puccio

Collaboratore Amministrativo
Dott. Maurizio Bardari

RUP
Arch. Giuseppina Eulilli

Supporto al RUP
Arch. Cristina De Panfilis

Analisi e studio ambientale
Arch. Manuela Romanò

Disegnatore CAD
Arch. Giuseppe Massara

COMUNE DI VIBO VALENTIA

"STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL QUARTIERE PENNELLO DI VIBO MARINA"

RELAZIONE

INDICE

1. PREMESSA

2.1 AMBITO DI INTERVENTO

2.1.a Il sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico

2.1.b Il sistema paesisitico

2.1.c Il sistema urbanistico, insediativo ed infrastrutturale

2.1.d Il sistema della viabilità ed accessibilità

2.1.e La pianificazione urbanistica comunale

2.1.f Descrizione qualitativa dell'esistente

2.1.i Il contesto socio-economico

3.1 AQUISIZIONE DELLE AREE DEMANIALI DEL QUARTIERE "PENNELLO"

3.1.a Inquadramento storico - giuridico della vicenda

3.1.b Acquisizione definitiva dell'area nel 2012

4.1 OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

4.1.a Analisi e valutazione complessiva delle aree d'intervento

4.1.b Individuazione delle attività e delle funzioni da implementare sulle aree d'intervento

4.1.c Elaborazione di nuove configurazioni spaziali delle aree d'intervento.

5.1 PROPOSTE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL QUARTIERE "PENNELLO"

6.1 CONCLUSIONI

1. PREMESSA

La presente relazione è parte integrante dello studio di fattibilità finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico del quartiere "Pennello" di Vibo Marina, con interventi diretti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Lo studio è finanziato con fondi dei PISU (Programmi Integrati di Sviluppo Urbano) del POR Calabria FESR 2007/2013 – Asse VIII Città – Obiettivo specifico 8.1.2.1, per come autorizzati con nota della Regione Calabria prot. n° 30427 del 3 luglio 2013. L'intervento finanziato dal PISU di "Riqualificazione urbana del quartiere "Pennello" e sistemazione del waterfront" prevede la sistemazione delle aree fronte mare ed il rifacimento delle opere di urbanizzazione primaria del Quartiere, ma rimarrebbe opera isolata e non pienamente funzionale senza un idea di riqualificazione urbanistica dell'edificato. Da qui discende la necessità di redigere il presente studio di fattibilità che accordi i lavori da eseguire con i PISU con la futura rigenerazione edilizia ed urbanistica complessiva del Quartiere.

Lo studio è stato sviluppato in diverse fasi finalizzate alla definizione del quadro conoscitivo del quartiere e delle priorità da perseguire attraverso la successiva redazione di un piano di recupero, mediante l'individuazione di proposte d'intervento e dei risultati attesi.

Il Quartiere è sito nella frazione marina del Comune di Vibo Valentia, territorio costiero che rappresenta una grande risorsa da valorizzare e recuperare, utilizzando quale modello di riferimento quello della regolazione dei diversi usi e della coerenza con le potenzialità reali. L'area costiera, che è

sede di pregevoli valori ambientali e culturali, è stata sacrificata nel corso del tempo per consentire lo sviluppo dell'economia basata sull'agglomerato industriale, gli insediamenti produttivi sparsi, le attività portuali ed altre infrastrutture di trasporto, ma anche da una impropria utilizzazione a fini residenziali, con la penalizzazione degli altri usi maggiormente produttivi. Per di più, nel caso del quartiere "Pennello", gli insediamenti edilizi sono anche il frutto di processi di edificazione illegale, attraversata dai flussi di traffico tra porto ed agglomerato industriale, e priva di standard.

La fascia di territorio che va sotto il nome di "compendio Pennello" si estende dal fosso Calzone al fosso Cutura, in prossimità del Porto "Santa Venere" di Vibo Valentia Marina ed è compresa tra il mare e viale delle Industrie, principale arteria stradale di collegamento e penetrazione del compendio, ad intenso traffico, che nel contempo costituisce un limite fisico e percettivo perché isola questa zona dal resto della città e la comprime entro limiti ristretti.

Il Quartiere costituisce sicuramente il nucleo urbano più concentrato e problematico della frazione marina, essendosi sviluppato abusivamente su una fascia caratterizzata da un elevato rischio idraulico, da mare e da terra, senza una pianificazione e programmazione di base, pertanto con un elevato e diffuso degrado per quanto riguarda il profilo igienico-sanitario ed edilizio, con carenza di dotazioni delle attrezzature territoriali, delle attrezzature di servizio alla popolazione e di altre infrastrutture di base, e con popolazione fluttuante molto più numerosa di quella insediata.

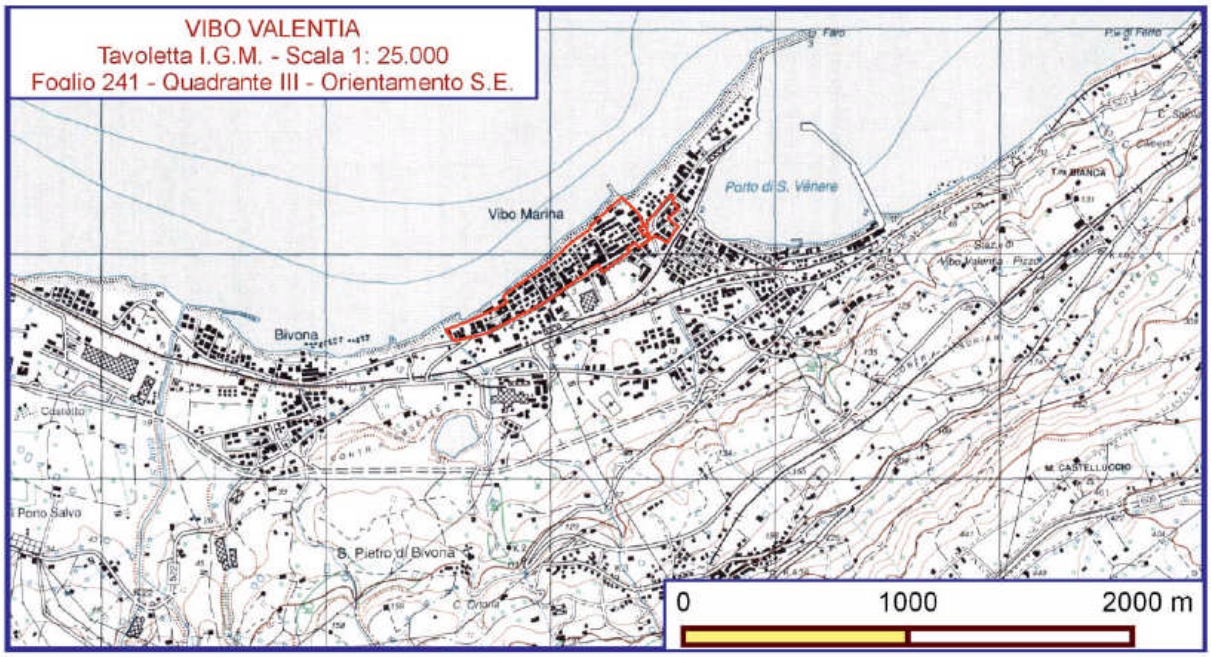
“Vista dall’alto della frazione Vibo Valentia Marina”

In tale area non mancano ciò nonostante i punti di forza, rappresentati dalla posizione fronte mare, dalla vicinanza con il porto e la stazione RFI di Vibo Marina e dalla continuità con il tessuto edilizio ed urbanistico di Vibo Marina.

Per superare le criticità e valorizzare i punti di forza occorre procedere pertanto con azioni che, nell’ambito di una strategia generale trainante anche per le aree limitrofe, diano avvio ad un processo di auto recupero, attraverso interventi che tengano in opportuna considerazione tutte le problematiche intrinseche quali: rischio sismico e idrogeologico, incidenza elevata dell’uso del suolo, recupero degli standard, difficoltà ad operare su un’area edificata illegalmente, ridotta disponibilità della proprietà in termini sociali ed economici. Attraverso l’elevazione del valore complessivo della zona si potrà

altresì aumentare il vantaggio d'investimento, anche per il privato, per il rinnovo dell'area "Pennello" e del costruito.

Le maggiori difficoltà da affrontare, anche per le conseguenze sociali, riguardano le soluzioni d'intervento sul patrimonio edilizio abusivamente edificato, da rinnovare, ristrutturare o da ricostruire e ripensare, che non potranno prescindere dall'analisi dei rischi naturali (idrogeologico e sismico), delle condizioni ambientali e della viabilità principale esistente.



Il "caso Pennello" è stato più volte affrontato dalle varie amministrazioni, dalla "Legge Murmura", allo studio di fattibilità per la costituzione di una cosiddetta società di trasformazione urbana, all'ipotesi di prevedere una speciale procedura di acquisizione dell'area al patrimonio comunale.

Nel 1973, con la legge n° 81 conosciuta come "Legge Murmura" (Allegato 1) dal nome del suo estensore, si è preso atto dell'esistenza del problema urbanistico e sociale dell'area, prevedendone la cessione al comune

che si sarebbe dovuto dotare di un piano di recupero per regolarizzare la situazione esistente ed ormai consolidata. Tale legge ha previsto la vendita dell'area al comune a condizione che :

- 1/5 della stessa, quindi mq. 30.110 fosse destinata a verde pubblico;
- l'amministrazione finanziaria fosse sollevata da ogni onere in ordine ai procedimenti giudiziari in corso;
- fossero corrisposte tutte le indennità arretrate;
- le entrate derivanti dalle cessioni dei terreni fossero utilizzate per opere di edilizia popolare.

Ai sensi di suddetta legge negli anni immediatamente successivi l'amministrazione del tempo ha dato incarico per la redazione di un Piano Particolareggiato del compendio, che è stato redatto e poi adottato con deliberazione di consiglio comunale n.70 del 28.02.1976, ma che non ha avuto attuazione soprattutto per le incertezze burocratiche e per l'impossibilità dell'acquisto dell'area da parte del Comune. La legge ha altresì dettato precisi limiti dell'area "acquistabile" che, nella recente fase di acquisto, non è stato possibile superare o modificare.

Il piano particolareggiato redatto all'epoca costituisce un utile e soprattutto certo strumento di raffronto con la situazione attuale. Su una superficie totale di 150.550 mq era stato edificato, negli anni '70, un volume di mc. 310.853, con una densità territoriale pari a 2,06 mc/mq. Oggi la situazione è ben peggiorata, infatti su una superficie di 162.840,75 mq, quindi con un'ulteriore occupazione di suolo pubblico, è stato edificato un volume di mc 508.892,44, con una densità territoriale di 3,13 mc./mq,

derivante anche, come si è detto, dall'occupazione di ulteriori aree, segno che si è continuato a costruire abusivamente. Inoltre la situazione è stata resa ancor più caotica dai numerosi frazionamenti di unità immobiliari e dalla compravendita "non legale" di molte abitazioni.

La situazione dell'area si è aggravata ulteriormente a seguito dello straordinario evento alluvionale che ha colpito il territorio del vibonese nell'anno 2006 ed in particolare il quartiere di che trattasi.

Con ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3531 del 7.07.2006 è stato dichiarato lo stato di calamità naturale.

Il Commissario delegato all'Emergenza, in persona del presidente pro-tempore della Regione Calabria, ha fatto predisporre dal Dipartimento di Difesa del suolo – laboratorio CAMILAB dell'Università della Calabria ed approvato, con Ordinanza n° 21 del 5 aprile 2007 (Allegato 2), il *"Piano di Interventi Infrastrutturali di Emergenza e di Prima Sistemazione Idrogeologica nei Comuni della provincia di Vibo Valentia colpiti dagli Eventi Atmosferici del 3 luglio 2006"*;

Con ordinanza 61 dell'8 luglio 2008 (Allegato 3) il Commissario Delegato ha approvato il *"Programma pluriennale di interventi diretti a favorire la ripresa produttiva mediante il re insediamento o la delocalizzazione delle imprese danneggiate nelle aree industriali interessate dagli eventi che hanno colpito il territorio della provincia di Vibo Valentia il giorno 3/07/2006"* predisposto dal Dipartimento di Difesa del suolo – Laboratorio CAMILAB dell'Università della Calabria.

Con Deliberazione n. 482 del 16 dicembre 2013 (Allegato 4) la Giunta Regionale della Calabria ha preso atto *"…che, sulla base delle interlocuzioni e relazioni tecniche amministrative, possono intendersi superati i presupposti e, conseguentemente, le disposizioni vincolistiche contenute nell'Ordinanza del Commissario Delegato ex O.P.C.M. n° 3531/2006 e n° 61/2008"*.

2.1 AMBITO DI INTERVENTO

Il quartiere "Pennello" è collocato immediatamente a ridosso del Porto di Santa Venere di Vibo Marina e ne costituisce sicuramente il nucleo urbano più concentrato e problematico. Sviluppatosi su una fascia a forte erosione costiera, rimanda la sua stessa sopravvivenza ad interventi di ripascimento e di difesa della costa. Esso insiste su un'area di circa 160.000 mq, originariamente di proprietà del demanio marittimo, oggi acquisita per la maggior parte dal Comune di Vibo Valentia.

Storicamente nasce a partire dagli anni '50 e '60, attraverso azioni spontanee ed abusive lontane da qualunque pianificazione e programmazione. Da qui la condizione del quartiere, privo di una logica insediativa specifica, caratterizzata dalla mancanza di gerarchie urbane, di spazi aperti e di servizi pubblici. Dal punto di vista tipologico si è in presenza di fenomeni di autocostruzione, di manufatti incompleti e costruiti per fasi temporali sovrapposte, privi di qualità architettonica, edilizia e tecnologica.

All'interno del generale degrado urbanistico che caratterizza l'intera area, dal punto di vista della morfologia urbana è possibile rintracciare una maglia ortogonale a passo irregolare, inserita tra la statale e la linea di costa.

L'area costiera di Vibo Marina e Bivona ha subito nel corso tempo un continuo e progressivo depauperamento sia a causa di processi naturali di erosione, ma soprattutto a causa delle distruttive attività antropiche, quali l'abusivismo edilizio sul litorale, l'insediamento di attività industriali ad elevato rischio ambientale ed altamente inquinanti (depositi petroliferi e di gas, cementificio), la realizzazione di opifici oramai abbandonati e dimessi. Il quartiere Pennello è stato oggetto di un importante fenomeno di abusivismo spontaneo legato alla balneazione stagionale che, solo successivamente, si è trasformato in parte in abusivismo residenziale di necessità, che ha pesato sul mantenimento dell'ecosistema naturalistico dell'area, aggravato dalla presenza di imponenti impianti industriali, depositi costieri di carburanti e siti commerciali.

Il "Pennello" si estende lungo la costa della frazione Vibo Marina, su terreni pianeggianti delimitati dal mare e dalle colline terrazzate che salgono verso Vibo Città. L'area è situata tra il bacino portuale turistico-commerciale e il quartiere residenziale di Bivona, occupando una parte significativa del territorio vibonese, delimitata dalla linea di battigia e dalla rete ferroviaria. In prossimità all'area portuale sono ubicati gli insediamenti industriali e tra questi quelli dei depositi e lavorazione costieri di carburanti e il complesso industriale dell'ex-cementificio. Accanto a questi siti industriali sono individuabili una serie di vecchi impianti dismessi, ormai in rovina, che fronteggiano l'area portuale e arrivano sino alle prime residenze poste sul versante nord del quartiere di Vibo Marina.

Le residenze sono disposte secondo l'andamento orografico del quartiere e sono fortemente condizionate dal sistema di ruscellamento, che segna profondi alvei che portano dalla zona alta di Vibo sino al mare. All'erosione

costiera si sono sommati , come già detto, gli effetti di un dilagante fenomeno di abusivismo edilizio incontrollato sull'intero tratto del litorale.

L'impianto urbano è caratterizzato da costruzioni unifamiliari a due livelli interposte ad edifici multipiano condominiali realizzati senza nessuna dotazione urbanistica e senza la presenza di edifici pubblici di servizio.

Al quartiere "Pennello" si arriva attraverso due assi viari situati lungo l'innesto con l'area industriale e verso il quartiere di Bivona. Il sistema viario è estremamente elementare e presenta dimensioni ridottissime delle carreggiate, e la viabilità è condizionata dal sistema di ruscellamento e da una continua perimetrazione delle aree private che delimitano i singoli edifici.

L'area è dotata delle sole urbanizzazioni primarie della rete idrica, della rete acque nere e dalla rete di energia elettrica, che sono in massima parte sottodimensionate e sono collegate, in tronchi disomogenei per dimensione e qualità, alle reti di collettamento comunale.

Gli elementi fisici, la costa, gli elementi di naturalità con evidenti criticità, l'insediamento residenziale non progettato, gli stabilimenti produttivi e i riferimenti tematici, il rischio ambientale, il ripristino dello stato di diritto e la proprietà, la progettazione urbana, rappresentano la base per gli approfondimenti fondamentali che il piano di recupero da redigere dovrà affrontare.

Per la redazione del presente studio, si è reso necessario approfondire le problematiche legate al rischio idraulico ed al rischio geomorfologico mediante la redazione dello studio geologico-geotecnico redatto dal tecnico incaricato Geologo Dr.Domenico Pontillo, e dello studio idraulico redatto dal

tecnico incaricato Ing. Alessandro Mangone. Da questi studi, allegati al presente studio di fattibilità per farne parte integrante e sostanziale, sono state desunte le indicazioni e le valutazioni effettuate in materia.

I regimi urbanistici disegnati dal PRG, le tipologie insediative, gli elementi infrastrutturali principali e la conformazione stessa del quartiere d'interesse, configurano il compendio del Pennello come una zona di recupero (L.47/85), in cui è forte la commistione tra costruzioni realizzate su area privata e costruzioni realizzate su suoli in origine del Demanio Marittimo, oggi acquisiti la patrimonio comunale. A tale area si collegano direttamente attività produttive, a regime o dismesse, ad elevato rischio ambientale ed altamente inquinanti, secondo quanto indicato dal D. Lgs. 334/99.

Dai dati rilevati è emerso che sul quartiere in esame risiedono stabilmente circa 3.000 abitanti che, nella stagione estiva, subiscono un incremento di circa ulteriori 10.000 abitanti non residenti, pertanto l'area è occupata stabilmente per circa un terzo.

Per quanto fin'ora detto emerge chiaramente la necessità, avvertita come ineludibile da parte dell'Amministrazione Comunale, di promuovere un efficiente ed efficace sistema di recupero dell'intero quartiere, in chiara e decisa discontinuità con il passato, che dia legittimamente ordine, attraverso procedure amministrative-progettuali, ad una area in cui decenni di abusivismo edilizio hanno generato un insediamento al limite della vivibilità.

Il quartiere "Pennello" risulta difatti privo degli standard minimi e dei servizi, che consentano il corretto sviluppo di una potenziale evoluzione urbanistica e delle condizioni di miglioramento sociale dei suoi abitanti e dell'ambiente urbano.

" Vista panoramica dell'area di Vibo Marina anni '70"

L'ambito di studio evidenzia l'assenza di assetti urbanistici e sociali, che si manifestano da un senso diffuso di incompiutezza, leggibile sia attraverso gli aspetti formali del patrimonio edilizio presente, sia attraverso il rapporto tra la linea di costa e l'edificato diffuso.

Il sistema viario risulta non adeguato alle funzioni e alla sicurezza degli abitanti e si riduce ad un semplice sistema lineare, con esigue sezioni stradali, dove si percepisce la mancanza di un limite visivo e funzionale tra spazi di sosta veicolari e percorsi pedonali.

Questa situazione generalizzata delle condizioni ambientali, sociali ed urbanistiche, ma anche di degrado diffuso e cementificazione spontanea della costa, nelle ipotesi di sviluppo economico sino ad oggi portate avanti, ha precluso anche la possibilità di eventuali investimenti di capitale privato e pubblico, e il migliore inserimento del quartiere Pennello nel sistema costiero della rete provinciale a vocazione turistica.

2.1.a) Il sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico

L'area interessata dal presente studio, facente parte della frazione marina del territorio comunale di Vibo Valentia, si inserisce in una fascia litoranea che si allunga in direzione SW–NE. Presenta un'estrema regolarità con la superficie topologica pianeggiante che si sviluppa tra la linea di costa e il viale delle Industrie, con gradienti topografici che non superano il 5% di pendenza, nei quali non si notano significative variazioni di quota, al contrario i lineamenti vigenti sono piatti e monotoni.

L'ambito territoriale, di altitudine compresa tra le quote di circa metri 1,00 s.l.m. e di circa 4,00 metri, presenta un assetto geomorfologico vario e composito, derivante dagli effetti della neo tettonica, dagli eventi meteorici e dalle caratteristiche litologiche dei terreni, con depositi caratterizzati da sedimenti eterogenei sciolti con spessore variabile, poggianti su un basamento metamorfico, modellati dall'azione erosiva degli agenti atmosferici. La pianura alluvionale, caratterizzata dall'affioramento di terreni limoso-sabbioso-ghiaiosi, possiede un andamento morfologico praticamente sub-orizzontale, con una quota media di 3 metri s.l.m. con costante direzione della pendenza verso il mare del 1-2 % circa.

Per l'approfondita analisi delle diverse condizioni morfologiche, idrogeologiche, geolitologiche, idrauliche e sismiche, anche in rapporto alle finalità progettuali, si rimanda agli elaborati specificatamente redatti ed allegati al presente studio, sinteticamente si riportano di seguito le informazioni più significative, tratte dagli stessi.

Per come risulta dalla "Relazione geologica, geotecnica e di pericolosità sismica", nel sito d'interesse del presente studio non sono state individuate aree in dissesto e/o a rischio frana, che sono invece ubicate poco più a monte, lungo i versanti che posseggono una certa acclività e che sono ricoperti da successioni litologiche soggette ad erosione sotto gli effetti delle acque meteoriche.

Dal punto di vista geomorfologico il territorio oggetto del presente studio è caratterizzato da due tipi morfologici: l'avanspiaggia e la retrospiaggia. L'avanspiaggia è rappresentata da quel tratto di litorale costituto dai depositi marini attuali e recenti, che risentono delle azioni marine. La retrospiaggia è costituita dai depositi costieri non attuali, sede d'interventi antropici e colture, opere viarie e ferroviarie : la sua ampiezza è variabile. L'evoluzione morfodinamica di quest'area, è legata principalmente all'azione erosiva del moto ondoso e delle correnti marine. La superficie topografica pianeggiante rende nulle le azioni morfogenetiche legate ai movimenti gravitativi.

Dal punto di vista idrogeologico il Quartiere "Pennello" è soggetto a rischio idraulico, a causa di una conformazione morfologica, del contesto ove è inserito, particolarmente sfavorevole trattandosi di un'area alluvionale, prossima alla costa, con pendenze quasi nulle (<10°), mentre, nell'immediato

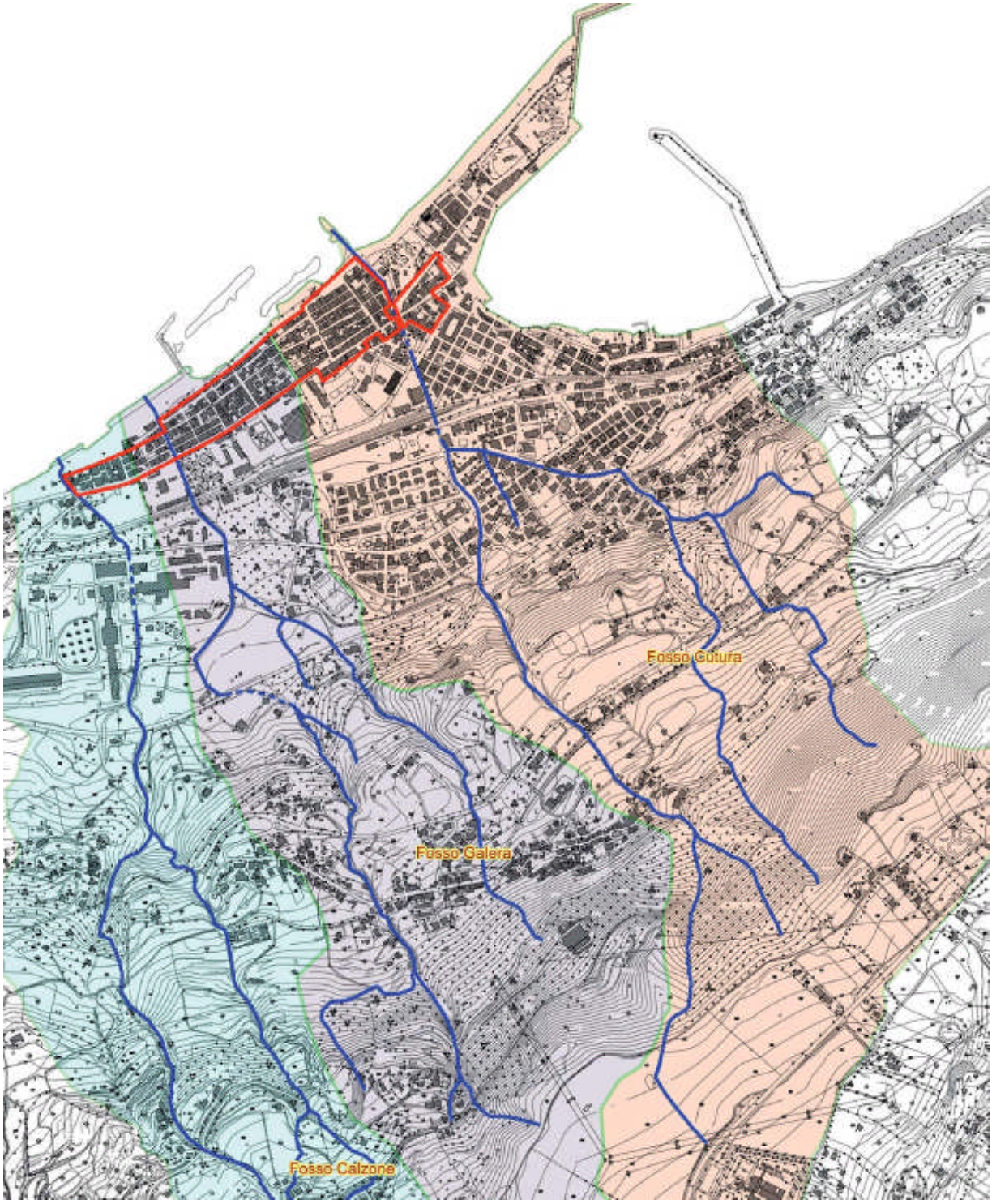
entroterra, è presente un versante, con andamento NE-SW, avente un elevato gradiente topografico, dovuto al passaggio repentino dalla quota di mt 50 s.l.m. alla quota di circa mt 450 s.l.m., con pendenze fino ai 50°, fino a quando non si raggiunge il centro abitato di Vibo Valentia che sorge su un altopiano dove le pendenze sono inferiori a 10°.

Tale conformazione fa sì che il reticolo idrografico presente raggiunga rapidamente la parte costiera, sviluppandosi lungo questi versanti acclivi con sezioni trasversali degli alvei molto ridotte, e in occasioni di precipitazioni particolarmente intese genera, anche a causa della mancanza di manutenzione e pulizia degli alvei o dell'ostruzione degli stessi, l'esondazione di notevoli volumi idrici dagli alvei naturali, talvolta misti a fango e detriti.

Il "Piano Versace", redatto a seguito dell'evento alluvionale del 3 luglio 2006, ha trattato ampiamente la questione legata al rischio idraulico, ponendo particolare attenzione alle zone pianeggianti, specie in prossimità delle foci dei fossi che attraversano i centri abitati delle zone marine, compreso il Quartiere "Pennello".

Per ciò che concerne il rischio sismico il comune di Vibo Valentia ricade nella zona di I° categoria. Dalle indagini geotecniche eseguite nel Quartiere emerge che i terreni oggetto di studio, costituiti da depositi alluvionali con falda poco profonda, possiedono una suscettibilità alla liquefazione da moderata a bassa.

La profondità del pelo libero della falda freatica, è di circa 3 metri, la categoria di sottosuolo, in riferimento all'Ordinanza Ministeriale n. 3274 e s.m.i, D.M. 14.09.2005 e D.M. 14.01.2008, è di Tipo B e la categoria topografica è di tipo T1.



"Corografia con perimetrazione bacini"

Dal punto di vista idrogeologico, per come risulta nella "Relazione idraulica", l'area oggetto di riqualificazione urbanistica, secondo le nuove

carte di "Pericolosità idraulica" e di "Rischio idraulico" di cui alla nota del 2 Settembre 2013 a firma del Segretario Generale dell'A.B.R., si colloca in un'area a Pericolosità Idraulica P3 e di Rischio Idraulico R4.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico ed al fine di ottenere la piena funzionalità del sistema di difesa idraulico occorre portare a termine la programmazione degli interventi di messa in sicurezza delle aste dei fossi che attraversano il territorio del Quartiere (Fosso Calzone, Galera e Cutura).

Una delle soluzioni, indicate anche nello studio geologico ed idraulico, per eliminare completamente le condizioni di eventuali inondazioni potrebbe essere quella di realizzare una rete di raccolta delle acque meteoriche con l'ausilio di vasche di laminazione, e se necessario, con delle stazioni di sollevamento in grado di recepire i volumi d'acqua superficiali e trasportarli presso il recapito finale. Un sistema di questo tipo porterebbe all'annullamento delle altezze idriche superficiali migliorando il deflusso e quindi la conseguente riduzione della pericolosità idraulica del quartiere.

Per come indicato nello studio idraulico, si potrebbe inoltre, almeno fino al completamento degli interventi di messa in sicurezza, ipotizzare di limitare l'uso dei piani interrati e dei piani terra, al fine di salvaguardare l'incolumità stessa degli abitanti del quartiere.

2.1.b) Il sistema paesisitico

Collocata al centro del Golfo di Sant'Eufemia, Vibo Marina costituisce la parte a mare della città di Vibo Valentia, dalla quale dista circa 11km. Essa occupa una posizione ed una funzione strategica dal punto di vista territoriale e registra una continua crescita sia sul piano demografico che su quello economico. La presenza del porto e di numerosi insediamenti industriali

hanno sicuramente avviato un notevole sviluppo con evidenti ricadute sia sul piano urbanistico che su quello territoriale, e perciò l'immagine attuale del centro urbano appare come risultato di un percorso nel quale convivono diverse vocazioni: industria, turismo, zona residenziale, attività marinare.

2.1.c) Il sistema urbanistico, insediativo ed infrastrutturale

Anche la frazione marina possiede una zona archeologica ancora non completamente valorizzata e l'area urbana della stessa si estende in modo non pianificato e senza soluzione di continuità in direzione di altri comuni vicini, originariamente agricoli. Il porto turistico e commerciale delinea il carattere marittimo della frazione. L'area urbana presenta una struttura diversificata, dalle potenzialità di sviluppo molteplici, con funzioni industriali manifatturiere con indotto rilevante nel contesto provinciale concentrate in due aree industriali che oltre a Vibo Marina, sono Porto Salvo, a cui si affiancano funzioni di scambio nel porto commerciale, insieme alla presenza di servizi turistici.

La provincia di Vibo beneficia di una posizione geografica che si potrebbe definire di cerniera tra il Nord ed il Sud ed in quanto tale è terminale di numerose infrastrutture di trasporto. Al contrario sono evidenti le carenze presenti nella dotazione infrastrutturale "extra trasporti", le cosiddette infrastrutture "leggere" e "sociali" attualmente fondamentali per un reale sviluppo del territorio e per un contestuale impatto sulla qualità della vita dei suoi abitanti.

2.1.d) Il sistema della viabilità ed accessibilità

L'area del quartiere Pennello appare essere servita sostanzialmente da un sistema viario reso progressivamente sempre più asfittico ed insufficiente dal caotico sviluppo urbano e dall'abusivismo edilizio. L'asse viario principale è identificabile nella strada urbana denominata Viale delle Industrie e dalle sue traverse a raso.

Nel tentativo di migliorare la viabilità da e verso il Porto, il Consorzio per il Nucleo industriale ha realizzato un tracciato viario che collega la SS 522 (in prossimità della Cementeria) con un'area assai prossima al Porto.

La presenza di un rilevato ferroviario che di fatto contamina l'intera area del Pennello e parte del centro storico di Vibo Marina rappresenta una forte limitazione alla mobilità interna e, sotto certi aspetti, compromette la sicurezza del comparto immobiliare oggetto di esame. In effetti i nodi di accesso/uscita dall'area Pennello e dal Porto sono rappresentati sostanzialmente dai due svincoli tra la SS 522 ed il Viale dell'Industria e tra la SS 522 e la Via M. Bianchi (il cosiddetto Ponte Grande).

Il successivo Piano di Recupero non potrà che tenere nel debito conto la necessità di predisporre un piano di viabilità adeguato alle esigenze del territorio ed una serie di infrastrutture per consentire il flusso veicolare e pedonale tra le aree urbane e la SS 522 e ciò anche in considerazione delle emergenze di protezione civile.

2.1.e La pianificazione urbanistica comunale

Il quadro di riferimento urbanistico a livello comunale è rappresentato dal redigendo Piano Strutturale Comunale, per come previsto dalla LR 19/2002 s.m.i. "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio", di cui si è preso atto con deliberazione di giunta comunale n.63 del 13.03.2014 a seguito dell'acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art.89 del DPR 380/2001, ed è in attesa di adozione da parte del Consiglio Comunale, e pertanto ci si trova ad operare con il datato Piano Regolatore Generale redatto negli anni 80, adottato nel 1988, con delibera del Commissario Prefettizio n.648 dell'11/4/1988, approvato nel giugno 1998 (BUR 2/7/98).

La vigente Variante Generale al PRG, in base agli elaborati documentali e progettuali allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 25/5/98, fa ricadere l'area del Quartiere "Pennello in zona di Recupero ai sensi della legge 47/85; nello specifico con osservazione d'Ufficio, l'area interessata è stata inserita nel raggruppamento 1a "Variazioni di zona a seguito della legge 47/85 – Piani di Recupero".

La relazione integrativa facente parte della Variante Generale al PRG, specifica : "1a) Piani di recupero ex legge 47/85; sono identificati secondo le disposizioni contenute nella circolare della Regione Calabria n° 1 del 1987; nell'ambito della variante, vengono ad essere delimitati, successivamente dall'Amministrazione che darà attuazione agli stessi a mezzo di relativo particolareggiato da collegarsi al primo P.P.A." ed individua nell'osservazione 1a-1) il Rione Pennello nella frazione di Vibo Marina : " Rappresenta il più consistente nucleo abusivo, edificato sul demanio. La destinazione della

Variante è zona di ristrutturazione RR e prevede l'intervento preventivo attraverso un P. P. di iniziativa pubblica…". Per la zona, quindi, prevede, "anche ad integrazione delle norme, la redazione di uno o più piani particolareggiati di recupero da parte dell'Amministrazione secondo le direttive regionali".

Il Piano o i Piani Particolareggiati previsti dalla variante non hanno trovato sino ad oggi attuazione per le motivazioni già specificate: mancanza di fondi per l'acquisto dell'area e complessità burocratica e legislativa di riferimento.

Tuttavia negli anni '73, subito dopo l'emanazione della legge n° 81, l'Amministrazione comunale si era attivata facendo redigere all'arch.Valenzise un Piano di Recupero che è stato approvato ma non ha mai trovato attuazione perché l'area del quartiere non era nella disponibilità dell'Ente.

2.1.f) Descrizione qualitativa dell'esistente

L'esigenza di descrivere qualitativamente la situazione esistente del quartiere "Pennello", anche al fine di fornire maggiori elementi possibili per la successiva riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbano che l'amministrazione comunale di Vibo Valentia ha intenzione di attuare nel quartiere mediante la predisposizione di un piano di recupero, si è concretizzata nel presente studio attraverso la comprensione degli elementi fondamentali che hanno dato vita, nel corso degli anni, alla "cristallizzazione" di un costruito spontaneo e non regolamentato.

L'analisi del costruito e degli elementi tipologici ed edilizi, rintracciabili all'interno del quartiere, rappresenta uno strumento di misurazione delle complessità esistenti, riguardanti sia i tessuti urbani che i fabbricati consolidati e/o di recente realizzazione, e perciò sono state esaminate le diverse componenti costruttive, insediative, fisiche ed ambientali, in modo da potere poi individuare specifiche direttive di riferimento per il controllo della qualità progettuale dei nuovi interventi.

La metodologia applicata per la redazione del presente studio ha portato a curare anche gli aspetti critico-operativi che riguardano le diverse scale del costruito, i fenomeni abitativi, le componenti strutturali e quelle ambientali dei luoghi considerati nelle analisi e negli studi.

Il processo conoscitivo è stato sviluppato secondo due linee direttrici riguardati:

- ✓ **l'ambito di rilevazione del patrimonio edilizio e delle pertinenze,** che ha interessato l'analisi visiva degli edifici, lo stato di conservazione delle principali componenti edilizie, tecnologiche, costruttive e materiche dei fabbricati, la valutazione dei dati costruttivi dell'edificio e dei pesi urbanistici che ogni fabbricato produce all'interno del comparto e del compendio di appartenenza;

- ✓ **l'ambito di valutazione delle caratteristiche geologiche ed idrauliche dell'ambiente circostante, in cui il quartiere insiste,** attraverso lo studio di delle pericolosità provenienti dai fossi e dai canali presenti e dallo studio geologico del litorale costiero e del terreno

su cui l'intero quartiere insiste, ma anche del quadro vincolistico inerente le componenti idrogeologiche.

- ✓ **l'ambito di rilevazione dei nuclei familiari residenti e della loro composizione**

Ai fini di una rilevazione puntuale del patrimonio edilizio e delle pertinenze, il quartiere oggetto di studio è stato frazionato in nove comparti, individuando in ciascun comparto gli isolati, di cui sono stati analizzati gli organismi insediativi, le caratteristiche delle singole unità tipologiche, gli spazi costruiti e le aree di pertinenza.

La valutazione dell'esistente e delle criticità emerse ha dato origine infine ad un quadro di riferimento per la futura formulazione sia del piano di recupero che dei criteri di trasformazione edilizia.

Nello specifico la classificazione degli edifici è stata effettuata in base ai seguenti indicatori:

a) **Stato di conservazione delle parti costruttive dei singoli edifici**

Sono stati rilevati casi in cui è evidente una cattiva conservazione degli elementi costitutivi rispetto alla loro formazione, tenendo conto dei livelli di trasformazione che hanno subito nelle successive fasi di sviluppo dei diversi livelli abitativi.

b) **Stato di conservazione delle strutture e suscettibilità dal punto di vista della vulnerabilità sismica**

Ci si riferisce alla vulnerabilità del rischio sismico sia degli edifici che appartengono al patrimonio edilizio storicamente consolidato, sia degli

edifici di più recente formazione. Nei casi verificati si è constatato, oltre alla cattiva conservazione degli involucri architettonici, soprattutto la cattiva conservazione di strutture e di telai portanti in muratura, ed in alcuni casi anche la cattiva realizzazione delle strutture in cemento armato.

c) **Aggregazioni di volumi e presenza di superfetazioni di chiusura**

Si sono osservati differenti casi di lettura tipologica stratificata in molti fabbricati presenti nel quartiere, originata attraverso fasi successive. Tale fenomeno mette in luce la connessione tra organizzazione spaziale interna ed ampliamento esterno, che ha dato vita a nuove volumetrie e superfetazioni per far fronte ad esigenze abitative, funzionali, spaziali a al contempo formali. Si assiste quindi molto spesso alla chiusura di logge o di balconi, ma anche nell'accostamento di nuovi volumi a fabbricati esistenti, compromettendo quindi estetica e statica degli stessi.

d) **Stato delle finiture esterne**

Si osservano nella pluralità dei casi degradi stilistici e materici delle finiture esterne e dei materiali utilizzati a rivestimento dell'involucro edilizio. In più casi si riscontrano degradi della forma architettonica e degradi materici delle finiture esterne e dei materiali utilizzati per il rivestimento dell'involucro edilizio, che fanno emergere una discontinuità stilistica dei fabbricati all'interno del compendio, che evidenziano ambiti urbani ad alto degrado in relazione al contesto ambientale di riferimento. Da un punto di vista energetico infine, l'assenza di finiture e rivestimenti, ma anche la loro cattiva manutenzione, compromette in modo significativo la rispondenza tecnica del fabbricato in riferimento alla dissipazione termica.

e) **Presenza di materiali ad alta pericolosità per la salubrità e la sicurezza collettiva**

E' stata effettuata una ricognizione delle coperture presenti in ethernit, diffuse all'interno di quasi tutti i comparti e degli isolati, e si è rilevata la presenza di strutture incompiute che mettono a rischio la sicurezza, quali ferri di armatura e di richiamo non adeguatamente delimitati, lamiere utilizzate come elementi di chiusura verticale ed orizzontale, cornicioni ed elementi decorativi in stato di evidente degrado, soggetti a distacco e fessurazione diffusa.

Il processo di catalogazione e rilevazione dell'edificato ha richiesto un'attenta lettura delle parti costruttive degli organismi edilizi, soprattutto nella valutazione dell'accorpamento delle diverse parti delle differenti unità abitative, che ha messo in luce quello che è stato lo sviluppo del processo edificatorio nel tempo, per successive fasi formative, leggibili sia nei caratteri materici e costruttivi, sia in quelli inerenti l'organizzazione spaziale dell'assetto plani-volumetrico complessivo.

La presenza di forti elementi di degrado, l'incompiutezza e la mancata definizione architettonica di forme e prospetti, che si presentano disorganici, matericamente incompiuti, e la mancanza di adeguate urbanizzazioni primarie sono le principali carenze che sono state rilevate. Quella descritta è una realtà diffusa sia negli isolati prospicienti la linea di costa, sia nell'edificato interno e in quello presente lungo la via delle industrie, a conferma dell'assenza di regole ed assetti urbanistici.

La lettura ed analisi degli elementi valutativi sopra riportati rappresenta la base indispensabile per la proposta di nuove soluzioni tecniche e progettuali,

ed al contempo per la valutazione e scelta degli elementi trasformativi e la messa in sicurezza ambientale.

2.1.i) Il contesto socio-economico

Risulta inoltre di fondamentale importanza elaborare un quadro sintetico del contesto socio-economico non limitato all'area nella quale insiste l'intervento, ma esteso al territorio circostante. Questo perché la riqualificazione e valorizzazione di un'area quale quella del Pennello viene inevitabilmente a configurarsi come un progetto a valenza sovralocale di straordinaria importanza per la realtà locale ed il suo futuro sviluppo economico.

Il quadro dei riferimenti tematici su cui sviluppare compiutamente gli approfondimenti e le verifiche di fattibilità si completa con il riconoscimento degli elementi al contorno dell'area, ineludibili punti focali per il programma di riqualificazione del quartiere "Pennello".

L'area di Vibo Marina s'inserisce nel vasto sistema costiero (Ricadi, Tropea, Parghelia, Zambrone), sempre più distretto turistico di eccellenza regionale, che assume i caratteri tipici della zona a specializzazione turistica balneare, con una diversità di paesaggio e di offerta, dalle aree di pregio di Capo Vaticano, con luoghi di spiccata bellezza e più popolari come Tropea, fino alle zone litoranee sabbiose adatte a un turismo familiare ai margini della provincia (Nicotera e Pizzo). Il patrimonio architettonico-edilizio della zona è ricco, costituito da una molteplicità di risorse diffuse e diversificate che contribuiscono a rafforzarne l'attrattività, con struttura produttiva

caratterizzata dal turismo con una presenza ampia di strutture ricettive diversificate. L'area vibonese presenta inoltre una peculiarità specifica nella densa aggregazione di villaggi turistici, che ne fanno la provincia italiana con il più alto numero di villaggi per km di costa.

Lungo la costa s'inseriscono i porti di Tropea e di Vibo Marina. Quest'ultimo 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 N-NE e nel terzo, a E-NE, forma l'avamporto) e da un molo di sottoflutto dotato di muro paraonde orientato per N-NW; il bacino ha una superficie complessiva di 314.653 mq. E' classificato come porto di armamento, cioè base logistica ove ormeggiare stabilmente le imbarcazioni in sosta, ed ha dato avvio nel corso degli anni alla localizzazione di diversi impianti e stabilimenti di importati società ed industrie.

Il porto "Santa Venere" di Vibo Marina rappresenta uno degli elementi di rilievo per l'economia locale e, pur necessitando di nuovi interventi infrastrutturali, è un polo con ulteriori potenzialità di sviluppo.

Attraverso l'analisi delle componenti del contesto socio-economico sarà possibile identificare il sistema di bisogni e le vocazioni da valorizzare, individuando quegli indirizzi strategici dai quali trarre fondamentali indicazioni per identificare nuove soluzioni funzionali compatibili con la sopravvivenza e la valorizzazione dei vecchi nuclei ma, nello stesso tempo, capaci di accrescere il rango della città senza alterarne gli equilibri esistenti.

3.1 AQUISIZIONE DELLE AREE DEMANIALI DEL QUARTIERE "PENNELLO"

3.1.a Inquadramento storico - giuridico della vicenda

L'area di che trattasi, già appartenente al demanio marittimo, come già in precedenza accennato, a partire dagli anni '50 e '60 è stata progressivamente occupata da privati sulla base di concessioni rilasciate dalla Capitaneria di Porto.

Queste occupazioni hanno originato un processo di crescente edificazione senza alcuna autorizzazione e non regolamentato da alcuno strumento urbanistico, ed in poco tempo tutta l'area è stata completamente trasformata ed urbanizzata.

Per cercare di porre rimedio alla situazione di occupazione di aree demaniali e di abusivismo edilizio, con la legge 23.03.1973 n° 81 è stata autorizzata, in deroga all'allora vigente normativa in materia di alienazione dei beni dello Stato, la vendita, a trattativa privata, dell'area di che trattasi.

Tale vendita era condizionata ad una serie di prescrizioni a carico del Comune .

Per ragioni riconducibili all'effettiva quantificazione del valore dell'area e delle indennità di occupazione, nonché per le sempre scarse risorse comunali, la vendita non si è mai concretizzata e la legge n° 81/73 è rimasta inattuata.

Negli anni tuttavia il Comune ha avanzato ripetutamente istanze di acquisto del compendio e nel 2003 l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Catanzaro ha espresso parere favorevole alla proposta avanzata dal comune di Vibo Valentia.

A partire da questa data inizia una vera e propria trattativa, che ha avuto per oggetto la vendita in blocco dell'area costituente il compendio, ai sensi e con le modalità della legge n° 81/1973.

3.1.b Acquisizione definitiva dell'area nel 2012

In data 20 dicembre 2011 perviene, con nota prot. n° 61910, il parere favorevole dell'Avvocatura Generale dello Stato alla "bozza di transazione definita all'esito dei recenti incontri" (Allegato 5).

In data 5 agosto 2011 il consiglio comunale con deliberazione n.50 esprime parere favorevole all'acquisto del compendio (Allegato 6).

In data 8 agosto 2011 la Giunta Comunale , con deliberazione n° 212 approva un avviso pubblico con il quale il Sindaco della città invita i "cittadini residenti e comunque coloro i quali a diverso titolo occupano lotti di terreno insistenti nel compendio già demaniale Pennello in Vibo Marina, ...a far pervenire la sotto riprodotta dichiarazione di rinuncia ai giudizi e di impegno all'acquisto" (Allegato 7).

La popolazione del quartiere ha risposto positivamente ed in maniera compatta all'avviso pubblico versando quanto richiesto a titolo di anticipo: circa 560 adesioni iniziali, in continuo aggiornamento. Tutti i soggetti aderenti all'iniziativa hanno sottoscritto la rinuncia a qualsiasi rivalsa e/o azione legale.

In una riunione tecnica avvenuta in data 14.11.2011, rivolta alla definizione della problematica, gli enti interessati, ovvero Comune e Demanio marittimo, hanno iniziato un iter decisionale e definitivo, dando direttive e indicazioni di dettaglio riguardanti gli adattamenti della linea di perimetrazione. Nello specifico si è cercato di da fare coincidere, per quanto possibile, il perimetro dell'area di acquisto con quello già previsto dalla legge

81, poi ripreso nel piano particolareggiato redatto nel 1974, nel rispetto dello stato dei luoghi nonché alle mappe catastali, tenendo in considerazione che la perimetrazione del 1974 non era stata comunque creata attraverso dati analitici.

Il 19.12.2011 l'Agenzia del Demanio disponeva ulteriori direttive e indicazioni di dettaglio riguardanti ulteriori modificazioni e adattamenti della linea di perimetrazione per la produzione dell'elaborato tecnico Tav. 01/c, redatto sulla base dell'estratto di mappa catastale rilasciato dall'AdT U.P. di Vibo Valentia, nel frattempo allineato, dando vita ad una " PERIMETRAZIONE DEFINITIVA DEL 19.12.2011 SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE RILASCIATO DALL'AdT U.P. DI VIBO VALENTIA."

In data 22.12.2011 venivano presentati e approvati i frazionamenti delle aree interessate al trasferimento di proprietà tra il Demanio e il Comune di Vibo Valentia, per cui si è reso necessario procedere alla rappresentazione dell'elaborato tecnico, che riporta la perimetrazione definitiva già rappresentata nell'elaborato, sulla base cartografica dell'estratto di mappa aggiornato con i frazionamenti in parola.

A seguito degli ulteriori allineamenti richiesti dall'Agenzia del Demanio, nonché di un accatastamento redatto dalla stessa Agenzia, si è proceduto infine alla rappresentazione dell'elaborato tecnico Tav. 01 allegato all'atto di acquisto, e in attesa di un chiarimento, definito e/o definitivo, dello stato di diritto e proprietà dell'area del Pennello.

" Delimitazione del quartiere del Pennello secondo la legge "Murmura" del 1973"

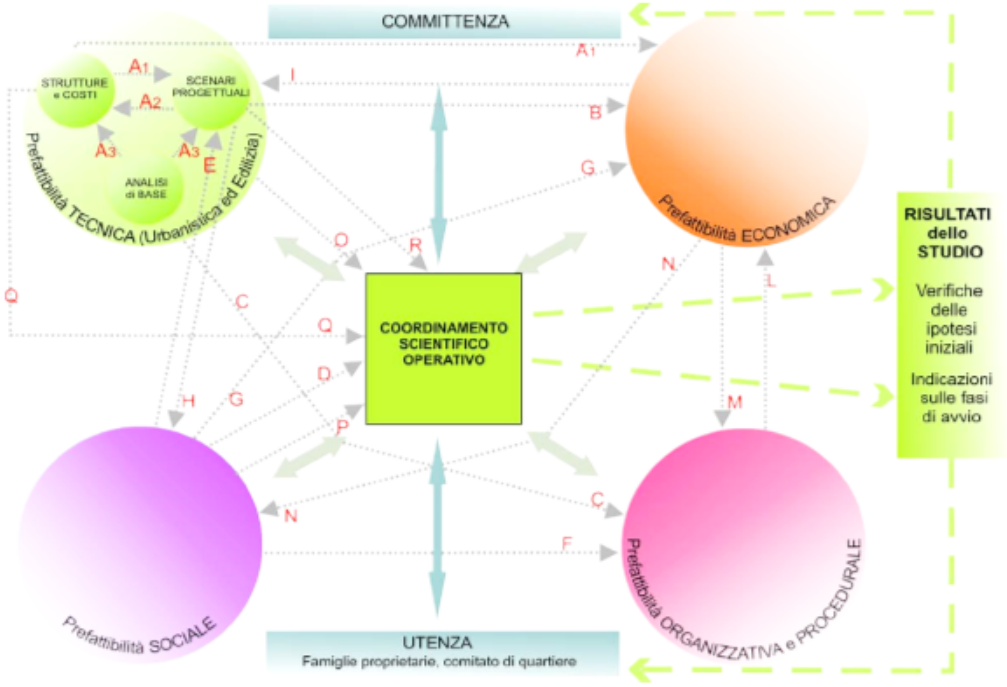
Il Consiglio Comunale di Vibo Valentia, con deliberazione n° 85 del 28 dicembre 2011 (Allegato 8) stabiliva di "acquistare dall'Agenzia del Demanio il compendio immobiliare già demaniale marittimo denominato Pennello in Vibo Marina..." dando atto, tra l'altro, che alla spesa si farà fronte con i fondi di cui al finanziamento PISU - POR Calabria FESR 2007/2013, Asse VIII-Obiettivo specifico 8.1.2.1 per l'importo di € 604.000,00 e, per la restante

differenza, con i fondi ricavati dai versamenti posti in essere in favore del comune dai privati occupanti".

L'atto di acquisto (Allegato 9) è stato stipulato in data 29 maggio 2012, dinnanzi al dott. Giampiero Monteleone, notaio in Vibo Valentia.

4.1 OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

Lo Studio di Fattibilità, a seguito del rilievo, analisi e valutazione dell'esistente, è finalizzato all'individuazione delle idee guida per il successivo Piano di Recupero urbanistico del quartiere "Pennello", che dovrà concretizzarsi attraverso le seguenti attività:



1. Analisi e valutazione complessiva delle aree d'intervento
2. Individuazione delle attività e delle funzioni da implementare sulle aree d'intervento, nonché delle modalità di coinvolgimento dei privati che occupano, a qualunque titolo, le aree oggetto di intervento;
3. Elaborazione di nuove configurazioni spaziali delle aree di intervento.

4.1.a Analisi e valutazione complessiva delle aree d'intervento

Alla luce delle analisi svolte nel corso della prima fase dello studio,

relative alla definizione puntuale dell'ingente patrimonio edilizio realizzato abusivamente su suolo demaniale e comunale, detenuto da privati sia in forza di concessione ma anche in assenza di titolo alcuno, sono state redatte delle tavole di sintesi in cui vengono evidenziati i principali elementi di valutazione per le future proposte di recupero, attraverso non solo la ricognizione degli assetti dominicali delle aree finalizzate ma facendo emergere i vincoli esistenti.

Tali indicazioni rappresentano il punto di partenza per valutare le condizioni di compatibilità della trasformazione urbanistica, rispetto alle attività che non saranno oggetto di dismissione ovvero di rilocalizzazione in altra parte del tessuto urbano.

Le analisi effettuate hanno riguardato:

1) PERIMETRAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO SU CARTOGRAFIA AEROFOTOGRAMMETRICA;
2) PERIMETRAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO SU CARTOGRAFIA CATASTALE;
3) TEMPORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI, riporto delle situazioni rilevate con l'aerofotogrammetria;
4) ELEMENTI PERCETTIVI;
5) ANALISI E VERIFICA DELLA CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUDDIVISI PER COMPARTI;
6) CONSISTENZA DELLE AREE PER VIABILITA' E INFRASTRUTTURE

Sono state esaminate le connessioni con le aree limitrofe al fine di indirizzare la pianificazione verso il recupero dell'area oggetto dello studio, favorendone anche l'integrazione con le parti di città consolidate e circostanti, ma non direttamente interessate dalle previsioni di valorizzazione, e le interrelazioni tra l'area Pennello e le altre zone della città oggetto di progetti riqualificazione urbana.

L'esame comparato degli interventi oggi già previsti dalla Pubblica Amministrazione, ovvero in attuazione, dovrà consentire le modalità di utilizzo per l'ambito Pennello, compatibili e complementari con le altre, al fine di garantire un beneficio diffuso in maniera omogenea all'intero tessuto urbano, con riflessi anche alla scala sovracomunale.

4.1.b Individuazione delle attività e delle funzioni da implementare sulle aree d'intervento

Dall'esame del contesto socio-economico, delle attuali presenze di attività sul territorio e delle esigenze del mercato immobiliare, dovranno essere selezionate le funzioni più attrattive e qualificanti per l'area Pennello.

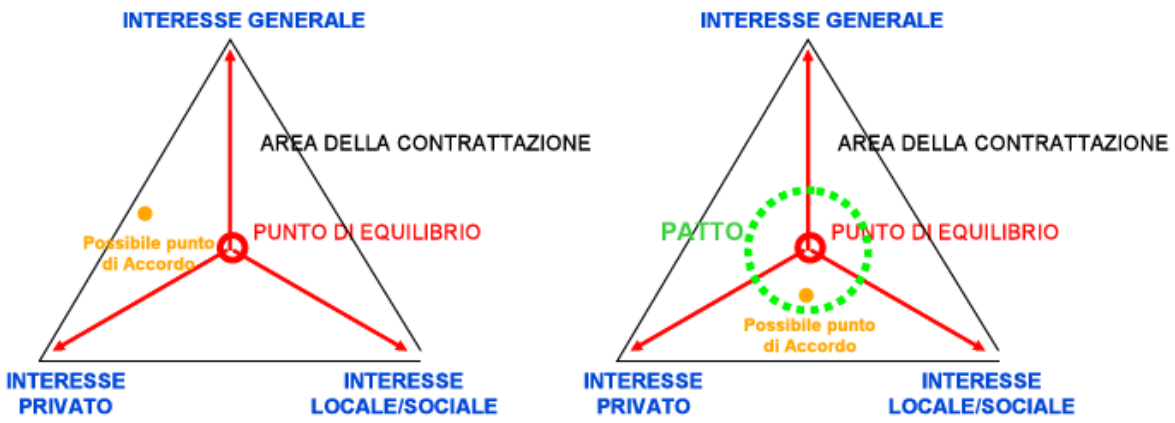
Individuate in linea di massima le funzioni insediabili, verrà esaminata e valutata la compatibilità di queste rispetto all'area oggetto dello studio ed all'intorno urbano. Per la scelta in dettaglio delle funzioni da insediare dovranno essere verificate non solo le attuali dotazioni della città, ma anche le previsioni dei Piani promossi, ovvero in corso di attuazione, valutando sia la compatibilità reciproca delle attività previste sia la possibile sinergia tra queste.

Vista anche la localizzazione dell'area, il piano di recupero dovrà considerare in modo puntuale la necessità di favorire il legame di questa porzione di territorio con il tessuto urbano consolidato attraverso l'attrattività delle funzioni stesse, ovvero attraverso efficaci collegamenti ed in particolare valutando le potenzialità di uno sviluppo teso a integrarne la funzione con il limitrofo porto.

Per ciascuna categoria di soggetti privati, proprietari o meno di aree o di immobili, promotori interessati alle varie fasi del programma (trasformazione

urbanistica, urbanizzazione, costruzioni edilizie, collocazione sul mercato, gestione dei complessi realizzati), finanziatori o utilizzatori, dovranno essere evidenziate, le modalità operative in cui potranno essere coinvolti, le condizioni e le modalità di ingresso nel programma di riqualificazione.

Per mezzo dei cosiddetti "programmi complessi" occorrerà da un lato identificare le linee strategiche e dall'altro creare le condizioni per perseguirle, con lo scopo di consolidare e aumentare il capitale sociale e di coagulare risorse per la trasformazione fisica di un sistema di luoghi pubblici e privati, che si rigenerano a nuova vita.



I programmi complessi sono strumenti che rendono concreta la visione strategica di "città delle persone", che deve respirarsi in ogni parte della città: una comunità consapevole in cui l'identità si radica in una storia, si coniuga al presente e al futuro e per questo diviene diffusiva, e nello specifico quelli previsti dalla L.R. 19/02 s.m.i. sono i seguenti:

- **Programma integrato d'intervento (P. I.N.T. art. 33 di che?):** Dalla consistenza tale da incidere sulla riorganizzazione infrastrutturale ed urbanistica di parti di città, il Piano attiva strumenti operativi di

programmazione economica e territoriale e si attua mediante progetti unitari di interesse pubblico e prevede una quota di funzioni residenziali non inferiore al 35%. Tale programma prevede un ampio campo di applicazione che spazia dal centro storico alle periferie e sino alle aree agricole. Si attua, preliminarmente con l'individuazione e perimetrazione delle aree, con apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale. Nel caso di interventi costituenti variante allo strumento urbanistico si applicano le relative procedure.

- **Programma di recupero urbano (P.R.U. art.34):** Finalizzato al recupero urbanistico ed edilizio del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l'intervento dei privati interessati ai quali è consentito di effettuare nuovi interventi edilizi, compensativi e/o premiali, all'interno delle aree previste per il recupero.

L'applicazione risulta abbastanza circoscritta sul territorio precisamente le parti caratterizzate da una prevalente presenza di Edilizia Residenziale Pubblica. Si attua, preliminarmente con l'individuazione e perimetrazione delle aree, con apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale. Nel caso di interventi costituenti variante allo strumento urbanistico si applicano le relative procedure

- **Programmi di riqualificazione urbana (RIURB art. 35):** sono finalizzati a promuovere il recupero edilizio e a riqualificare aree degradate o dimesse di ambiti della città, strategicamente importanti per l'assetto urbano complessivo; fruendo di finanziamenti pubblici e dell'eventuale concorso di risorse finanziarie private. Il RIURB prevede la sottoscrizione di un accordo di programma fra tutti gli Enti pubblici e i soggetti privati interessati al programma medesimo.

Prevede un campo di applicazione estremamente ridotto, quasi univoco, laddove esistono condizioni di degrado generalizzate in porzioni di territorio a valenza urbana; ovvero con presenza al suo interno di elementi attrattori che riverberano effetti funzionali su tutta l'area urbana comunale. Si attua con le procedure previste dalla LUR.

- **Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A. art. 36):** Il Piano è finalizzato al reinserimento nel contesto urbano di parti della

città particolarmente interessate dai fenomeni di abusivismo edilizio, attraverso interventi di rigenerazione urbanistica, architettonica ed ambientale, realizzati senza aumento di volumetria ad eccezione dei casi previsti nel medesimo articolo della LUR.
Può essere applicato alle aree oggetto di trasformazioni edilizie abusivamente realizzate e condonate, previa precisa perimetrazione. Si attua con le procedure previste dalla LUR.

- **PBU: Programmi di Bonifica Urbanistica (art. 37 e 37 bis):** Da applicare alle aree con edifici contrastanti: per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante oltre alla carenza di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, che conferiscono al territorio una generale condizione di degrado.
L'attuazione del programma avviene attraverso un sistema di delocazione in aree di proprietà dei medesimi soggetti ovvero su aree di ricaduta di proprietà del Comune con previsione di adeguati incentivi volumetrici. Le aree oggetto di rottamazione edilizia dovranno essere recuperate ad usi pubblici. Il programma si attua con le medesime modalità di elaborazione e processuali del PRA previste all'art. 36 della LUR.

4.1.c Elaborazione di nuove configurazioni spaziali delle aree d'intervento.

L'organizzazione delle attività insediate ed insediabili darà vita a sistemi funzionali inseriti nell'ambito di uno schema infrastrutturale, costituito da assi viari, spazi aperti (pubblici e privati), attrezzature di interesse comune, parcheggi e servizi ai quali verrà assegnato diverso valore: indicativo, piuttosto che prescrittivo, in funzione delle caratteristiche dei singoli interventi (unità di attuazione).

Sono state individuate le zone di concentrazione dell'edificato e le zone libere da edificazione, le parti pubbliche e quelle private, i luoghi di

permeabilità verso l'esterno ed eventuali elementi puntuali destinati a connotare e caratterizzare l'area rispetto all'intero ambito urbano, gli assi di connessione con l'intorno circostante, atti a garantire funzionalità e accessibilità al nuovo insediamento urbano, demandando a successivi strumenti urbanistici di dettaglio la definizione degli elementi minori.

L'azione di recupero dovrà essere accompagnata da una adeguata normativa tecnica relativa alla formazione di comparti unitari di intervento e da incentivi all'auto recupero sotto forma di «premialità urbanistica».

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

La qualità urbanistica potrà essere perseguita attraverso la ricostruzione delle aree dismesse e/o degradate in forma integrata ed equilibrata con il centro urbano definendo un impianto urbano sostenibile e le sue connessioni, un misto di funzioni d'uso tale da non creare quartieri monofunzionali, anche in ossequio alle strategie dell'approvando PSC.

Le trasformazioni socioeconomiche degli ultimi decenni hanno favorito non solo l'accentuazione delle disuguaglianze, ma anche un progressivo indebolimento dell'attivismo sociale e politico, dunque dell'elemento su cui principalmente si basa il rapporto fra l'urbanistica e la comunità, e le esperienze maturate in diversi territori con i "Contrati di Quartiere" hanno dimostrato come la partecipazione dei cittadini sia indispensabile per giungere a soluzioni condivise. Ci si riferisce nello specifico a soluzioni in grado di individuare, sostenere e sviluppare politiche di sostenibilità in cui trovino equilibrio gli interessi sociali, ambientali ed economici.

In questo quadro la rigenerazione urbana rappresenta l'occasione per risolvere problemi come l'assenza di identità di un quartiere, la totale mancanza di spazi pubblici e l'elevata densità edilizia che rende impossibile gli allargamenti delle sedi viarie, la realizzazione di aree verdi e persino la messa a dimora di alberature lungo i marciapiedi.

Il programma di rigenerazione auspicabile per il quartiere "Pennello", oltre alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, con utilizzo di materiali sostenibili e ricorso a energie alternative, dovrà favorire anche l'eliminazione del disagio sociale conseguente allo sviluppo illegittimo del costruito, con interventi che hanno risposto quasi esclusivamente alla speculazione edilizia.

La riqualificazione degli spazi pubblici, incidendo sulla qualità della vita degli abitanti e sul loro senso di appartenenza ai luoghi può infatti costituire un fattore decisivo per una maggiore coesione sociale.

La riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente è una priorità per garantire ai cittadini la qualità e la sicurezza dell'abitare e, nello stesso tempo, può riaffermare quello che è sempre stato il ruolo del progetto di architettura, quale strumento per le politiche di welfare e di sviluppo dei valori culturali e sociali del territorio.

L'architettura è chiamata a dare risposte a questi nuovi bisogni, tornando così a rappresentare il suo naturale valore etico, che è quello di contribuire allo sviluppo civile del Paese, interpretando, attraverso la qualità dei progetti, le nuove esigenze dei cittadini, ma avendo però ben presente che un progetto così complesso richiede competenze e funzioni diverse.

Occorre intervenire sia sul degrado fisico e ambientale che sull'eliminazione dell'esclusione e della marginalità comune, potenziando il

“capitale sociale” presente e facendo grande attenzione alle fragilità collettive ed economiche delle minoranze e delle identità culturali.

Per raggiungere gli obiettivi del progetto della “rigenerazione delle aree urbane” e quindi del “recupero urbanistico” delle stesse è indispensabile una strategia complessiva, che garantisca standard di qualità, bassi costi, minimo impatto ambientale e risparmio energetico e soprattutto una sinergia generalizzata ed il superamento, da parte di tutti, del tabù della demolizione e ricostruzione. Difatti i costi per rimettere a nuovo edifici non adeguati al rischio sismico sono più alti di una ricostruzione vera e propria.

Alla potenziale compensazione urbanistica potrebbe essere ricondotta l’attribuzione di crediti edilizi agli operatori che realizzano interventi di miglioramento della qualità urbana e/o di riqualificazione ambientale, come ad esempio la bonifica di siti inquinati, la demolizione di manufatti dismessi e il potenziamento e/o l’ammodernamento delle infrastrutture, che potranno essere realizzate mediante interventi di project financing e gestite da società opportunamente costituite.

Questa argomentazione trova anche il punto di forza nella collocazione del quartiere “Pennello”, che non è una periferia della frazione marina, ma è una zona urbana integrata nel tessuto edilizio e sociale della città.

Occorrerà porre particolare attenzione alla cura degli spazi pubblici, prevedendo nel piano di recupero, oltre a norme e parametri, anche indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali. In particolare, attraverso le modalità di sistemazione degli spazi esterni, la previsione di idonei indici di permeabilità dei suoli, l’indicazione di tipologie edilizie che migliorino l’efficienza energetica e utilizzino come

parametri progettuali la riflessione della radiazione solare verso l'edificio e la geometria degli ostacoli fisici che infuiscono sui guadagni solari, oltre all'individuazione di un sistema di certificazione univoco e credibile a livello nazionale, in grado di coinvolgere tutti gli immobili esistenti.

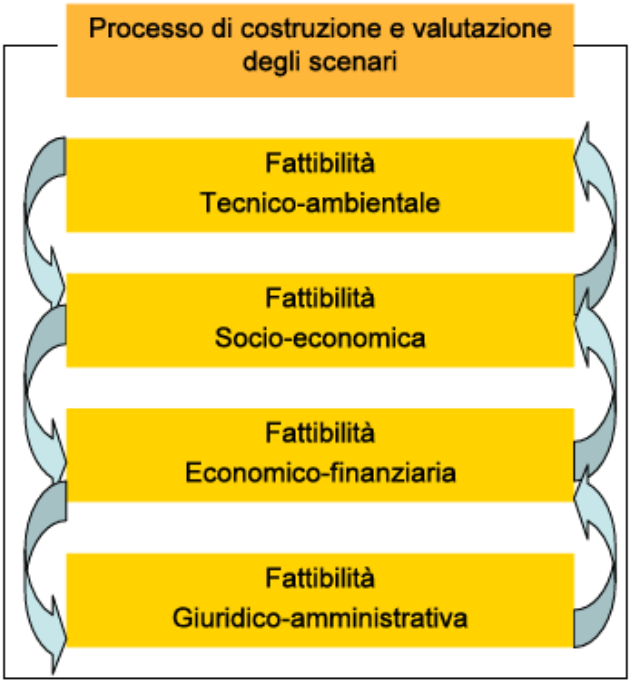
Nell'atto di ricognizione delle aree oggetto di interventi di rigenerazione urbana occorrerà decidere la valenza dell'eventuale Piano Attuativo da applicare secondo le caratteristiche specifiche delle aree e degli obiettivi da raggiungere, scegliendo tra i Piani attuativi previsti dalla legge urbanistica regionale 19/02 s.m.i., col duplice obiettivo:

- l'estensione dell'effetto città, in termini di qualità urbana;

- l'estensione dell'effetto comunità, in termini di qualità delle relazioni.

5.1 PROPOSTE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL QUARTIERE "PENNELLO"

Mediante il piano di recupero dovranno essere individuati gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico del quartiere "Pennello", attraverso l'approfondimento degli aspetti contenuti nel presente studio di fattibilità e le seguenti azioni:



per il perseguimento dei seguenti scopi:

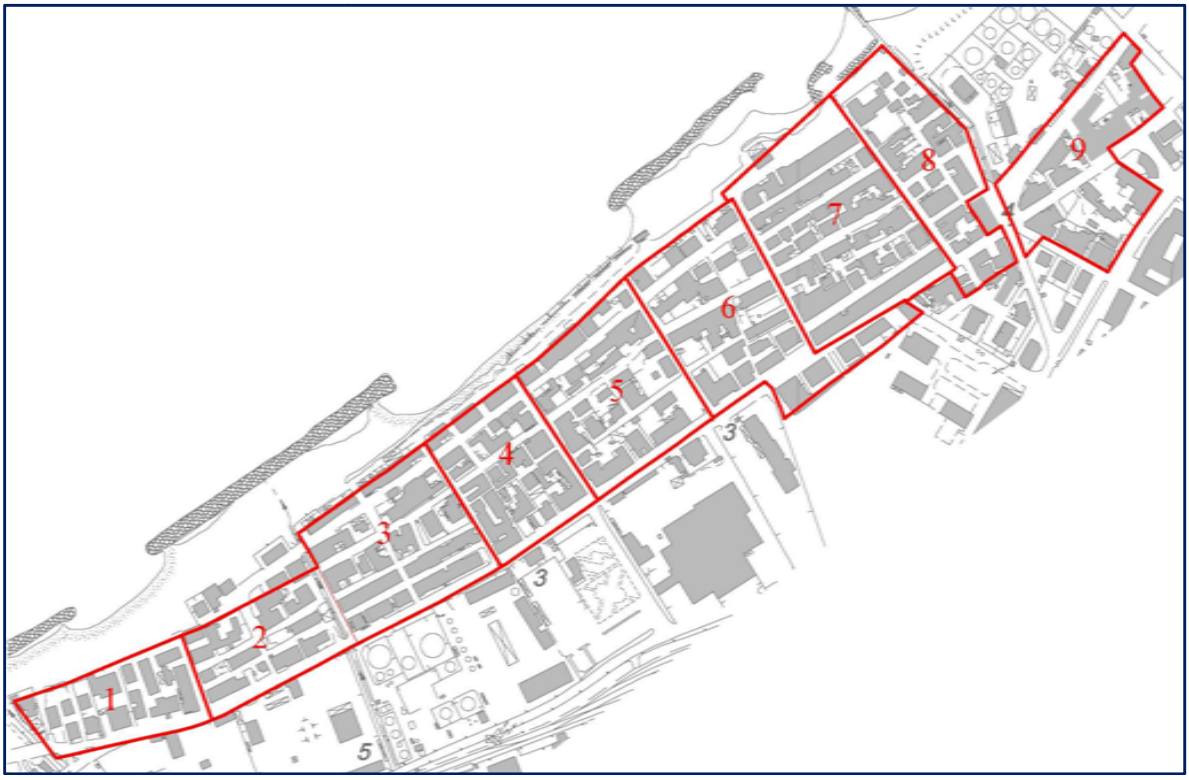
1. promuovere un ordinato recupero del territorio, razionalizzando gli insediamenti abusivi entro un quadro di convenienza economica e sociale, mediante la conservazione, il risanamento e la ristrutturazione degli immobili esistenti, intesa anche come demolizione e ricostruzione;

2. definire una migliore destinazione degli edifici non necessariamente degradati nelle strutture, ma aventi utilizzi funzionali impropri nella prospettiva di riassetto della zona in cui si trovano;

3. giungere ad un nuovo e coerente utilizzo di aree inedificate e di attrezzature urbanistiche per un assetto finale più congruo delle zone degradate su cui s'interviene;

4. realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria, rispettando i vincoli di carattere paesistico, ambientale ed idrogeologico;

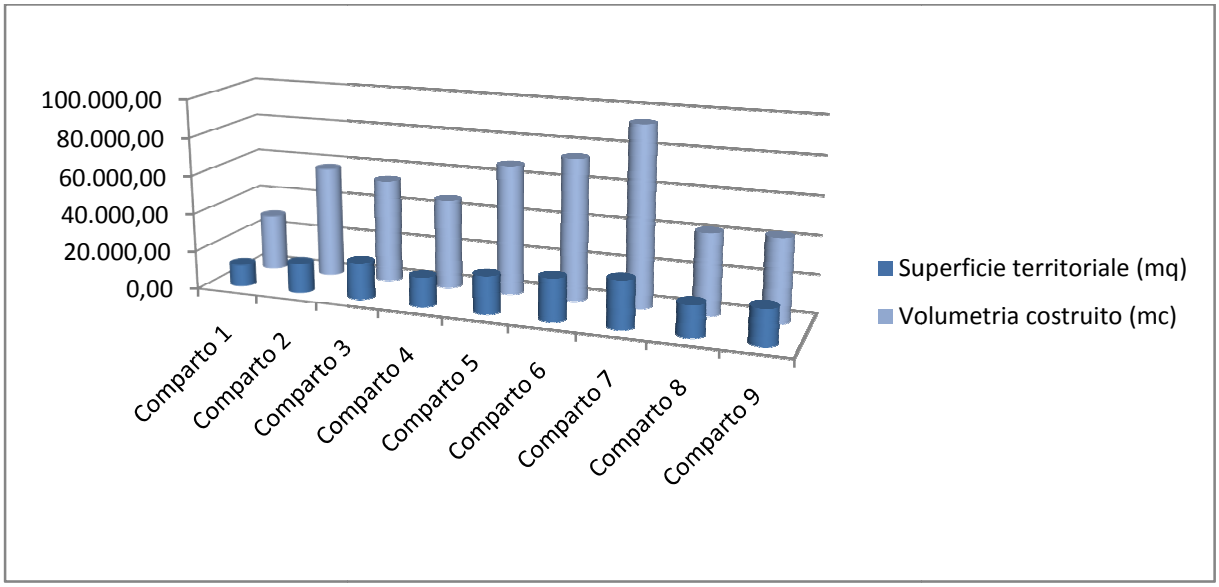
5. promuovere il miglioramento della qualità urbana attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;



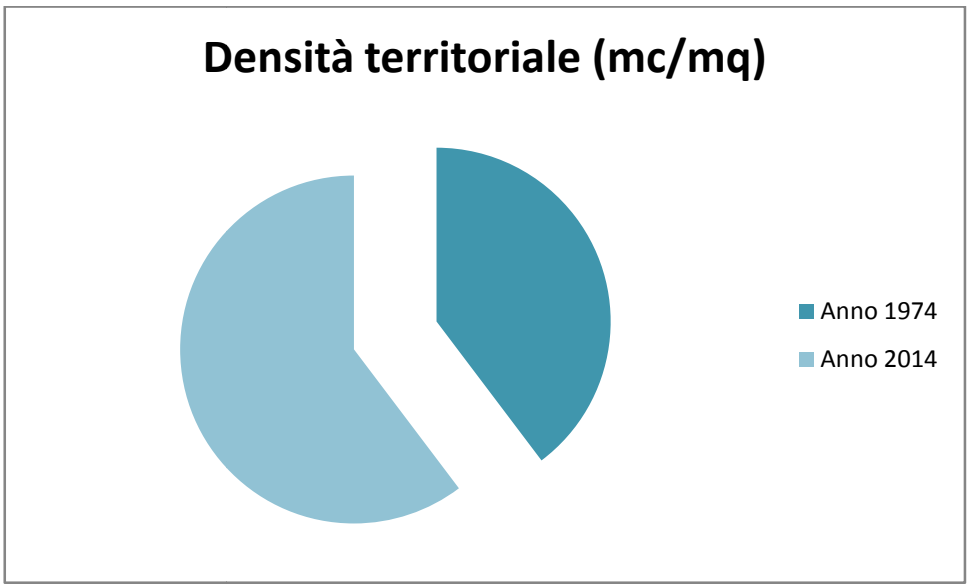
"Area quartiere "Pennello" acquistata dal Comune di Vibo Valentia, suddivisa in comparti"

Nel presente studio di fattibilità, per meglio dettagliare l'analisi del costruito, l'area del quartiere "Pennello"acquistata dal Comune di Vibo Valentia è stata suddivisa in nove comparti, per come riportato nella figura sottostante e dei quali si riportano di seguito i dati complessivi. In tale area non ricadono tutti i fabbricati edificati, alcuni dei quali insistono ancora oggi su area demaniale.

	Superficie territoriale (mq)	**Volumetria costruito (mc)**	**Densità Territoriale (mc/mq)**
Comparto 1	11.760,89	29.446,03	2,50
Comparto 2	15.685,48	58.075,75	3,70
Comparto 3	19.157,54	54.099,67	2,82
Comparto 4	15.162,79	46.651,22	3,08
Comparto 5	19.532,37	67.513,18	3,46
Comparto 6	22.054,54	74.028,89	3,36
Comparto 7	24.639,28	93.648,82	3,80
Comparto 8	16.347,34	42.286,30	2,59
Comparto 9	18.500,52	43.142,58	2,33
Totale	**162.840,75**	**508.892,44**	**3,13**



La densità territoriale risalente all'anno 1974 è pari a 2,06mc/mq, mentre la densità fondiaria odierna oscilla dai 3,70 mc./mq ai 2,33mc/mq., indice certo che sull'area si è continuato ad edificare aggravando sempre più la situazione sociale, urbanistica ed economica del quartiere.



L'area, nel PRG vigente, variante Karrer, ricade in zona soggetta a Piano di recupero ai sensi della legge 47/85. Per tali aree la Relazione Integrativa al

PRG, specifica "Piani di Recupero ex legge 47/85 : sono identificati secondo le disposizioni contenute nella circolare della Regione Calabria n° 1 del 1987, nell'ambito della Variante vengono ad essere delimitati successivamente dall'Amministrazione che darà attuazione agli stessi a mezzo di relativo particolareggiato da collegare al primo P.P.A.

Sono individuati :

1a-1)Rione Pennello nella frazione di Vibo Marina. Rappresenta il più consistente nucleo abusivo, edificato sul demanio. La destinazione data dalla variante è zona di ristrutturazione RR e prevede l'intervento preventivo attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica…";

"Comparti Pennello - Ortofoto anno 1988"

"Comparti Pennello – Ortofoto 2002"

Diversi sono gli interventi pubblici già programmati dal Comune di Vibo Valentia sull'area oggetto di studio, tra cui si riportano di seguito quelli oggi in corso di attuazione:

1. "Sistemazione Piazzale Capannina" - Importo intervento € 570.000,00 finanziato con la Legge Regionale n.9/2007;

2. "Lavori di protezione dell'abitato della frazione marina del Comune di Vibo Valentia" - Importo intervento Euro 2.100.000,00.

3. "Riqualificazione urbana del quartiere "Pennello" e sistemazione del waterfront "- Importo intervento € 6.292.000,00 finanziato con i fondi PISU (PROGETTI INTEGRATI DI SVILUPPO URBANO) - POR

Calabria FESR 2007/2013- Asse VIII città- OBIETTIVO SPECIFICO 8.1 CITTA' E AREE URBANE- OBIETTIVO OPERATIVO 8.1.2.1;

"Nuovo waterfront - Progetto PISU"

Il reperimento degli standard urbanistici è una delle problematiche che il piano di recupero dovrà affrontare e risolvere. Lo standard minimo da recuperare è pari a mq.30.000,00 e può essere riscattato attraverso le ipotesi operative di seguito riportate.

Tali ipotesi possono trovare applicazione separatamente o in maniera promiscua, nel senso che si possono scegliere parti delle singole ipotesi e formularne proposte comunque accettabili con il reperimento degli standards. Chiaramente le proposte dovranno pervenire dal Consiglio Comunale.

IPOTESI OPERATIVA A

- ✓ inserimento dei fabbricati non rientranti nel comparto acquistato dall'Ente nell'area oggetto di Piano di Recupero, e quindi rimozione degli stessi e recupero dello standard sull'area di risulta;

IPOTESI OPERATIVA B

- ✓ inserimento di tutti i fabbricati nel Piano Particolareggiato;
- ✓ richiesta da parte dei proprietari dei fabbricati rimasti fuori dall'area di acquisto e sdemanializzazione;
- ✓ recupero degli standards mediante la demolizione di fabbricati fatiscenti, superfetazioni, recinzioni e tettoie su spazi utilizzabili.

IPOTESI OPERATIVA C

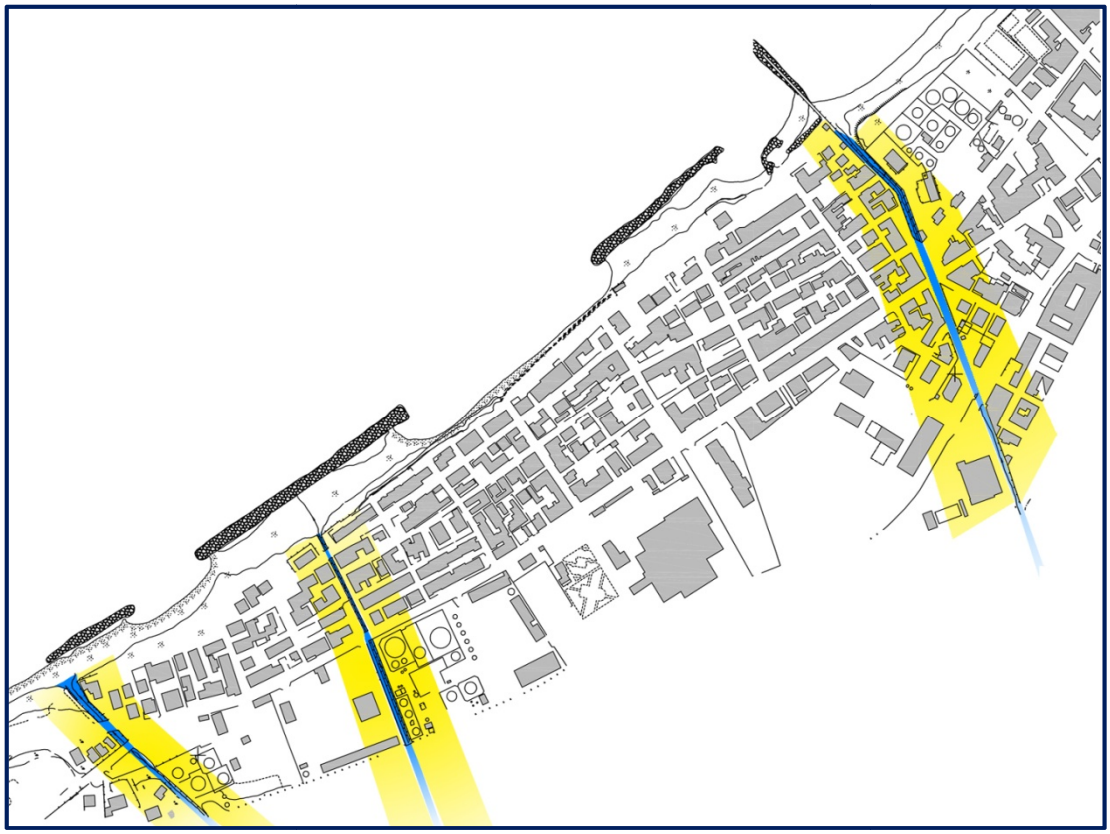
- ✓ Inserimento di tutti i fabbricati nel Piano Particolareggiato;
- ✓ richiesta da parte dei proprietari dei fabbricati rimasti fuori dall'area di acquisto e/osdemanializzazione;
- ✓ ampliamento dell'area di comparto mediante l'inserimento dell'area alle spalle di viale delle Industrie (ex Saima 9.000,00 mq – Eni gas 14.000,00 mq. – Vittoria mq. 13.000,00). L'area dell'Eni -Petroli, di mq. 20.000,00, nonostante la vicinanza all'abitato e la pericolosità del deposito facciano propendere per una delocalizzazione, vista la revoca dell'ordinanza commissariale n. 61/2008, al momento non può essere coercitivamente spostata.

IPOTESI OPERATIVA D

- ✓ Eliminazione di parte (fascia lungomare e/o fabbricati fatiscenti) dell'abitato e ricostruzione dello stesso nelle aree degli insediamenti produttivi dismesse;

IPOTESI OPERATIVA E

- ✓ In relazione anche alla pericolosità idraulica dell'area (si veda studio idraulico) – imposizione di destinazioni d'uso compatibili per i piani terra e limitazioni ancora più restrittive per i piani seminterrati e interrati;
- ✓ Stabilire l'obbligo delle destinazioni dei piani terra per i fabbricati lungo le vie principali e lungo i fossi;
- ✓ Le limitazioni di cui sopra potrebbero essere poste in essere esclusivamente per i fabbricati prospicienti i fossi e comunque a distanza non regolamentare dagli stessi;
- ✓ Realizzazione di una rete di raccolta delle acque meteoriche con l'ausilio di vasche di laminazione, e se è necessario, con delle stazioni di sollevamento in grado di recepire i volumi d'acqua superficiali e trasportarli presso il recapito finale.



6.1 CONCLUSIONI

Il presente Studio di fattibilità, per consentire le più libere scelte, è stato redatto includendo tutti i volumi e le superfici ad oggi esistenti nel "Quartiere Pennello", ed ha fornito gli elementi necessari per le future scelte inerenti la redazione del piano di recupero.

Il territorio interessato dallo studio, seppur caratterizzato da intrinseche potenzialità, si presenta allo stato attuale in una condizione urbana ibrida, frammentata e disorganica. Le aree residenziali non risentono degli effetti dei flussi turistici, che escludono queste zone poiché prive di idonee aree attrezzate e di offerte ricettive. In particolare è evidente l'assenza di rapporto e di continuità tra l'area portuale e questa porzione di territorio, che necessita di interventi progettuali che mirino ad integrare sia le funzioni che il disegno urbano.

La necessaria sistemazione idro-geologica è prioritaria per la messa in sicurezza del territorio e del quartiere, ma per il recupero urbanistico vero e proprio occorrerà mettere in campo politiche di programmazione e strumenti di coinvolgimento pubblico-privato, che eliminino la commistione degli usi (industriale, turistico e residenziale) e riqualifichino il quartiere anche come centro turistico.

La riqualificazione del "Pennello" dovrà assumere il ruolo di motore di traino per tutta la zona, facendo leva sui punti di forza intrinseci quali la vicinanza al porto, la buona accessibilità data dalla presenza di importanti infrastrutture stradali e ferroviarie, la posizione fronte mare e la continuità con il tessuto edilizio ed urbanistico di Vibo Marina. Il piano di recupero dovrà tenere conto degli elementi strategici tracciati dagli strumenti di

programmazione sul territorio in tema di linee di sviluppo della città, vale a dire:

- ✓ Vibo si connota come centro di riferimento per il territorio provinciale di sua pertinenza. Ciò richiede di dover rafforzare i servizi e le funzioni centrali garantite dalla città capoluogo; CENTRO DI SERVIZI;
- ✓ Vibo rappresenta un polo turistico di eccellenza della Regione in termini di capacità ricettiva e flussi turistici registrati; TURISMO CULTURALE;
- ✓ Vibo si propone come centro di attrazione turistica in virtù del suo patrimonio culturale storico e artistico che si concentra nel centro della città. PATRIMONIO CULTURALE ARTISTICO.

"Nuovo waterfront - Progetto PISU"

Il nuovo disegno del "fronte mare", attraverso la realizzazione di un lungomare attrezzato per come previsto nel progetto finanziato con fondi PISU del POR Calabria FESR 2007/2013 – Asse VIII Città – Obiettivo specifico 8.1.2.1, i cui lavori sono stati già appaltati dal Comune di Vibo Valentia, rappresenta il punto di partenza del processo virtuoso che si dovrà

concludere con l'intero recupero urbanistico del quartiere. Un waterfront di qualità potrà infatti migliorare l'attrattività della città, soprattutto sviluppando sinergie con la componente diportistica del Porto, e contribuire al rilancio complessivo di Vibo Valentia come polo turistico sull'asse Pizzo-Tropea.

"Nuovo waterfront - Progetto PISU"

Il piano di recupero dovrà inoltre contemplare e normare i necessari passaggi di proprietà ed i relativi pagamenti, nonché le condizioni e modalità di sanatoria degli edifici per i quali si riterrà ammissibile la persistenza in loco rispetto alla necessaria messa in sicurezza. Solo attraverso un piano urbanistico virtuoso che prevederà il reinvestimento sei soldi privati per migliorare la qualità del proprio quartiere, sarà possibile perseguire l'obiettivo di riqualificazione con il coinvolgimento dei soggetti privati.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente studio i seguenti elaborati:

ELABORATI STUDIO DI FATTIBILITA'	
1	Stralcio aerofotogrammetrico
2	Stralcio piano regolatore generale
2b	Previsioni redigendo PSC
3	Perimetrazione catastale delle aree acquisite dal Comune
4	Ortofoto
5	Stralcio Piano Assetto Idrogeologico
6	Sistemi omogenei:
	Mappatura generale del costruito e relative antropizzazioni ricadenti in area "Pennello" dal 1978 al 2002
	Elementi percettivi - limiti percepiti
	Elementi percettivi - Viabilità - Intersezioni - Sovrapassi stradali
	Elementi percettivi - Aree limitrofe
	Elementi percettivi - Attività commerciali
	Elementi percettivi - Interventi in itinere
	Elementi di pericolosità ambientale - Antropizzazioni
7a	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 1 - Isolato a)
7b	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 1 - Isolato b)
7c	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 1 - Isolato c)
8a	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 2 - Isolato a)
8b	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 2 - Isolato b)
8c	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 2 - Isolato c)
8d	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 2 - Isolato d)
8e	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 2 - Isolato e)
9a	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato a)
9b	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato b)
9c	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato c)
9d	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato d)
9e	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato e)
9f	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato f)
9g	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato g)
9h	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato h)
9i	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato i)
9l	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 3 - Isolato l)
10a	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 4 - Isolato a)
10b	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 4 - Isolato b)
10c	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 4 - Isolato c)

10d	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 4 - Isolato d)
11a	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 5 - Isolato a)
11b	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 5 - Isolato b)
11c	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 5 - Isolato c)
11d	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 5 - Isolato d)
11e	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 5 - Isolato e)
12a	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 6 - Isolato a)
12b	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 6 - Isolato b)
12c	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 6 - Isolato c)
12d	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 6 - Isolato d)
12e	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 6 - Isolato e)
12f	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 6 - Isolato f)
13a	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 7 - Isolato a)
13b	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 7 - Isolato b)
13d	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 7 - Isolato c)
13d	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 7 - Isolato d)
13e	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 7 - Isolato e)
14a	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 8 - Isolato a)
14b	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 8 - Isolato b)
14c	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 8 - Isolato c)
14d	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 8 - Isolato d)
14e	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 8 - Isolato e)
15a	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 9 - Isolato a)
15b	Analisi e verifica della consistenza dei comparti (Comparto 9 - Isolato b)
16	Degrado Urbano: Comparto 1-2-3-4-5-6-7-8-9
17	Riqualificazione Quartiere Pennello - Progetti in itinere e idee Progettuali

ALLEGATI	
Allegato 1	Legge23 marzo 1973 n.81
Allegato 2	Ordinanza n° 21 del 5 aprile 2007 del Commissario Delegato
Allegato 3	Ordinanza 61 dell'8 luglio 2008 del Commissario Delegato
Allegato 4	Deliberazione di Giunta Regionale n. 482 del 16 dicembre 2013
Allegato 5	Parere favorevole dell'Avvocatura Generale dello Stato prot.61910
Allegato 6	Deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 5 agosto 2011
Allegato 7	Deliberazione di Giunta Comunale n° 212 dell'8 agosto 2011
Allegato 8	Deliberazione di Consiglio Comunale n.85 del 28 dicembre 2011
Allegato 9	Atto di acquisto del 29 maggio2012

ANALISI E STUDIO AMBIENTALE	
	Relazione analisi e studio ambientale

STUDIO GEOLOGICO, GEOTECNICO E DI PERICOLOSITA' SISMICA	
	Relazione geologica, geotecnica e di pericolosità sismica
	Carta corografica - Ortofoto
	Sovrapposizione dei comparti sulla carta delle altezze massime di allagamento- Studio Aronica
	Carta geologica
	Carta microzonazione sismica
	Carta perimetrazione bacini

STUDIO IDRAULICO	
	Relazione studio idraulico
	Carta corografica
	Sovrapposizione dei comparti sulla carta delle altezze massime di allagamento- Studio Aronica
	Carta interventi Vibo Marina
	Carta perimetrazione bacini
	Documentazione fotografica