

Comune di Filandari
(PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)



Piano Strutturale Comunale

Legge Regione Calabria 16 aprile 2002, n. 19 e ss.mm.ii.
Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.



Progettisti incaricati

ing. Massimo CRISTIANO (capogruppo)

arch. Salvatore AMADDEO

ing. Vincenzo AUGURUSA

ing. Giuliana COPPA

ing. Gianfranco de TULLIO



dott. Valeria LUPIANO

arch. Paolo MALARA

ing. Vincenzo MARANO

dott. Roberto SABATINO

ing. Gianmarco SANTACROCE

Consulenti

arch. Alessandro TUTINO
arch. Filippo CICCONE

Collaboratori

ing. Gaetano DE ROSE
ing. Stefano GAGLIARDI

Il Responsabile del Procedimento



Il Sindaco

IL SINDACO
(Dr. Vincenzo Pizzuto)

Deliberazione di approvazione C. C. n.

23

del

29/12/2015

Il Segretario Comunale

IL SEGRETARIO GENERALE
D.ssa Francesca MASSARA

Elaborato n. 39

REL

Relazione illustrativa del
Documento Preliminare di PSC

[retro copertina]

Sommario

Premessa	2
1. Scenario di riferimento o di partenza	3
1. Quadro normativo e di pianificazione	3
1.1 I piani sovracomunali (QNS.1).....	3
1.2 I vincoli (QNS.2).....	4
1.3 Tutela delle risorse naturali, culturali, storiche e paesaggistiche (QNT)	5
1.4 Carta della pianificazione comunale vigente e pianificazione dei comuni contermini (QNC.1).....	5
1.5 Carta della pianificazione comunale vigente: inattuato e previsioni di P.T. OO.PP. (QNC.2)	5
2. Quadro ambientale	6
2.1 Censimento delle risorse ambientali: il territorio naturale ed antropizzato (QAI).....	7
2.2 Individuazione caratteri, valori e vulnerabilità. Tavola delle unità di paesaggio (QAU).....	7
2.3 Individuazione caratteri, valori e vulnerabilità. Tavola delle vulnerabilità (QAD)	7
2.4 Individuazione caratteri, valori e vulnerabilità. Descrizione dei valori e delle risorse censiti (QAV). 7	
2.5 Identificazione e valutazione dei rischi territoriali (QAR).....	7
3. Quadro strutturale economico e capitale sociale	7
3.1 Dinamiche demografiche e sistema economico (QSD, QSE).....	8
3.2 Risorse del territorio (QSR).....	9
3.3 Infrastrutture territoriali. Servizi, sistema degli spazi pubblici e loro connessioni: attrezzature pubbliche, verde urbano, viabilità principale e secondaria. (QSI).....	10
3.4 Valori, risorse identità.....	10
4. Quadro strutturale e morfologico	10
4.1 Sistema insediativo: la città (QMI.1).....	10
4.2 Sistema insediativo: le proprietà comunali, la consistenza edilizia ed i servizi: volumi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, abusi edilizi. (QMI.2)	10
4.3 Cenni storici e Sistema insediativo: l'evoluzione storica della città (QMI.3).....	11
4.4 Sistema relazionale: le infrastrutture di collegamento territoriali (QMR.1)	12
4.5 Sistema relazionale: le infrastrutture tecnologiche (QMR.2).....	12
5. Analisi e studi specialistici e di settore	12
5.1 Analisi della mobilità, trasporti, parcheggi (SSM)	12
2. Il Documento Preliminare di Piano	13
2.1 Individuazione degli elementi salienti di riferimento del quadro conoscitivo (PSR)	13
2.2 Individuazione degli elementi salienti di riferimento del quadro conoscitivo (PSO-PSP).....	14
2.3 Individuazione di massima delle principali scelte di piano (PSM)	14
2.4 Valutazione di sostenibilità.....	17
3. Il R.E.U.	18

Premessa

La redazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del relativo Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) è un'occasione quasi unica nel ciclo politico-amministrativo di una città. Se è vero, infatti, che per i progettisti rappresenta un'opportunità per sviluppare una ricerca originale attorno ai temi dello sviluppo urbano e sostenibile, è altrettanto palese che per l'Amministrazione in carica rappresenta il momento propizio, forse unico, per perseguire il rilancio economico, insediativo e di immagine della propria città. La pianificazione delineata individua le potenzialità inesprese del territorio per costituire un sistema di servizi fondato sulla valorizzazione dei principali caratteri che lo costituiscono. La città e l'intero comune, in tal senso, possono qualificarsi e trovare un ruolo specifico nell'ambito del recinto urbano in cui sono immersi. Le aggiunte, quando necessarie, sono state collocate in una logica di "ricucitura" dell'esistente, al fine di far emergere e coesistere le identità culturali dei nuclei principali: il capoluogo, le frazioni di Mesiano, Scaliti, Arzona-Pizzinni e gli ambiti urbanizzati specialistici legati alle attività rurali.

L'entrata in vigore della LUR 19/2002 e la conseguita piena efficacia delle sue prescrizioni attraverso la definitiva approvazione delle Linee Guida della Pianificazione Regionale, obbligano, oramai, alla necessità di temperare alle diverse peculiarità del territorio e delle sue componenti: concetto che, appunto, sta alla base dei principi ispiratori e fondativi delle succitate disposizioni regionali. Si è tenuto conto, in altri termini, non solo e soltanto degli aspetti geologici e geomorfologici del territorio, ma anche degli aspetti culturali ed economici legati alla vita ed alla storia del luogo, di quelli agronomici, idraulici, idrogeologici, tecnici, tecnologici (reti, risparmio energetico) e, ovviamente, di quelli paesaggistici e ambientali.

Le scelte di piano sono cresciute all'interno della trama delle condizioni, dettata dal rispetto dei requisiti e dei presupposti derivanti dalla necessità di raccordare le diverse esigenze dei luoghi nonché dalle attività di partecipazione della popolazione. Condizioni e richieste che, inevitabilmente, hanno influito sia sulle tendenze di sviluppo urbano che sulle forme di antropizzazione del territorio, con evidenti ricadute sulla vita sociale ed economica del Comune di Filandari. L'impostazione del presente lavoro di redazione del PSC, pertanto, parte dalla definizione del quadro conoscitivo, fino alla schematizzazione dei criteri operativi da utilizzare per il progetto di piano e la stesura delle relative norme, operazioni queste affrontate in maniera organica dal gruppo di progettisti, sulla base delle linee di indirizzo dell'A.C.

1. Scenario di riferimento o di partenza

Nell'impostazione delle Linee guida della pianificazione regionale lo scenario di riferimento è l'insieme delle analisi preliminari alla progettazione di un piano generale, in cui si definisce il quadro conoscitivo ed il capitale sociale, per comprendere le caratteristiche del territorio, oggetto di pianificazione.

Tali analisi sono fondamentali per riordinare i processi in atto e definire lo stato di fatto per tematismi, in maniera sintetica e funzionale al disegno di piano, al fine di far emergere punti di forza e di debolezza, carenze e potenzialità, vincoli e vocazioni.

Lo scenario di riferimento iniziale consiste, pertanto, nella ricostruzione dei quadri conoscitivi normativo, ambientale economico e strutturale, elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica; mediante questi si provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, che costituiscono riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per le necessarie valutazioni di sostenibilità.

I quadri conoscitivi riguardano il territorio di Filandari nelle dinamiche dei processi di sviluppo economico e sociale, negli aspetti fisici e morfologici, nei valori paesaggistici, culturali e naturalistici in essere e potenziali, nel sistema insediativo e infrastrutturale, nell'utilizzazione dei suoli in rapporto allo stato della pianificazione e nelle prescrizioni derivanti dalla normativa vigente.

Da ciò si evince la prima utilità dello strumento urbanistico comunale: incrementare la consapevolezza collettiva di una comunità e chiarire le reali possibilità di sviluppo del proprio contesto territoriale; pertanto i piani settoriali che si redigeranno provvederanno ad integrare ed approfondire, nel proprio campo d'interesse, l'analisi di seguito effettuata, nel rispetto degli obiettivi generali perseguiti dal PSC.

Secondo l'approccio evidenziato il piano urbanistico comunale diventerà la "carta unica del territorio" cui si riferisce, come insegnano le migliori pratiche di pianificazione italiana (cfr. L.R. Emilia-Romagna 20/2000), al fine di contenere le indicazioni necessarie e sufficienti (se debitamente aggiornato) alle trasformazioni interessanti il comune di Filandari.

1. Quadro normativo e di pianificazione

Il Quadro normativo intende evidenziare tutte le prescrizioni sovraordinate degli strumenti a scala regionale e provinciale che interessano il territorio comunale, distinguendo i dettami la cui attuazione è di competenza comunale, dai progetti previsti a scala intermedia, la cui realizzazione non è ancora cadenzata nelle relative fasi.

1.1 I piani sovracomunali (QNS.1)

Il Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico è, attualmente, in fase di approvazione e, nel suo Quadro Conoscitivo, colloca Filandari nell'area del Vibonese con caratteristiche di piccolo centro a carattere rurale assieme a Spilinga, Drapia, Zaccanopoli, Zungri, Rombiolo, Limbadi, San Calogero.

Lo strumento di pianificazione sovraordinata più prossimo è il **PTCP di Vibo Valentia**, interamente considerato per gli aspetti interessanti il territorio di Filandari, come riportato nell'elaborato QNS.1.

Gli obiettivi del PTCP sono discussi e analizzati nel Rapporto ambientale preliminare ai fini VAS, cui si rimanda. In generale, il PTCP individua le aree di elevata qualità ambientale presenti nel territorio provinciale, riconoscendole, in particolare:

- nel territorio a prevalente naturalità;
- nel sistema dei corsi d'acqua superficiale e nella relativa vegetazione ripariale;

- nelle aree boscate. *(Le aree boscate costituiscono aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea, che supera i 5 metri di altezza. In tale categoria rientrano le aree considerate bosco dalla vigente normativa nazionale ed anche le aree a minore estensione (inferiore ai 2000 m²), ma dagli analoghi requisiti naturali).*

A nord-ovest dello spartiacque del Mesima l'altopiano del Monte Poro è caratterizzato da dalla presenza di aree agricole di grande valore ambientale e da versanti incisi da profondi solchi vallivi che scendono verso il mare a elevato grado di naturalità.

I diversi elementi della rete ecologica provinciale configurano nel loro complesso un insieme estremamente complesso e differenziato di risorse, da riconnettere e riqualificare, con opportuni interventi, in un sistema organico e continuo di aree pregiate: un unico percorso nella natura, nel paesaggio e nella storia, dalla fascia costiera ai rilievi collinari e montani, verso l'interno, attraverso i corridoi fluviali, da riqualificare nei loro valori originari, naturalistici ed ambientali.

Il piano territoriale di coordinamento disciplina le aree naturali strategiche per la definizione della rete ecologica provinciale, che nel loro insieme costituiscono un sistema a rete di interesse provinciale, con norme finalizzate a garantirne il mantenimento, l'arricchimento e la valorizzazione integrale. Si tratta di garantire la tutela funzionale e ambientale di queste aree e, più in generale del territorio rurale.

Pertanto il PTCP di Vibo Valentia individua le fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, spesso penetranti in prossimità dei centri urbani, mentre le aree boschive si trovano a nord della SP17, di cui si prevede la variante "Trasversale delle Serre".

Il PAI individua ambiti a rischio in prossimità dei centri urbani, per la presenza di edifici su terreni in frana a gradi di pericolosità da P2 a P3; le zone di attenzione idraulica, invece, lambiscono marginalmente il confini Ovest del territorio comunale, a differenza dei punti di attenzione che riguardano prevalentemente manufatti d'interesse storico-artistico. Pertanto dal PAI emergono criticità per frane lungo l'asse Pizzinni – Arzona – Filandari in prossimità di incisioni torrentizie che il PSC tutela come aree a vegetazione ripariale ed acclività elevata. Zone d'attenzione per frane a pericolosità P3 sono presenti, invece, in adiacenza del confine con il comune di Ionadi.

1.2 I vincoli (QNS.2)

I vincoli sovraordinati sono stati distinti in tre categorie:

- tutele paesaggistiche e d'interesse storico-testimoniale;
- fasce di rispetto d'infrastrutture a rete;
- vincoli e prescrizioni del Piano d'Assetto Idrogeologico (PAI).

Per quanto concerne l'ultima categoria citata, si è lavorato affinché fosse compatibile con le analisi derivanti dallo studio geomorfologico per il PSA, che recepisce il PAI ritracciandolo alle scale di PSC. Il quadro risultante dall'elaborato QNS.2 è abbastanza complesso, s'individuano grandi aree assoggettate a vincolo idrogeologico ed a fasce di rispetto di fiumi e torrenti, per la caratteristica struttura del reticolo idrografico caratterizzato prevalentemente da fossi.

Relativamente al vincolo idrogeologico bisogna dire che la perimetrazione delle aree boscate è certamente datata in quanto sono racchiusi in esse ambiti di fatto urbanizzati (parzialmente riconosciuti anche dal censimento ISTAT 2001), specie tra la zona Basilicardo e il fosso Chiupparello; a tal proposito è sicuramente più veritiera l'analisi derivante dallo studio agronomico finalizzata alla perimetrazione delle aree boscate, già riportate nell'elaborato QNS.2.

L'incongruità che risalta maggiormente è la presenza di edifici e di un campo sportivo in fascia di rispetto cimiteriale nella frazione di Arzona.

Tra le tutele d'interesse testimoniale è opportuno segnalare la presenza di due aree d'interesse archeologico, di cui una di 45 ha circa a nord di Mesiano, senza vincolo amministrativo specifico, ma che richiedono sicuramente maggiore attenzione in fase di eventuale trasformazione; tale aspetto è stato considerato nella compilazione del REU.

1.3 Tutela delle risorse naturali, culturali, storiche e paesaggistiche (QNT)

Le risorse paesaggistiche di Filandari sono esigue, tuttavia si registrano le tipologie di seguito indicate:

- aree boschive a nord di Mesiano con presenza di ambiti gravati da usi civici;
- nuclei originari degli insediamenti che compongono la struttura urbana;
- zone di interesse archeologico senza vincolo amministrativo;
- torrenti a vegetazione ad essi connessa, con presenza di siti rupestri, meritevoli di tutela.

Il PSC ha previsto analisi ad hoc al fine di evidenziare manufatti singoli e contesti d'interesse storico o paesaggistico, valorizzando i punti panoramici da salvaguardare, i nuclei storici rurali e gli edifici d'interesse storico.

Come beni culturali e paesaggistici sono individuati i seguenti manufatti tratti dal PTCP e dal QTRP:

- *Siti rupestri*: Grotta di Santa Cristina, Grotte Tavolaru;
- *Monumenti bizantini*: Chiesa del Monastero di San Basilio di Mesiano, Monte Poro;
- *Edilizia fortificata*: Ruder Castello di Mesiano;
- *Edilizia religiosa*: Chiesa di Santa Maria Vergine, Chiesa SS. Vergine e Madre della Misericordia
- *Edilizia rurale o del lavoro*: Mulino idraulico "Caravezzi", Monte Poro.

1.4 Carta della pianificazione comunale vigente e pianificazione dei comuni contermini (QNC.1)

Il piano vigente è un Piano Regolatore Generale (PRG) del 2006, con indici atti a saturare il costruito in ambiti di completamento e con aree di espansione diversificate per densità dal centro dei nuclei verso i confini urbanizzati, tendenzialmente più basse a Scaliti, nucleo più decentrato rispetto agli altri.

Nonostante la modeste dimensioni dell'estensione territoriale comunale, i comuni contermini a Filandari sono ben sette: Cessaniti, Jonadi, Mileto, Rombiolo, San Calogero, Vibo Valentia, Zungri; considerando che tra questi vi è anche la presenza del capoluogo di provincia Vibo Valentia, la posizione di Filandari si può ritenere abbastanza strategica per l'area.

Una valutazione di continuità oltre il confine evidenzia indici più elevati a Mileto e Rombiolo (intorno a $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$), una discontinuità tra le previsioni del PRG di Filandari e quello di Vibo Valentia che riconosce all'area limitrofa al confine una destinazione prettamente agricola, una discreta continuità di bassa densità tra Mesiano e Rombiolo con indici al di sotto del metro cubo per metro quadro.

1.5 Carta della pianificazione comunale vigente: inattuato e previsioni di P.T. OO.PP. (QNC.2)

L'analisi delle porzioni di territorio con prescrizioni di PRG rimaste inattuate, mostra un'ancora consistente porzione di aree di completamento libere: ben 22 ha in cui era possibile edificare per concessione diretta. Analizzando il residuo di zone C, legate ad una preventiva lottizzazione, il dato è ancora più interessante: la somma delle superfici di zone C è inferiore al residuo delle zone B.

La ragione della persistenza delle suddette quantità di aree edificabili rimaste inattuate va ricercata, probabilmente, in due ragioni fondamentali:

- I. il PRG entra in vigore recentemente, nel 2006, addirittura quattro anni dopo la legge urbanistica regionale (LR 19/2002), in un clima urbanistico di procedure incerte e continuamente modificate;
- II. il periodo di crisi economica tende a non fare spendere per investimenti in un mercato attualmente soprassaturo.

La ragione economica è probabilmente anche quella che ha teso a lasciare libere diverse aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale, individuate come zone D.

A volte, per gli ambiti produttivi, la ragione del mancato sviluppo è di tipo infrastrutturale. Certamente da ripensare la grande area D3 di forma rettangolare, sulla strada per Zungri.

3.3 Infrastrutture territoriali. Servizi, sistema degli spazi pubblici e loro connessioni: attrezzature pubbliche, verde urbano, viabilità principale e secondaria. (QSI)

Il comune di Filandari, esteso circa 18 kmq, in provincia di Vibo Valentia, nel massiccio del Poro, confina con Cessaniti, Jonadi, Mileto, Rombiolo, San Calogero, Vibo Valentia e Zungri.

Il Comune è contiguo al capoluogo di provincia e, grazie alla strada provinciale per Tropea SP17, ha una buona accessibilità per quanto concerne la frazione di Mesiano, anche se prevalentemente per attraversamento. Sul medesimo asse è presente una stazione di servizio a Est e un impianto di distribuzione carburanti al centro di Mesiano. Parallelamente all'asse di attraversamento, più a sud esiste un asse per connessioni locali che connette Filandari, Pizzinni e Arzona.

I tre centri di Filandari, Pizzinni e Arzona sono direttamente collegati alla SP17, mentre Scaliti deve necessariamente attraversare l'asse di connessione interno per giungere al collegamento extraurbano.

La stazione dei Carabinieri, il Municipio e l'ufficio postale si trovano tutti nel capoluogo.

Il verde pubblico attrezzato è spesso limitrofo a chiese ed ripartito tra i centri di Filandari e Mesiano.

Tra Filandari e Arzona è collocata la più estesa struttura sportiva comunale: un campo da calcio. Strutture più modeste sono nei centri di Filandari e Scaliti.

3.4 Valori, risorse identità.

I valori identitari presenti sono legati al rapporto tra l'uomo e il territorio, relazione che nel comune di Filandari ha generato ambienti naturali utilizzati dalla comunità per diversi fini: usi civici a nord di Mesiano, la grotta di Santa Cristina a Ovest del nucleo di Filandari, lungo il Fosso Delle Torre, le colture di pregio situate a Sud e a Nord-Ovest del capoluogo, le aree di interesse archeologico, i nuclei originari di Filandari, Scaliti, Arzona e Pizzinni.

Tra le risorse, oltre a quelle prettamente naturali (acqua dolce di superficie, boschi) sono presenti diversi edifici d'interesse storico di origine religiosa e attualmente destinati al culto.

4. Quadro strutturale e morfologico

La valorizzazione di un territorio comunale non può prescindere da una corretta analisi dei molteplici aspetti che caratterizzano la complessità del sue caratteristiche storiche, ambientali, relazionali, strutturali e vocazionali, anche legate alla morfologia urbana e territoriale.

Il territorio comunale di Filandari si estende sul versante nord-orientale del monte Poro, 13 km a sud-ovest del capoluogo ed a 486 m sul livello del mare, ricoprendo una superficie pari a 18 Km².

Di seguito si evidenzieranno le caratteristiche strutturali salienti e i sistemi insediativi individuati.

4.1 Sistema insediativo: la città (QMI.1)

La struttura urbana che emerge dagli insediamenti presenti nel comune di Filandari è di tipo policentrica interconnessa con l'asse principale composto dalla provinciale e della via di connessione con il capoluogo, centro delle attività istituzionali principali. La penetrazione di strade carrabili non è invasiva nei confronti dei territori agricoli e forestali, presentando abitazioni e residenze rurali in prossimità delle vie di comunicazione comunque necessarie per connettere i nuclei principali. Considerando i pesi delle attività e della popolazione residente, come già evidenziato, anche qui emerge un certo decentramento di Scaliti rispetto al baricentro derivante dal complesso degli insediamenti.

4.2 Sistema insediativo: le proprietà comunali, la consistenza edilizia ed i servizi: volumi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, abusi edilizi. (QMI.2)

Come già evidenziato, si nota la concentrazione delle istituzioni (tra gli altri si possono annoverare Municipio, Ufficio Postale, Caserma Carabinieri, Scuola dell'infanzia, materna e media) nel capoluogo di Filandari, in cui è presente anche la farmacia.

Il verde privato è spesso in prossimità di strutture religiose e aree sportive, ma è complessivamente esiguo, trovando solo a Filandari e Mesiano.

I dati dei volumi degli edifici indicano una maggiore densità nei nuclei principali, senza particolari incongruità tipologiche dal punto di vista dimensionale.

4.3 Cenni storici¹ e Sistema insediativo: l'evoluzione storica della città (QMI.3)

Di proprietà dei Pignatelli fu distrutta varie volte dai terremoti fra cui il più devastante fu quella di inizio del secolo XX.

Sembra che il primo insediamento in territorio filandarese sia stato fondato dai Locresi (VIII-VII secolo a. C.) i quali, dopo avere sottomesso la città di Ipponion, costruirono in quel luogo un tempio dedicato a Cibele, dea dell'agricoltura (in contrapposizione a Proserpina, adorata a Ipponion). Per questa ragione la zona fu denominata Castel di Cibele. Si racconta che sulla porta d'ingresso del tempio ci fosse la statua di un leone dalle fattezze mostruose e, sotto, la scritta "panleontos" (tutto passa sotto il controllo del leone). Lo storico Proclo, inoltre, riporta la leggenda che le mura dell'edificio siano state impastate con il sangue dei nemici. Negli anni successivi il luogo di culto fu completamente abbandonato.

Dopo essersi liberati dall'oppressione locrese, gli Ipponiati occuparono il territorio modificandone il nome in Messen (per l'abbondanza delle messi) che col tempo si trasformò in Missiano, Misiano e, infine, in Mesiano. Grazie alla sua ottima posizione geografica (al centro tra Tropea e Nicotera) e al terreno fertilissimo, gli abitanti stabilirono rapporti commerciali con i paesi vicini incrementando le attività economiche. È probabile, inoltre, che nel periodo bizantino la città sia stata luogo fortificato. Pare, infatti, che già vi esistesse il castello (IX-X secolo d. C.) di cui oggi non rimane che un cumulo di pietre. Nel corso degli anni l'importanza di Mesiano crebbe sempre di più e attorno al centro abitato sorsero nuovi insediamenti che divennero suoi casali. Tra questi anche Filandari. L'etimologia del nome deriva probabilmente dal nome del fondatore Kilandaro. Secondo altri studiosi, invece, potrebbe essere una parola composta da *filos* (amico) e *andros* (uomo). Intorno all'anno 1000 i Normanni occuparono la città sottomettendola a un duro processo di latinizzazione. Il conte Ruggero, infatti, stabilì che Mesiano diventasse sede di Diocesi. Due secoli più tardi (1258) la città si schierò in favore di Manfredi nella lotta contro il Papa. Da questo momento e fino al XV secolo le notizie storiche sono frammentate. È probabile che in questo lasso di tempo il castello fu distrutto perché nei documenti successivi a questa data non è più menzionato. In alcuni testi, inoltre, Mesiano viene riportata con il titolo di Università. È certo, però, che durante il periodo della dominazione aragonese (1417) la regina Giovanna II la vendette a Polissena Ruffo per seicento ducati. Il feudo passò poi a Covella Ruffo contessa di Montalto, a suo figlio Marino Marzano (1442) e a Leonardo Tocco Disputo principe di Romania (1488). Sei anni dopo (1494) diventò proprietà del regio demanio per ordine di re Alfonso II. Il decreto fu poi riconfermato da re Federico nel 1496. Fu poi infeudata ai Pignatelli, duchi di Monteleone (dal 1501 al 1806). Nel XVI secolo Mesiano cominciò a decadere e già durante il XVII secolo si ridusse a un piccolo gruppo di case. I cittadini si trasferirono nei casali circostanti che divennero sempre più popolosi e gradualmente autonomi. Fra questi Zungri, Rombiolo e Filandari che, col passare del tempo, divennero Comuni distinti. Mesiano (insieme ai casali Arzona, Pizzinni e Scaliti) fu assorbita nel territorio di Filandari. Nel secondo dopoguerra il paese fu protagonista di una forte ondata di emigrazione verso gli Stati Uniti, l'Argentina e in nord Italia (Milano, Abbiategrasso, Novate, Cormane) in seguito allo sfruttamento dei cosiddetti *gnuri*. I pochissimi grandi proprietari terrieri della zona, infatti, cedevano in affitto i propri lotti alla popolazione locale per coltivarli. Gran parte del raccolto era destinato ai "padroni". Quando l'annata non era favorevole i contadini erano

¹ Fonte: PTCP di Vibo Valentia

2.2 Individuazione degli elementi salienti di riferimento del quadro conoscitivo (PSO-PSP)

Gli obiettivi di piano discendono dai dettami sovraordinati, dalle linee di indirizzo dell'Amministrazione Comunale e dalle attività di partecipazione descritte nell'apposito dossier.

La correlazione tra obiettivi ed azioni di piano è stata evidenziata nell'elaborato PSO mediante l'artificio grafico delle bandierine: la doppia bandierina indica un'azione diretta a realizzare quell'obiettivo, la singola bandierina evidenzia la positività di quell'azione per il conseguimento dell'obiettivo, l'azione risulta pertanto non necessaria ma favorevole. La tabella si ripropone di seguito con la semplice indicazione di D = azione diretta, I = azione indiretta.

Obiettivi di PSC

- | | | | |
|---|--|----|---|
| 1 | Mantenimento della compattezza del tessuto urbano | 6 | Ottimizzazione dei servizi comunali |
| 2 | Definizione e caratterizzazione di un ruolo culturale nell'hinterland vibonese | 7 | Ottimizzazione delle attività produttive |
| 3 | Valorizzazione del tessuto consolidato | 8 | Tutela dell'integrità fisica del territorio e mitigazione dei rischi ambientali |
| 4 | Riqualificazione urbana del tessuto recente | 9 | Tutela dell'identità culturale |
| 5 | Valorizzazione degli ambiti naturalistici | 10 | Incremento dell'offerta turistica |

Azioni di PSC correlate agli obiettivi (D=relazione diretta; I=relazione indiretta)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Regolamentazione della cinta di verde intorno al centro abitato con usi ecocompatibili	D		I	I	D	I		D	I	D
Interrelazione tra domanda turistica ed offerta ricettiva	I		I	D	I		D			D
Riorganizzazione della mobilità	I		D	I	I	I	I	I		I
Riassetto dei servizi urbani		D	D	D		D	I		D	I
Creazione di percorsi ciclo-pedonali alberati	I	I	D	D	D	I				I
Creazione di un sistema di spazi pubblici	I	I	D	D	I	D			I	I
Tutela e valorizzazione dei punti panoramici		I	I		D	I		D	D	
Localizzazione di aree da attrezzare per turismo sostenibile	I	D			D		D	D	D	D
Interventi di mitigazione dei rischi ambientali				I	I		I	D		I

2.3 Individuazione di massima delle principali scelte di piano (PSM)

Le principali scelte di piano sono schematizzate nell'elaborato PSM in cui si notano:

- 2.2.1 - Valorizzazione e promozione del patrimonio paesaggistico, agricolo e forestale
- 2.2.2 - Riqualificazione dell'edificato esistente
- 2.2.3 - Destinazione e riqualificazione dei vuoti urbani. Tutela del verde urbano
- 2.2.4 - La città futura
- 2.2.5 - Riorganizzazione del sistema della mobilità
- 2.2.6 - Corridoi ecologici ed aree d'interesse archeologico ed ambientale
- 2.2.7 - Definizione dei confini della città
- 2.2.8 - Salvaguardia delle attività produttive esistenti
- 2.2.9 - Integrazione ed organizzazione a sistema delle risorse geologiche
- 2.2.10 - Riorganizzazione del sistema dell'accessibilità
- 2.2.11 - Riqualificazione e adeguamento delle attrezzature e dei servizi pubblici

2.2.1 - Valorizzazione e promozione del patrimonio paesaggistico, agricolo e forestale

Seppur modesto, per le ridotte estensioni territoriali, relativamente alle dimensioni comunali è fondamentale riconoscere, gestire e potenziare la qualità del patrimonio paesaggistico presente. La

potenzialità di connettere aree boschive, mediante corridoi ecologici, attraversando la vegetazione ripariale e penetrando nell'urbanizzato, deve essere colta senza indugio per garantire una buona qualità del territorio extraurbano, anche dal punto di vista floro-faunistico. Il tutto non deve essere pensato semplicemente come un'imposizione vincolistiche che ne vieti l'accesso ma come un consapevole e giusto utilizzo, a fini forestali, specie per gli usi civici, e a fini agricoli per la qualità dell'ambiente ad elementi naturali seppur guidato dall'uomo. Sulla carta emergono diverse potenziali connessioni realizzabili mediante tutele e rimboschimento, in grado di connettersi alla cinta verde attorno all'urbanizzato, utilizzata prevalentemente a scopi agricoli.

2.2.2 - Riqualficazione dell'edificato esistente

I proprietari dell'edificato esistente, prevalentemente costruito nella prima metà del XX secolo e negli anni '80, dovranno essere invogliati ad un adeguamento, incentivando la ristrutturazione, anche urbana, al fine di elevare complessivamente la qualità dell'offerta abitativa, in relazione alle attuali esigenze e predisponendo le strutture per quelle future.

2.2.3 - Destinazione e riqualficazione dei vuoti urbani Tutela del verde urbano

Il miglioramento della qualità urbana non può prescindere dalla presenza di verde attrezzato da mantenere accessibile a tutti. Pertanto, ove possibile, è necessario ricavare spazi a verde urbano, da connettere alla rete naturale extraurbana, giungendo all'obiettivo di consentire anche spostamenti a piedi in sicurezza.

2.2.4 - La città futura

Tutte le considerazione fatte sulla riqualficazione devono partire, come esempio, proprio dagli ambiti di nuova realizzazione, offrendo una residenzialità di qualità, a basso impatto energetico e paesaggistico, con le relative aree a servizi, in grado di valorizzare, indirettamente, anche l'urbanizzato esistente, specie laddove queste sono carenti.

2.2.5 - Riorganizzazione del sistema della mobilità

Gli assi connettivi principali che si individuano sono la provinciale di attraversamento che passa da Mesiano in senso Est- Ovest e le strade che a questa giungono dai nuclei di Filandari e Arzona-Pizzinni.

2.2.6 - Corridoi ecologici ed aree d'interesse archeologico ed ambientale

I corridoi ecologici possono garantire la qualità di biodiversità floro-faunistica, consentendo alle specie di transitare e soggiornare in ambienti sicuri, ma sono certamente fattore di incremento della qualità dell'aria e del paesaggio extraurbano. La presenza di aree d'interesse archeologico stimola le potenzialità di interconnessione delle stesse anche attraverso i corridoi ecologici.

2.2.7 - Definizione dei confini della città

La necessità di definire i confini dei nuclei urbani è evidente se si riconosce che la struttura di Filandari è policentrica interconnessa, un'identità data dalla somma delle diverse caratteristiche dei nuclei urbani, che tali devono rimanere, evitando fusioni che cancellerebbero il paesaggio agricolo, risorsa, importante per l'economia locale. Al confine dell'urbanizzato è opportuno prevedere un contorno inedificabile che preservi quanto è stato conservato finora.

2.2.8 - Salvaguardia delle attività produttive esistenti

Le attività produttive esistenti, prevalentemente distribuite tra Mesiano e il confine con Vibo Valentia, devo essere in grado di cooperare per elevare la competitività dell'area, con infrastrutture di collegamento adeguate che derivano dal miglioramento della viabilità.

2.2.9 - Integrazione ed organizzazione a sistema delle risorse geologiche

Le risorse geologiche evidenziate sono potenziale fonte di turismo, seppur di nicchia, che merita valorizzazione mediante tutela e che, dalla creazione dei corridoi ecologici, potrebbe indirettamente ricevere beneficio per la rete naturalistica che si creerebbe.

2.2.10 - Riorganizzazione del sistema dell'accessibilità

Il piano individua punti critici in cui è opportuno inserire sistemi convogliamento del traffico, come ad esempio i sensi rotatori, col duplice fine da un lato di incrementare la sicurezza, riducendo la probabilità di incidenti, di far defluire il traffico veicolare, minimizzando i rallentamenti.

2.2.11 - Riqualificazione e adeguamento delle attrezzature e dei servizi pubblici

Le attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico sono diffusamente presenti, ma richiedono, in alcuni casi, riqualificazione o rifunzionalizzazione. La carenza più evidente di servi ed aree relative si registra a Est di Mesiano proprio laddove il PSC individua le potenzialità di sviluppo dell'urbanizzato che, mediante l'utilizzo della perequazione per comparti, garantirà anche la presenza delle necessarie aree a servizio dei cittadini.

2.4 Valutazione di sostenibilità

La sostenibilità del piano evidenzia se esistono discordanze tra il presente strumento e quelli sovraordinati o di settore (analisi di coerenza esterna) o tra gli obiettivi del PSA e le strategie per conseguirli (coerenza interna). Tali analisi, unitamente ad altre valutazioni dei possibili impatti sul territorio e gli ambienti presenti, sono state effettuate e riportate nell'elaborato VSP. I Rapporto ambientale preliminare ai fini VAS.

La verifica di coerenza esterna ha evidenziato la necessità di inibire l'edificazione in alcune aree dedotte dall'analisi dei vincoli sovraordinati, per ragioni paesaggistiche, di tutela o per sicurezza legata a distanze da infrastrutture a rete.

La verifica di coerenza interna, approfondita a seguito della conferenza di pianificazione, parte già con diversi punti a favore del piano, come si evince sia dalla stessa tabella nell'elaborato PSO/PSP, in cui si mettono in correlazione gli obiettivi di piano con le azioni e i dispositivi da seguire, sia dall'analisi di coerenza interna del rapporto preliminare che evidenzia diversi obiettivi interrelati tra loro, affinché si generino delle sinergie, inducendo mutui effetti benefici al perseguimento degli obiettivi stessi.

In conclusione bisogna evidenziare che quanto prodotto serve soltanto ad avviare un processo virtuoso di gestione del territorio, il tutto andrà ovviamente seguito accuratamente e monitorato tenendo d'occhio specifici parametri per ogni singola trasformazione. Tale concetto ha consentito l'elaborazione dei modelli da far compilare ai tecnici, inseriti nell'articolato del REU, al fine di tenere sotto controllo l'andamento ottimale dell'attuazione del piano e di consentire, al comune, la possibilità di incentivare un comportamento, apparentemente conveniente ma dannoso se si considera il lungo termine, in luogo di un altro sconveniente per la collettività.

Dal REU si riporta un estratto del comma 10 dell'articolo relativo alla Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), contenente la seguente tabella:

Per ogni intervento è previsto l'obbligo della compilazione del presente modulo tabellare ai fini del monitoraggio per la Valutazione Ambientale Strategica del piano:

Data	Ambito territoriale di PSC	Estensione intervento	Superficie coperta	Superficie impermeabilizzata	Volume residenziale		Volume non residenziale	
					esistente	nuovo	esistente	nuovo
aaaa/mm/gg		m ²	m ²	m ²	m ³		m ³	

Saldo superficie alberata	Saldo superficie alberata	Saldo superficie permeabile	Presenza di attività produttive rumorose	Lunghezza nuove strade
m ²	Numero di piante	m ²	[SI o NO] dB	m

Produzione di energia (potenza erogante) mediante				
Fotovoltaico	Solare termico	Eolico	[altro]	[altro]
kW	kW	kW	kW	kW

Saldo superficie a verde pubblico attrezzato	Saldo superficie a parcheggio pubblico	Elenco dei servizi pubblici associati all'ambito di intervento
m ²	m ²	[indicare l'utenza media annua prevista]

3. IL R.E.U.

«Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) è redatto ai sensi della L.R. 19/2002, è annesso al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, agli standard e ai parametri urbanistici, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano, anche ai fini della perequazione urbanistica» (cfr. art 1, c. 2). In pratica il REU racchiude in sé quelle che erano le funzioni del vecchio "Regolamento Edilizio" e delle "Norme Tecniche di Attuazione", elaborati ormai confluiti in uno, le cui sezioni consentono però di distinguere le procedure, più inerenti al primo, dalle disposizioni strutturali, più simili a norme urbanistiche d'attuazione.

La novità principale introdotta, ma più che altro incoraggiata, dalla legge urbanistica regionale è la perequazione urbanistica o perequazione dei regimi immobiliari, un istituto normativo che consente di distribuire oneri e onori derivanti dalla realizzazione di una trasformazione territoriale, in quota proporzionale tra i proprietari, in relazione al valore del terreno che compartecipa alla trasformazione stessa. Indipendentemente dal fatto che il terreno sia destinato alla realizzazione di una scuola, di verde attrezzato, di edifici residenziali o produttivi, tutti i proprietari dell'area oggetto di trasformazione (che rientra un comparto), ricavano gli utili di tutta la realizzazione, partecipando assieme ad essa, proporzionalmente al valore della propria porzione di terreno.

Tutto ciò è indicato dall'art. 138, dove al comma 1 si dice che «La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali». Il comma 2 prosegue con l'esplicito dettame d'indifferenza della quantità di edificazione «alle specifiche destinazioni d'uso previste dallo strumento generale». Si evidenzia che quanto esposto non va decontestualizzato, la perequazione si applica soltanto per gli ambiti territoriali oggetto di trasformazione, a seconda delle caratteristiche dell'ambito stesso; infatti «il PSC riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio». Ecco perché l'attuazione del piano dipende da un'adeguata ricostruzione del quadro conoscitivo, momento tecnico in cui è possibile rappresentare, anche su cartografia, il reale stato di fatto e di diritto e così procedere ai parametri utili all'applicazione della perequazione urbanistica.

A valle della conferenza di pianificazione si avrà certamente un quadro più chiaro che consentirà di procedere in maniera equa per la definizione degli indici da assegnare, valutando anche l'opportunità di compartecipazione pubblico-privata allo sviluppo urbano.