



COMUNE DI ZAMBRONE

(PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)



PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

(L.R.16 aprile 2002 n.19)

RELAZIONE GENERALE

Data
Settembre 2012

Progettisti

Dott. Arch. G. Carnuccio (capogruppo)
Dott. Geol. T. A. Battaglia
Dott. Agr. M. Figliuzzi

Collaboratori

Dott. Arch. A. Zofrea

Il Responsabile Unico del Procedimento

Il Sindaco

Premessa

A seguito della recente approvazione delle Linee Guida da parte del Consiglio Regionale della Calabria relative alla nuova legge urbanistica (LR 19/2002), il gruppo di progettazione incaricato ha elaborato il Documento Preliminare al Piano Strutturale quale atto programmatico e d'orientamento per le azioni e le scelte di pianificazione del Comune di Zambrone.

Alle Linee Guida sono attribuite il valore e l'efficacia del Quadro Territoriale Regionale, fino all'approvazione dello stesso. Esse definiscono gli indirizzi pianificatori di livello regionale e le procedure cui devono attenersi i Piani d'area vasta (PTCP), che a loro volta forniscono ai Piani Comunali **indirizzi, direttive, prescrizioni**, come nel caso del PTCP di Vibo Valentia.

L'assunto programmatico, da cui far derivare le linee di indirizzo di politica territoriale che orienteranno la redazione del Piano è basato sulla convinzione che è finita una fase di crescita dimensionale basata sulle previsioni di crescita demografica che sono ovunque risultate teoriche, non basate su concrete aspettative economiche, sociali e produttive degli abitanti dei luoghi interessati dalla pianificazione. Ovunque i PRG finora - attraverso l'incontrollata espansione urbana che stava alla base della redazione degli stessi - hanno prodotto un'attività edilizia frammentata e minuta, con frange prive di qualità, facendo scomparire quel che rimaneva d'elementi di riconoscibilità e la contestuale forma urbana. Si è aperta una fase in cui si valutano e si riconsiderano le vocazionalità, le potenzialità, le opportunità economiche che in termini di sviluppo qualitativo, da un lato, e di salvaguardia dall'altro, possono interessare il territorio urbanizzato e quello definito "aperto". Ormai stiamo assistendo alla nascita di una nuova scienza di "governo del territorio" che non considera più il territorio come un foglio bianco su cui disegnare gli elementi necessari allo sviluppo, ma come un sistema complesso di risorse nelle sue varie componenti ambientali, sociali, economiche, culturali e di caratteristiche funzionali da sinergizzare, da stimolare e da tutelare per dar vita ad un mec-

canismo di simbiosi che porti al massimo grado di sostenibilità delle scelte di sviluppo.

Conoscere, interpretare, valutare e governare costituiscono le azioni principali della pianificazione. Un corretto approccio metodologico alla programmazione e alla pianificazione del territorio deve fondarsi su una strettissima correlazione tra questi diversi momenti.

Considerando il territorio come risorsa base, come sistema insediativo e come luogo di investimenti socio-economici, il momento di analisi o lettura del territorio va inteso come acquisizione e organizzazione delle conoscenze dello stato di fatto, che tende all'individuazione dei vincoli e delle potenzialità, alla previsione delle linee tendenziali dello sviluppo del territorio stesso ed alla valutazione delle interrelazioni tra i diversi settori di analisi.

1. I livelli di Piano

La Legge Regionale n. 19/2002 *in attuazione dei principi di partecipazione e sussidiarietà, e nel quadro dell'ordinamento della Repubblica e dell'Unione Europea* definisce precisamente i compiti e gli strumenti di competenza della Regione, della Provincia e del Comune, in modo da garantire l'esercizio organico e coordinato delle funzioni di programmazione e di pianificazione assicurando collegamento e coerenza tra politiche territoriali e di settore.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è definito come l'atto di programmazione con il quale la Provincia, in conformità con le Linee Guida e gli orientamenti per l'identificazione dei sistemi territoriali, indirizza a fini di coordinamento la programmazione e la pianificazione della Regione e la pianificazione urbanistica comunale.

La L.R. 19/2002 indica i seguenti obiettivi generali della pianificazione territoriale urbanistica (art. 3):

- a) *promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;*
- b) *assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti dalle vicende naturali e storiche;*
- c) *migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;*
- d) *ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali;*
- e) *promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di svantaggio territoriale;*
- f) *prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistono alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.*

Per quanto riguarda in particolare il PTCP non vengono indicati obiettivi aggiuntivi, ma alcune indicazioni in merito ai contenuti (art. 18 comma 5) come di seguito riportati:

- a) *il quadro conoscitivo delle risorse essenziali del territorio e il loro grado di vulnerabilità e di riproducibilità in riferimento ai sistemi ambientali locali, indicando con particolare riferimento ai bacini idrografici, le relative condizioni d'uso, anche ai fini delle valutazioni di cui all'art. 10;*
- b) *il quadro conoscitivo dei rischi;*
- c) *le prescrizioni sull'articolazione e le linee di evoluzione dei sistemi territoriali, urbani, rurali e montani;*
- d) *prescrizioni, criteri ed ambiti localizzativi in funzione delle dotazioni dei sistemi infrastrutturali e dei servizi di interesse sovracomunale, nonché*

della funzionalità degli stessi in riferimento ai sistemi territoriali ed alle possibilità di una loro trasformazione;

e) prescrizioni localizzative indicate da piani provinciali di settore;

f) le opportune salvaguardie ai sensi dell'articolo 58.

1.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento

Il PTCP rappresenta, secondo l'art. 18 della L.R. 19/2002, lo strumento di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale. Gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP costituiscono pertanto il riferimento principale per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Gli indirizzi hanno valore orientativo per la pianificazione comunale, al fine di favorire il conseguimento degli obiettivi espressi dal P.T.C.P.

Le direttive costituiscono il riferimento specifico per l'accertamento di compatibilità tra P.T.C.P. e Piano Strutturale e sono conseguenti al livello di definizione delle conoscenze delle risorse essenziali del territorio.

Le prescrizioni contengono le scelte localizzative riguardanti sistemi territoriali, i sistemi infrastrutturali e dei servizi di competenza sovracomunale.

Il P.T.C.P. della Provincia di Vibo Valentia articola in due parti, di cui in una sono contenute discipline e norme di governo per la redazione dei Piani Strutturali dei Comuni, finalizzate alla tutela delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e, nell'altra, vi sono **gli indirizzi e le direttive**, prescrizioni e criteri localizzativi che la L.R. 19/2002 affida ai P.T.C.P, nell'ambito delle funzioni di coordinamento programmatico e di raccordo che la Provincia esercita tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica dei Comuni. Il tutto, nel principio dello sviluppo sostenibile.

Le scelte operate dalla Provincia di Vibo Valentia con il Piano Territoriale si possono riassumere in tre grandi politiche territoriali:

- Equilibrio dello sviluppo tra costa ed entroterra;
- Sviluppo diffuso su tutto il territorio provinciale;
- Valorizzazione delle risorse ambientali.

Sono azioni che si integrano tra loro per determinare una crescita sostenibile. Nel PTCP emergono 4 direttrici, per creare basi concrete per una nuova pianificazione territoriale:

1. coordinare le azioni per il governo pubblico delle trasformazioni territoriali;
2. creare un modello di sviluppo e di equilibrio territoriale per la distribuzione dei carichi insediativi, dei servizi, delle funzioni, della produttività, delle attività turistiche, della infrastruttura viaria;
3. tutelare e valorizzare le componenti ambientale (naturalistiche, storico, paesistico, archeologico) che definiscono la struttura territoriale provinciale e contiene i valori identificativi di questa terra;
4. fornire l'indirizzi normativi e comportamentali per la pianificazione comunale.

Tali indirizzi e comportamenti hanno come cardine la ricerca di una qualità sia ambientale che insediativa, per questo infatti, il P.T.C.P. coordina la politica territoriale comunale nei seguenti Sistemi:

- il Sistema dei beni archeologici, storici, artistici, culturali e dei vincoli paesaggistici
- il Sistema delle aree naturali protette
- il Sistema dei trasporti e della mobilità
- il Sistema Insediativo
- il Sistema delle aree agricole

1. 2 Il Piano Strutturale Comunale

*Interessa l'intero territorio comunale e ha valore a tempo indeterminato; oltre che strumento urbanistico a carattere normativo – regolativo (che si esercita prevalentemente attraverso l'annesso Regolamento Edilizio ed Urbanistico) il PSC è anche uno strumento di promozione dello sviluppo locale (a carattere strategico) e di indirizzo ed orientamento per quanto riguarda l'assetto del territorio (carattere strutturale). Esso infatti individua **in linea generale** le aree per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche di **maggior rilevanza**, le aree destinate ad impianti produttivi, le aree destinate a funzioni **insediative**, potendo demandare (a seconda delle classi dei comuni – grandezza e importanza strategica) in quest'ultimo caso ad una fase successiva (POT e PAU) la definizione delle specifiche funzioni (residenza, verde, parcheggi, terziario, servizi generali, ecc..). All'interno del PSC si definiscono i criteri e le norme generali della perequazione.*

Come è noto il nuovo modello di piano ha assunto forme e rappresentazioni diverse da quelle tradizionali, riferite ai PRG.

Non più perimetri di “zone omogenee” e normativa tecnica ma un linguaggio comune. Non più **la previsione** dei possibili assetti futuri rivenienti da considerazioni di carattere demografico, per **dimensionare** su questi, il fabbisogno di aree edificabili, delle volumetrie residenziali, di servizi ed infrastrutture, indipendentemente dalle specifiche condizioni culturali ed ambientali del territorio.

Un nuovo e diverso percorso metodologico s'impone, nel quale **la previsione** (spesso molto opinabile) ed il conseguente **dimensionamento** sono sostituiti dalla definizione, più certa ed oggettiva, del quadro strutturale territoriale e dalla costruzione di **scenari compatibili** con le sue condizioni.

All'interno di tale quadro strutturale sono indicate le caratteristiche geomorfologiche del territorio, le risorse paesaggistiche, ambientali, culturali, i caratteri di ogni risorsa, il valore, i limiti e la resistenza alla trasformazione.

*In altri termini obiettivo del Piano Strutturale è quello di individuare la **complessiva capacità insediativa** del territorio, indipendentemente dalle previsioni di sviluppo demografico o socio economico, ma a partire dalle condizioni delle risorse ambientali (aria, acqua, suolo) ed antropiche (paesaggio, testimonianze storiche, infrastrutture, ecc..). Sono le condizioni ed i caratteri delle risorse ambientale e territoriali a determinare le capacità insediative, attraverso un processo di pianificazione che ha al suo centro la verifica della compatibilità ambientale.*

Si tratta in altri termini di una sorta di processo di screening attraverso il quale si individuano tutte le porzioni di territorio per le quali, a causa dei particolare caratteri o valori che esse posseggono si debba prevedere un regime di tutela e conservazione, (LE INVARIANTI) o per le quali è comunque sconsigliabile una trasformazione in senso urbano, ovvero:

- *aree sottoposte a vincolo sovraordinato o che comunque presentino elevati valori naturalistici, ambientali, paesaggistici o storico culturali;*
- *aree che presentino elevati livelli di rischio ambientale, sismico, geologico o idrogeologico;*
- *aree ad elevata produttività agricola la cui perdita per l'economia locale rappresenterebbe un costo elevato;*
- *aree che non presentano caratteristiche particolari di valore o pericolosità ma la cui trasformazione in senso urbano presenta difficoltà di attuazione o costi particolarmente elevati per motivi quali la distanza da aree già urbanizzate, cattive condizioni di accessibilità (mobilità viaria e pari opportunità), assenza di qualunque opera di urbanizzazione e/o eccessivi costi per la loro infrastrutturazione, ecc..*

Il rimanente territorio è da considerarsi “urbanizzabile” sempre compatibilmente con le caratteristiche di ordine ambientale e funzionale che esso presenta. In base a tali caratteristiche ogni area presenterà un potenziale diverso alla trasformazione e la sommatoria di tale potenziale rappresenta la “capacità insediativa teorica”.

Tale capacità insediativa potrà essere tale da eccedere i fabbisogni prevedibili in un futuro a breve-medio termine; qui interviene il Regolamento Edilizio Urbanistico che, in presenza del quadro complessivo sopra descritto, temporalizzerà le previsioni indeterminate del piano strutturale indicando, per i successivi 5 anni, le priorità in termini di interventi pubblici (servizi ed attrezzature, attraverso l'ordinario ricorso al Piano Triennale dei lavori Pubblici..

Tale meccanismo risponde anche all'esigenza di definire nel PSC obiettivi e strategie nel medio -lungo periodo, aprendosi alla capacità progettuale e propositiva del mercato, degli operatori privati, ossia interrogandosi con gli operatori sulla fattibilità delle indicazioni prefigurate e sollecitando ai privati proposte, iniziative e risorse.

In sintesi il PSC:

- *classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità;*
- *determina le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;*
- ***definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale*** *in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali;*

2. Cenni Storici¹

Zambrone - e i suoi insediamenti sparsi - ...deve le sue origini ad un gruppo di abitanti di Aramoni i quali si rifugiarono nell'attuale sito dopo che, per ordine di Roberto d'Angiò, le loro case vennero bruciate.

Geograficamente è localizzato presso la fiumara Potame. Nel secolo scorso è stato rinvenuto un piccolo sepolcro risalente al VI secolo dopo Cristo. Particolari sono le sue spiagge bianche che attirano numerosi turisti particolarmente durante il periodo estivo.

Le origini dell'abitato risalgono al 1300, quando gli abitanti di S. Giovannello, incalzati dai turchi, la edificarono nell'attuale posizione.

E' comune dal 1811, nei secoli precedenti era stato uno dei casali di Tropea, città demaniale. Con le frazioni San Giovanni, Daffinà, Daffinacello e Madama conta 1902 abitanti, il territorio comunale è di 14,36 Kmq., con 118 abitanti per Kmq.

Non si conosce con esattezza l'origine di questo centro. La letteratura storica del secolo scorso, peraltro scarsa, e i <<dizionari>> della Calabria di questo secolo che ad essa si rifanno, vogliono Zambrone fondato da superstiti di Aramoni, i quali in località San Giovannello avrebbero edificato le loro prime case, successivamente però le incursioni piratesche li avrebbero costretti a spostarsi più lontano dal mare e quindi fondare l'attuale Zambrone. Ma non si può certo giurare sulla attendibilità di queste notizie. Torniamo perciò a ben altre fonti.

Nel 1563 abbiamo menzione di un <<casalis de Zambrone>>. Il Barrio parla di <<...Sabrono con olio e vino eccellenti. In questi villaggi c'è abbondanza di cotone; oltre c'è Gioanno (forse l'attuale San Giovanni). Di lì verso la città c'è Dafina e, nei pressi, Dafina di nuovo (chiaramente uno dei due è l'attuale Daffinacello)>>.

Nel 1722 anche Zambrone è protagonista di questa rivolta dei <<casali di Tropea>> contro il capoluogo e le esazioni fiscali (Di Bella).

Alla fine del 1700 il villaggio è così descritto dal Giustiniani <<Zambroni, Casale della Regia Città di Tropea, compreso nella sua diocesi superiore in Calabria Ulteriore, a distanza di tre miglia dalla città ed è abitato da cir-

¹ Estratto dal PTCP di Vibo Valentia

ca 700 individui addetti all'agricoltura ed alla pastorizia. E' situato in collina di buonaria>>. Il Sacco più o meno nello stesso periodo ce lo descrive così <<Casale Regio di Tropea nella provincia di Catanzaro, ed in Diocesi di Tropea, il quale giace sopra una collina, d'aria buona, e nella distanza di due miglia dalla città di Tropea. Sono da notarsi in questo regio casale una Chiesa Parrocchiale di mediocre struttura; ed una Confraternita laicale sotto il titolo dell'Immacolata Concezione. Le produzioni del suo territorio sono grani, frutti, olii, bambagia e gelsi per seta. La sua popolazione ascende a settecento sotto la cura spirituale di un Economo Curato>>.

Nel 1783 Zambrone è fortemente colpito dal terremoto. Vi furono 2 vittime e danni per 20 mila ducati, a Daffinà e Daffinacello vi furono rispettivamente 1 e 2 morti e danni per 40 e 30 mila ducati.

Lutti e rovine si ripresentarono ancora col terremoto del 1905 e 1908.

È probabile che il primo nucleo abitato sia stato fondato da un gruppo di profughi provenienti dal villaggio di San Giovannello, che abbandonò il loro paese per sfuggire alle incursioni dei pirati. Secondo un'altra ipotesi, il borgo venne fondato dagli abitanti di Aramoni, in fuga da Roberto d'Angiò che, nel 1310, fece bruciare le loro case. In epoca successiva Zambrone fu casale di Tropea di cui seguì le sorti. Con il riordino amministrativo disposto dai Francesi (legge del 19 gennaio 1807), il centro fu elevato a Luogo e fu inserito nel governo di Parghelia. Il decreto del 4 maggio 1811 rese Zambrone a Comune assegnandogli i villaggi di San Giovanni, Dafinà e Dafinacello. Lo stesso decreto lo trasferì nel circondario di Briatico. Con legge borbonica dell'1 maggio 1816 fu inserito nel circondario di Tropea.

Principali beni storico-Culturali : *antichi resti di un insediamento dell'età del bronzo con resti di capanna e di fossato difensivo, torre difensiva, chiese parrocchiali.*

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 Territorio comunale e connessioni territoriali

Zambrone è un piccolo centro agricolo della Provincia di Vibo, posto lungo il versante costiero nord-ovest del massiccio del monte “Poro”. Il Comune ha una estensione territoriale di 14,36 kmq, con variazioni altimetriche comprese tra 0 e 553 m s.l.m. ed ospita 1793 abitanti. La densità è quindi di quasi 125 abitanti per chilometro quadrato.

I confini amministrativi sono così definiti: a Nord-Est con il Comune di Briatico a Sud-Ovest con il Comune di Parghelia a Sud-Est con il Comune di Zaccanopoli.

I collegamenti con il territorio sono assicurati principalmente dalla SS 522 che si collega a Vibo Valentia attraverso il sistema costiero. Le strade provinciali per Zungri e per Potenzoni collegano il capoluogo, ma soprattutto le frazioni con il territorio interno e il massiccio del Poro. Lungo la linea di costa si snoda la linea ferrata Eccellente-Rosarno, che consente un rapido collegamento con i vicini centri costieri. Porto e aeroporto sono distanti rispettivamente 12 Km. (Vibo Marina) e 47 km (Lamezia Terme). Le connessioni con le reti di traffico nazionali ricadono tutte entro il raggio di poche decine di chilometri dai caselli autostradali di Pizzo, Vibo-S.Onofrio, Rosarno.

Amministrativamente il Comune ospita, oltre al centro capoluogo, quattro frazioni: Daffinà, Daffinacello, San Giovanni, Madama, e il centro abitato di Priscopio. La specificità di questi borghi è strettamente connessa al carattere rurale dei luoghi. Sono unità urbane minime, perfettamente integrate nel paesaggio e con discreta qualità urbana, definita dalla dimensione del costruito e dal rapporto sociale tra gli abitanti.

3.2 Condizioni paesaggistiche e ambientali

Il sistema locale possiede una piccola taglia demografica. La straordinaria bellezza del paesaggio urbano e rurale, in primo luogo, rappresenta un grande valore intrinseco e un fondamentale fattore identitario, e, quale bi-

nomio tra urbanità diffusa e ruralismo, è frutto della fusione tra le risorse naturali e l'intervento umano nel corso dei secoli. Il clima è legato, oltre che alle caratteristiche generali dell'ambiente, alla morfologia del territorio, che ne accentua certi aspetti e ne mitiga altri. Ciò ha importanti riflessi sul piano agronomico, e quindi sugli ordinamenti colturali, e sugli aspetti paesaggistici.

Le zone interessate dal processo di urbanizzazione sono circa il 18,6% del territorio comunale (268 ha), mentre il territorio utilizzabile a fini agricoli rappresenta il rimanente 81,4% (1168 ha) ed è suddiviso in oliveti, seminativi, seminativi arborati, sistemi colturali e vigneti. Il paesaggio agrario, peraltro, è condizionato dalla matrice geologica del suolo.

Paesaggisticamente rilevante è la conformazione naturale del territorio il quale si presenta articolato in più unità morfologiche costituite da una ampia cimoso litoranea (Marina di Zambrone) delimitata da nord a sud da tratti di costa alta, la quale, a monte, assume la tipica configurazione di terrazzo costiero che si affaccia sul Mar Tirreno.

La struttura territoriale e l'armatura urbana dell'area disegnano un policentrismo di realtà urbano-rurali di piccole dimensioni a distanza di pochi Km, caratterizzanti questa parte di territorio.

Una connotazione del territorio è la particolare tipologia di inurbamento delle campagne, con la residenza molto presente nello spazio rurale. La campagna, a sua volta, è mantenuta in coltivazione fino alla immediata periferia dei nuclei abitati. La conservazione di parti di campagna nell'urbano risulta di fondamentale importanza, poiché questa compenetrazione viva tra campagna e città è una componente essenziale dell'organismo urbano.

Il paesaggio rurale, contrassegnato dalla coltura d'ulivi, vite, agrumi e seminativi, si adagia sui pianori e lungo le pendici della collina, assumendo spesso l'andamento delle curve di livello, strutturando la matrice organizzativa tipica del paesaggio agricolo mediterraneo.

L'antropizzazione della collina, prevalentemente dovuta alla diffusione dell'attività agricola, si attenua fino ad arrestarsi là dove le caratteristiche ne limitano la possibile redditività, lasciando spazio all'ambiente naturale

fatto di macchie e di bosco, presenti in special modo lungo le incisioni vallive e fluviali.

Storicamente il territorio comunale è stato investito dalla trama delle frazioni nate come nuclei bracciantili a supporto dell'economia rurale.

Una parte del paesaggio di Zambone appare caratterizzato da una recente antropizzazione dovuta alla riconversione produttiva dell'intera economia del territorio a seguito dell'interesse crescente cui si è assistito sia da parte degli operatori turistici – a volte non strettamente locali – sia da parte dei fruitori finali di servizi e prodotti.

Il territorio è solcato idrograficamente da incisioni vallive a carattere torrentizio, di cui il torrente Potame –che delimita amministrativamente il Comune di Zambrone da quello di Briatico - rappresenta la principale asta fluviale.

Il Comune di Zambrone si trova al centro di un'area che possiede risorse idriche di buona qualità, in quantità più che sufficiente a soddisfare tutte le tipologie di domanda. La buona qualità dell'acqua è anche frutto di una scarsa antropizzazione delle aree di alimentazione degli acquiferi. Buona parte della risorsa idrica sotterranea è concentrata in un limitato numero di acquiferi, il che agevola la gestione della distribuzione e del controllo qualitativo. Abbastanza agevole, inoltre, è l'estrazione dell'acqua dagli acquiferi principali.

3.3 Turismo

A Zambrone, dalla fine degli anni ottanta, si è registrato un continuo incremento delle presenze turistiche.

L'offerta ricettiva di tipo alberghiero è costituita da 7 *alberghi* con 802 posti letto e 5 residenze turistico–alberghiere con 505 posti letto. Il numero delle *strutture ricettive extra-alberghiere* è costituito da 7 *villaggi-camping* con 1772 posti, n. 2 *aziende agrituristiche* con una capacità ricettiva di 23 persone, e n. 2 *case per vacanze* con una capacità ricettiva di 48 persone. Vi è una capacità ricettiva totale di 3.150 persone.

Viene di seguito riportato l'elenco delle strutture con l'indicazione della capacità ricettiva:

- Villaggio/camping “Baia di Zambrone”, ubicato in Via Marina, con una capacità ricettiva di 264 persone;
- Villaggio/camping “Il Calabriano”, ubicato in Via Marina, con una capacità ricettiva di 280 persone;
- Villaggio/camping “Calabria Verde”, ubicato in Via Marina, con una capacità ricettiva di 296 persone;
- Villaggio/camping “Albatros”, ubicato in Via Marina, con una capacità ricettiva di 286 persone;
- Villaggio/camping “Sambalon”, ubicato in Via Marina, con una capacità ricettiva di 418 persone;
- Villaggio/camping “Paradiso del Sub”, ubicato in Via Marina, con una capacità ricettiva di 108 persone;
- Villaggio/camping “La Bianca Spiaggia”, ubicato in Località Crita, con una capacità ricettiva di 108 persone;
- Residenza turistico-alberghiera “Villaggio Emmesse”, ubicato in Via Marina, con una capacità ricettiva di 60 persone;
- Residenza turistico-alberghiera “Il Turistico”, ubicato in Località Marinella, con una capacità ricettiva di 107 persone;
- Residenza turistico-alberghiera “Riviera Calabria”, ubicato in Località Marinella, con una capacità ricettiva di 88 persone;
- Albergo “Il Lungomare”, ubicato in via Marina, con una capacità ricettiva di 56 persone;
- Albergo “Madama”, ubicato in Località Conturella, con una capacità ricettiva di 16 persone;
- Albergo/pensione “Crazy Horse”, ubicato in Località Conturella, con una capacità ricettiva di 24 persone;
- Albergo/residence “Sciabache”, ubicato in via Marina, con una capacità ricettiva di 392 persone;
- Albergo/pensione “La Praia”, ubicato in via Marina, con una capacità ricettiva di 34 persone;

- Villaggio/Albergo “Il Bonsai”, ubicato in via Marina, con una capacità ricettiva di 80 persone;
- Villaggio/Albergo “Il Geranio”, ubicato in Località Capo Cozzo, con una capacità ricettiva di 200 persone;
- Azienda agrituristica “Piscopo”, ubicato in Contrada Priscopio, con una capacità ricettiva di 15 persone;
- Case ed appartamenti per vacanze “Park Oasi”, ubicato in via Marina, con una capacità ricettiva di 24 persone;
- Case ed appartamenti per vacanze “Blu Tropical”, ubicato in via Marina, con una capacità ricettiva di 24 persone;
- Residence “Le Muse”, ubicato in via Marina, con una capacità ricettiva di 200 persone;
- Azienda agrituristica “Qualtride”, ubicato in Località Qualtride, con una capacità ricettiva di 8 persone;
- Residence “Borgo Marino”, ubicato in via Marina, con una capacità ricettiva di 50 persone.

3.4 Occupazione e reddito

Nella Provincia di Zambrone il reddito medio pro capite risulta, nel 2003, pari a 8,7 mila euro.

Il tasso di disoccupazione 11,74% totale registra a Zambrone, al 2001, uno dei valori più bassi della Provincia di Vibo Valentia che è pari a 25,55%.

Occupati per attività economica

Attività economica			Totale
Agricoltura	Industria	Altre attività	
76	122	193	391

Gli occupati per attività economica sono così suddivisi: 76 in agricoltura 122 nell'industria 193 in altre attività per un totale di 391 occupati.

Per quanto riguarda l'assistenza ed i servizi sociali erogati dal Comune, vi è da rilevare la presenza di vari centri sociali presenti nel capoluogo quale luogo di punto di ascolto, informazione, orientamento, accoglienza, consulenza, valutazione dei bisogni e richieste dei cittadini.

3.5 Piano Regolatore Generale

Come è noto, il comune di Zambrone si è dotato di Prg, approvato con Decreto del Presidente Giunta Regionale n. 723 del 16.10.1995 e, successivamente alla sua approvazione, ha approvato due Varianti al Prg aventi contenuti di carattere gestionale e puntuale, finalizzati alla correzione di difettose impostazioni dello strumento urbanistico generale. Esse sono:

- Deliberazione di C.C. N. 26 del 29.09.2004 pubblicata sul BURC N. 20 del 30.10.2004;
- Deliberazione di C.C. N. 26 del 30.07.2006 pubblicata sul BURC N. 18 del 30.09.2006;

In data 29.12.2007 il C.C. con Deliberazione n. 41 ha approvato il Piano Comunale Spiaggia, in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 21 dicembre 2005 n.17.

3.6 Stato di attuazione del Piano Regolatore Generale

Per la ricognizione sullo stato di attuazione del P.R.G. vigente è stata assunta come data di riferimento il 7 novembre 2008.

L'elaborato Q.C.2 redatto per l'analisi dello stato di attuazione del P.R.G., riporta una lettura della zonizzazione di piano, evidenziando le aree non ancora attuate.

La valutazione dello stato di attuazione è il risultato delle indagini condotte sulle seguenti fonti:

- le norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Zambrone
- cartografia dei P.R.G. del Comune di Zambrone
- i dati relativi alle ultime approvazioni dei Piani Attuativi (P.di L.).

E' importante sottolineare che, nell'elaborazione dei dati, sono state considerate eredità del Piano vigente:

- Aree definite **C3 D3 e D4** i cui interventi sono in corso di realizzazione, o forti di una Convenzione urbanistica stipulata con atto pubblico alla data del 20 dicembre 2008. Fanno dunque parte di questa categoria anche gli interventi che, pur non essendo stati realizzati e neanche cantierizzati, sono forti di una convenzione sottoscritta con il Comune, che non si pensa di mettere in discussione.
- Aree definite **C3 D3 e D4** i cui interventi - pur non essendo in corso di realizzazione, né cantierizzati e neanche convenzionati, per i quali i relativi Piani di Lottizzazione sono in *itinere* - hanno però maturato dei diritti edificatori acquisiti mediante la vigenza del PRG.

Le aree C3 sono poste in territorio aperto, sulla fascia collinare – a monte della SS522 gran parte, e a monte dei limiti amministrativi del Comune di Parghelia, la restante parte.

Le aree D3 e D4 sono situate nella larga fascia di territorio - racchiuso tra la spiaggia e la SS522 – che il presente Piano osa assimilarla alla **Città del Turismo**.

L'area audacemente definita La Città del Turismo si presenta oggi notevolmente compromessa dal punto di vista della qualità dei luoghi. Tutte le attività turistico-ricettive presenti sono state realizzate – nel tempo - in maniera spontanea, senza un programma, senza un disegno che potesse in qualche modo restituire loro compiutezza formale, mettendo in relazione gli spazi pubblici e quelli privati.

Attualmente esistono in prevalenza strutture ricettive completamente chiuse e **recintate**, quasi invalicabili e, al di là di un'area parcheggio, posta a ridosso dell'arenile dalla parte di Parghelia, le aree pubbliche rimaste sono completamente indefinite e prive di carattere urbano.

Necessita, quindi, non solo aumentare la dotazione di aree pubbliche, ma fare sì che le stesse siano, **diventino** Standard di Qualità, obiettivo che si può perseguire unicamente con il **progetto** e non con una pura indicazione quantitativa. Che abbiano cioè **requisiti prestazionali** e non mere indicazioni numeriche (D.M. 1444/68), poste sulla carta, le quali molto spesso sono servite a quella maniera di fare urbanistica che reputava sufficien-

te *computare le quantità* cioè far quadrare i conti - tra aree edificabili e quantità adeguata da rilasciare per Standard – e consentire, così, di costruire in maniera sperequata.

Il nuovo Piano Strutturale - individuando alcuni orientamenti riportati nella Carta delle Strategie di Piano rimanda al Regolamento Edilizio e Urbanistico la definizione esecutiva delle aree interessate, sia quelle dirette all'edificazione, sia quelle volte alla realizzazione delle aree pubbliche, qualitativamente rilevanti, tramite lo strumento della perequazione urbanistica, che si espliciterà attraverso il Repertorio dei Progetti Unitari, allegato al REU.

I dati elaborati sono stati rappresentati nella Tav. Q.C.2 .

Sugli elaborati grafici sono state visualizzate le aree:

- a) sottoposte ad edificazione indiretta - non attuate poiché prive di Atto di Convenzione Urbanistica - mediante tratteggio continuo rosso, sovrapposto alla rappresentazione della zonizzazione;
- b) sottoposte ad edificazione indiretta – di cui alcune superfici parzialmente attuate attraverso Atto di Convenzione Urbanistica, altre i cui P.di L. sono in itinere al momento della presente stesura – tutte, mediante tratteggio discontinuo rosso, sovrapposto alla rappresentazione della zonizzazione;

Dalla lettura sintetica della disciplina urbanistica vigente traspare la misura del sistema insediativo attuale, laddove questo è definito come insieme delle aree con una disciplina urbanistica diversa da quella afferente il territorio rurale e aperto. Nello specifico sono state considerate afferenti al sistema insediativo tutte le aree del PRG vigente riconducibili alle zone omogenee B, C, D, F, gli Standard ricadenti all'interno dei perimetri dei centri abitati. Viceversa, il sistema rurale e aperto, è composto fondamentalmente dalle zone E (E1 aree agricole, E2 aree di pregio agricolo-ambientale).

3.7 Standard Urbanistici D.M. 1444/68 (esistenti)

Come si è argomentato, il sistema insediativo di Zambrone presenta singolarità di carattere territoriale riconducibili a forme di policentrismo urbano-rurale, costituite dal capoluogo e dalle quattro frazioni Daffinà Daffinacello, S. Giovanni, Madama.

Inoltre da pochi anni - oltre alla presenza di numerose case sparse, edificate di recente nel territorio aperto - in località Priscopio è sorto un nuovo *centro abitato*, secondo la definizione del Nuovo Codice della Strada, (decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il titolo “Nuovo codice della strada” e successive integrazioni e modificazioni, nonché dal decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495)

Per una lettura territoriale più coerente e al fine di avere contezza del soddisfacimento degli Standard si è proceduto ad una verifica puntuale per ogni Frazione e *centro abitato*.

Per abitanti si è inteso la popolazione residente e come standard urbanistici sono stati considerati quelli posti all'interno dei perimetri delle Frazioni e dei centri abitati .

Dall'analisi effettuata si evince che nel capoluogo Zambrone, S. Giovanni, Daffinà, Daffinacello la superficie territoriale destinata a standard urbanistico supera i 18 mq per abitante previsti dal DM 1444/68.

Come si può notare dalla successiva tabella, a fronte dei 18 mq/ab. previsti, risultano attuate superfici che superano la dotazione richiesta dal D.1 1444/68.

L'unico caso, nel quale lo standard non è attuato, è quello riguardante le attrezzature scolastiche, poiché quelle esistenti soddisfano pienamente le esigenze d'istruzione primaria. Inoltre bisogna aggiungere che – data la migliore percorribilità e la maggiore vicinanza, gli abitanti di Daffinà e Daffinacello preferiscono utilizzare i relativi servizi presenti nella vicina Parghelia. Ultimo, ma non meno trascurabile dato è che in seguito al calo demografico e alle ripetute riforme del sistema scolastico nazionale, in tutti i comuni nazionali si è proceduto alla riduzione del numero delle classi e all'accorpamento dei plessi scolastici.

Per quanto riguarda la Frazione Madama si rileva il mancato soddisfacimento, cui si dovrà far fronte attraverso il reperimento delle superfici previste nelle aree di trasformazione che saranno oggetto di attuazione.

La Marina di Zambrone si presenta come quella parte del territorio che è stata usata per ospitare i servizi turistico-ricettivi e per la balneazione in maniera prevalente, lasciando alla residenza stanziale limitati spazi di edificazione. Pertanto, le aree pubbliche che necessita prevedere sono quelle da destinare a parcheggi, in una misura notevolmente superiore rispetto a quella che verrebbe fuori conteggiando le quantità da rilasciare sulla scorta degli abitanti residenti, risultanti dai dati forniti dall'Anagrafe comunale.

Alcune parti del territorio comunale, alcune delle quali presenti nella **Città del Turismo** - sottoposte a forme di edificazione indiretta (PAU) d'iniziativa pubblica e/o privata - rivestono carattere di particolare complessità e, pertanto, saranno oggetto di distinte norme.

Al fine di raggiungere un corretto equilibrio tra diritti edificatori e cessioni di aree pubbliche - necessarie per il soddisfacimento di puntuali bisogni sia di ordine prescrittivo sovraordinato (le aree per la Protezione Civile, per esempio) sia di esigenze correlate alla riqualificazione urbana e territoriale - sarà opportuno indicare nella fase operativa parametri e indici urbanistici che costituiranno la misura *limite* entro la quale avverrà la concertazione tra l'operatore economico e l'amministrazione comunale.

Potranno pertanto essere oggetto di trattativa non solo le aree pubbliche da rilasciare secondo le norme che verranno riportate nel REU, ma anche la realizzazione di opere pubbliche direttamente a cura dello stesso operatore.

Per il nuovo centro abitato di Priscopio, si evidenzia la totale assenza degli Standard, dovuta alla costruzione spontanea e in forma puntuale di numerosi manufatti, tutti edificati in assenza di un disegno unitario preordinato.

Si dovrà, pertanto, far fronte alle carenze evidenziate attraverso la ricerca di adeguate aree a Standard, che dovranno essere previste nell'ambito dei Piani Attuativi Unitari e nell'ambito dei Progetti Unitari.

Tutti i dati riportati nel seguito del paragrafo si riferiscono alla popolazione residente al 15 maggio 2008. Le superfici indicate nel testo e in tabella, distinte secondo le voci del D.M. 1444/68, si riferiscono, invece, allo stato

COMUNE DI ZAMBRONE
 Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

d'attuazione del vigente Prg comunale in data 07 novembre 2008, come risulta dalla tavola

Zambrone		D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti (mq) (mq/ab)	
D.M. 1444/68 punto a	art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	6204	15,51
D.M. 1444/68 punto b	art.3 aree per attrezzature di interesse comune	2	6472	16,18
D.M. 1444/68 punto c	art.3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	9	10950	27,38
D.M. 1444/68 punto d	art.3 aree per parcheggi	2,5	502	1,26
		18	24128	60,33

San Giovanni		D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti (mq) (mq/ab)	
D.M. 1444/68 punto a	art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	2226	4,95
D.M. 1444/68 punto b	art.3 aree per attrezzature di interesse comune	2	4304	9,56
D.M. 1444/68 punto c	art.3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	9	17474	38,83
D.M. 1444/68 punto d	art.3 aree per parcheggi	2,5	0	0
		18	24004	53,34

COMUNE DI ZAMBRONE
 Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

Daffinà		D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti (mq) (mq/ab)	
D.M. 1444/68 nido, punto a	art.3 aree per l'istruzione: asilo scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	1766	7,45
D.M. 1444/68 punto b	art.3 aree per attrezzature di interesse co- mune	2	3548	14,97
D.M. 1444/68 punto c	art.3 aree per spazi pubblici at- trezzati a parco e per il gioco e lo sport	9	1330	5,61
D.M. 1444/68 punto d	art.3 aree per parcheggi	2,5	0	0
		18	6644	28,03

Daffinacello		D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti (mq) (mq/ab)	
D.M. 1444/68 nido, punto a	art.3 aree per l'istruzione: asilo scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	0	0
D.M. 1444/68 punto b	art.3 aree per attrezzature di interesse co- mune	2	296	2,1
D.M. 1444/68 punto c	art.3 aree per spazi pubblici at- trezzati a parco e per il gioco e lo sport	9	4902	34,77
D.M. 1444/68 punto d	art.3 aree per parcheggi	2,5	0	0
		18	5198	36,87

COMUNE DI ZAMBRONE
 Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

Madama		D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti (mq) (mq/ab)	
D.M. 1444/68	art.3 aree per l'istruzione: asilo nido,			
punto a	scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	0	0
D.M. 1444/68	art.3			
punto b	aree per attrezzature di interesse comune	2	2509	17,80
D.M. 1444/68	art.3 aree per spazi pubblici attrezzati			
punto c	a parco e per il gioco e lo sport	9	0	0
D.M. 1444/68	art.3			
punto d	aree per parcheggi	2,5	0	0
		18	2509	17,80

Marina di Zambrone		D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti (mq) (mq/ab)	
D.M. 1444/68	art.3 aree per l'istruzione: asilo nido,			
punto a	scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	0	0
D.M. 1444/68	art.3			
punto b	aree per attrezzature di interesse comune	2	0	0
D.M. 1444/68	art.3 aree per spazi pubblici attrezzati			
punto c	a parco e per il gioco e lo sport	9	0	0
D.M. 1444/68	art.3			
punto d	aree per parcheggi	2,5	7800	67,83
		18	7800	67,83

COMUNE DI ZAMBRONE
 Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

Priscipio	D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti	
		(mq)	(mq/ab)
D.M. 1444/68 art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, punto a scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	0	0
D.M. 1444/68 art.3 aree per attrezzature di interesse comune punto b	2	0	0
D.M. 1444/68 art.3 aree per spazi pubblici attrezzati punto c a parco e per il gioco e lo sport	9	0	0
D.M. 1444/68 art.3 aree per parcheggi punto d	2,5	0	0
	18	0	0

3.8 Vincoli e Fasce di Rispetto

3.8.1 Vincoli in materia di beni culturali e ambientali

D.lgs 42/2004. I *beni paesaggistici in forza di legge*, cioè i beni immobili appartenenti alle categorie di cui art. 142, D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, così come integrato e modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2008 n. 63 e dal D.Lgs. 24 marzo 2006 n. 157 già comma 1, già quinto comma dell'articolo 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, aggiunto per effetto dell'articolo 1 del decreto legge 27 giugno 1985 n. 312, convertito, con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985, n. 431; nel territorio di Zambrone si ritrovano immobili appartenenti alle categorie di cui alla lettera "a" (territori costieri), lettera "c" (fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Rd 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o argini).

Zona Protezione Speciale Direttiva Habitat 43/92/CEE e Legge regionale 21 aprile 2008, n. 13.

Di recente è stato istituito il Parco Marino Regionale “Fondali di Capocozzo – S. Irene – Vibo Marina – Pizzo – Capovaticano – Tropea”. (*BUR n. 8 del 16 aprile 2008, supplemento straordinario n. 2 del 29 aprile 2008*), ai sensi dell’art. 6 della legge regionale 14 luglio 2003, n. 10 (Norme in materie di aree protette).

Il Parco è classificato ai sensi dell’art. 10, comma 1 della legge regionale 14 luglio 2003, n. 10 come parco marino. L’ambiente marino è situato in un’area di notevole interesse paesaggistico calabrese, ricadenti – oltre che nel territorio di Zambrone - nei comuni di Pizzo, Vibo Valentia, Briatico, Parghelia, Tropea e Ricadi.

Costituisce, ai sensi dell’art. 10 della legge regionale 14 luglio 2003, n. 10 “Norme in materia di aree protette”, un sistema omogeneo caratterizzato dalla presenza di specie animali e vegetali di interesse naturalistico, culturale, educativo e ricreativo.

L’area in oggetto è interessata - ai sensi della Direttiva Habitat 43/92/CEE - dalla presenza di due SIC:

- il Sito di Interesse Comunitario “Fondali di Capocozzo – S. Irene” (Codice Sito Natura 2000 IT9340094), facente parte del Parco;
- il Sito di Interesse Comunitario “Zona costiera tra Briatico e Nicotera” (Codice Sito Natura 2000 IT9340091).

I Fondali di Capocozzo – S. Irene – Vibo Marina – Pizzo Calabro – Capo Vaticano – Tropea sono caratterizzati da uno degli esempi più belli di flora e fauna mediterranea. Caratterizzano i fondali una estesa prateria di *Posidonia climax*, ad alta biodiversità, importante *nursery* per pesci anche di interesse economico, e per la salvaguardia delle coste dall’erosione, sottoposta a fenomeni di regressione e ad alto grado di vulnerabilità legato alla pesca abusiva con reti a strascico, anche sotto costa, all’inquinamento organico da scarichi di impianti fognari a mare, e ad ancoraggio su boe fisse.

Caratteristica peculiare di questi fondali è la presenza di secche rocciose con andamento sub-parallelo alla costa. Incantevole è il degrado roccioso: la secca infatti muore sul fondale sabbioso, franando bruscamente. Innu-

merevoli sono i buchi, gli anfratti, gli archi naturali e le spaccature nella roccia. Interessanti sono le immersioni, non solo per le specie ittiche presenti, ma anche per la presenza di reperti di archeologia subacquea.

Oltre alla comune fauna mediterranea: scorfani, saraghi, occhiate, polpi, murene, pagelli, orate, mormore, varie specie di serranidi, etc., numerose sono le cernie, alcune delle quali anche di notevoli dimensioni. L'area marina, nella stagione primaverile e autunnale, è zona di passaggio di numerose specie pelagiche, tonni, ricciole, palamite nonché di delfini e stenelle, e sono state avvistate anche tartarughe marine della specie *Caretta caretta*.

Il Sito di Interesse Comunitario "Zona costiera tra Briatico e Nicotera" (Codice Sito Natura 2000 IT9340091), è posto a ridosso del Parco di recente istituzione, lungo la fascia costiera rocciosa caratterizzata da rupi e pareti verticali silicee, che s'interrompono lì dove incontrano le dune costiere.

Le falesie ospitano una vegetazione alofila e rupicola con specie endemiche rare. Le dune invece accolgono una vegetazione erbacea con prati e arbusteti termo-mediterranei e pre-steppici.

La specie di flora prevalente è *dhiantus rupicola* e, inoltre, *centaurea deusta* e *limonium remotispiculum*.

Con la Carta Calabrese del Paesaggio, in data 22 giugno 2006 è stata siglato l'accordo per l'attuazione dei principi della Convenzione Europea del Paesaggio, con la quale i sottoscrittori – tra cui la Provincia di Vibo Valentia – si sono impegnati ad *attivare processi di collaborazione costruttiva fra l'insieme delle pubbliche amministrazioni presenti sul territorio, di ogni livello, aventi competenza istituzionale in materia di paesaggio*. Con il Codice Urbani e in seguito alle ultime modifiche apportate dal D. Lgs 63/2008, è mutata anche la funzione della pianificazione paesaggistica, che ormai trascende la tradizionale tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici spingendosi a interessarsi anche di *individuazione delle linee di sviluppo urbanistico edilizio in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati* (art. 135, commi 4) nonché *...le amministrazioni pubbliche promuovono...la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati* (art. 131 comma 5).

A questo riguardo con il presente Piano si è ritenuto di dover applicare tale indirizzi proponendo misure di tutela di livello comunale ovvero *provenienti dal basso* su gran parte del territorio di Zambrone, attraverso le seguenti misure.

- Per le aree contestualmente sottoposte a vincolo di natura geologica, si sovrappone quello di natura paesaggistica per le quali viene vietato qualsiasi tipo di trasformazione edilizia (**Vincolo di I livello**);
- Gli interventi residenziali e produttivi di nuova espansione, che incidano sulle risorse - da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente perimetrato e definito dal Regolamento Urbanistico, anche dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati - e quelli posti in territorio aperto e, quindi, al di fuori delle *mura analogiche*, saranno sottoposti obbligatoriamente a valutazione degli effetti ambientali (**Vincolo di II livello**);
- Non sono sottoposti a valutazione degli effetti ambientali gli interventi di tipo diretto che ricadono all'interno delle *mura analogiche* e gli interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti posti in territorio aperto.

Le modalità operative relative all'applicazione della valutazione degli effetti ambientali saranno riportate e disciplinate dal Regolamento Edilizio Urbanistico.

3.8.2 Vincolo idrogeologico

Il territorio di Zambrone è ampiamente interessato dal vincolo idrogeologico, introdotto dal regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267.

Il vincolo idrogeologico si trova cartografato negli elaborati del presente piano strutturale, nella tavola *Carta idrogeologica*. In essa, si è ritenuto riportare come ambiti territoriali sottoposti a vincolo idrogeologico la perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico nelle zone già determinate ai sensi del regio decreto 3267/1923.

3.8.3 Fasce di rispetto e di tutela

Nella tavola Q.C.3 compaiono:

- Le *aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*, si distinguono in zone di tutela assoluta (10 metri di raggio dal punto di captazione) e zone di rispetto (200 metri di raggio dal punto di captazione); disciplinate dall'articolo 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, come sostituito per effetto dell'articolo 5 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258. Nel territorio di Zambrone sono presenti sei pozzi di captazione destinati al consumo umano
- Gli *ambiti di rispetto dei cimiteri* (disciplinati dall'art.338 del "Testo Unico delle leggi sanitarie", approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n°1265, così come modificato dalla legge 17 ottobre 1957, n. 983, e dall'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285) sono di ampiezza pari a duecento metri attorno ai limiti dei cimiteri di nuovo impianto, salvo diversa determinazione dei pertinenti provvedimenti amministrativi specifici, i quali possono ridurre tale ampiezza a cento metri nei comuni con popolazione superiore a ventimila abitanti e a cinquanta metri negli altri comuni, mentre nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a cento metri dai centri abitati nei comuni con popolazione superiore a ventimila abitanti, e a cinquanta metri negli altri comuni.
- Le *fasce di rispetto stradale* sono disciplinate dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il titolo "Nuovo Codice della strada" e successive integrazioni e modificazioni, nonché dal DPR 16 dicembre 1992, n°495, recante il titolo "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada" e successive integrazioni e modificazioni. Ai sensi del Nuovo Codice della strada, la rete viaria esistente rientra nelle tre classi denominate con le lettere
 - "B" extra-urbana principale
 - "C" extra-urbana secondaria
 - "F" locale.

Le fasce di rispetto connesse alle strade di classe B sono pari a 40 metri, di classe C sono pari a 30 metri, mentre le fasce di rispetto connesse alle strade di classe F sono di 20 metri, ad eccezione di quelle vicinali che hanno fasce di 10 metri.

Le suddette norme si riferiscono e valgono in territorio extra-urbano. All'interno dei nuclei edificati, delle mura analogiche, e lungo la SS 522, ove non viene diversamente prescritta nell'ambito di Piani Attuativi (edificazione indiretta) o per puntuale indicazione del REU, la distanza minima inderogabile da rispettare è pari a ml. 10,00

- Le *fasce di rispetto delle linee e degli impianti ferroviari* e assimilati (disciplinati dal Titolo III del DPR 11 luglio 1980, n°753), sono pari a 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Sono da riferire alla linea ferroviaria Eccellente-Rosarno che interessa il territorio di Zambrone per circa 1,5 km.
- Le *aree di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui* (disciplinate dal punto 1.2 dell'allegato 3 della deliberazione 4 febbraio 1977 del comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento recante "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'articolo 2, lettere b, d ed e della legge 10 maggio 1976, n. 319", le cui disposizioni, per espressa statuizione del comma 7 dell'articolo 62 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, continuano ad applicarsi per quanto non espressamente disciplinato dallo stesso decreto legislativo); attorno ai cui limiti, ove vengano trattati scarichi contenenti microrganismi patogeni o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 metri. Due sono i depuratori situati uno a Marina di Zambrone e l'altro a Daffinà.
- Le fasce di rispetto degli elettrodotti.

4. DOCUMENTO PRELIMINARE

4.1 L'idea di Piano e i suoi principi ordinatori

Nel definire **le azioni di piano** (Vedi Tav Q.C.7) che vengono poste alla base di un nuovo strumento urbanistico non si può fare a meno di osservare come dietro questa elaborazione si nasconda inevitabilmente la necessità di fondere punti di vista assai differenti, che se da un lato testimoniano i rapporti identitari che una comunità locale ha stabilito nel corso del tempo con il proprio territorio, dall'altro riflettono la volontà di modificare almeno in parte questa relazione, ispirando il progetto di piano a un desiderio di mutamento e di innovazione.

Il conflitto che in questo modo si determina tra un impulso alla conservazione dei luoghi dell'identità e della memoria, e la necessità di adeguare le strutture insediative alle esigenze della società contemporanea è presente in varia misura in ogni esercizio di pianificazione, ma nel caso di Zambrone l'esigenza di tutelare un patrimonio paesaggistico di eccezionale valore minaccia di trasformarsi in un *luogo comune* che può offuscare non solo l'urgenza di rispondere alla domanda di cambiamento, ma anche la stessa capacità di percepire l'entità delle trasformazioni in atto.

Considerazioni tutto sommato analoghe possono essere effettuate in relazione alla composizione strutturale della base economica e sociale di Zambrone, la cui ben nota vocazione turistica ha registrato nell'ultimo decennio un importante aumento di complessità.

Si può a questo punto ipotizzare che i *principi ordinatori* sui quali sviluppare la elaborazione di una *idea di città* che sia coerente con le indicazioni offerte dal Quadro Conoscitivo, e con le linee di intervento definite dalla amministrazione comunale, possano essere così sintetizzati:

- attribuire al rispetto dell'ambiente e alla tutela del paesaggio una importanza strategica nella prefigurazione del futuro di Zambrone, e non solo un obbligo imposto dal quadro normativo, affidando alle politiche finalizzate alla gestione delle risorse naturali il compito di promuovere ulteriormente

l'immagine e la collocazione di Zambrone tra le mete del turismo nazionale;

- sperimentare una forma urbana che tenti di dimostrare che una più elevata qualità insediativa può essere conseguita anche nei tessuti di nuova formazione.

4.2 Le scelte di Piano

Il Piano strutturale si configura come un documento programmatico e d'indirizzo dell'azione amministrativa, delle politiche urbane per la città, senza vincoli e/o prescrizioni dirette sulla proprietà dei suoli. Se il *PSC* rappresenta quindi il quadro di riferimento generale per la politica comunale di sostenibilità, compresa quella urbanistica, il *REU* deve garantire nella propria normativa le regole, gli indici, i parametri che declinano operativamente quest'ultima, "incorporandola" all'interno della propria attuazione.

Uno dei contenuti principali del Piano strutturale è la sostenibilità urbanistica.

Una definizione convincente della *sostenibilità urbanistica* è – semplificando al massimo - *la capacità di assicurare il soddisfacimento dei bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i loro bisogni;*² una definizione quest'ultima, che contiene un evidente riferimento alla quantità e alla qualità delle risorse ambientali.

Una siffatta definizione si basa su tre condizioni fondamentali nel "governo del territorio", vale a dire nelle **azioni di piano**:

- il contenimento del *consumo di suolo*;
- la costruzione di spazi e la definizione di aree capaci di produrre effetti di *rigenerazione ecologica* nei confronti della città e del territorio;
- la compatibilità ambientale tra le trasformazioni urbanistiche e i relativi *sistemi infrastrutturali* (mobilità, reti tecnologiche, reti energetiche); il forte elemento ambientale, che costituisce la base analitica e la matrice di riferimento generale di tutte le scelte, che si traduce

¹ Gro Harlem Brundtland, *Our Common Future*, New York, 1987.

in un'attenzione particolare alle differenti unità di paesaggio che caratterizzano il territorio di Zambrone (il sistema collinare, i nuclei urbani sparsi, l'ambiente in genere). Alla limitazione dello sviluppo delle frazioni, orientando le esigenze insediative verso la riqualificazione e il ridisegno dei margini di Zambrone e delle frazioni, oggi molto incerto, e caratterizzato dalla tipica urbanizzazione dispersa; la scelta chiara e decisa a favore delle riqualificazioni per ambiti, scelta peraltro del tutto coerente con la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

La prima condizione, genericamente enunciata, richiederebbe degli approfondimenti rispetto all'uso indiscriminato compiuto nell'ultimo trentennio.

Appare doverosa e indiscutibile la strategia d'attenzione verso l'eccessiva sottrazione di suolo agricolo, da parte di nuovi suoli urbani.

In realtà, oggi, al fine di garantire la necessaria qualità ambientale al progetto urbanistico, è necessario avere consapevolezza del fatto che quel che conta è la modalità di trattamento delle nuove trasformazioni, proprio nei confronti delle risorse ambientali coinvolte.

Un'acritica contestazione del passaggio da suolo agricolo a suolo urbano - oggi diventata quasi una questione ideologica - dimentica che il valore ambientale di un suolo dipende dal suo impianto vegetale.

Di fatto un prato alberato, con una adeguata quantità di alberature può dare una resa ecologica assai superiore al generico uso agricolo di un terreno incolto e abbandonato.

Non a caso un'errata politica agricola comunitaria, negli anni novanta del secolo scorso, imponeva ad alcune Regioni italiane di incentivare - mediante lauti contributi - il taglio dei vigneti. Tale scellerata direttiva comunitaria ha provocato inimmaginabili danni collettivi legati alla modificazione del paesaggio agrario e ai non trascurabili dissesti idrogeologici .

Il problema, per la destinazione agricola e per quella urbana, non è quindi quello di una preferenza dell'una rispetto all'altra, ma quello della qualità ambientale, urbanistica ed economica della stessa destinazione.

La questione del *consumo di suolo* s'intreccia, nel nostro caso, con quella del **residuo di piano**, cioè delle tante destinazioni private in atto ed *in itinere* già previste nel *PRG* vigente, che si configurano come veri e propri

diritti, a causa del regime fiscale nel frattempo intervenuto e, non solo, ma anche per gli atti amministrativi aventi finalità compiuta e producenti effetti giuridici certi. Ci si riferisce in particolare ai numerosi Piani di Lottizzazione, di cui gran parte sono stati anche “convenzionati”.

Vista la vastità del territorio interessato e il conseguente impatto che l’occhio inesperto riesce a immaginare solo a realizzazioni avvenute è stata elaborata una metodologia di lavoro che è tesa a mitigare i predetti effetti.

In una scheda - *ad hoc* predisposta - vengono riportati i dati di Piano con i relativi parametri e indici urbanistici relativi all’area in esame, inoltre fotografie indicanti le superfici interessate e, infine, note e prescrizioni individuanti le misure di compensazione. (Vedi l’elaborato di Piano Q.C.6 denominato *Schede di screening urbanistico-ambientale relative ai P.di L. in atto e in itinere*).

In sintesi gli obiettivi (TAV.Q.C.7) posti alla base della redazione del Piano sono:

- L’attenuazione dell’impatto degli insediamenti di carattere turistico residenziale ereditati dal PRG vigente, alcuni dei quali in corso di realizzazione, e, di cui, pur recependo i diritti edificatori precedentemente acquisiti, si prescrivono note e caratteri di edificazione. Tav. Q.C.6.
- recupero dei sistemi insediativi esistenti soffermandosi sulla precisa individuazione dei “limiti urbani”;
- il potenziamento e la riqualificazione delle attrezzature e dei servizi (*standards*);
- la ricomposizione dei comparti, degli isolati o delle unità elementari d’intervento esistenti, attraverso una riqualificazione tipomorfologica e mediante l’introduzione all’interno di parti da destinare a orti urbani, giardini, parchi;
- potenziamento della infrastrutturazione viaria urbana e territoriale.

Tali obiettivi sono stati determinati dalle seguenti scelte strategiche:

- la *prima scelta* riguarda la definizione del perimetro del capoluogo e delle frazioni: la proposta è stata quella di farla coincidere con il pe-

rimetro del territorio edificato, **le mura analogiche**. Una proposta “forte”, che affida esclusivamente alle aree di trasformazione la ridefinizione del bordo dell’urbanizzato e la riqualificazione delle aree marginali.

- la *seconda scelta* riguarda l'utilizzazione delle aree libere ancora presenti all'interno dei tessuti urbani, (aree agricole intra-urbane) destinate a orti e giardini e comunque non considerate a carattere prevalentemente insediativo dal piano vigente. La proposta è di mantenere l'attuale destinazione agricola, con possibilità di edificare in termini leggermente superiori a quelli previsti nelle aree del territorio aperto.
- la *terza scelta* riguarda gli usi del territorio. La qualità della città è data dalla massima integrazione delle funzioni e dei processi sociali, come i nostri centri storici ci hanno insegnato, mischiando alla residenza, i servizi (pubblici e privati), l'artigianato e le funzioni commerciali. La proposta del piano è di semplificare le famiglie funzionali, riducendo il numero degli usi a quelli effettivamente caratterizzanti una funzione.

Il processo di pianificazione così avviato riprende i contenuti e i punti salienti che fanno capo alle Linee Guida.

In particolare sia i contenuti sia la forma del nuovo piano consentono di individuare una parte strutturale (legata ai sistemi territoriali e ambientali) ed una parte operativa (relativa alle scelte di trasformazione di breve e medio periodo);

- il tema della sostenibilità ambientale attraversa tutte le scelte del piano (con particolare riferimento alle caratteristiche idrogeologiche territoriali, alla permeabilità dei suoli e ai rischi idraulici, al soddisfacimento idrico e depurativo, alla previsione di realizzazione di ecotoni, in alcuni casi intorno ai nuclei edificati, in altri in territorio aperto, in prossimità di corsi d'acqua o di presenze di condizioni agricole e/o geomorfologiche molto diversificate);
- il tema della perequazione urbanistica, articolato e approfondito normativamente nel nuovo piano - anche attraverso la redazione di

appositi elaborati sulle aree di trasformazione – garantisce, se attuata, non solo l'equità di trattamento dei proprietari interessati e le ricadute pubbliche degli interventi, ma anche la qualificazione urbanistica e ambientale delle trasformazioni consentite.

Per quanto riguarda il *Sistema insediativo (Territorio urbanizzato e Territorio Urbanizzabile)*, il nuovo piano considera superata la tradizionale zonizzazione funzionale, e formula le proprie proposte per Ambiti urbani: i tessuti esistenti (i nuclei originari, la città consolidata, includendo in essa gli ambiti della ricostruzione post-sismica, la città da riqualificare e/o trasformare), e quelli programmati (gli ambiti della pianificazione esistente, gli ambiti di nuova trasformazione). Mentre nei primi due tessuti l'intervento è, in linea generale, di tipo diretto, negli altri casi la modalità d'intervento prevalente sarà quella di tipo indiretta.

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio conterrà un **Repertorio** di *progetti urbani unitari*, consistente in una raccolta di schede progettuali che disciplineranno sia gli ambiti di trasformazione (pregressi e di nuovo impianto), sia i Piani Attuativi Unitari, così come disciplinati dalla Legge Regionale N. 19/2002.

A Zambrone come del resto in tutta la Calabria fino alla fine degli anni sessanta le città, i borghi, i centri sparsi in genere hanno avuto una crescita limitata, avvenuta in genere su se stessa, intorno al già edificato, ancora secondo una logica che da sempre si è ripetuta nella storia della città.

Tale sistema di costruzione della città non era per nulla spontaneo, casuale, ma era dettato da **norme condivise**, tramandate da padre in figlio, che disciplinavano la definizione di strade, lotti, isolati, i quali interagivano con la natura dei luoghi e con la struttura della proprietà fondiaria. A loro volta, i manufatti edilizi venivano edificati secondo le regole del buon costruire e in virtù delle necessità del singolo proprietario.

Bisogna riconoscere che tale sistema di pianificazione dovrebbe costituire il riferimento costante per la stesura degli strumenti urbanistici di oggi.

L'analisi del sistema insediativo esistente ci ha condotti ad individuare per ogni centro edificato il nucleo originario, la città consolidata e la città

da trasformare. Intorno al nucleo originario la città si è costruita su se stessa, dando luogo a quella che noi chiamiamo la città consolidata, caratterizzata in genere da parti urbane completamente urbanizzate e, spesso, prive di qualità urbane. Sparse e poco distanti da brani di edilizia in genere ritroviamo singoli manufatti costruiti in forma diretta, senza essere stati inseriti in un disegno complessivo coerente definito da strade, lotti, ecc.

Si è ritenuto opportuno ricercare una ragione di pianificazione nel definire il limite tra le aree urbanizzate, urbanizzabili e il territorio agricolo forestale così come definito dalle Linee Guida. Tale ragione è riconducibile a una linea di demarcazione da noi definita **mura analogiche**, un vero e proprio confine tra città e campagna.

Va da sé il richiamo alla città medievale entro le cui mura avveniva la vita civile e tutte le attività catalogabili tra quelle urbane.

A prima vista potrebbe sembrare esagerata l'estensione in termini fisici attribuita al territorio urbanizzato e urbanizzabile. E' bene precisare, però, che non tutte le aree ricadenti all'interno delle **mura**, sono da considerare edificabili. In esse rientrano infatti molti terreni che pur non ricadendo nel territorio aperto sono da considerare agricoli, ma con una disciplina diversa da quella definita nel territorio agricolo-forestale o aperto che dir si voglia.

Anche nelle antiche città medievali vi erano delle aree libere, non edificate che entravano in un rapporto dialettico con quelle costruite restituendo comunque un'armonia urbana riconoscibile.

Il presente Piano Strutturale ha l'ardire di riproporre nel tempo questa nuova condizione di urbanità, ove gli spazi considerati *liberi* oggi potranno essere *edificati* domani, stante la condizione di atemporalità che riveste di norma il Piano Strutturale.

Per quanto riguarda il *sistema del Territorio aperto* le diverse realtà rurali sono disciplinate attraverso precise modalità d'intervento edilizio legate agli assetti produttivi agricoli, alla possibilità di fruizione naturalistica e ricreativa, alla tutela idrogeologica. In ogni caso, dovranno essere osservati gli obiettivi contenuti agli articoli 50-51-52 della L.R. 19/2002, che stabiliscono le norme per una razionale pianificazione del territorio agro-forestale. Al fine di contenere un'indiscriminata edificazione basata esclu-

sivamente su quantità scaturenti da indici, l'edificazione nelle aree agricole potrà avvenire solo attraverso un piano di sviluppo aziendale che sarà preceduto da una relazione agro-pedologica indicante le colture praticate e/o ordinariamente praticabili, attraverso l'unità aziendale minima per l'esercizio economicamente conveniente dell'attività agricola e il mantenimento in produzione delle superfici fondiari che assicura la dimensione e la permanenza delle colture in atto.

La terza condizione riguarda da un lato la assoluta dipendenza di ogni trasformazione urbanistica dalla sua accessibilità attraverso una mobilità adeguata, mentre, dall'altro lato riguarda la compatibilità del sistema infrastrutturale previsto dal piano rispetto ai sistemi ambientali con i quali le varie infrastrutture interagiscono. Il sistema infrastrutturale comprende le strade e il sistema dei parcheggi; ma comprende anche le reti tecnologiche che garantiscono la vivibilità degli insediamenti; e comprende anche le grandi condutture energetiche che attraversano il territorio in superficie o interrate, gli impianti della telefonia mobile e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. La compatibilità del sistema infrastrutturale deve, da un lato essere l'esito delle valutazioni strategiche preventive e, dall'altro lato, il risultato di una progettazione integrata delle stesse infrastrutture, finalizzata a ridurre e a minimizzarne gli inevitabili impatti sull'ambiente urbano e naturale. Anche in questo caso l'ottica è quella del bilancio ambientale della trasformazione che la realizzazione di una infrastruttura comporta e non solo del tradizionale bilancio tra costi e benefici.

Ed anche in questo caso devono essere superate posizioni pregiudizialmente negative, strumentali o inconsapevoli. Se, per esempio, una nuova strada è necessaria, la sua realizzazione non sarà inevitabilmente un elemento di detrazione ambientale; al contrario, se la realizzazione sarà finalizzata a ridurre, minimizzare e compensare gli impatti negativi sull'ambiente, il bilancio complessivo di questa trasformazione potrebbe anche registrare un segno ambientale positivo.

In questa direzione vanno alcuni interventi significativi che saranno meglio specificati nei successivi approfondimenti redazionali del presente Piano.

Essi sono frutto di un'analisi e un approfondimento legato alla esaltazione della fruizione del paesaggio oggi del tutto trascurata e alla possibilità di renderlo godibile sia al visitatore che transita per il territorio di Zambrone sia al frequentatore assiduo dei luoghi. Essi sono:

- La realizzazione di una passeggiata a mare nel tratto che va da Via del Mare fino alla punta di Zambrone.
- La realizzazione - all'ingresso del territorio di Zambrone in direzione Tropea - di tratti di spazi complanari lungo la SS522, ove la natura dei luoghi e la loro geomorfologia li rendono ammissibili, costituiti da aree attrezzate con chioschi, illuminazione piantumazione di essenze arboree da viale urbano e piccole piazze predisposte alla sosta e al **passaggio a mezzacosta** e, inoltre, al parcheggio degli autoveicoli. La prima si rende necessaria per rendere fruibile alla collettività uno spazio incantevole e una vista tra le più pregevoli d'Italia, emozioni queste che sono al momento appannaggio esclusivo dei frequentatori delle strutture ricettive prospicienti l'arenile.

La seconda – oltre ai condivisibili contributi di fruizione paesaggistica - concorrerebbe a decongestionare il traffico durante il periodo estivo.

Infatti numerosi sono gli automobilisti che sostano lungo la SS522, sia per pochi minuti per godere la natura e il paesaggio, sia per parcheggiare l'auto e proseguire a piedi, per raggiungere – attraverso dei sentieri pedonali riportati in cartografia, di particolare interesse paesaggistico - l'incantevole arenile posto tra la punta di Zambrone e il fiume Potame.

Inoltre, al fine di decongestionare il traffico veicolare che si verifica durante la stagione estiva nella **Città del Turismo** si rende necessario creare un collegamento viario con la SS522 dalla parte nord dell'area in esame. Attualmente esiste una strada privata che dalla SS522 raggiunge la zona a mare inerpicandosi lungo la dorsale che la separa dalla fascia collinare in maniera naturale. Tale percorso potrebbe essere potenziato anche migliorando il tracciato, che per un tratto dovrebbe correre nel territorio amministrativo del Comune di Parghelia. Si potrebbe rendere più fluida la circolazione che nel periodo estivo si attesta a *cul de sac* in prossimità della

spiaggia lungo il limite amministrativo dei due Comuni, Zambrone e Parghelia. La realizzazione di questa importante arteria consentirebbe la fluidità veicolare con una circolazione ad anello intorno alla ***Città del Turismo***.

4.3 Analisi demografica e fabbisogno abitativo

Il Piano Strutturale, diversamente dal PRG tradizionale, non opera dimensionamenti “esatti” su cui proporzionare l’offerta d’aree. Non determina inoltre la dimensione degli insediamenti e delle altre funzioni territoriali sulla base di uno spesso discutibile “fabbisogno” locale, come era nel piano tradizionale, bensì lega la determinazione delle “dimensioni massime ammissibili” alla capacità di carico del territorio stesso, intesa come disponibilità in senso sostenibile delle risorse essenziali (acqua, suolo, aria).

Essendo concepito come un piano a lungo termine, il PSC si preoccupa dunque di verificare *soprattutto* la sostenibilità ambientale e urbanistica delle trasformazioni.

Occorre quindi effettuare un procedimento di calcolo “a ritroso” che muova dalla definizione delle capacità massime degli insediamenti, delle funzioni e dei singoli Ambiti, sulla base delle disponibilità effettive e di programma delle risorse essenziali del territorio (nel caso di Zambrone principalmente acqua e suolo) e da queste risalire alle dimensioni massime ammissibili per lo sviluppo degli insediamenti e delle funzioni per l'intero territorio comunale.

Le problematiche del dimensionamento residenziale del piano, riguardano pertanto la capacità insediativa al solo fine di computare gli standard urbanistici. Le previsioni demografiche - fatale strumento con il quale si approvavano o si respingevano i PRG - non sono oggi centrali dal punto di vista tecnico, disciplinare e culturale, in quanto non corrispondenti alle attuali condizioni delle trasformazioni territoriali e socio – economiche.

Il dimensionamento residenziale ai fini del calcolo degli standard urbanistici deve essere espresso dalla somma degli abitanti residenti e degli interventi di trasformazione edilizia programmati dal piano, valutati in ter-

mini di abitanti solo per necessità statistiche, applicando però alle volumetrie o alle superfici edilizie previste i reali parametri di utilizzazione.

La popolazione risulta nell'ultimo decennio numericamente stabile.

Ad oggi su un territorio di circa 1.436 Ha, Zambrone ospita una popolazione di 1.793 unità, in un rapporto di circa 1,25 abitante per ettaro pone ancora oggi Zambrone in una situazione di bassa densità di popolazione se rapportata ai dati medi provinciali.

La popolazione è distribuita per la prevalenza nei 4 centri urbani di Zambrone capoluogo, Madama, S. Giovanni, Daffinà, Daffinacello, e nella vasta area agricola che dalla collina giunge fino al mare. Risulta evidente che l'elemento di maggiore caratterizzazione è la frammentarizzazione delle zone urbane e residenziali in genere, in favore di uno schema distributivo fondato per la prevalenza sul prototipo del piccolo centro agricolo tipico della Calabria.

In relazione ai livelli culturali della popolazione, si evidenzia un livello abbastanza basso di istruzione con particolare riferimento ai gradi superiori di formazione scolastica.

Le ragioni da ricercare sono sicuramente diverse e probabilmente tutte concorrenti:

- a. Il complesso demografico presente ampie percentuali di popolazione "anziana" che per un vizio strutturale presenta un basso grado di istruzione, dovuto è ovvio alla relativa giovinezza delle riforme scolastiche che dal secondo dopo guerra hanno provveduta a dare effettiva scolarizzazione alla popolazione nazionale;
- b. La vocazione prevalentemente agricola del territorio e l'assenza di attività di natura industriale o terziaria di rilievo, non hanno favorito una domanda locale di una forza lavoro altamente specializzata, facendo venire meno quello stimolo fondamentale al proseguimento del percorso formativo scolastico che è da sempre rappresentato dal posto di lavoro.

Dai dati censuari elaborati dall'ISTAT nel 2001, e dalla documentazione fornita dall'Ufficio Anagrafe del Comune, risulta che la popolazione residente si è stabilizzata intorno a 1.793 abitanti da almeno 30 anni.

COMUNE DI ZAMBRONE
Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

Si riportano di seguito i dati più significativi.

Numero famiglie: 606

Numero medio componenti per famiglia: 2,88

Nuclei familiari: 473

Anziani per bambino: 2,52

Edifici: 766

Edifici ad uso abitativo: 673, di questi: *231 costruiti in muratura portante; 432 calcestruzzo armato; 10 altro.*

Abitazioni: 1175

Numero di occupanti per stanza in abitazione occupata da persone residenti: 0,72

Metro quadro per abitante: 30,70

Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione

<i>Prima del 1919</i>	<i>1919 al 1945</i>	<i>1946 al 1961</i>	<i>1962 al 1971</i>	<i>1972 al 1981</i>	<i>1982 al 1991</i>	<i>dopo il 1991</i>	<i>Totale</i>
47	108	84	204	419	212	101	1.175

Numero dei piani fuori terra in edifici ad uso abitativo

1	2	3	4 e più	Totale
333	287	48	5	673

Abitazioni occupate da persone residenti: 606

Famiglie in abitazione per numero di stanze

<i>Stanze</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6 e più</i>	<i>Totale</i>
Famiglie	10	67	150	169	150	60	606

Il Piano Strutturale del Comune di Zambrone, nella sua funzione di strumento della pianificazione territoriale, rileva come la produzione edilizia

COMUNE DI ZAMBRONE
Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

degli ultimi dieci anni abbia contribuito in modo decisivo a soddisfare il fabbisogno primario di abitazioni della popolazione residente.

Secondo il Piano Strutturale, un ulteriore fattore di domanda di abitazione primaria è determinato dalle caratteristiche e dalle dinamiche della popolazione. Difatti, sebbene la popolazione del comune di Zambrone si può considerare complessivamente stabile, è in atto una crescita delle famiglie per lo più determinata dalla riduzione del numero medio di componenti della stessa .

Dalla lettura dei dati ne deriva un quadro incentrato su un sistema aggregativo dimensionato sul dato medio delle 3 persone per abitazione ed una scarsa predilezione per i complessi residenziali di tipo condominiale. Come vedremo infatti anche nelle ipotesi di nuova realizzazione di aree insediative , lo schema prescelto sarà per lo più quello delle villette a schiera e molto di rado quello condominiale, limitato, dove presente ad immobili di piccole dimensioni.

Al 2001 nel Comune di Zambrone risultavano residenti 606 famiglie. Considerando che 10 famiglie vivono in abitazioni composte di una stanza, 67 nuclei familiari vivono in abitazioni costituite da due stanze, e altri 150 nuclei vivono in alloggi composti di tre stanze, si è portati a prevedere un incremento di 227 alloggi.

Infatti le abitazioni occupate da residenti per numero di stanze sono così distribuite:

10 famiglie vivono in abitazioni composte da 1 stanza	1,65
	%
67 famiglie vivono in abitazioni composte da 2 stanze	11,05
	%
150 famiglie vivono in abitazioni composte da 3 stanze	24,75
	%
169 famiglie vivono in abitazioni composte da 4 stanze	27,88
	%
150 famiglie vivono in abitazioni composte da 5 stanze	24,75
	%
60 famiglie vivono in abitazioni composte da 6 e più stanze	9,90
	%

Considerando che il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,88 i dati conducono alla considerazione che ben 654 cittadini (227 x 2,88) vivono in abitazioni ai limiti di una adeguata vivibilità, in termini di spazio domestico pro-capite.

4.4 Standard Urbanistici D.M.1444/68 (di previsione)

Sulla base del dato relativo alla popolazione residente al 2001 è effettuata la verifica per il soddisfacimento degli standard relativi alle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico. Le superfici insediative sono riferite agli interventi di trasformazione presenti in tutte le zone di piano.

Da una prima ricognizione, che dovrà essere attentamente verificata, risultano destinati a standard 67.283 mq., pari a 39,19 mq. per abitante, quantità di notevolmente superiore a 18 mq/ab, minimi inderogabili previsti dalla legge.³

Lì dove risultano carenti - e al fine di compensare le superfici mancanti (Madama, Priscopio) - sarà necessaria una previsione ulteriore di aree pubbliche definite **compensative**, da sommare a quelle esistenti.

Per recuperare queste superfici, e per attuare realmente gli interventi previsti si metterà in atto l'istituto della perequazione urbanistica, comparto per comparto. Procedura, questa, che permetterebbe all'Amministrazione comunale di acquisire al patrimonio una cospicua quantità d'aree cosiddette di "riserva". Questa quantità d'aree sarà ricercata attraverso le superfici di compensazione che dovranno essere rilasciate nell'ambito delle attuazioni dei Piani Attuativi Unitari e dei Progetti Unitari.

Il bilancio relativo alle aree da riservare per attrezzature pubbliche o d'uso collettivo deve essere riferito agli attuali residenti ed a quelli futuri. Per calcolare le quantità occorre riferirsi alla capacità insediativa teorica. Essa è determinata assegnando ad ogni nuovo abitante insediabile 35,00 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp), pari a mc 105.

³ Tali dati di carattere generale si riferiscono alla media dei dati rivenienti dalla somma delle quantità emergenti da ogni nucleo abitato.

COMUNE DI ZAMBRONE
 Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

Lo scarto esistente fra previsioni e realizzazioni, al di là delle verifiche quantitative, imporrà - durante la redazione del REU – una riflessione di carattere generale sull’attualità dei parametri previsti dalla legge, fissati quaranta anni fa, e sugli obiettivi quantitativi degli strumenti comunali che ne hanno incrementato le quantità senza tenere conto in modo adeguato delle possibilità di realizzazione da parte delle amministrazioni. Al Regolamento Edilizio Urbanistico spetterà pertanto affrontare questo tema in un’ottica d’ampio respiro, occupandosi della qualità dei servizi, dell’insorgenza di nuovi fabbisogni d’attrezzature, della necessità di coinvolgere i privati nella fase di realizzazione e gestione delle opere, delle questioni procedurali ed economiche legate all’acquisizione delle aree.

Zambrone	D.M.1444/68	Standard esistenti		Aree a standard previste (mq)	Aree compensative (mq)
	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)		
D.M. 1444/68 art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, punto a scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	6204	15,51	16.008	5.460
D.M. 1444/68 art.3 punto b aree per attrezzature di interesse comune	2	6472	16,18		
D.M. 1444/68 art.3 aree per spazi pubblici attrezzati punto c a parco e per il gioco e lo sport	9	10950	27,38		
D.M. 1444/68 art.3 punto d aree per parcheggi	2,5	502	1,26		
	18	24128	60,33		

Abitanti attuali 400

Daffinà	D.M.1444/68	Standard esistenti		Aree a standard previste (mq)	Aree compensative (mq)
	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)		
D.M. 1444/68 art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, punto a scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	1766	7,45	6.104	0
D.M. 1444/68 art.3 punto b aree per attrezzature di interesse comune	2	3548	14,97		
D.M. 1444/68 art.3 aree per spazi pubblici attrezzati punto c a parco e per il gioco e lo sport	9	1330	5,61		
D.M. 1444/68 art.3 punto d aree per parcheggi	2,5	0	0		
	18	6644	28,03		

COMUNE DI ZAMBRONE
 Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

Abitanti attuali 237

Daffinacello	D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti		Aree a standard previste (mq)	Aree compensative (mq)
		(mq)	(mq/ab)		
D.M. 1444/68 art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, punto a scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	0	0	8.506	4.253
D.M. 1444/68 art.3 punto b aree per attrezzature di interesse comune	2	296	2,1		
D.M. 1444/68 art.3 aree per spazi pubblici attrezzati punto c a parco e per il gioco e lo sport	9	4902	34,77		
D.M. 1444/68 art.3 punto d aree per parcheggi	2,5	0	0		
	18	5198	36,87		

Abitanti attuali 141

Madama	D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti		Aree a standard previste (mq)	Aree compensative (mq)
		(mq)	(mq/ab)		
D.M. 1444/68 art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, punto a scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	0	0	15.376	7.688
D.M. 1444/68 art.3 punto b aree per attrezzature di interesse comune	2	626	4,44		
D.M. 1444/68 art.3 aree per spazi pubblici attrezzati punto c a parco e per il gioco e lo sport	9	1336	9,47		
D.M. 1444/68 art.3 punto d aree per parcheggi	2,5	547	3,88		
	18	2.509	17,80		

Abitanti attuali 141

San Giovanni	D.M.1444/68 (mq/ab)	Standard esistenti		Aree a standard previste (mq)	Aree compensative (mq)
		(mq)	(mq/ab)		
D.M. 1444/68 art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, punto a scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	2226	4,95	6.278	0
D.M. 1444/68 art.3 punto b aree per attrezzature di interesse comune	2	4304	9,56		
D.M. 1444/68 art.3 aree per spazi pubblici attrezzati punto c a parco e per il gioco e lo sport	9	17474	38,83		

COMUNE DI ZAMBRONE
Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

D.M. 1444/68 art.3 punto d aree per parcheggi	2,5	0	0		
	18	24004	53,34		

Abitanti attuali 450

Priscopio	D.M.1444/68	Standard esistenti		Aree a standard previste (mq)	Aree compensative (mq)
	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)		
D.M. 1444/68 art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, punto a scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	0	0		
D.M. 1444/68 art.3 punto b aree per attrezzature di interesse comune	2	0	0		
D.M. 1444/68 art.3 aree per spazi pubblici attrezzati punto c a parco e per il gioco e lo sport	9	0	0	3.665	1.832
D.M. 1444/68 art.3 punto d aree per parcheggi	2,5	0	0		
	18	0	0		

Abitanti attuali 57

Marina di Zambrone (Città del Turismo)	D.M.1444/68	Standard esistenti		Aree a standard previste (mq)	Aree compensative (mq)
	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)		
D.M. 1444/68 art.3 aree per l'istruzione: asilo nido, punto a scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5	0	0		
D.M. 1444/68 art.3 punto b aree per attrezzature di interesse comune	2	0	0		
D.M. 1444/68 art.3 aree per spazi pubblici attrezzati punto c a parco e per il gioco e lo sport	9	0	0	19.000	5.000
D.M. 1444/68 art.3 punto d aree per parcheggi	2,5	7800	67,83		
	18	7800	67,83		

Abitanti attuali 160

Gli abitanti attuali presenti e diffusi sul territorio aperto sono 207, per un totale complessivo di 1.793 abitanti.

All'interno delle aree di trasformazione (**ambiti del territorio infrastrutturato e/o da trasformare**) previste nelle **mura analogiche**, dovranno essere ricercate le aree a standards indicate e, nel contempo, le aree compensative, le quali costituiranno un "capitale fisso" di cui si doterà la Pubblica Amministrazione al fine di:

- a) elevare la quantità minima di standards rilasciate per effetto dell'attuazione dei PAU;
- b) dotarsi di aree necessarie per poter scambiare diritti edificatori.

Le suddette aree emergono per le previsioni di nuovi insediamenti ammissibili nei prossimi **vent'anni**, i quali produrranno un incremento di:

- 667 abitanti circa a Zambrone, mediamente pari a 33 abitanti annui
- 262 abitanti circa a San Giovanni, mediamente pari a 13 abitanti annui
- 254 abitanti circa a Daffinà, mediamente pari a 12 abitanti annui
- 354 abitanti circa a Daffinacello, mediamente pari a 18 abitanti annui
- 640 abitanti circa a Madama, mediamente pari a 32 abitanti annui
- 153 abitanti circa a Priscopio, mediamente pari a 7 abitanti annui.

Si pone in evidenza che le aree a Standards non sono state suddivise secondo quanto disposto dalle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del Decreto Interministeriale 1444/68, in quanto non è possibile prevedere sin d'ora il tipo di necessità che emerge per la comunità insediata nel corso dei vent'anni, ma soprattutto non è in questa fase che si può entrare nel merito degli aspetti operativi del Piano, stabilendo superfici che potrebbero rivelarsi non idonee al mutare delle esigenze della popolazione residente e delle regole del mercato. Spetterà al REU indicare forme, funzioni e contenuti relativi alle aree pubbliche, le cui previsioni potranno nel corso del tempo essere variate in forza dei mutamenti socio-economici.

Negli **ambiti del territorio urbano consolidato** previsti nelle **mura analogiche**, sui quali sarà consentita l'edificazione diretta, le aree da cedere al Comune riguardano quelle per la sosta, in base ai dispositivi della Legge 765/67 e alla Legge 122/89. Inoltre, sono previste ulteriori aree a parcheggio, in aggiunta, che saranno meglio disciplinate dal REU, al fine di aumentare la dotazione di tali spazi e di migliorare la qualità urbana.

Un approfondimento specifico a parte merita l'ambito definito la **Città del Turismo**. Questa parte del territorio di Zambrone cresciuta in maniera disordinata negli ultimi anni presenta notevoli carenze di spazi per la sosta in special modo durante la stagione balneare. Il presente Piano considera una previsione di mq. 24.000 ca. che dovranno essere ricercati all'interno delle aree PAU, PU, previsti e disciplinati dal Regolamento Edilizio Urbanistico che definirà, attraverso il Repertorio dei Progetti, gli indici e i parametri urbanistici

4.5 Il territorio urbanizzato, urbanizzabile

Le aree di trasformazione sono sostanzialmente quelle previste dal Piano Strutturale. Le scelte localizzative sono state guidate dalla necessità di ridefinire i margini urbani, rispondere alle esigenze del sistema insediativo decentrato delle frazioni, riqualificare l'ambiente naturale. Il nuovo piano tende a confermare ove possibile le previsioni pregresse del PRG vigente, coinvolgendo le aree in esso previste, sia quelle edificate che quelle in attesa di edificazione.

Il Comune di Zambrone opererà la scelta di applicare il metodo perequativo agli ambiti di trasformazione. Le ragioni di questa scelta sono fondamentalmente due:

- l'opportunità di una ripartizione più equa di diritti e doveri fra i proprietari interessati alle trasformazioni urbane ed, in generale, la responsabilizzazione delle proprietà nella costruzione della città pubblica.
- La scelta di applicare la perequazione in modo generalizzato, in pratica a tutte le aree in cui si programma la trasformazione. Il metodo perequativo, com'è noto, prevede l'applicazione di un indice

d'edificabilità alle aree di trasformazione, costruito dall'analisi dello stato di fatto e di diritto delle aree. La realizzazione di tale indice, remunerativo per la proprietà, è condizionata alla cessione di una quota di suolo da destinare a servizi e attrezzature pubbliche. È noto che la difficoltà di bilancio rende improponibile l'acquisizione dei suoli necessari per i servizi pubblici, esclusivamente per mezzo dell'esproprio. All'esproprio, infatti, sono collegati tempi lunghi ed un eventuale ampio contenzioso.

Il primo passo quindi, nell'applicazione dell'indice perequativo, è il riconoscimento, sul territorio, delle condizioni di fatto e di diritto che caratterizzano le aree per grandi classi.

Si è proceduto quindi ad una classificazione del territorio urbanizzato-urbanizzabile in quattro macrozone: Ambiti dei nuclei originari, Ambiti del territorio urbano consolidato, Ambiti del territorio urbano da infrastrutturare e/o da trasformare, Ambiti delle aree agricole intraurbane.

L'ambito dei nuclei originari si compone degli attuali centri abitati che costituiscono l'armatura urbana storica del territorio del Comune di Zambrone, riconosciuti con apposita campitura negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico.

Essi comprendono:

- il nucleo originario di Zambrone capoluogo;
- il nucleo originario di Madama;
- il nucleo originario di San Giovanni;
- il nucleo originario di Daffinà;
- il nucleo originario di Daffinacello.

Essi sono caratterizzati da qualità testimoniali, in parte da qualità storiche, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici. Per queste aree il presente Piano non ammette la trasformazione edilizia, pertanto saranno ammissibili gli interventi edilizi previsti dall'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i..

Nelle parti, poste a ridosso dei nuclei originari, sono possibili interventi puntuali di ricucitura morfologica e insediativa tesa a restituire compiutezza formale e architettonica, da attuarsi attraverso intervento diretto. Per gli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse, a condizioni che non si superino le altezze dei corpi adiacenti più alti, non si crei discontinuità nel fronte principale di un edificio architettonicamente unitario.

L'Ambito del territorio urbano consolidato, periurbano si compone delle aree che hanno avuto un processo d'urbanizzazione negli anni e quindi aree prevalentemente collocate in un contesto urbanizzato. Per queste aree che corrispondono prevalentemente alle **Zone B** della Variante al PRG si è ritenuto confermare l'indice fondiario preesistente e i relativi parametri urbanistici.

L'ambito del territorio da trasformare, si compone d'aree che gravitano sul tessuto urbano consolidato, pur non facendone parte, per il quale esiste una "aspettativa" d'urbanizzazione e quindi aree da considerare urbanizzabili. Alcune sono riconducibili a Zone inattuate dalla Variante al PRG vigente, destinate a servizi pubblici o lottizzazioni **Zone C1** della Variante al PRG. Altre sono aree di cintura per la connessione dei margini urbani e dei servizi con valenza residenziale. Gli ambiti di trasformazione all'interno del tessuto urbano sono prevalentemente aree da riqualificare con interventi di riuso o aree ricadenti in vuoti urbani.

All'ambito del *territorio da trasformare* si è attribuito un indice di utilizzazione fondiaria che consentirà una quantità di edificazione in misura minore rispetto agli *Ambiti del territorio urbano consolidato*.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione parteciperanno pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute e alla classe perequativa d'appartenenza, all'edificabilità complessiva. Lo stesso rapporto proporzionale dovrà essere applicato alle

cessioni d'aree pubbliche e/o di uso pubblico. La localizzazione dell'edificabilità avverrà all'interno del comparto come indicato nella scheda d'impianto urbanistico, riportata nel REU.

Inoltre nella scheda d'impianto urbanistico saranno evidenziate anche le invarianti progettuali che contribuiscono all'attuazione del progetto generale delle singole tematiche affrontate. Sono fatti salvi e non concorrono alla formazione dell'indice perequativo gli edifici esistenti interni al comparto.

Nelle aree di trasformazione, è sempre garantita la presenza degli usi appartenenti alla funzione abitativa e d'alcuni usi appartenenti alle funzioni terziarie/commerciali. Tale presenza simultanea è definita *Mix funzionale*. Le aree di trasformazione sono di norma ripartite nelle seguenti tre zone funzionali:

Superfici edificabili;

Superfici "compensative";

Superfici a Standard.

E' prevista inoltre una percentuale minima sulla superficie edificabile da mantenere permeabile, al fine di salvaguardare l'equilibrio idrogeologico.

Le aree pubbliche comprendono sia le aree da destinare a standards urbanistici, definiti dal REU, relativi al verde pubblico e parcheggi, da realizzare e cedere gratuitamente, sia le aree della compensazione urbanistica ed ambientale da cedere in aggiunta per effetto dell'eventuale premialità urbanistica, sulle quali l'Amministrazione comunale potrà realizzare aree verdi, attrezzature pubbliche, edilizia residenziale pubblica, convenzionata, ecc.

Le aree di cessione eccedenti gli standards urbanistici di legge, cosiddette aree compensative serviranno anche attraverso la compensazione urbanistica al bilanciamento degli standards. L'utilizzo delle aree di compensazione avverrà in funzione delle carenze nel territorio analizzato e sarà definito all'interno delle schede d'impianto urbanistico degli ambiti di trasformazione.

Tali aree, che costituiscono la riserva di suolo pubblico superficie "compensativa" da cedere con la stipula di una convenzione.

Infine gli **Ambiti delle aree agricole intraurbane**.

Si caratterizzano per essere delle aree che, pur essendo localizzate all'interno delle **Mura Analogiche**, non hanno potenzialità edificatoria di tipo urbano. Esprimono una condizione legata, da un lato alla volontà espressa da parte del privato cittadino attraverso *la partecipazione* di mantenere un condizione agricola della proprietà, e, dall'altra dalla consapevolezza del contributo ecologico che questa scelta privatistica contribuisce a restituire alla collettività, sia in termini di paesaggio, che di ambiente naturale e permeabilità di suolo.

Alla determinazione di individuare questo **nuovo ambito** - in ogni caso non configgente con le Linee Guida Regionali – si è pervenuti, come si è accennato, in seguito alle numerose richieste *partecipative* di proprietari di considerare agricole aree sulle quali - in base alla Variante del PRG - era prevista l'edificabilità.

Questi ambiti a volte chiudono, altre volte si frappongono, altre ancora s'incuneano tra le aree considerate consolidate dal presente Piano Strutturale, con un'avvicinarsi di spazi urbani e condizioni agricole che contribuiscono, nel tempo lungo del PSC, a restituire una configurazione sostenibile della città.

Al tempo stesso consentiranno ammissibili modificazioni e azioni di trasformabilità del territorio nella misura e nella forma richiesta dal mercato, e comunque sulla scorta del controllo da parte dell'Amministrazione Comunale che potrà intervenire a modificare il REU, il quale, in ogni caso, resterebbe conforme alle previsioni strutturali del presente PSC.

4.6 Il Territorio agricolo e forestale (territorio aperto)

Nelle aree agricole assumono particolare significato gli elementi che testimoniano l'impiego di tecniche, interventi e assetti fondiari orientati a consentire l'utilizzazione produttiva di terreni caratterizzati da una struttura morfologica, e quindi da un rapporto tra suolo e acque, particolarmente delicati: tali cioè da richiedere un'accorta azione di manutenzione, in as-

senza della quale i terreni sarebbero storicamente evoluti (e tendenzialmente evolverebbero) verso forme di inselvaticamento.

Di conseguenza, si individuano come invarianti strutturali:

- la prevalenza di aree agricole a forte connotazione del paesaggio (terrazzamenti, siepi, piantagioni di ulivi, manufatti e testimonianze dell'attività agricola tradizionale, muri a secco);
- la funzione prevalente, individuata nella conservazione del paesaggio agrario, affidata prioritariamente all'attività agricola con indirizzo tradizionale e, in forma complementare a quest'ultima, alle attività ricettive e di ristorazione. Il piano strutturale, come si è detto, sancisce in modo netto la separazione tra il territorio urbano e il territorio aperto e pertanto vieta ogni ulteriore urbanizzazione della campagna. Il divieto di urbanizzazione non significa peraltro escludere la presenza dell'uomo.

Anzi, corrisponde alla necessità di tutelare, e soprattutto di promuovere, una particolare forma di presenza dell'uomo, indispensabile come presidio per garantire la conservazione dei caratteri essenziali del territorio. Per effetto delle regole e degli indirizzi il piano strutturale stabilisce:

- la possibilità di recuperare e utilizzare appieno il patrimonio edilizio sparso esistente per altre attività a basso impatto e buona redditività (iniziative agrituristiche o di turismo rurale) anche attraverso i principi della multisettorialità in agricoltura;

Dato il carattere estremamente pregiato del paesaggio agrario, **per esigenza di tutela, il presente Piano pone un vincolo comunale di Il livello sull'intero territorio aperto**, affidando al regolamento urbanistico la definizione di specifiche cautele per tutte le trasformazioni del territorio. Tali cautele saranno volte ad assicurare la conservazione degli elementi qualificanti del paesaggio agrario, l'adozione delle soluzioni di minore impatto e garantire il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico. Laddove necessario il regolamento può anche escludere la realizzazione di alcuni interventi elencati ai commi precedenti; in particolare, ove necessario od opportuno, può definire fasce di rispetto inedificabili.

Il piano si spinge in particolare a prevedere l'obbligo, a carico di coloro che effettueranno le trasformazioni, di contribuire alla mitigazione e/o compen-

sazione dell’impatto sull’ambiente e alla manutenzione degli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario. Tale affermazione costituisce una norma di “principio”, un riferimento per la disciplina che il regolamento urbanistico, nel rispetto delle leggi vigenti, potrà ulteriormente specificare, innovando per quanto possibile.

Una nota a parte meritano gli ***Insedimenti rurali diffusi***, che includono gli episodi insediativi sparsi, la cui matrice organizzativa era originariamente finalizzata all’attività agricola, ma che, nel corso dell’ultimo trentennio, col venir meno della mezzadria e il conseguente frazionamento fondiario, presentano un mix tra questa e quella residenziale.

Altri costituiscono invece il prodotto della incontrollata edificazione sul territorio aperto avvenuta negli ultimi venti-venticinque anni.

4.7 Criteri per il dimensionamento e le destinazioni d’uso

1. La dimensione massima sostenibile degli insediamenti dell’intero territorio comunale è data dalla somma di quelle indicate nel presente Documento Preliminare e si riferisce sia alle azioni di trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo, sia agli interventi attinenti alla gestione dell’esistente, ove questi incrementino il carico urbanistico e necessitino di nuova infrastrutturazione o trasformazione di quella esistente.

2. Nell’ambito del nuovo consumo di suolo concorrono al dimensionamento:

- gli interventi residenziali e produttivi di nuova espansione, che incidono sulle risorse, quali le nuove edificazioni, da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente perimetrato e definito dal Regolamento Urbanistico, anche dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati;
- gli interventi previsti dal vigente PRG, espressamente fatti salvi dal presente Piano, tramite la procedura di valutazione contenuta nelle apposite schede e nella Relazione sulle attività di valutazione, che fa parte integrante del P.S.

3. La somma totale comprende:

A) il residuo del PRG vigente, costituito da:

- a. piani e progetti approvati, di cui sia stato siglato, prima dell'adozione del presente Piano - ove assoggettati - l'atto convenzionale o non siano ancora attuati;
- b. aree di intervento "compatibili" secondo le schede di valutazione;
- c. aree di intervento "compatibili a condizione", secondo le schede di valutazione precedentemente richiamate;
- d. lotti di saturazione in ambito di "completamento"
- e. interventi di nuova edificazione all'interno delle *mura analogiche*;

Il dimensionamento relativo alla funzione residenziale si esprime in SUL (Superficie Utile Lorda). Ai fini del calcolo dei consumi per abitante, la S.U.L. della funzione residenziale si traduce in numero abitanti, secondo il parametro che assegna ad ogni abitante 35 mq. di S.U.L.

4. In funzione delle morfologie insediative che saranno stabilite dal regolamento urbanistico per rispondere a regole di luogo ed a bisogni abitativi differenziati, le superfici degli alloggi saranno diversificate e, con riferimento a tali regole e bisogni, saranno articolate per tipologie (esempio: a schiera, in linea, villino isolato su lotto, etc, condominiali, uni o bi familiari etc).

5. La funzione turistico ricettiva è espressa in numero di posti letto, ai quali è assegnata una oscillazione volumetrica parametrata in ordine alla tipologia e qualità dell'offerta ricettiva, oppure è prescritto solo l'utilizzo di patrimonio edilizio esistente. A tali fini sono stabiliti i seguenti limiti:

- per gli alberghi da un minimo di 80 mc. a un massimo di 150 mc/posto letto;
- per le residenze turistico alberghiere, da un minimo di 70 mc. a un massimo di 90 mc/posto letto (il volume così computato si intende comprensivo dei servizi);

La scelta di utilizzare parametri quantitativi entro i limiti sopraindicati, è affidata al progetto, che dovrà dimostrarne l'utilizzo ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o dei servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini, etc). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e rea-

COMUNE DI ZAMBRONE
 Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

lizzati, e, dietro convenzione o atto d'obbligo, ne potrà essere consentita una gestione separata dalla struttura principale.

Le previsioni urbanistiche contemplate nel P.R.G. vigente, le cui dimensioni sono state anche elaborate dal PTCP della provincia di Vibo Valentia, interessano una superficie di 268 ha. Le aree definite "agricole e naturali" dal PTCP ammontano a 1.168,4 ha su una superficie totale del territorio di Zambrone di 1.436 ha.

<i>Zone accorpate</i>	<i>Superficie (ha)</i>
Zona 1 – centri storici	-
Zona 2 – tessuti prevalentemente residenziali e relativi standard urbanistici	119,34
Zona 3 – aree per produzione di beni e servizi	15,38
Zona 4 – aree per la ricettività turistica	132,88
Zona 5 – verde pubblico di scala territoriale e servizi pubblici e privati per il tempo libero ed il turismo	-
Zona 6 – aree agricole e naturali	1.168,4
totale	1.436

Tabella stralciata dal PTCP della Provincia di Vibo Valentia. I nuclei storici sono stati contemplati nella Zona 2, così contemplate dal PRG vigente. Nel presente Piano sono considerati a parte.

Il presente Piano, ragionando in termini assoluti di dimensionamento, conferma nelle linee generali le previsioni del PRG vigente, adoperando un consumo di suolo irrilevante rispetto alla complessiva quantità di territorio interessato. Adottando aggiunte e detrazioni di aree edificabili all'interno e all'esterno delle "mura analogiche", si è verificato un aumento su tutto il territorio comunale di una quantità pari a 7,2 ha, una misura irrisoria rispetto alla vastità delle superfici interessate.

	Aree edificabili in aggiunta (mq)	Aree edificabili in detrazione (mq)	Differenza totale consumo di suolo (mq)
<i>Intero territorio co-</i>	451.132	378.885	72.247

COMUNE DI ZAMBRONE
Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

<i>munale</i>			
---------------	--	--	--

	Aree consolidate (mq)	Aree di trasformazione (mq)	Aree edificabili totali (mq)
Zambrone	46.365	20.226	66.591
San Giovanni	32.793	5.976	38.769
Daffinà	9.500	6.938	16.438
Daffinacello	13.596	9.666	23.262
Madama	14.998	18.975	33.973
Priscopio	3.696	6.871	10.567
TOTALE	120.948	68.652	189.600

La superficie delle aree consolidate è quella che si desume dalle aree da considerare sature di fatto, localizzate prevalentemente nelle ex zone omogenee B2 e C1 del PRG vigente. La superficie delle aree di trasformazione è quella, invece, desumibile dalle ex zone omogenee C1, C3 e in parte ex zone E1.

Confermando le aree di previsione, si è proceduto, inoltre, ad un ridimensionamento notevole dei volumi di progetto, abbassando gli indici di edificabilità ed operando una semplificazione delle differenti classi di aree:

Queste misure e queste quantità costituiscono prescrizioni inderogabili che saranno argomentate e disciplinate dal REU.

4.8 Il sistema delle attività produttive

Ai fini delle presenti norme si assimilano alle attività produttive tutte le attività artigianali, industriali, turistiche, agricole, commerciali.

Si assume il turismo, inteso quale attività fondamentale per la crescita economica, costituente una delle attività trainanti anche per la pluralità degli effetti indotti e per le positive ricadute sui livelli occupazionali.

Il piano strutturale identifica nell'insieme delle componenti diffuse e specifiche di paesaggio, di quelle lineari dei percorsi e di quelle puntuali del pa-

trimonio storico e artistico, oltre che nelle funzioni connesse con l'agricoltura, una rete funzionale tesa a favorire le relazioni, le sinergie, i flussi di interdipendenza, ai fini dello sviluppo del turismo strettamente legato dalle specificità e dalle identità del territorio.

La rete degli elementi areali, lineari e puntuali, di cui al precedente comma, supporta il turismo in tutte le sue forme, nella tutela e valorizzazione dei valori ambientali, paesaggistici, storici e culturali del territorio.

L'articolazione e la specializzazione delle diverse offerte turistiche, nel rispettare i caratteri dei luoghi, dovrà portare alla sinergia delle attività e alla qualificazione di una riconoscibile offerta del territorio di Zambrone. In particolare si riconosce alle zone collinari e interne il ruolo specifico di gestione del turismo di qualità che predilige ampi spazi di natura incontaminata e di relax, mentre alla *Città del Turismo* si riconosce la funzione di gestire il turismo più prettamente balneare e stagionale.

Sono di specifico interesse per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo turistico: le attività turistiche connesse e integrative alle attività agricole; il turismo balneare; il turismo culturale, basato sulle risorse storiche, artistiche, naturalistiche e paesaggistiche; il turismo enogastronomico e delle produzioni tipiche; il turismo degli eventi e delle manifestazioni di cultura.

Per gli obiettivi strategici di sviluppo turistico il presente Piano definisce come condizione strutturale fondamentale l'assunzione di consapevolezza del "limite", intendendo che le forme imprenditoriali di sviluppo dovranno creare un sistema nel territorio, che si appoggia, valorizzandole, sulle risorse, senza eccedere nel loro sfruttamento.

A tal fine sono prescritti:

- il recupero dei nuclei e aggregati esistenti e dei volumi non più utilizzati ai fini agricoli per realizzare forme di turismo rurale nelle aree collinari, anche riducendo le volumetrie eccedenti la sostenibilità ambientale e paesaggistica e dimostrando la manutenzione e la valorizzazione paesaggistica dei fondi agricoli di pertinenza di tali nuclei, aggregati o edifici;
- l'utilizzo della rete viaria esistente, senza che ciò comporti il danneggiamento delle panoramicità e delle caratteristiche strutturali della medesima (quali andamento rispettoso dell'orografia, manto sterrato, alberature);

- la realizzazione, ove necessario, di limitati nuovi tratti di collegamento viario, con caratteristiche di viabilità rurale;
- la realizzazione di aree di sosta non concentrate con eccesso di consumo di suolo e non impermeabilizzate;
- la dotazione di servizi qualificanti l'offerta ricettiva, diversamente caratterizzanti i luoghi, quali, a solo titolo esemplificativo, la convegnoistica nei centri abitati, il benessere e la gastronomia nel territorio rurale,
- la specializzazione delle strutture ricettive in ordine alle utenze, anche per non creare conflittualità sociali derivanti dalle attività (come i disagi causati da inquinamenti acustici o visivi); potrà così configurarsi un sistema integrato turistico nel quale la domanda di turismo balneare delle famiglie, dei giovani, e degli sportivi potrà trovare preminente risposta nella ricettività presente nella Città del Turismo; nel territorio rurale l'offerta turistica dovrà rispondere alla domanda di relax, benessere, tempo libero e riposo, degustazione dei prodotti tipici e fruizione della natura; nei centri abitati le attività ricettive si dovranno legare alle diverse attività dei centri stessi e potranno diventare luogo di riferimento e socializzazione anche per chi vive e o soggiorna o visita i centri, oltre che per i clienti;
- la specializzazione di cui sopra si accompagna ai criteri progettuali di rispetto del contesto, sì da dotare di specifica qualità insediativa, architettonica e imprenditoriale le proposte di sviluppo economico legate all'offerta ricettiva.

La strategia di governo territoriale del presente Piano ammette la creazione di nuove strutture da destinare a servizi turistici e per il tempo libero di livello sovracomunale dislocate lungo la SS 522, in prossimità dell'ingresso nel territorio di Zambrone provenendo da nord, in un'area adiacente al Campo Sportivo e, inoltre, un campo da golf, previsto in un'area posta tra i nuclei di Zambrone capoluogo e la frazione S.Giovanni. Tali obiettivi potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:

- non può essere alterato il valore dei paesaggi;
- ciascun intervento deve prioritariamente perseguire la riqualificazione di ambiti paesaggistici degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio;

- le eventuali nuove strutture ricettive devono essere commisurate al bacino di utenza dell'impianto, realizzate contestualmente all'infrastruttura sportiva e/o per il tempo libero, connesse alla gestione dell'impianto stesso;

Inoltre per il campo da golf:

- gli interventi previsti, compreso il percorso tecnico del golf, dovranno essere raccordati e coerenti/compatibili con le risorse naturali ed il contesto agricolo, paesaggistico, ambientale interessato e circostante, riducendo al minimo le trasformazioni morfologiche;

- dovrà essere garantita e dimostrata la quantità di acqua necessaria per l'irrigazione in relazione alla effettiva necessità, dimostrando il mantenimento dell'equilibrio del bilancio idrico della falda sotterranea e del normale deflusso delle acque piovane lungo i fossi interessati. E' sempre escluso l'attingimento delle acque da fiumi e da acquedotti pubblici;

- non dovranno essere alterati in modo significativo il reticolo idrico/sistema di regimazione e la circolazione idrica superficiale e profonda;

- devono essere garantiti il recupero dell'acqua in esubero nell'irrigazione del percorso, nonché un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica

- devono essere prioritariamente utilizzate le infrastrutture e la viabilità esistenti anche con forme di valorizzazione dell'offerta ricettiva limitrofa.

Si precisa che gli interventi di trasformazione previsti nel presente Piano appartenenti alla filiera del turismo e presenti sia nella fascia costiera che in collina saranno soggetti a *concertazione urbanistica* tra la parte pubblica e quella privata.

Nel REU saranno riportati gli indici e i parametri urbanistici, e *la concertazione* definirà in maniera puntuale e adeguata:

- le aree pubbliche da rilasciare (Standard e Aree *compensative*)
- l'eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico
- l'eventuale premialità urbanistica
- le funzioni e le specifiche destinazioni d'uso delle opere.

5. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

5.1 Introduzione

Il presente documento si prefigge di fornire una generale valutazione ambientale relativa agli obiettivi ed indicazioni contenuti nel Piano Strutturale, muovendo dalla consapevolezza che le risorse ambientali siano uno degli elementi di maggiore importanza per la produzione di valore aggiunto e qualità della vita del sistema socio-economico di Zambrone.

Il Piano definisce i concetti di "sviluppo sostenibile" e di risorse essenziali, affermando come non sia possibile prevedere e pianificare uno sviluppo territoriale che soddisfi i bisogni del presente senza considerare e valutare la possibilità, da parte delle generazioni future, di soddisfare i propri.

Il concetto di sostenibilità dello sviluppo deve essere inteso come uso della risorsa *territorio di Zambrone* e del sistema ambientale che vi è insito.

Assumono, pertanto, un carattere predominante, gli obiettivi di valorizzazione e protezione delle risorse locali, nel rispetto delle seguenti condizioni di sostenibilità nel loro uso:

- il tasso di utilizzazione delle risorse rinnovabili non deve essere superiore al loro tasso di rigenerazione;
- l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non deve superare la capacità di carico dell'ambiente stesso;
- l'uso di risorse non rinnovabili deve essere sostituito dall'utilizzo di risorse rinnovabili, usate in modo sostenibile;
- l'uso massimo possibile di risorse da un "capitale iniziale" naturale deve mantenersi sempre al di sotto della legge di riproduzione di

quella data risorsa.

In conformità a questi principi di sostenibilità, all'interno del presente documento si cercherà di analizzare gli "effetti ambientali" associati alle principali indicazioni di Piano e il loro grado d'inserimento nell'ambiente, precisando che col termine "effetti ambientali" si vuole intendere l'insieme delle alterazioni dei fattori e dei sistemi ambientali, nonché delle risorse naturali, prodotti dalle azioni del Piano, mentre con "ambiente" si definisce tutto il complesso dei fattori fisici, sociali, culturali ed estetici che riguardano gli individui e la comunità e ne determinano le forme, il carattere, le relazioni e lo sviluppo.

Questo si traduce nel fatto che, nella valutazione delle scelte urbanistico-territoriali poste alla base del Piano Strutturale, le risorse naturali che vi sono connesse sono l'aria, l'acqua, il suolo, gli ecosistemi della flora e della fauna; questi sistemi esprimono gli equilibri ambientali e lo stato di salute dell'ecosistema generale del territorio di Zambrone, a fronte dei quali è valutata la sostenibilità ambientale delle trasformazioni del territorio.

Non va, tuttavia, dimenticato che in tale processo valutativo sono da considerarsi risorse del territorio non solo quelle naturali, ma che, in contesti storici, turistici e naturalistici così pregiati quali quelli di Zambrone, sono da considerarsi essenziali anche i sistemi insediativi (le frazioni), il paesaggio e i documenti materiali della cultura.

Le contestuali esigenze di sviluppo economico, sociale ed occupazionale del territorio fanno sì, inoltre, che debba necessariamente essere valutato fra le risorse locali anche il sistema della produzione, per il quale uno sviluppo sostenibile serio e maturo deve prevedere non tanto una condizione d'isolamento o d'imposizioni vincolistiche, quanto una valorizzazione e un nuovo modello di crescita, incentrati nel rispetto delle risorse ambientali e nella realizzazione di concomitanti interventi di mitigazione, volti alla diminuzione e al contenimento degli impatti ambientali, intrinsecamente connessi all'attività e alla crescita del sistema.

Naturalmente, configurandosi il Piano Strutturale quale strumento di pianificazione territoriale orientato alla definizione di indirizzi generali e non alla regolamentazione di interventi puntuali, l'analisi ambientale con-

dotta trova la sua massima espressione non tanto nella sola valutazione degli aspetti ambientali connessi alle azioni progettuali strategiche e agli indirizzi operativi, quanto nella definizione stessa degli obiettivi, delle linee guida, delle condizioni alla trasformabilità e nell'individuazione del contesto naturale, paesaggistico e ambientale, all'interno del quale operare tali scelte, nel rispetto delle attuali condizioni di carico e in considerazione della loro futura evoluzione.

5.2 Metodologia di lavoro

L'art. 10 della L.R. 19/2002 prevede che *“La Regione, le Province e i Comuni provvedono, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione e di approvazione dei propri piani, alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, nel rispetto della normativa dell'Unione Europea e della Repubblica, attraverso le verifiche di coerenza e compatibilità”*.

La "Valutazione di sostenibilità ambientale" deve comprendere, in particolare, *“la verifica tecnica di compatibilità e di coerenza relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio”*.

In particolare, la metodologia seguita ha previsto, congiuntamente alle preliminari analisi relative alla definizione dei presenti tessuti insediativi e rurali, la realizzazione di uno specifico *audit* ambientale volto alla definizione dello stato attuale delle principali matrici ambientali.

In tal modo, al termine del primo periodo d'attività, il gruppo di lavoro ha potuto disporre di un quadro sinottico ad alta risoluzione che, seppur costituito da documenti fra loro fisicamente separati, senza dubbio costituisce un *unicum* di conoscenze del territorio di Zambrone e contiene tutti gli elementi conoscitivi indispensabili per supportare, con considerazioni di carattere comparativo, le seguenti fasi di lavoro, principalmente incentrate verso la definizione degli obiettivi e degli indirizzi di Piano.

Sulla base delle indicazioni fornite dall'analisi ambientale preliminare, si è successivamente proceduto con un ulteriore passaggio logico di sintesi che ha portato all'elaborazione del documento "Analisi e valutazione delle fragilità ambientali del territorio", contenente tutti i più importanti fat-

tori di criticità ambientale presenti.

La definizione e l'acquisizione di tali elementi di fragilità del territorio hanno, senza dubbio, costituito uno dei più importanti strumenti conoscitivi posti alla base delle attività di progetto di Piano poiché, da un lato, hanno indirizzato la pianificazione urbanistico-territoriale verso direzioni tali da non determinare carichi ambientali aggiuntivi sulle matrici già caratterizzate da capacità di carico in via d'esaurimento e, dall'altro, hanno evidenziato la necessità, non necessariamente correlata alla realizzazione di nuove ipotesi insediative, di dover predisporre adeguate misure di mitigazione e/o compensazione per far immediatamente fronte alle attuali criticità.

Da ultimo, definiti gli ambiti all'interno dei quali poter individuare gli interventi strategici di Piano, si è provveduto ad un monitoraggio in itinere del Progetto di Piano e alla valutazione dell'effettiva sostenibilità ambientale delle scelte di pianificazione effettuate, attraverso un nuovo percorso analitico basato soprattutto su:

- definizione del "carico ambientale" associato alle previsioni del presente Piano e, soprattutto, alla luce delle entità e del carico previsti in quella che viene definita ***l'eredità del PRG vigente***.
- analisi dell'attuale stato delle componenti ambientali costituenti il contesto di inserimento dell'intervento;
- verifica dell'eventuale sussistenza di "fattori critici";
- definizione di eventuali condizioni, ambientali e/o progettuali, necessarie al fine della sostenibilità ambientale dell'intervento.

Naturalmente, per la valutazione della sostenibilità si è fatto riferimento anche alla normativa che regola la maggior parte delle matrici ambientali e si sono, talvolta, individuate le condizioni normative necessarie al fine di rendere effettivamente realizzabili le indicazioni di Piano.

5.3 Contesto normativo

Nella verifica della coerenza delle scelte di Piano con gli altri strumenti

di pianificazione territoriale ed ambientale si è fatto riferimento, in primo luogo, alla vigente normativa, nazionale e regionale, di settore e, secondariamente, agli altri strumenti di pianificazione sovraordinata all'interno dei quali è stata inserita la situazione territoriale del Comune di Zambrone.

Da ultimo, si è proceduto alla verifica del rispetto delle indicazioni contenute negli strumenti con le quali l'Amministrazione Comunale, in ottemperanza con quanto prescritto dalla normativa nazionale e regionale, ha già direttamente provveduto alla disciplina d'alcuni aspetti ambientali.

Ci si riferisce, in particolare, a prescrizioni comunitarie, nazionali e regionali per gli aspetti concernenti la qualità dell'aria, le emissioni in atmosfera, la tutela del patrimonio naturalistico e paesaggistico, la tutela delle acque (intese nella più vasta accezione d'acque destinate al consumo umano, d'acque reflue, superficiali e sotterranee).

Si parla, invece, di strumenti sovraordinati di settore quando si valuta la coerenza delle scelte di Piano con le indicazioni relative alla gestione di particolari fattori ambientali, quali ad esempio, i rifiuti, le risorse energetiche, la gestione delle aree golenali e di salvaguardia dei corsi d'acqua, lo sviluppo produttivo ed i servizi legati al ciclo dell'acqua (approvvigionamento, captazione, adduzione, distribuzione e trattamento).

In tale contesto, assumono un ruolo di fondamentale importanza strumenti quali l'ATO 4 di Vibo Valentia, l'Acquedotto Regionale, la "Proserpina", società convenzionata per la raccolta differenziata di rifiuti e servizi di igiene urbana.

Rientrano, nella pianificazione sovraordinata i contratti che coinvolgono più Enti e che si prefiggono alcuni obiettivi.

L'analisi della coerenza con gli altri strumenti di pianificazione, prevede, infine, il rispetto e la verifica delle indicazioni contenute nel QTR e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Per quanto concerne il QTR, la sua efficacia, relativa agli indirizzi strategici, è surrogata dalle Linee Guida, approvate dal Consiglio Regionale.

Le valutazioni eseguite individuano una situazione di completa coerenza fra i contenuti ambientali del Piano Strutturale ed il suddetto contesto normativo: in tal senso, gli indirizzi generali contenuti nelle condizioni

alla trasformabilità sembrano ben confarsi agli obiettivi di tutela e di salvaguardia, espressi nella totalità della programmazione sovraordinata, compreso il PTCP.

Tali strumenti, tuttavia, contengono solo norme precauzionali ed obiettivi generali. Tuttavia il Piano Strutturale individuando alcune precise situazioni di fragilità, non solo le ha recepite e fatte proprie, ma le ha puntualmente trasformate in priorità di intervento.

A tal proposito si vuole citare, a titolo puramente esemplificativo, la situazione di deficit depurativo presente sul territorio, dovuto al carico antropico a carattere stagionale, che il Piano Strutturale ha prontamente recepito, non solo come elemento di fragilità a sé stante, ma soprattutto cercando di definire tutti gli accorgimenti urbanistico-territoriali per rendere possibile e sostenibile la realizzazione degli interventi congiunturali ipotizzati in risposta a tale fragilità del territorio.

5.4 Le risorse

5.4.1 Descrizione della risorsa acqua

Nell'elaborazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale sono stati raccolti dati relativi alle fonti di approvvigionamento idro-potabile, al bilancio idrico dei suoli, all'approvvigionamento a scopi irrigui ed alle acque di balneazione.

Da tali studi preliminari si rileva che, sostanzialmente, allo stato attuale l'approvvigionamento idrico del Comune di Zambrone è garantito utilizzando:

- le acque addotte dall'Acquedotto, per scopi idro-potabili;
- le acque disponibili da vari pozzi ed invasi privati, per scopi irrigui.

5.4.2 Sistema idro-potabile

L'acquedotto del comune di Zambrone è suddiviso in una rete esterna, propria del territorio rurale, ed in una rete interna al capoluogo ed ai vari centri abitati.

In merito alle competenze, viene fatto presente che, alla data attuale, il Servizio Idrico Integrato è di competenza della Autorità di Ambito Territoriale Ottimale.

A tale proposito, il quadro conoscitivo del Piano Strutturale ha ricercato gli elementi essenziali al fine di individuare il livello di funzionamento delle reti e degli impianti ed i loro limiti e deficienze strutturali.

La ricognizione è stata effettuata attraverso una valutazione delle opere principali suddivise in:

- a) impianti (di "sollevamento", depuratori, etc.);
- b) manufatti (serbatoi, tombini, etc.);
- c) reti (acquedottistica e fognaria).

Tale ricognizione ha fornito gli elementi per una valutazione complessiva dello stato attuale della rete acquedottistica (di adduzione e distribuzione), delle opere esistenti (serbatoi e tombini) e del sistema fognario (rete fognaria e depurazione).

5.4.3 Approvvigionamento e fabbisogno

Il Comune di Zambrone ha una disponibilità immediata di acqua potabile pro-capite di 44.5 lit./sec. pari a 3.844.800 lit./giorno, per cui considerando la situazione demografica attuale di 1793 abitanti, si ha una disponibilità di 2.144,33lit. al giorno per abitante, durante il periodo destagionalizzato.

Tipo captazione	Localizzazione	Litri/secondo	Proprietà
Pozzo	Raduni	5	Comune Zambrone
Pozzo	Schiavello	4	Comune Zambrone
Pozzo	Madama	2	Comune Zambrone
Pozzo	Pagliaia	2	Comune Zambrone
Pozzo	Centro Sociale	1.5	Comune Zambrone
Pozzo	Coste	4	Comune Zambrone
Pozzo	Naca	5	Comune Zambrone
Sorgente	Valle	6	Comune Zambrone

COMUNE DI ZAMBRONE
 Quadro conoscitivo – Documento Preliminare - VAS

Sorgente	Valle	5	Regione Calabria
Sorgente	S. Giovanni	5	Regione Calabria
Sorgente	Daffinà	3	Regione Calabria
Sorgente	Daffinacello	2	Regione Calabria
		44.5	

Di fatto, sulla scorta dei dati considerati nella Variante al Prg vigente, i cui contenuti essenziali in merito al dimensionamento e alle scelte insediative sono state integralmente acquisite dal presente PSC, si hanno le seguenti condizioni:

Gli abitanti attuali sono 1.793 e 4.964 ab. sono quelli previsti, per un totale di 6.757 abitanti che potranno insediarsi nei prossimi due decenni in maniera stabile nelle aree urbanizzate e urbanizzabili.

Ad essi bisogna aggiungere gli utenti dei servizi turistico-ricettivi attuali pari a 3.572 (dato fornito dall'APT considerati fluttuanti o stagionali) cui bisogna aggiungere altri 4.142 utenti che s'insedieranno in maniera fluttuante quando tutti gli interventi previsti nei Piani di Lottizzazione - eredità del PRG vigente – saranno completati, per un totale complessivo di 14.471 utenti.

L'attuale rete acquedottistica del Comune ha una configurazione tale da soddisfare pienamente le esigenze di tutti i centri abitati, le frazioni, il capoluogo e anche di tutta la rete dei servizi ricettivi e della ristorazione presenti nel territorio di Zambrone.

Totale disponibilità 3.844.800 lit./giorno : 12.142 utenti = 265,69 lt. pro-capite al giorno, quantità notevolmente superiore a quella minima prevista per prassi, pari a 200 lt. pro-capite al giorno.

Si pone in evidenza che la disponibilità idrica è sufficiente a soddisfare circa 20.000 utenti.

5.4.4 Il sistema depurativo

Nell'intero territorio di Zambrone sono presenti due impianti di depura-

zione, di cui quello posto in località Daffinà, risulta attivo e funzionante, e raccoglie gli elementi non depurati provenienti dallo stesso Daffinà, Daffinacello e San Giovanni. La piattaforma depurativa ha una potenzialità di circa 1.000 a.e. coerente con la popolazione residente e fluttuante delle comunità servite. Zambrone capoluogo, Madama e la frazione Marina sono serviti dall'impianto di depurazione posto in località *Crita*, in prossimità dello svincolo con la SS 522 il quale a pieno regime soddisfa una capacità di carico per 6.000 abitanti, suddiviso su due linee indipendenti da 3.000 a.e. ciascuno. Dai dati forniti dall'amministrazione Comunale di Zambrone nel periodo estivo il carico antropico aumenta fino a raggiungere il valore di 20.000 a.e. a causa del notevole incremento di popolazione fluttuante. Tale eventualità rappresenta una criticità notevole che il presente Piano Strutturale evidenzia e di cui bisognerà tenerne conto prevedendone una soluzione in tempi brevi. Per tale marcato deficit depurativo e per far fronte a tale condizione di emergenza, il Comune ha in previsione la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione, in località *Potame* in grado di soddisfare a pieno regime esigenze depurative di 36.000 a.e.

5.4.5 Obiettivi da perseguire per la tutela della risorsa Acqua

Gli obiettivi da perseguire nell'uso di questa essenziale risorsa ambientale sono desunti dalle disposizioni di legge (Risorse idriche, Difesa del Suolo: L.183/89, D.L. 180/98, L.267/98, D.Lgs. 152/99; R.D. 3267/23, vincolo idrogeologico) nonché dai piani di settore predisposti dagli enti sovramunicipali preposti alla gestione delle risorse idriche ed alla difesa del suolo.

In generale si segnalano i seguenti obiettivi:

- a) Limitazione del livello di pressione delle sostanze inquinanti di origine antropica sulle risorse idriche;
- b) Riduzione del livello di prelievo delle acque per i diversi usi antropici;
- c) Elevazione del livello di qualità delle acque dolci superficiali;
- d) Perseguire la qualità dell'acqua utilizzata per l'uso idro-potabile;
- e) Elevazione della capacità e dell'efficienza delle strutture depurative delle acque reflue;

- f) Elevazione del livello di riutilizzo delle acque reflue e conseguente risparmio di nuova risorsa.
- g) Assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal DPR 24.05.88, n. 236, recante "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183.
- h) Assicurare il rispetto dei livelli minimi dei servizi di alimentazione idrica e di smaltimento stabiliti dal DPCM 04.03.96, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
- i) Stabilire aree di salvaguardia distinte, ai sensi del D.Lgs 152/99, in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, in riferimento al DPR 236/88, art. 4 "Aree di salvaguardia delle risorse idriche", eventualmente individuate sul territorio comunale. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde (bacini idrogeologici). La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri, ove possibile. L'estensione della zona di tutela assoluta è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere una estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
- j) Mantenere il controllo del regime idraulico, attraverso cure ed interventi continui.
- r) Pianificazione del bilancio idrico già espressa nella L.36/94 e nel D.Lgs. 152/99 e cioè l'equilibrio costante tra la disponibilità della risorsa – nella quantità necessaria al mantenimento degli ecosistemi acquatici, alla capa-

cià di autodepurazione del corpo idrico e al ravvenamento della falda – e i fabbisogni per i diversi usi.

s) Adozione di tutte le misure che consentano o favoriscano il risparmio idrico, il riciclo e il riutilizzo; di qui l'obbligatorietà del risparmio, per tutti coloro che utilizzano e gestiscono la risorsa e cioè l'eliminazione degli sprechi, la riduzione dei consumi, il riciclo delle medesime acque in più processi da parte dello stesso utilizzatore, il riutilizzo di acque già usate da parte degli altri soggetti.

t) Attivare il riuso delle acque derivanti dal depuratore, che potranno anche essere utilizzate per usi irrigui, di ripascimento di bacini ed invasi o per usi che comportino lo scarico sul suolo, solo a condizione che le caratteristiche delle acque in ingresso all'impianto di trattamento siano compatibili con i processi depurativi proposti, in modo da restituire allo scarico un effluente conforme ai limiti di normativa.

u) Vietare la realizzazione di impianti duali privati, che non facciano parte di un progetto generale integrato. Di fatto deve essere evitato di realizzare singoli interventi, che consistono in veri e propri acquedotti indipendenti, dalla captazione alla distribuzione. Interventi non compresi in progetti integrati per l'uso dell'acqua non potabile costituiscono una complicazione notevole delle reti esistenti sia in fase di realizzazione che, soprattutto, nella gestione.

v) Per le acque di balneazione è ritenuto fondamentale il mantenimento dei monitoraggi e degli accertamenti analitici attivati dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con l'A.S.L. Inoltre dovranno essere mantenuti gli standards qualitativi per l'ottenimento della Bandiera Blu che con specifico riferimento alle acque di balneazione consistono essenzialmente nel mantenimento della perfetta depurazione delle acque reflue ed efficiente rete fognaria, nonché discariche controllate su tutto il territorio comunale.

5.4.6 Descrizione degli interventi strutturali di potenziamento del servizio idrico

Gli interventi strutturali necessari a rispondere al deficit idrico del periodo estivo sopra citato sono essenzialmente relativi:

- 1) all'ammodernamento ed al corretto dimensionamento delle condotte e dei serbatoi;
- 2) al progetto di realizzazione del nuovo depuratore in località Potame;
- 3) al riutilizzo delle acque reflue.

Le strategie, finalizzate alla riduzione degli usi impropri e degli eccessivi sfruttamenti delle risorse idriche sono così sintetizzate, nelle seguenti prescrizioni a carico di tutti gli interventi insediativi:

- riduzione dell'emungimento delle acque sotterranee dai pozzi esistenti anche attraverso l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche o riuso delle acque depurate;
- attivazione dei sistemi tecnici idonei alla riduzione delle perdite in rete e alla riduzione dei consumi;
- realizzazione dei sistemi che consentano il riuso delle acque depurate, sia quelle che derivino dai depuratori principali che quelle relative ai singoli impianti di depurazione a servizio delle case isolate o insediamenti turistico ricettivi;
- porre limiti e salvaguardie all'emungimento derivante dall'escavazione dei pozzi;
- limitazione di nuovi pozzi, attraverso un dettagliato studio da elaborare in sede successiva che sia finalizzato alla eliminazione dei pozzi incompatibili e corretto mantenimento e gestione di quelli esistenti dichiarati compatibili;
- elaborare in sede di Regolamento Urbanistico una disciplina tesa al riutilizzo per usi agricoli e industriali, delle acque bianche e delle acque provenienti dai depuratori, compatibilmente con la qualità delle stesse;
- attivare le azioni di coordinamento fra gli Enti Comunali, Provinciali e Statali per la manutenzione e la ripulitura delle aste fluviali per impedire l'innalzamento degli alvei e il pericolo delle esondazioni;
- conservazione e mantenimento delle reti dei canali esistenti, anche attraverso l'incentivazione del presidio nel territorio e la sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo in luogo del pagamento degli oneri concessori a seguito di interventi edilizi nelle aree interessate.

5.4.7 Le acque di balneazione

Viene fatto presente che per ottenere il riconoscimento della “bandiera blu” sono necessari altri due campionamenti mensili in più per ogni punto di prelievo, oltre al rispetto di altri fondamentali requisiti, quali:

- la perfetta depurazione delle acque reflue ed una efficiente rete fognaria, nonché discariche controllate su tutto il territorio comunale;
- raccolte differenziate, vaste aree pedonali, piste ciclabili, aree verdi, divieto assoluto di accesso alle spiagge da parte degli autoveicoli, arredo urbano curato, stabilimenti balneari in buona conservazione e dotati di tutti i servizi, vigilati da personale addetto al salvamento;
- ampi spazi dedicati ai corsi di educazione ambientale, agevolazioni per i portatori di handicap, pubblicazione obbligatoria dei dati sulla qualità delle acque di balneazione, strutture alberghiere, servizi di pubblica assistenza sanitaria (farmacia, pronto soccorso), informazioni turistiche, aree protette, segnaletica aggiornate e presenza di attività di pesca ben inserita nel contesto della località.

5.5 La Risorsa Aria

Il comprensorio comunale, per la sua forte connotazione rurale, non presenta stati, situazioni e/o condizioni di compromissione o pericolo per la qualità dell’aria.

5.5.1 Norme per la tutela dell’aria

L’obiettivo principale è quello di mantenere i livelli di qualità attuale dell’aria, in particolare nelle zone ove sono previsti interventi di sviluppo

insediativo affinché si garantisca il rispetto degli standards di qualità, stabiliti da leggi, decreti e norme in vigore.

In particolare, si pone l'obiettivo del rispetto delle disposizioni di legge in materia di inquinamento acustico che sono la L. 447/95, il D. Lgs. 112 del 31/12/98, per l'inquinamento atmosferico si fa riferimento al DPR 203 del 24/05/88.

A tal fine si richiamano anche gli obiettivi di qualità, fissati dal D.M. 25.11.94, "Aggiornamento delle norme tecniche in materia di limiti di concentrazione e di livelli di attenzione e di allarme per gli inquinamenti atmosferici nelle aree urbane e disposizioni per la misura di alcuni inquinanti di cui al D.M. 15.04.94"; i livelli di protezione dall'ozono fissati dal D.M. 16.05.96, "Attivazione di un sistema di sorveglianza di inquinamento da ozono", dei valori limite e dei valori guida stabiliti con il DPR 24.05.88, n. 203, recante "Attuazione delle direttive CEE numeri 80/779, 82/884, 84/360 e 85/203 concernenti norme in materia di qualità dell'aria, relativamente a specifici agenti inquinanti, e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali ai sensi della legge 16.04.87, n. 183";

5.6 Inquinamento Acustico

Per i livelli sonori ammissibili ai sensi del DPCM 01.03.91 - recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", e della legge 26.10.95, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico" - di seguito vengono riportati gli obiettivi da perseguire:

- a) esecuzione dei monitoraggi e dei rilevamenti già attivati sulla qualità dell'aria e sul fenomeno di inquinamento acustico, da eseguire anche mediante ausilio dell'ARPACAL (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale);
- b) tutela dell'aria dalle attività inquinanti e dagli ambiti insediativi di civile abitazione, industriali o artigianali, che possano produrre emissioni nocive nell'atmosfera, sottoponendo gli interventi edilizi o sul territorio, che possano avere influenza sulla qualità dell'aria, al parere preventivo dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale;

c) attivare studi e ricerche a supporto della pianificazione urbanistica degli interventi al fine di limitare emissioni negative nell'atmosfera;

d) attivare azioni di coordinamento con gli altri Enti per migliorare e intensificare il controllo della qualità dell'aria.

e) l'obbligo di procedere all'approvazione del Piano di Classificazione Acustica del territorio, prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico, dovrà esaminare e valutare la disciplina derivante dalla classificazione acustica del territorio comunale nel rispetto dei seguenti criteri:

- suddivisione del territorio comunale secondo la classificazione del D.P.C.M. 14/11/97 per la determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;
- redazione del piano di zonizzazione acustica che suddivida il territorio comunale in zone omogenee secondo le classi individuati dal suddetto decreto (aree protette, aree destinate prevalentemente alla residenza, aree di tipo misto, aree di intensa attività umana, aree prevalentemente industriali, aree esclusivamente industriali);
- definizione per ciascuna classe acustica dei valori limite di emissione;
- modalità di predisposizione dei piani aziendali di risanamento acustico;
- disciplina delle attività rumorose temporanee quali cantieri edili o stradali;
- disciplina degli spettacoli e manifestazioni di carattere temporaneo all'aperto;
- individuazione dei limiti massimi.

f) assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici;

g) imporre ad ogni nuova iniziativa industriale l'adozione e il mantenimento degli standards di legge relativamente all'inquinamento acustico e atmosferico;

h) incentivare l'utilizzo di processi produttivi che non prevedano un elevato impiego di inquinanti quali ad esempio i composti organici volatili;

i) incentivare la sostituzione dei vecchi impianti di riscaldamento con impianti dotati di bruciatori a bassa emissione di ossido di azoto.

La qualità dell'aria deve essere costantemente tenuta sotto controllo, con il fine anche di migliorarla, laddove sia necessario e possibile, con varie azioni sia pubbliche che private.

I maggiori carichi antropici che incidono sulla qualità dell'aria sono costituiti dalla pressione turistica, dalla presenza delle infrastrutture viarie ed in minor misura dai limitati insediamenti artigianali ed industriali, a cui si aggiungono le emissioni domestiche legate alla densità abitativa, peraltro non elevata.

5.7 La Risorsa Suolo: Suolo, Sottosuolo, Soprassuolo.

5.7.1 Tutela del Sistema L'obiettivo fondamentale è la tutela del paesaggio, delle aree protette e della difesa del suolo così come definito dalle disposizioni legislative in materia sia di carattere nazionale che regionale - L.183/89 Difesa del suolo - L. 1497/39 Bellezze naturali - L. 431/85, D. Lgs. 42/04 e s.m.i. Tutela paesistica - al fine di prevenire fenomeni franosi od erosivi in collina e fenomeni esondativi in pianura oltre che mantenere l'efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e delle aree agricole, per il mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche presenti in queste due zone morfologiche.

Gli obiettivi devono attenersi al contenimento del consumo del suolo, alla sua protezione da possibili danneggiamenti, in rapporto anche alla sua vulnerabilità, dalla erosione superficiale e dalle esondazioni.

Per il sistema del suolo e soprassuolo vengono individuati vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relative alle sue modificazioni, alla vegetazione, alle sistemazioni agrarie, agli assetti colturali e fondiari.

Vengono individuati i seguenti obiettivi:

a) attivazione degli interventi e delle procedure necessarie come descritte nello studio idrologico – idraulico e di progettazione di massima delle opere di regimazione, finalizzata alla perimetrazione delle aree inondabili del Potame e degli altri corsi d'acqua minori;

- b) definire norme di tutela delle aree a rischio idraulico. Su tali aree non potrà essere attuata alcuna modificazione morfologica né interventi edificatori di qualsiasi tipo e/o specie;
- c) il mantenimento della permeabilità di almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che comunque permetta l'assorbimento delle acque meteoriche secondo le naturali modalità preesistenti;
- d) attivare le ipotesi progettuali finalizzate alla difesa e riqualificazione dell'ambiente costiero a seguito dei fenomeni di erosione, attraverso ripascimenti artificiali protetti, da effettuarsi con materiali di qualità e di idonea granulometria;
- e) ammettere interventi di bonifica del verde esistente, interventi per il miglioramento del suolo finalizzati a favorire la fertilità e la migliore sopravvivenza della vegetazione, la messa a dimora di nuovi individui arborei e arbustivi, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera, ammettere la realizzazione di percorsi obbligati, realizzati con paletti e filate di castagno, che consentiranno l'accesso al mare;
- f) mantenere e/o migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;
- g) istituire lungo i corsi d'acqua adeguate fasce di rispetto, per la manutenzione dei corsi stessi, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale;
- h) nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia garantire il rispetto delle superfici minime permeabili e incentivare l'uso di materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati;
- i) mantenere in stato di stabilità le scarpate e i pendii attraverso opportuni interventi di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento non invasive dal punto di vista paesaggistico;
- j) definire in modo certo la distinzione fra aree agricole ed insediative per ragioni paesaggistico ambientali e per non scoraggiare le attività agricole, ma anzi incentivandole, nelle aree esterne ai centri abitati;

k) favorire la presenza dell'uomo nei territori collinari con il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole compatibili (ad es. il recupero degli oliveti tradizionali in abbandono), delle attività faunistico – venatorie e delle attività ricreative legate al tempo libero, quali garanzie di presidio e di tutela dell'ambiente;

l) impedire insediamenti in aree instabili dal punto di vista geologico se non adeguatamente e preventivamente bonificate.

Per il sistema del suolo e soprassuolo vengono individuati vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relative alle sue modificazioni, alla vegetazione, alle sistemazioni agrarie, agli assetti colturali e fondiari. Gli obiettivi perseguiti attengono al contenimento del consumo del suolo, alla sua protezione da possibili danneggiamenti, in rapporto anche alla sua vulnerabilità, della erosione superficiale e dalle esondazioni. Oltre a quanto qui precisato è richiamato l'articolo per la disciplina in dettaglio delle aree perimetrate e classificate a pericolosità idraulica elevata e pericolosità idraulica molto elevata.

Inoltre, la Carta della Pericolosità idraulica individua le aree soggette a rischio idraulico e specifica le classi di pericolosità, secondo quanto disposto dalla normativa del P.A.I.

Tale elaborazione deriva dallo studio sul rischio idraulico, parte integrante e sostanziale del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, costituito da una indagine idrologica – idraulica, finalizzata alla perimetrazione delle aree inondabili.

In tali ambiti, non potrà essere attuata alcuna modificazione morfologica né interventi edificatori di qualsiasi tipo.

Le modificazioni del coefficiente di deflusso della acque su tutto il territorio comunale conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, viabilità e parcheggi devono trovare compensazione mediante:

- il mantenimento di almeno il 30% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che comunque permetta l'assorbimento delle acque meteoriche secondo le naturali modalità preesistenti;
- utilizzazione di materiali di rivestimento e costruttivi per i parcheggi e la viabilità che permetta una idonea infiltrazione delle acque meteoriche.

5.8 La fascia costiera: l'arenile le dune e le falesie

Le indagini conoscitive inerenti il fenomeno erosivo della costa, individuano ipotesi progettuali finalizzate alla difesa e riqualificazione dell'ambiente costiero; in particolare il progetto di ripascimento dell'arenile nel tratto di costa antistante Zambrone affronta le problematiche ed indica le possibili soluzioni progettuali attenendosi alla normativa ambientale di riferimento per il sistema costiero, articolandosi in:

- valutazione geomorfologica dell'area;
- evoluzione della linea di costa,
- individuazione delle problematiche e proposta di soluzioni progettuali;

Sono vietati progetti singoli su tratti costieri.

Sono ammessi, interventi finalizzati al ripristino dell'equilibrio del sistema costiero attraverso ripascimenti artificiali protetti, da effettuarsi con materiali di qualità e di idonea granulometria.

5.9 La risorsa Paesistico Ambientale

5.9.1 Vegetazione ed ecotoni

La rinaturalizzazione ed il rispetto delle fasce fluviali, cioè dei territori posti a margine dei fiumi (il Potame) ed all'interno dei loro alvei a piena limitata (tutte le aste fluviali presenti nel territorio) è di estrema importanza per l'incolumità delle persone e l'integrità dei manufatti. Interporre, ove possibile, un bosco ripariale fra una coltivazione intensiva o meno ed un corso d'acqua, riduce l'erosione delle rive limitando inoltre drasticamente la velocità delle acque ad evento in corso e quindi avvantaggiando anche gli ambienti posti a valle. In sostanza, destinare più territorio agli ecotoni significa anche diminuire i rischi legati ai dissesti idrogeologici, soprattutto in quelle zone ove questi si manifestano in funzione della naturale dinamica fluviale correlata a situazioni termo pluviometriche estreme. Ancora ecoto-

ni sono indispensabili intorno ai centri abitati di Zambrone, Daffinà e alla Marina di Zambrone. Essi assolvono alle seguenti funzioni:

- Costituiscono lungo il confine, il margine naturale esistente tra la città e la campagna contraddistinto proprio dalla geomorfologia dei luoghi, dai salti di quota esistenti.
- Garantiscono una fascia di verde e di salvaguardia ambientale contribuendo alla tutela del dissesto del territorio.
- Rafforzano la definizione formale - per la parte di territorio interessato - di ***mura analogiche***, principio da noi enunciato per indicare il limite, la demarcazione esistente tra l'urbanizzato urbanizzabile e il territorio agricolo-forestale.

5.9.2 Aree con vegetazione assimilabile a quella forestale

Sono le aree che contengono associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, alberature stradali significative, gli alberi monumentali e la vegetazione riparia non avente carattere di bosco. Per queste aree si applicano le specifiche misure di tutela previste per le aree forestali, nonché quelle di tutela e di incentivo per gli elementi costitutivi del paesaggio agrario di cui al successivo paragrafo.

1.3 Manutenzione e cura del paesaggio agrario

Il P.S. assume come obiettivo prioritario la corretta manutenzione e cura del paesaggio agrario, individuando a questo scopo i principali elementi diffusi da salvaguardare sia nelle pratiche correnti di gestione degli spazi rurali che negli interventi di trasformazione a vario titolo pianificati.

Gli elementi diffusi del paesaggio agrario concorrono alla fisionomia dei paesaggi di pianura e di collina. Rendono leggibili le tessiture fondiari prevalenti (fitta, media, larga) secondo la stratificazione delle vicende insediative che hanno portato alla configurazione del paesaggio attuale.

Di conseguenza il PS non consente la riduzione degli elementi diffusi che caratterizzano uno specifico contesto paesistico locale.

Al tempo stesso il PS assume la corretta manutenzione e gestione degli elementi diffusi del paesaggio come condizione preferenziale per accedere a benefici ed incentivi che verranno offerti a quanti operano nei territori rurali rispettandone i valori paesistici riconosciuti dal piano.

5.9.3 Individuazione degli elementi diffusi

Il PS definisce come elementi diffusi a prevalente componente naturale:

- tutte le formazioni forestali,
- vegetazione spontanea non aventi caratteri di bosco,
- specie coltivate più tradizionali,
- individui arborei a carattere monumentale, quali querce, palme isolate o a gruppi sparsi,
- siepi arboree, arbustive e miste (formazioni lineari non colturali),
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena,

Il PS definisce, inoltre, come elementi costitutivi a prevalente componente antropica:

- sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (ciglionamenti, terrazzamenti, altre sistemazioni caratteristiche),
- viabilità rurale (interpodereale, vicinale e comunale),
- alberature stradali e poderali,
- siepi stradali e poderali,
- manufatti tradizionali (muretti a secco, fontanili, abbeveratoi, edicole, pozzi, cisterne e altri volumi tecnici, specialistici o d'arredo con caratteristiche tipologiche proprie della tradizione agricola calabrese).

5.9.4 Incentivi per la cura del paesaggio

Gli elementi costitutivi elencati concorrono, in relazione al loro peso ed alla specifica valenza nel territorio di riferimento, alla qualità ed alla identità del paesaggio agrario.

Il P.S. privilegia tutte le azioni volte al mantenimento, alla valorizzazione ed al potenziamento di questi elementi. A tale scopo prevede in particolare

di offrire incentivi di varia natura e di tradurre in opportunità i maggiori oneri, vincoli ed impegni lavorativi che le suddette azioni comportano ai conduttori dei fondi agro-forestali.

Tali opportunità dovranno tra l'altro concretizzarsi in:

- sostegno agli interventi valutati positivamente ai fini della conservazione dei valori paesistici esistenti anche attraverso l'accreditamento comunale come strumento di accesso a benefici finanziari indiretti ed a vantaggi procedurali consentiti dalla normativa vigente e specificati in sede di redazione del R.U.;
- concorso alla conformità con gli obiettivi di qualità del presente piano nel caso di interventi di trasformazione edilizia e fondiaria che comportino nuova edificazione o riorganizzazione volumetrica e/o produttiva, oppure mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, qualora l'incidenza qualitativa e quantitativa degli elementi del paesaggio agrario evidenzino la possibilità di una maggiore sostenibilità degli interventi stessi.

5.9.5 Considerazioni ambientali relative al piano strutturale

Con il redigendo Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale, muovendo dall'obiettivo prioritario di tutelare e salvaguardare il patrimonio paesaggistico di Zambrone, nonché di conservare le risorse naturali quale indispensabile presupposto per lo sviluppo sostenibile (art. 10 L.R. 19/2002), s'impegna a:

- prevenire gli effetti ambientali e attuare una loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento di inquinanti da un settore all'altro;
- proteggere le bellezze naturali;
- tutelare le zone di particolare interesse ambientale;
- mantenere lo stato qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.

La prioritaria attenzione verso gli aspetti di sostenibilità ambientale si rileva in tutti i contenuti del Piano e, soprattutto, nella definizione del sistema ambientale per il quale sono previsti, coerentemente con i fini di

protezione ambientali, indirizzi volti alla completa salvaguardia delle aree agricole, alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico, al recupero delle aree abbandonate, al ripristino dell'ecosistema fluviale, all'incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico, al potenziamento della risorsa idrica, alla difesa della fauna esistente, ecc.

La medesima attenzione agli aspetti della sostenibilità si rileva in tutti i passaggi.

Per motivi operativi, si è assunto un orizzonte temporale di riferimento di venti anni, periodo oltre il quale è plausibile che il piano possa subire una sostanziale revisione.

Questa approssimazione ha il solo valore di istituire dei riferimenti quantitativi che consentano di comprendere meglio le quantità massime ammissibili riferite agli ATU e quelle complessive relative all'intero territorio comunale.

Il procedimento di calcolo utilizzato muove dall'identificazione della popolazione virtuale ammissibile sulla base della disponibilità di risorse idriche a livello aggregato, dell'intero comune. Successivamente occorre verificare la dotazione a livello locale, nelle aree urbane dove è più elevato il consumo richiesto.

Questi dati sono posti a confronto con i fabbisogni precedenti e con la disponibilità d'aree utilizzabili, senza compromettere risorse essenziali del territorio, determinando in conclusione le dimensioni massime ammissibili a livello comunale.

NOTE CONCLUSIVE

A margine del lavoro svolto necessita esporre alcune considerazioni che servono ad esplicitare meglio la metodologia che si è seguita per l'elaborazione del presente.

E' noto che il Piano Strutturale fonda le disposizioni sulla scorta delle condizioni *strutturanti* il territorio, le quali si caratterizzano per il loro tasso elevato di certezza che determina la loro validità che è di tipo illimitato. I vincoli in esso contenuti sono di tipo incontrovertibile e non negoziabile, i quali discendono dalla natura dei luoghi e da altri fattori sovraordinati, su cui le Amministrazioni Comunali non possono intervenire. Per questi motivi il PSC è unico e illimitato nel tempo, ragion per cui il contenuto strutturale del Piano può cambiare solo se si modificano i connotati del reale (gli aspetti fisici, per esempio), o se una collettività non si riconosce più nei principi intorno ai quali lo stesso Piano si era precedentemente fondato (protezione dei beni culturali, per esempio).

Il Piano Operativo - conseguente al Piano Strutturale - è costituito da un insieme di disegni e norme che regolano le trasformazioni da eseguire in un arco di tempo limitato e relativamente breve, poiché le condizioni concrete di trasformazioni del territorio avvengono in maniera graduale, al verificarsi di determinate condizioni sociali, economiche e, comunque, secondo le regole del mercato che mutano nel tempo. Le disposizioni ivi contenute sono negoziabili nel quadro di strategie riconosciute e condivise a condizione che non siano confliggenti con la disciplina contenuta nel Piano Strutturale.

Nel Cap. V punto 5.5.1 delle Linee Guida così definisce il POT.

... All'interno del POT vengono individuate le aree di nuova edificazione o riqualificazione da sottoporre di norma a Piano attuativo unitario. In tal senso esso rappresenta uno strumento di raccordo fra il livello strutturale e quello attuativo.

*La legge prevede che il POT sia un programma facoltativo, **ad eccezione dei Comuni che eventualmente saranno indicati in specifico elenco nel QTR.** Tuttavia si ritiene altamente auspicabile il ricorso ad esso, soprattutto da parte dei comuni più importanti e di maggiori dimensioni, dal*

momento che esso consente di articolare temporalmente, in un ordine di priorità, le previsioni a tempo indeterminato del PSC e di dare concretezza allo stesso attraverso la previsione degli impegni di risorse economiche, dal momento che esso deve essere coordinato con il bilancio pluriennale comunale e costituisce lo strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi nazionali e regionali. In tal senso la Regione determinerà ed attiverà tutti i provvedimenti di carattere premiale atti ad incentivare la redazione da parte dei comuni dei Piani Operativi Temporalmente. Inoltre, secondo quanto previsto dall'art. 23:

“Il P.O.T., per gli ambiti di nuova edificazione e di riqualificazione urbanistica, in conformità al P.S.C. definisce:

- a) la delimitazione degli ambiti d'intervento, gli indici edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili in conformità al Piano Strutturale Comunale;*
- b) gli aspetti fisico-morfologici ed economico-finanziari;*
- c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;*
- d) l'indicazione degli interventi da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e/o di quelli destinati alla mitigazione degli impatti e alla compensazione degli effetti;*
- e) la definizione e la **localizzazione puntuale** delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti da realizzare o riqualificare, nonché l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica” (comma 3).*

... A nostro avviso considerata la natura insediativa dispersa costituita da un'armatura urbana minuta che caratterizza il territorio calabrese cui corrispondono municipalità amministrative al 90% inferiori ai diecimila abitanti e, comunque, in attesa che la Regione Calabria rediga il QTR e indichi in **specifico elenco** i Comuni che saranno obbligati alla redazione del POT, si rende necessario indicare in quale parte del Piano Strutturale dovranno essere contenuti gli aspetti operativi testé accennati.

Forti di precedenti ed analoghe esperienze, e in virtù di quanto viene applicato in altre Regioni Italiane, già dotate di Leggi Urbanistiche Regionali, chi scrive ha ritenuto opportuno redigere il presente Documento introducendo le seguenti *diversificazioni* che non sono confliggenti con le indicazioni delle Linee Guida, ma potrebbero forse costituire un tema di discussione finalizzato a un possibile affinamento per la formazione, redazione e della conseguente istruttoria e approvazione dei PSC e REU.

Infatti, dalle pratiche e dall'esperienza si sta delineando intanto una complessità non indifferente nella formazione del Regolamento, ma anche un suo possibile modello di tipo generale, da sottoporre nei luoghi di competenza per un riesame delle sue definizioni di contenuto e per un'eventuale revisione della Legge Urbanistica Regionale.

E infatti il punto 5.4 del Cap. V delle Linee Guida - in conclusione allo stesso - indica che: *...il REU sarà articolato di norma in tre principali sezioni:*

- 1. Standard e parametri urbanistici;*
- 2. Norme costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica;*
- 3. Le modalità di gestione del piano (progetti e piani attuativi).*

Ma se il REU – secondo le Linee Guida – deve contenere solo questi punti, i contenuti di fondamentale importanza delle lettere a), b), c), d), e) previsti dal POT – che non è obbligatorio redigere e che costituiscono la disciplina e la conformazione urbanistica del territorio – dove dovrebbero essere inseriti?

Appare necessario soffermarsi sull'eventualità che i REU dovrebbero:

- accogliere tutti i contenuti e le definizioni che la L.R. 19/2002 attualmente attribuisce ai POT, principio che dovrebbe valere per tutti i Comuni, al di là della loro estensione territoriale e/o demografica;
- la relativa redazione – e quindi il conseguente iter procedurale - dovrebbe essere oggetto di stesura successiva all'approvazione del PSC e non contestuale, stante le attuali norme, al fine di consentire

la redazione di tale importante documento di vera e propria conformazione urbanistica del territorio interessato.

E queste sono le ragioni:

Il Regolamento Urbanistico, svolge di fatto le vecchie funzioni del Piano Regolatore, peraltro indispensabili, ma come velate da minor dignità.

Il Regolamento Urbanistico appare sempre più comporsi di due parti sostanziali:

- l'una finalizzata alla scelta delle aree pubbliche, alla definizione di standard e parametri urbanistici e norme di natura sostenibile;
- l'altra finalizzata alla realizzazione delle azioni di trasformazione, attraverso le modalità di gestione del Piano.

La prima si sostanzia in un insieme di regole di uso (funzioni) e di intervento (opere) applicato al patrimonio edilizio e urbanistico esistente sia nelle aree urbanizzate e urbanizzabili, sia in territorio rurale.

La seconda si compone di regole per la progettazione e realizzazione pubblica e privata delle azioni strategiche rispondenti agli obiettivi specifici dello sviluppo socio-economico che producono o necessitano di effetti territoriali.

La componente finalizzata alla gestione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente ha validità ed efficacia a tempo indeterminato ed è formata secondo criteri di continuità gestionale con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.

La componente finalizzata alla realizzazione delle azioni di trasformazione attua la strategia di sviluppo del PS.

Si può ritenere che, stante il Piano di limiti, diritti e strategie, maturando nel tempo condizioni di fattibilità per le azioni di trasformazione, il Regolamento possa recepire progetti pubblici e privati, previa loro verifica di coerenza agli obiettivi strategici di PSC, di conformità alle condizioni ai limiti e ai vincoli del PSC e dietro valutazione ambientale operativa comprensiva degli aspetti di fattibilità economica.

A parere di chi scrive lo strumento che aggancia i due differenti campi di azioni e ne rende compatibili i diversi obiettivi appare il comparto, necessario anche per il superamento del concetto quantitativo di standard.

In ogni comparto possono essere montate opere pubbliche o di interesse collettivo ed edificazione privata. I vari comparti possono essere montati fra di loro a creare parti urbane collegate, ove il collegamento è costituito dalla continuità fisica o dalla connessione funzionale degli spazi e attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. Ad ogni comparto può essere attribuito un tipo di spazio o attrezzatura pubblica o di interesse collettivo, specificamente rispondente all'esigenza del contesto entro cui si colloca il comparto : un giardino piuttosto che una piazza che una porzione di viabilità o di pista ciclabile, superando il mero soddisfacimento delle quantità inderogabili di legge indifferentemente uguali ovunque.

Per tale ragione si provvederà, immediatamente dopo la verifica di congruenza e compatibilità, alla redazione del **Repertorio dei Progetti Unitari**, consistente in una raccolta di schede progettuali indicanti - per ogni intervento ivi descritto - gli indici e i parametri urbanistici che disciplineranno sia gli ambiti di trasformazione (pregressi e di nuovo impianto), sia i Piani Attuativi Unitari, così come disciplinati dalla Legge Regionale N. 19/2002.

Il Repertorio – tra l'altro enunciato nel corpo delle Linee Guida – non appare confliggente con le disposizione della vigente Legge Urbanistica Regionale, tanto meno con le stesse Linee Guida. Esso approfondirà le modalità esecutive del PSC e del REU su aspetti e problematiche pianificatorie a scala urbana che la cui ordinazione - per il principio della sussidiarietà orizzontale - spetta all'Amministrazione Comunale.

Giuseppe arch. Carnuccio

Badolato Marina, 25.01.2009