

COPIA

COMUNE DI VIETRI DI POTENZA

Provincia di Potenza



Pubblicazione

Data **17 5 APR 2026****Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale**

N. 004 del 30 marzo 2026

OGGETTO: Approvazione relazione preliminare alla redazione del regolamento urbanistico comunale;

L'anno duemilaventisei il giorno trenta del mese di marzo alle ore 19:00 nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

In sessione ordinaria che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano presenti all'appello nominale:

			PRESENTE	ASSENTE
1) GIORDANO	Christian	Sindaco	X	
2) RUSSO	Antonio	Consigliere	X	
3) GRANDE	Vito	Consigliere	X	
4) PANTALENA	Franco	Consigliere	X	
5) MANZELLA	Carmela	Consigliere	X	
6) MONTESANO	Antonietta	Consigliere	X	
7) PASCARETTA	Gerardo	Consigliere	X	
8) CAPUTO	Angelo	Consigliere	X	
9) PITTA	Gerardo	Consigliere		X
10) GORGA	Giovanni	Consigliere		X
11) MONTESANO	Vincenzo	Consigliere		X
TOTALE			8	3

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il dott. PANTALENA Franco nella sua qualità di presidente del consiglio comunale
- Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (*art.97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267* il Segretario Comunale, dott. Giuseppe BRUNO;

- La seduta è pubblica (diretta streaming su pagina Facebook del Comune di Vietri di Potenza).

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile;

ai sensi dell'art. 49, c. 1, ed art. 151, c.4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, hanno espresso parere come appresso:

TIPO PARERE	NATURA PARERE	FIRMA
REGOLARITÀ TECNICA	FAVOREVOLE	Non dovuto
REGOLARITÀ CONTABILE/ COPERTURA FINANZIARIA	FAVOREVOLE	Non dovuto

*Il **PRESIDENTE** apre la discussione richiamando il punto all'ordine del giorno: l'Approvazione della relazione preliminare alla redazione del regolamento urbanistico comunale e cede la parola al Vicesindaco Carmela Manzella, la quale La Vicesindaco illustra la relazione preliminare al Regolamento Urbanistico, evidenziando come lo stesso si renda necessario al fine di superare il vigente strumento urbanistico (PRG), ormai risalente e non più adeguato al mutato contesto normativo e socio-economico, anche alla luce della normativa regionale vigente.*

Rappresenta che il nuovo strumento è finalizzato, da un lato, a contrastare il fenomeno dello spopolamento e della contrazione demografica e, dall'altro, a promuovere processi di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Evidenzia, quindi, i principali elementi emersi dall'analisi territoriale, caratterizzata dalla presenza di rilevanti risorse ambientali e paesaggistiche, a fronte di criticità quali il degrado di alcune parti del centro storico, la scarsa qualità di parte dell'edilizia e la carenza di adeguate connessioni e servizi.

Illustra, inoltre, le strategie di intervento previste, con particolare riferimento alla riqualificazione e messa in sicurezza del centro storico, al completamento e alla connessione dell'area di espansione di Santa Domenica, nonché alla valorizzazione delle aree extraurbane e produttive, anche in funzione turistica e agricola.

Sottolinea, infine, l'approccio innovativo del piano, basato su strumenti digitali (SIT) e su percorsi di partecipazione attiva della cittadinanza, evidenziando i tempi previsti per la redazione e le successive fasi procedurali, tra cui la VAS e la Conferenza di pianificazione.

Prende la parola il Sindaco il quale afferma che l'intervento sul regolamento urbanistico rappresenta un passaggio fondamentale per il Comune, evidenziando come l'ultimo aggiornamento risalga al 1988 e come si renda necessario adeguare lo strumento alle normative vigenti e alle mutate esigenze del territorio.

Sottolinea che il nuovo regolamento non deve essere solo un insieme di norme, ma uno strumento di programmazione e sviluppo territoriale, da costruire in maniera partecipata attraverso il coinvolgimento di cittadini, tecnici, imprese e tutti i soggetti interessati.

Evidenzia che l'obiettivo è quello di aggiornare la pianificazione alla realtà attuale del territorio, tenendo conto delle opere realizzate e delle trasformazioni intervenute, nonché delle esigenze future della comunità, favorendo anche nuove iniziative imprenditoriali compatibili con lo sviluppo locale.

Afferma inoltre che il regolamento urbanistico rappresenterà anche uno strumento di tutela del territorio, utile a orientare le scelte e a contrastare interventi ritenuti non compatibili, in particolare sotto il profilo ambientale.

Sottolinea infine che lo strumento consentirà di affrontare criticità esistenti, migliorare la sicurezza e valorizzare il patrimonio urbano e culturale, promuovendo uno sviluppo armonico e condiviso della comunità.

Esaurita la discussione, il Presidente mette ai voti la proposta così come emendata che viene approvata per alzata di mano come segue:

Consiglieri presenti e votanti:

Voti favorevoli: 7

Voti astenuti: 1

Voti contrari: 0

Il PRESIDENTE mette, poi, ai voti la proposta di rendere l'atto immediatamente eseguibile. Anche questa viene approvata con lo stesso risultato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

Che il Comune di Vietri di Potenza è dotato di Variante al PRG che venne definitivamente approvata dalla Regione Basilicata nel luglio 1988;

Che a partire dalla approvazione della legge n. 23 del 1999 sul "Governo e tutela del territorio" anche il Comune di Vietri è obbligato a dotarsi dei nuovi e più aggiornati strumenti generali di pianificazione urbanistica ed in particolare del Regolamento Urbanistico;

Che l'Amministrazione Comunale di Vietri di Potenza si trova quindi a dover decidere la strada migliore da intraprendere per adeguare la vigente strumentazione urbanistica, non solo per ottemperare agli obblighi della legge regionale, ma soprattutto per dare concreta risposta ad alcuni problemi e criticità nella gestione e governo del proprio territorio ed anche per meglio strutturare alcuni indirizzi e regole per la programmazione di iniziative di sviluppo economico-territoriale;

Che il Regolamento Urbanistico è lo strumento che, al di là degli obblighi di legge, è opportuno andare a redigere, all'interno però di un più generale quadro strategico-strutturale dello sviluppo del territorio;

Che l'adeguamento della strumentazione urbanistica sia operazione tecnica con un elevato grado di decisionalità politico-amministrativa in relazione a credibili condizioni da costruire per un effettivo rilancio sociale ed economico della intera comunità interessata;

Che con determina n. 636 del 31/10/2025 è stato affidato al Prof. Arch. Piergiuseppe Pontrandolfi l'incarico di coordinare, di concerto con il RUP del Comune ing. Nicola Pepe le attività di redazione del RU ed in particolare la predisposizione degli elaborati di propria competenza per la approvazione dello stesso piano urbanistico;

Che da parte del Consiglio Comunale si tratta di condividere valutazioni e proposte in gran parte contenute all'interno della presente Relazione Preliminare di Indirizzo da discutere e che verranno poi illustrate e discusse, in sede di specifici incontri, anche da parte dell'intera comunità cittadina;

Che secondo il dettato della legge 23/99 il Regolamento Urbanistico disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale e contiene:

- l'individuazione dei perimetri dei Suoli Urbanizzati, Non Urbanizzati e Riservati all'Armatura Urbana, che costituiscono l'Ambito Urbano, di cui all'Art. 2, comma 2, lettera b), della LUR;
- l'individuazione delle aree, all'interno del perimetro dei Suoli Urbanizzati sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano Operativo di cui all'art. 15/LUR, effettuare interventi diretti di edificazione, di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la individuazione delle aree dell'Ambito Urbano, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi di cui all'Art. 17 LUR;
- la determinazione degli interventi diversi da quelli previsti nelle aree di cui al punto d), consentiti all'esterno dei Suoli Urbanizzati indipendentemente dal Piano Operativo di cui all'Art. 15 LUR;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Suoli Urbanizzati;
- Regimi urbanistici vigenti all'interno dei Perimetri di cui alle precedenti lettere b) e d);
- La disciplina del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Che il Regolamento di Attuazione della legge, all'allegato A, indica gli elaborati consigliati da prevedersi nella redazione del Regolamento Urbanistico;

Che con la predisposizione del RU l'Amministrazione Comunale intende perseguire una serie di obiettivi per il futuro assetto del territorio e del centro abitato di Vietri di Potenza. In tal senso si indicano tre obiettivi generali e prioritari che nel RU dovranno considerarsi:

A. Definizione di Indirizzi strategici per l'attivazione di azioni e progetti di sviluppo locale e, coerentemente, scelte di assetto urbanistico ed una disciplina di uso del suolo che possano assecondarle;

B. *Adeguamento della disciplina urbanistica vigente rispetto ai temi di maggior interesse rinvenienti dal riformato assetto disciplinare degli ultimi anni in materia di governo e gestione del territorio e delle città, con particolare riferimento alle istanze che nascono da una diversa e diffusa sensibilità verso le tematiche ambientali, alla necessità di incrementare l'efficacia e l'efficienza delle azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente e degli spazi pubblici, alla necessità di attivare processi partecipati quale modalità innovativa per la realizzazione di una visione condivisa del futuro; in particolare, definire indirizzi e regole per attivare concreti processi di riqualificazione urbanistico/edilizia in una ottica di rigenerazione urbana e territoriale ispirata ai principi della sostenibilità ambientale, sociale ed economica;*

C. *Adeguamento, integrazione e specificazione delle modalità di uso del territorio rispetto alle indicazioni rinvenienti dagli atti pianificatori di natura sovraordinata, approvati o in avanzata fase di redazione, ai quali, in fase di revisione della strumentazione urbanistica comunale, è necessario riferirsi al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) prossimo alla adozione, il PAI, il Piano strategico regionale, il Piano Strutturale Provinciale, i Piani di settore regionali e provinciali.....); in particolare, bisognerà verificare e dettagliare (nei contenuti e negli apparati normativi dello strumento urbanistico) progetti di sviluppo, in alcuni casi già avviati, di interesse sovracomunale (la Porta della Lucania, interventi di valorizzazione turistica, interventi di riqualificazione ambientale,.....).*

Che sulla base della definizione del Quadro Conoscitivo necessario in fase di completamento da parte del tecnico incaricato è possibile definire un primo quadro dei problemi da considerare nella costruzione del RU e quindi di obiettivi generali specifici per i tre sistemi definiti nella legge regionale (Sistema Naturalistico-ambientale, Sistema insediativo, Sistema relazionale) come di seguito indicati ed estrapolati dalla Relazione Preliminare in discussione:

Tra i principali problemi di seguito si indicano quelli di maggiore interesse nella attività di redazione del RU.

La ridotta dimensione demografica del Comune che si attesta al di sotto delle 3.000 unità. Condizione questa che caratterizza molti comuni compresi nelle cosiddette aree interne della Regione.

Criticità funzionali e di completezza della struttura fisica del sistema insediativo principale, sia nella parte di impianto storico, in cui sono ancora presenti comparti non recuperati ed un elevato grado di non occupazione del patrimonio edilizio, ma anche e soprattutto nelle aree di più recente insediamento residenziale che, peraltro, sono scarsamente connesse all'abitato consolidato e totalmente sprovviste di attività commerciali e di servizio per la popolazione insediata. In questo ultimo caso vanno registrati recenti interventi di riqualificazione del quartiere di Santa Domenica, in particolare con la realizzazione della viabilità di collegamento con la strada principale di accesso all'abitato e quindi con il corso principale.

Criticità del sistema delle infrastrutture per la viabilità, sia per accedere all'abitato che all'interno dello stesso; carenza di aree di parcheggio e per la sosta dei veicoli nell'abitato e

soprattutto carenza di strutture per la sosta a servizio degli edifici residenziali del centro storico. Ulteriore miglioramento è dato inoltre dall'impianto di alcune postazioni di ricarica elettrica.

In riferimento diretto ai problemi generali evidenziati sono definibili alcuni **obiettivi generali** da porre alla base sia di una più complessiva strategia di sviluppo del territorio comunale e di crescita della comunità vietrese, ma anche e soprattutto, in questa sede, della nuova specifica disciplina urbanistica che con il RU si andrà a definire, superando i limiti e le inefficienze del vigente strumento urbanistico comunale approvato circa 40 anni addietro.

In primis l'obiettivo generale - da declinare in obiettivi ed interventi specifici per quanto di competenza del RU - di **promozione e sviluppo del territorio e del sistema economico e di servizi** del comune di Vietri.

Altrettanto importante, ed in parte connesso al primo, l'obiettivo di **rigenerazione urbana e di riqualificazione urbanistico-edilizia** dell'abitato di Vietri - nelle differenti componenti del centro di impianto storico e dell'edificato consolidato post-sisma e delle aree di più recente espansione - promuovendo interventi di connessione ed integrazione delle diverse parti dell'abitato e rafforzando e completando la struttura insediativa dell'AU (con la previsione soprattutto di aree di verde effettivamente fruibile e di aree di parcheggio e per la sosta) in alternativa a ulteriori fenomeni di espansione dell'insediamento disperso in ambito periurbano ed extra-urbano non strettamente legato alla conduzione di fondi agricoli. Importante la definizione di limitati interventi di completamento della struttura insediativa attuale, anche in relazione ai più recenti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Infine l'obiettivo, in parte rilevante collegato ai primi due, di **migliorare la viabilità di accesso all'abitato e di transito nello stesso, promuovendo una mobilità urbana più sostenibile ed efficiente.**

Che sulla base della indicazione e condivisione degli obiettivi generali prima indicati, scaturiscono indicazioni ed indirizzi per i principali interventi da prevedere nel redigendo RU e riportati in dettaglio nella Relazione Preliminare, individuando la più efficace disciplina urbanistica per la concreta attuazione degli stessi;

Che la redazione del RU - a partire dalla approvazione in Consiglio Comunale della presente Relazione Preliminare di indirizzo - si svilupperà in differenti fasi che saranno oggetto di un articolato crono programma come indicato nella Relazione Preliminare che il Consiglio si appresta a discutere ed approvare;

Che la stessa Relazione è stata oggetto di valutazione prima del Consiglio da parte dei diversi gruppi consiliari presenti;

Ritenuto di dover procedere alla approvazione della Relazione Preliminare alla redazione del RU redatta dal tecnico incaricato Prof. Arch. Piergiuseppe Pontrandolfi, come condivisa dal Responsabile del procedimento e del Settore Urbanistica del Comune;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento EE.LL;

Vista la legge regionale n. 23/99;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, trattandosi di atto di indirizzo, si prescinde dall'acquisizione del parere di regolarità tecnica;

Dato atto che, ai sensi del medesimo art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, si prescinde dall'acquisizione del parere di regolarità contabile, in quanto la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Con il seguente esito della votazione espressa per alzata di mano;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione Preliminare alla Redazione del RU ai sensi della legge 23/99 come predisposta dal tecnico incaricato Prof. Arch. Piergiuseppe Pontrandolfi così come riportata in allegato alla presente Deliberazione;

DI DARE ATTO che si definiranno iniziative atte a garantire la più ampia comunicazione alla cittadinanza e partecipazione dei cittadini..., anche con il supporto delle associazioni e soggetti terzi operanti sul territorio che saranno invitati a dare il loro contributo;

DI FORNIRE con l'approvazione della Relazione, specifici indirizzi all'Ufficio Tecnico e dare mandato al Settore Urbanistica di seguire e supportare, per quanto di competenza, le attività tecniche di predisposizione del RU;

DI DICHIARARE, con separata votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to dott. Franco Pantalena

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Giuseppe Bruno

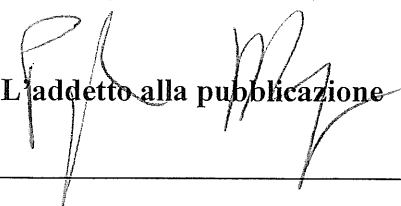
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, visti gli atti d'Ufficio,

A T T E S T A

- che copia della presente deliberazione viene affissa all'ALBO PRETORIO del Comune in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi per la prescritta pubblicazione, (art.124, comma 1, D.Lgs. 267/2000);

Dalla Residenza comunale li 15 APR 2026

L'addetto alla pubblicazione


Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- che la presente deliberazione è divenuta esecutiva perché:
 - ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4, D.Lgs 267/2000)
 - ☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134, comma 3, D.Lgs. 267/2000);

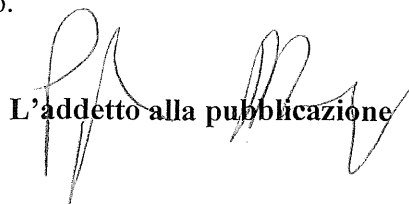
Dalla Residenza comunale li 15 APR 2026



L'addetto alla pubblicazione
F.to Magrino Pasquale

È copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza comunale li 15 APR 2026

L'addetto alla pubblicazione




RU 2025

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

COMUNE DI VIETRI DI POTENZA
(PZ)

Legge Regionale 11 agosto 1999, n. 23 «Tutela, governo ed uso del territorio»



Elab. n.

0

RELAZIONE PRELIMINARE ALLA REDAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Documento da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale

Data Dicembre 2025

SINDACO

Avv. Christian **GIORDANO**

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

ing. Nicola **PEPE**

PROGETTISTA INCARICATO Prof. Arch. Piergiuseppe **PONTRANDOLFI**

Sistema Informativo Territoriale (SIT) e rappresentazioni cartografiche Dott. Antonello **AZZATO**

Collaboratore specialistico analisi urbanistiche Arch. Raffaele **PONTRANDOLFI**

Sommario

Premessa	2
Contenuti ed elaborati di legge del Regolamento Urbanistico	3
Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vietri di Potenza: natura e impostazione, obiettivi generali, contenuti.....	7
Obiettivi specifici ed indicazioni per la redazione del RU	12
Le principali fasi per la redazione del RU: attività da svolgere, tempi e procedure per l'approvazione	24
Conclusioni	25

RELAZIONE PRELIMINARE ALLA REDAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Premessa

Uno degli elementi di maggiore novità introdotti dalla legge 23/99 della Regione Basilicata (legge sull'uso del suolo ed il governo del territorio) riguarda l'insieme degli strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale previsti per i diversi livelli istituzionali di governo del territorio.

Per quello che riguarda in particolare il livello comunale, il tradizionale PRG è stato soppresso e sostituito, a seconda del differente livello di operatività che si vuole perseguire, dal Piano Strutturale Comunale, dal Regolamento Urbanistico e dal Piano Operativo.

Oltre alla necessità di un radicale adeguamento dei previgenti strumenti urbanistici, la legge pone anche il problema dell'adeguamento del Regolamento Edilizio, da prevedere in stretta integrazione soprattutto con il Regolamento Urbanistico.

Il Comune di Vietri è dotato di una Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DPGR n. 1183 del 18.07.1988 che modificava alcune previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n. 733 del 29.05.84.

Successivamente al disastroso evento sismico del novembre 1980, il Comune di Vietri – tra le prime Amministrazioni comunali dell'area colpita – si dotò, come previsto dalla Legge n. 219 del 1981, del Piano di Recupero per la ricostruzione/riparazione degli edifici colpiti dal sisma e, modificando le previsioni di un previgente Programma di Fabbricazione, di un Piano di Zona per la Edilizia Economica e Popolare per la localizzazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica destinati ai nuclei familiari la cui abitazione non sarebbe più stata ricostruita in sito.

Nei mesi successivi, superata la prima emergenza, fu predisposto (maggio 1982) un nuovo strumento urbanistico generale (il PRG sostitutivo del previgente PdF) che fu approvato, come detto, nel maggio del 1984 con apposito decreto della Giunta Regionale.

Una procedura invertita rispetto a quella ordinaria che prevedeva prima la approvazione dello strumento generale e successivamente la approvazione degli strumenti di attuazione dello stesso (PdR, PEEP, PIP...). Negli anni subito successivi, anche sulla base della attuazione, anche parziale, delle previsioni contenute nei diversi piani urbanistici approvati, l'AC decise di adeguare ed aggiornare i due principali strumenti urbanistici deputati a disciplinare la ricostruzione post-sisma e lo sviluppo dell'abitato: il PRG ed il PdR. A partire dal 1985, e sostanzialmente con due procedure anche temporalmente in parallelo, si avviò la redazione ed approvazione della Variante al PRG e della Variante di

modifica ed ampliamento del Piano di Recupero. Formalmente il secondo strumento fu approvato prima, il 25.05.1988 con DPGR 953; la Variante al PRG venne approvata nel luglio dello stesso anno.

A partire dalla approvazione della legge n. 23 del 1999 sul “Governo e tutela del territorio” anche il Comune di Vietri è obbligato a dotarsi dei nuovi e più aggiornati strumenti generali di pianificazione urbanistica ed in particolare del Regolamento Urbanistico.

L’Amministrazione Comunale di Vietri di Potenza si trova quindi a dover decidere la strada migliore da intraprendere per adeguare la vigente strumentazione urbanistica, non solo per ottemperare agli obblighi della legge regionale, ma soprattutto per dare concreta risposta ad alcuni problemi e criticità nella gestione e governo del proprio territorio ed anche per meglio strutturare alcuni indirizzi e regole per la programmazione di iniziative di sviluppo economico-territoriale.

Il Regolamento Urbanistico è lo strumento che, al di là degli obblighi di legge, è opportuno andare a redigere, all’interno però di un più generale quadro strategico-strutturale dello sviluppo del territorio.

Da parte dell’A.C. si tratterà di condividere valutazioni e proposte, in gran parte contenute all’interno della presente Relazione di Indirizzo da discutere ed approvare in Consiglio Comunale e da discutere e condividere, in sede di specifici incontri, anche da parte dell’intera comunità cittadina. Questo sia per fornire un adeguato quadro di indirizzi preliminarmente alla redazione del RU propedeutico alla messa a punto di un insieme condiviso di scelte, rilevanti rispetto agli usi ed alle trasformazioni del territorio comunale, che potranno facilitare la prevista interlocuzione dell’A.C. con Provincia e Regione.

Da queste considerazioni si evince come l’adeguamento della strumentazione urbanistica sia operazione tecnica con un elevato grado di decisionalità politico-amministrativa in relazione a credibili condizioni da costruire per un effettivo rilancio sociale ed economico della intera comunità interessata.

Contenuti ed elaborati di legge del Regolamento Urbanistico

Secondo il dettato della legge 23/99 il Regolamento Urbanistico disciplina gli insediamenti esistenti sull’intero territorio comunale e contiene:

- l’individuazione dei perimetri dei Suoli Urbanizzati, Non Urbanizzati e Riservati all’Armatura Urbana, che costituiscono l’Ambito Urbano, di cui all’Art. 2, comma 2, lettera b), della LUR;
- l’individuazione delle aree, all’interno del perimetro dei Suoli Urbanizzati sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano Operativo di cui all’art. 15/LUR, effettuare

interventi diretti di edificazione, di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;

- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la individuazione delle aree dell'Ambito Urbano, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi di cui all'Art. 17 LUR;
- la determinazione degli interventi diversi da quelli previsti nelle aree di cui al punto d), consentiti all'esterno dei Suoli Urbanizzati indipendentemente dal Piano Operativo di cui all'Art. 15 LUR;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Suoli Urbanizzati;
- Regimi urbanistici vigenti all'interno dei Perimetri di cui alle precedenti lettere b) e d);
- la disciplina del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Il Regolamento di Attuazione della legge, all'allegato A, indica gli elaborati consigliati da prevedersi nella redazione del Regolamento Urbanistico.

La normativa regionale giustamente rileva che il RU è strumento di semplificazione per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nel perimetro dell'AU; consente infatti l'intervento diretto per vaste aree ricadenti sia nei SU sia esterni ad essi. È chiaro che tale possibilità può essere attuata solo in funzione del grado di dettaglio delle prescrizioni grafiche e normative del RU. In estrema sintesi più il RU è dettagliato, sia per la normativa che per la grafica, più diretta e semplice sarà la sua applicazione.

Il RU può contenere, per aree particolari (parti di centro antico, aree urbanisticamente degradate, aree a rischio ambientale, ecc.), veri e propri progetti generali d'intervento. Pertanto, al di là di un eventuale capitolo nel quale possono essere stabilite definizioni e significati dei termini utilizzati, il contenuto del Regolamento deve essere quanto più possibile di carattere particolare e riferito volta per volta agli interventi ed alle aree individuate negli elaborati grafici di progetto. Anche quando si rimanda al PO (Piano Operativo) o al PA (Piano Attuativo), il Regolamento deve stabilire tutte quelle norme che sono necessarie a confermare la finalità della scelta effettuata.

Per gli interventi più significativi il Regolamento contiene tavole di dettaglio - in parte grafiche, in parte descrittive - che rendono chiara la finalità e semplice l'attuazione. Operando nel campo dell'urbanistica, il Regolamento e le schede non devono limitare le potenzialità del futuro progetto architettonico.

A conferma del carattere operativo del RU, nella normativa regionale si ricorda che lo stesso contiene la disciplina del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, e stabilisce i Regimi Urbanistici per mezzo dei quali lo stesso si attua.

Le attività per pervenire alla stesura degli elaborati finali di piano, sono di seguito riportate:

- l'analisi dello stato di fatto, anche sulla base dei piani urbanistici generali ed attuativi vigenti nel Comune, con particolare riferimento al sistema insediativo, al sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature di uso pubblico, nonché ai caratteri

paesistici e naturalistici del territorio interessato dal Regolamento Urbanistico, tenendo anche conto di tutte le direttive dei piani sovraordinati vigenti; relativamente alle analisi riferibili al settore della geologia l'Amministrazione Comunale ha affidato separato incarico a professionisti abilitati che si sono coordinati con l'UTC e con progettista del RU;

- le previsioni di sviluppo e trasformazione degli insediamenti residenziali e produttivi e del sistema infrastrutturale e delle attrezzature, stabilendone il dimensionamento e la disciplina urbanistica ed edilizia, anche con riferimento alla redazione del Regolamento Edilizio;
- i perimetri delle zone di interesse paesistico e storico artistico e delle zone in generale da assoggettare a particolari vincoli, stabilendo le relative modalità di utilizzazione e le eventuali prescrizioni speciali d'uso, in coerenza con quanto definito, prescritto ed indicato da strumenti sovraordinati di settore;
- programmi e fasi di attuazione dello strumento urbanistico generale.

In relazione a quanto in precedenza rilevato circa gli elaborati consigliati dalla Regione componenti il Regolamento Urbanistico, si sta realizzando un adeguato numero di elaborati relativi all'analisi dello stato di fatto (opportunamente estesi all'intero territorio comunale). Tale circostanza, al di là della documentazione minima richiesta dalla Regione, consentirà di argomentare e meglio sostenere le scelte di piano che si andranno ad operare. In ogni caso si provvederà alla redazione degli elaborati in conformità con le indicazioni regionali.

Importante nella definizione del piano è stato considerare il fatto che il RU è valido a tempo indeterminato e che le previsioni del RU, di cui ai punti c), d), f), decadono, agli effetti conformativi della proprietà, dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento se non siano stati approvati entro tale decorrenza i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture; a partire da tale data, esse restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive e, pertanto, la loro attuazione è pertanto subordinata alla definizione di PO e/o Accordi di Localizzazione.

Nel Regolamento di Attuazione della legge si dice che, con riferimento ai Regimi di intervento da definire in sede di redazione dello strumento, il RU dimensiona in dettaglio i perimetri dei Regimi d'Intervento in Ambito Urbano ed in particolare:

- con il Regime di Conservazione si individuano le aree di restauro urbanistico delle strutture urbane, e di restauro architettonico degli immobili da tutelare e/o da recuperare;
- con il Regime di Trasformazione si individuano le aree di ristrutturazione urbanistica, quelle per le quali si ritiene necessario modificare gli usi attuali in funzione dei mutati bisogni della comunità, delle diverse tendenze del mercato urbano e delle necessità di riorganizzazione dell'insediamento;
- con il Regime di Nuovo Impianto si individuano aree ed interventi, giustificati dalla necessità di completare la struttura urbana esistente, sia dal punto di vista della funzionalità che dal punto di vista dell'infrastrutturazione.

All'Allegato A del Regolamento di Attuazione della legge si indicano gli elaborati minimi per la completezza dello strumento urbanistico che di seguito si richiamano:

- Relazione;
- Stato di attuazione della pianificazione generale vigente.
- Stato di attuazione della pianificazione attuativa vigente;
- Bilancio Urbanistico: Schede e Relazione (art. 11R);
- Perimetrazione dell'Ambito Urbano = (SU+SNU+SRAU)
- Analisi dello stato di fatto, valutazione e classificazione dei suoli in:
 - Suoli Urbanizzati:
 - tessuti di antica formazione
 - tessuti di recente formazione
 - tessuti in corso di formazione
 - aree complesse
 - Suoli Non Urbanizzati:
 - attualmente utilizzati
 - attualmente dimessi
 - aree complesse
 - non urbanizzabili
 - Suoli Riservati all'Armatura Urbana:
 - infrastrutture a rete
 - viabilità generale
 - parcheggi
 - attrezzature per il tempo libero
 - attrezzature integrate
 - attrezzature sociali
 - attrezzature tecniche e tecnologiche
- Bilancio Ambientale riferito all'AU: Schede e Relazione (art.12R);
- Perimetrazione dei Regimi d'Intervento e dei Regimi d'Uso;
- Individuazione delle aree e degli interventi di cui all'art. 16-2°c. L.R. 23/99;
- REGOLAMENTO (Norme di Attuazione);

Le indicazioni della Regione sono state ovviamente assunte a riferimento per la redazione del Regolamento Urbanistico. Allo stesso tempo, in riferimento soprattutto alle caratteristiche ed alle istanze del contesto territoriale specifico, le indicazioni recepite sono state oggetto in alcuni casi di interpretazione ed ulteriore sviluppo, sempre nello spirito e secondo i principi della legge.

In particolare, sono state effettuate analisi conoscitive di dettaglio sul patrimonio edilizio esistente compreso nell'Ambito Urbano, sul sistema relazionale e sulle aree e gli edifici destinati ad attrezzature collettive o ad uso pubblico, al fine di pervenire con il RU ad uno strumento di grande operatività che consenta, di norma e per le parti dell'Ambito Urbano consolidate o da completare, di operare mediante interventi diretti evitando, per quanto possibile, il ricorso ad ulteriori strumenti attuativi.

Si è proposta inoltre una metodologia particolarmente articolata per l'applicazione nel piano di modalità di intervento che perseguono i principi della perequazione urbanistica, esplicitamente indicati nella legge.

Per la redazione del Regolamento Urbanistico si sono prodotti elaborati distinti in due macro categorie: elaborati del quadro conoscitivo ed elaborati progettuali. Al primo gruppo appartengono quelli che rappresentano il complesso delle informazioni necessarie per la rappresentazione e la valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, nonché il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti di piano e per le valutazioni di sostenibilità ambientale. Al secondo gruppo, invece, quelli contenenti le previsioni progettuali del piano, ovvero la disciplina degli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vietri di Potenza: natura e impostazione, obiettivi generali, contenuti

Aspetto particolare è quello di definire contenuti che tengano conto delle profonde innovazioni scientifico-disciplinari che hanno caratterizzato i processi di pianificazione territoriale ed urbanistica negli ultimi anni.

In tal senso, al di là del dettato della 23 ma in coerenza con la stessa si intende sperimentare un nuovo approccio alla costruzione del RU, sviluppando anche un approccio sperimentale nella definizione dello strumento urbanistico di un piccolo comune in una fase di spopolamento e anche anticipando elementi di contenuto che, in sede di una necessaria ed urgente revisione della 23 bisognerà considerare.

In particolare, come si dirà meglio nella Relazione illustrativa del redigendo RU, si porrà attenzione, in uno strumento rivolto essenzialmente alla disciplina del solo sistema insediativo ed infrastrutturale esistente (anche se nel RA si prevede la possibilità di prevedere limitate quantità di NI), a considerare i principali aspetti strutturali (lo dice la stessa applicazione della legge.....analisi territorio) di derivazione di piani sovracomunali vigenti o in adozione e strategici per strategie di sviluppo in una regione carente di strumenti sovracomunali e di area vasta a cui si sarebbe potuto far riferimento....

Con la predisposizione del RU l'Amministrazione Comunale intende perseguire una serie di obiettivi per il futuro assetto del territorio e del centro abitato di Vietri di Potenza. In tal senso si indicano tre obiettivi generali e prioritari che nel RU dovranno considerarsi:

A. Definizione di Indirizzi strategici per l'attivazione di azioni e progetti di sviluppo locale e, coerentemente, scelte di assetto urbanistico ed una disciplina di uso del suolo che possano assecondarle.

B. Adeguamento della disciplina urbanistica vigente rispetto ai temi di maggior interesse rinvenienti dal riformato assetto disciplinare degli ultimi anni in materia di governo e gestione del territorio e delle città, con particolare riferimento alle istanze che nascono da una diversa e diffusa sensibilità verso le tematiche ambientali, alla necessità di incrementare l'efficacia e l'efficienza delle azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente e degli spazi pubblici, alla necessità di attivare processi partecipati quale modalità innovativa per la realizzazione di una visione condivisa del futuro; in particolare, definire indirizzi e regole per attivare concreti processi di riqualificazione urbanistico/edilizia in una ottica di rigenerazione urbana e territoriale ispirata ai principi della sostenibilità ambientale, sociale ed economica;

C. Adeguamento, integrazione e specificazione delle modalità di uso del territorio rispetto alle indicazioni rinvenienti dagli atti pianificatori di natura sovraordinata, approvati o in avanzata fase di redazione, ai quali, in fase di revisione della strumentazione urbanistica comunale, è necessario riferirsi al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) prossimo alla adozione, il PAI, il Piano strategico regionale, il Piano Strutturale Provinciale, i Piani di settore regionali e provinciali.....); in particolare, bisognerà verificare e dettagliare (nei contenuti e negli apparati normativi dello strumento urbanistico) progetti di sviluppo, in alcuni casi già avviati, di interesse sovracomunale (la Porta della Lucania, interventi di valorizzazione turistica, interventi di riqualificazione ambientale,.....).

Tali obiettivi generali costituiscono la cornice a cui riferire la nuova politica urbanistica comunale e rappresentano il riferimento per la valutazione delle proposte che potranno pervenire da soggetti esterni all'Amministrazione Comunale e che potranno essere accolte se ritenute utili per il perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico prevalente;

Nella redazione del nuovo strumento urbanistico particolarmente importante sarà la fase di “conoscenza del territorio” con ricognizioni dirette mirate alla conoscenza delle caratteristiche ambientali, morfologiche e tipologiche dei luoghi e delle problematiche del territorio, con particolare riferimento all’ambito urbano e periurbano.

Le principali analisi conoscitive su cui impostare il progetto di piano nella sua versione definitiva saranno:

- analisi demografiche e socio-economiche;
- il sistema delle dotazioni e delle limitazioni territoriali (assetto ambientale, assetto storico-culturale, assetto vincolistico, assetto insediativo-relazionale);
- il rilievo dei principali caratteri del patrimonio edilizio esistente dei tessuti consolidati (zone A e B) al fine di pervenire alla definizione delle categorie di intervento degli edifici;
- l’analisi degli spazi destinati alla città pubblica;
- la descrizione dello stato della pianificazione comunale vigente.

Le macro aree tematiche che verranno sviluppate nelle parti progettuali e normative del redigendo Regolamento Urbanistico sono:

1. la disciplina del patrimonio edilizio esistente compreso sia nei tessuti storici che in quelli di più recente formazione e dell'armatura urbana e territoriale;
2. la disciplina delle aree di completamento degli insediamenti esistenti.
3. la disciplina del territorio rurale;
4. la disciplina degli aspetti naturalistici, ambientali e paesaggistici.

Per i punti 3 e 4, di non specifica competenza del RU, si farà riferimento, per quanto possibile, alle indicazioni, normative e progettuali, contenute nel PPR regionale in corso di adozione e nel PSP della Provincia di Potenza vigente, gli unici due strumenti di area vasta redatti ed in parte vigenti.

Tra i temi di maggior interesse rinvenienti dal riformato assetto disciplinare, in particolar modo alla scala comunale, la partecipazione ha rappresentato certamente una delle componenti più innovative nelle pratiche di pianificazione urbanistica, tanto che risulta essere tra i principi assunti dalla stessa LUR (art. 1).

Con il termine "partecipazione" tradizionalmente si intendono tutte le attività finalizzate a favorire e diffondere la conoscenza sui temi legati alla città e alle politiche di trasformazione urbana. Si ritiene che ai fini della redazione del RU, i temi della partecipazione e della comunicazione possano occupare una posizione centrale e strategica nella redazione dello strumento, per rispondere alla domanda diffusa della società di essere coinvolta ed informata sulle scelte di trasformazione urbana delle città.

In tale scenario, sarà utile attivare il processo partecipativo per la redazione del RU, finalizzandolo ad incrementare e a favorire la trasparenza nei processi di governo del territorio, attraverso azioni sistematiche volte alla informazione, alla consultazione, alla progettazione partecipata, alla gestione e verifica degli esiti raggiunti. In relazione a questi elementi, per la redazione del RU si intende sviluppare un percorso metodologico articolato su tre punti: il primo è riferito alla informazione come strumento di garanzia del coinvolgimento; il secondo è riferito alla consultazione, che rappresenta il momento entro il quale gli stakeholder propongono, discutono e condividono le proposte e i suggerimenti riguardanti l'intervento di trasformazione urbana con i rappresentanti istituzionali; il terzo riguarda le attività finalizzate a comunicare alla collettività gli esiti delle attività di redazione dello strumento urbanistico. Tra le attività si prevede anche la predisposizione di questionari on-line e lo svolgimento di interviste, oltre ad incontri con specifici portatori di interesse ed iniziative a cui invitare la cittadinanza.

Ancora, attività fondamentale nella predisposizione del RU sarà la costruzione e la implementazione del Sistema Informativo Comunale a supporto della redazione del RU.

Il crescente e ormai inarrestabile flusso di informazioni digitali e uso di cartografie numeriche, rende necessario riformare gli approcci tradizionali di gestione del territorio e della città, allo scopo di uniformare l'acquisizione, la restituzione, la elaborazione e l'aggiornamento delle informazioni stesse.

La Regione Basilicata ha previsto nel proprio apparato normativo il ricorso all'utilizzo dei Sistemi Informativi Territoriali (SIT), quale metodo innovativo per la gestione e il governo del territorio, nonché strumento che *"costituisce il riferimento conoscitivo fondamentale nella definizione degli strumenti di pianificazione Territoriale e Urbanistica e di programmazione economico-territoriale"* (art. 41).

Il lavoro per la redazione del RU sarà sviluppato attraverso la messa a punto e sperimentazione di tecniche e metodi - automatici o semi-automatici - che hanno come elemento comune la geolocalizzazione e la relazione dei dati geografici. Un aspetto importante nei GIS, infatti, è rappresentato dalla possibilità di usare il principio della "geolocalizzazione" come elemento unificante delle informazioni territoriali.

L'architettura del SIT, caratterizzata per una struttura di tipo relazionale tra le basi di dati, è stata realizzata completamente in ambiente GIS, in linea con il sistema di riferimento adottato dalla Regione Basilicata per il DBGT (ETRS89/UTM-zone33N).

La realizzazione del SIT è finalizzata a perseguire due macro obiettivi: realizzare uno strumento a supporto dell'UTC utile a rendere coerenti le scelte praticate dalla pianificazione urbanistica comunale, in secondo luogo, aumentare il livello di efficacia nella gestione del patrimonio urbanistico-edilizio.

Per la redazione del Regolamento Urbanistico si prevede di produrre elaborati distinti in due macro categorie: elaborati del quadro conoscitivo ed elaborati progettuali. Al primo gruppo appartengono quelli che rappresentano il complesso delle informazioni necessarie per la rappresentazione e la valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, nonché il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti di piano e per le valutazioni di sostenibilità ambientale. Al secondo gruppo, invece, quelli contenenti le previsioni progettuali del piano, ovvero, in particolare, la disciplina del sistema insediativo e del sistema relazionale, esistente e da programmare, sull'intero territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con quanto definito nella legge regionale 23/99 e nel relativo Regolamento di Attuazione, potrà, in prima approssimazione, essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1 - Relazione illustrativa
- 2 – Elaborati conoscitivi per il territorio comunale e l'ambito urbano
 - 2A - Inquadramento territoriale (1:50.000)
 - 2B - Uso del suolo (1:25.000)
 - 2C- Assetto insediativo-relazionale (1:25.000)

- 2D - Assetto storico-culturale (1:25.000)
- 2E - Assetto vincolistico
- 2F – Carta dei rischi (1:25.000)
- 2H - Stralci di dettaglio dell'abitato storico soggetto a PdR
 - 2H.1 - Stato manutentivo ed analisi storico-architettonica dell'edilizia dell'abitato storico (1:1.1000)
 - 2H.2 – Mappa dei valori del patrimonio edilizio storico (1:1.1000)
- 3 - Stato di attuazione della pianificazione generale vigente per il territorio comunale e l'ambito urbano
- 4 - Stato di fatto delle aree assoggettate a pianificazione attuativa
- 5 -Bilancio Urbanistico
- 6 - Bilancio Ambientale
- 7 - Perimetrazione dell'Ambito Urbano e classificazione dei suoli (1:2.000)
- 8 - Regimi di Intervento, d'Uso ed Urbanistici in ambito extraurbano (1:25.000)
- 9 – Dettaglio dei Regimi di Intervento, d'Uso ed Urbanistici in specifici ambiti extraurbani (1:4.000)
- 10 - Regimi di Intervento, d'Uso ed Urbanistici in Ambito Urbano (1:2.000)
 - 10.a – Regimi di Intervento, d'Uso ed Urbanistici in Ambito Urbano sovrapposti alla carta di sintesi della pericolosità e criticità geologica e geomorfologica e alle aree della protezione civile (1:2.000)
- 11- Norme Tecniche di Attuazione
- 12 – Schede di dettaglio in Ambito Urbano
 - 12A - Disciplina generale per le Unità Minime di Intervento nell'abitato storico
- 13 – Regolamento Edilizio Comunale.
- 14 – Relazione di non Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il RU si completerà con la Relazione geologico-tecnica e gli elaborati del Piano di Protezione Civile predisposto appositamente per il RU o vigente. La Relazione geologica ed i relativi elaborati ed il PPC dovranno essere predisposti da tecnici abilitati sulla base di specifico incarico da parte dell'AC.

In una prima fase di interlocuzione conoscitiva con i rappresentanti e responsabili dell'UTC (in particolare ing. Pepe -RUP, ing. Pirollo ed arch. Pucciarelli) è stata acquisita la documentazione prodotta negli anni passati in sede di prime attività per la predisposizione del RU.

E' stata sviluppata una attività di verifica e riordino dei materiali consegnati, anche al fine di valutare la effettiva utizzabilità dei materiali stessi e dei dati ad oggi disponibili.

Una parte degli stessi materiali sono certamente da assumere come primo riferimento conoscitivo procedendo ad alcune operazioni preliminari di adeguamento degli stessi; in tutti i casi bisognerà procedere ad una verifica ed un controllo della effettiva attualità delle situazioni e dati in passato rilevati.

Allo stesso modo andranno acquisiti e sistematizzati elementi conoscitivi dei contenuti

della principale pianificazione sovracomunale e, possibilmente, elementi contenuti nel Piano Paesaggistico Regionale che è stato consegnato dai responsabili redattori agli organi politici e che dovrebbe a breve essere oggetto di conoscenza ufficiale e discussione.

Ad oggi, comunque, verranno assunti tutti i dati disponibili nel sito RSDI della Regione ed opportunamente elaborati e sistematizzati per strutturare gli elaborati conoscitivi previsti e proposti per il redigendo RU.

In particolare poi, in relazione alla situazione esistente a Vietri, potrebbe essere utile assumere e verificare gli indirizzi del PPR per le aree periurbane intorno all'abitato principale e le indicazioni e previsioni, date le qualità ambientali e naturalistiche di gran parte del territorio comunale di Vietri, per quanto attiene l'installazione di impianti per la produzione di energie alternative.

Obiettivi specifici ed indicazioni per la redazione del RU

A seguito dei primi sopralluoghi effettuati sull'intero territorio comunale - in particolare nel centro abitato principale ed in base ad una prima analisi della strumentazione urbanistica generale ed attuativa vigente e del relativo stato di attuazione - si possono evidenziare alcune prime valutazioni utili a rappresentare le questioni ed i problemi principali su cui il RU dovrà incentrare l'attenzione.

Le valutazioni operate nel caso di studio sono riferite solo ai sistemi (settori o tematismi) di interesse specifico del Regolamento Urbanistico e ritenuti più caratterizzanti il territorio vasto considerato: il sistema naturalistico-ambientale, il sistema insediativo ed infrastrutturale ed il sistema economico e produttivo.

Con l'analisi SWOT – *Strengths* (punti di forza), *Weaknesses* (punti di debolezza), *Opportunities* (opportunità), *Threats* (Rischi) -, si è sviluppata una analisi mirata, con successiva valutazione, delle differenti situazioni e tematiche che caratterizzano il territorio del Comune di Vietri di Potenza

Punti di **forza** sono stati definiti quegli elementi che giocano a favore dello sviluppo dell'area oggetto di interesse.

I punti di **debolezza** rappresentano, invece, gli ostacoli da superare, gli elementi di cui il sistema locale difetta o che, più in generale, creano un'oggettiva condizione di svantaggio.

Con le **opportunità** si identificano i possibili vantaggi futuri che potrebbero derivare da favorevoli condizioni esterne e che bisognerebbe essere pronti a sfruttare a proprio favore. Le **minacce (o rischi)**, infine, rappresentano i fattori ambientali esterni, eventi o mutamenti futuri, che potrebbero avere un grosso impatto negativo sul sistema territoriale considerato, aggravando le situazioni di criticità e problematiche e/o incidendo

negativamente sulle condizioni positive o favorevoli esistenti. Tali elementi negativi potrebbero peraltro, se non opportunamente considerati e valutati, inficiare gli esiti e l'efficacia delle strategie di sviluppo da porre in essere.

Punti di forza e punti di debolezza sono fattori interni al sistema o al contesto considerato; opportunità e rischi costituiscono invece condizioni esterne al sistema di riferimento.

Per ogni tematismo di interesse, dall'incrocio tra ognuno dei quattro fattori considerati rispetto agli altri, emergono indicazioni utili per definire questioni e problemi da considerare per la costruzione delle strategie di intervento. In particolare, dall'incrocio tra punti di forza ed opportunità emergono le circostanze positive da sfruttare; dall'incrocio tra punti di forza e rischi (condizione negativa esterna) le questioni ed i problemi da affrontare; dall'incrocio tra punti di debolezza e opportunità le condizioni e situazioni da trasformare; infine, dall'incrocio tra punti di debolezza e rischi le situazioni problematiche che bisogna evitare.

Per il **Sistema naturalistico-ambientale (SNA)** il principale punto di forza è rappresentato dalla presenza di un diffuso patrimonio naturale di grande interesse e valore i cui elementi principali sono rappresentati dal fiume Melandro che scorre a valle dell'abitato nelle due direzioni di Savoia e di Salvitelle, il Monte Rotonda in direzione di Balvano, le estese aree boscate che caratterizzano soprattutto la parte meridionale del territorio comunale, i rilievi montuosi che delimitano a nord lo stesso territorio.

Elemento di debolezza è rappresentato dalle limitate iniziative di tutela e valorizzazione del patrimonio naturale che in alcune parti (limitate) è interessato da attività per la estrazione dei materiali lapidei ed in altre da condizioni di evidente rischio idrogeologico ed idraulico, oltre che da episodi incendiari che negli ultimi anni sono diventati più frequenti. Ancora, bisogna considerare l'elevato rischio sismico che caratterizza l'abitato principale.

Opportunità rilevante, invece, è rappresentata dalla crescente domanda di fruizione turistica dei territori con elevato grado di naturalità e valore paesaggistico, come nel caso di Vietri e delle aree all'intorno (sia in Basilicata che Campania); in particolare, tali territori potrebbero offrire interessanti occasioni di sviluppo del turismo escursionistico, naturalistico e culturale.

In tal senso, vanno nella giusta direzione le risorse investite per la realizzazione della passeggiata panoramica del Tracciolino e gli interventi di riqualificazione delle aree di verde in corso di realizzazione presso le cascate del Tuorno, a ridosso del santuario del Carmine ed in cima al Monte Rotonda.

Rischio generale è infine rappresentato dalla mancanza di adeguate misure di tutela delle parti più rilevanti del patrimonio naturalistico.

Per il **Sistema insediativo (SI)** è necessario distinguere tra l'AU (Ambito Urbano) e le realtà insediative ubicate in territorio extra-urbano. Con riferimento all'AU, punti di forza, nonostante i rilevanti e diffusi interventi di sostituzione edilizia operati successivamente al sisma dell'80, sono rappresentati da alcuni ambiti e comparti edilizi

del Centro Storico (per le parti in cui si è conservato l'impianto urbanistico-edilizio originario) e da esempi notevoli di architetture e manufatti di interesse storico monumentale presenti nell'abitato ed ai margini dello stesso come nel caso del Convento e della gradinata di accesso, del Palazzo Briganti, della gradinata di Pietre Saracene, del palazzo Grassi Belli. Ancora, il percorso dei murales ed il percorso delle fontane, il polo delle attrezzature scolastiche ed il Museo Comunale in corso di completamento, importanti attrezzature di servizio concentrate in alcune parti dell'abitato, la presenza di aree paesaggisticamente interessanti ai margini dell'insediamento compatto (che potrebbero peraltro rappresentare un condizione favorevole per collegare i due nuclei insediativi che costituiscono oggi l'abitato principale di Vietri).

Elementi di debolezza sono invece rappresentati dalla scarsa qualità, in molti casi, del patrimonio edilizio ricostruito dopo il sisma; dalla presenza, ancora a distanza di alcuni decenni, di aree degradate in alcune parti dell'abitato di impianto storico; dal fenomeno della dispersione insediativa anche intorno all'abitato consolidato; dalla presenza di due nuclei abitati (il PPR in prima battuta individua e propone due distinti AU) - quello storico e consolidato e quello realizzato dopo il sisma con interventi di edilizia pubblica - completamente separati e con connessioni viarie non adeguate (solo in parte migliorate con i recenti interventi di nuova viabilità per collegare la zona di Santa Domenica con l'abitato consolidato); dall'elevato grado di non occupazione di molti edifici nel centro storico, anche per la scarsa accessibilità e la carenza di aree di parcheggio.

I rischi sono certamente rappresentati dai fenomeni di riduzione della popolazione, in particolare nei piccoli comuni come Vietri, sia per la bassa natalità che per la emigrazione. Opportunità, come condizione positiva esterna, è, però, certamente rappresentata dalla crescente attrattività dei piccoli centri soprattutto nel settore del turismo e nella promozione dei prodotti del territorio ed in particolare della enogastronomia.

Per le parti del sistema insediativo presenti in ambito extra-urbano (dalle aree produttive alla zona di Mosileo e la relativa riqualificazione generata dall'impianto della Piscina comunale, all'insediamento della Porta della Lucania) sono confermate le considerazioni già sviluppate per il sistema insediativo dell'AU, con la sottolineatura della grande opportunità rappresentata dalla posizione di centralità del territorio di Vietri in un'area territoriale più vasta e dalla grande accessibilità dello stesso da Potenza e da alcuni centri del salernitano. Condizioni, queste, particolarmente favorevoli per lo sviluppo del settore turistico, per la promozione e la valorizzazione delle produzioni agricole locali (olivicoltura) e della offerta enogastronomica, per la vocazione commerciale di Vietri favorita dalla posizione strategica dell'abitato lungo la principale viabilità storica di collegamento tra la Basilicata e la Campania ed oggi dalla posizione centrale rispetto al tracciato del raccordo autostradale Potenza-Sicignano.

Specifiche debolezze sono rappresentate, invece, dalla scarsa domanda localizzativa di imprese nella area PIP esistente, a fronte di un rischio generale di diminuzione delle realtà produttive presenti (seppure siano state promosse misure per invertire una tale tendenza, come ad esempio nel caso del progetto Investi a Vietri).

Per il **Sistema relazionale (SR) e la mobilità urbana** un punto di forza è rappresentato dalla presenza di infrastrutture per la viabilità diffuse sul territorio che connettono l'abitato di Vietri ai vicini centri abitati lucani e campani all'interno di un'area vasta di cui il territorio e l'abitato di Vietri rappresentano l'elemento baricentrico; ancora, dalla presenza di due svincoli del raccordo autostradale nel territorio comunale che favoriscono le condizioni di una rapida accessibilità a Potenza ed ai centri urbani del salernitano di Buccino, Eboli e Battipaglia.

Punti di debolezza sono rappresentati dalle caratteristiche e dalle condizioni di alcune strade di accesso all'abitato dall'esterno (per tutte la viabilità che collega il secondo svincolo autostradale alla località di Santa Domenica), dalla dimensione inadeguata di alcuni tratti della viabilità urbana soprattutto rispetto al traffico di attraversamento dell'abitato e comunque, più in generale, dalla presenza di puntuali strozzature e restringimenti come nel caso dell'imbocco della strada Grotta di Cesare al Corso Vittorio Emanuele o nel caso dell'ingresso nell'abitato della via San Nicola per chi proviene dalla viabilità di accesso all'abitato da ovest.

Migliori sono invece le condizioni della viabilità storica di accesso all'abitato (ex-SS.94) dove è invece necessario un intervento puntuale di riqualificazione in una piccola area di deposito di materiali edili posta all'ingresso dell'abitato da est. Ulteriore elemento di debolezza è rappresentato dalla carenza di aree per la sosta nell'abitato consolidato ma soprattutto di aree per la sosta dei veicoli degli abitanti, attuali e potenziali, residenti nella parte storica dell'abitato.

Opportunità da sfruttare è la crescente attrattività del Comune di Vietri che potrebbe rappresentare una condizione positiva per attrarre finanziamenti dedicati al miglioramento delle principali infrastrutture per la viabilità (come sta già avvenendo per i primi interventi di adeguamento e messa in sicurezza della viabilità con interventi di risanamento idrogeologico in località Carito-Malde) e per la realizzazione di aree per il parcheggio e la sosta in ambito urbano. Tutto questo a fronte di un rischio rilevante rappresentato, anche in questo caso, dal consolidamento dei fenomeni di spopolamento ed abbandono delle aree interne della regione, categoria a cui Vietri certamente appartiene, pur con alcune peculiarità non del tutto negative anche grazie all'adozione e l'attuazione di alcune misure mirate (es. Vivo a Vietri, Nasco a Vietri, Adotta un cane, Vietri Comunità solidale).

In estrema sintesi, prima di riportare alcune indicazioni che l'AC potrebbe condividere e far proprie in questa prima fase di costruzione delle strategie da porre alla base del redigendo RU e di contestuale definizione degli interventi e della nuova disciplina urbanistica, le considerazioni precedenti portano a definire alcuni **problemi generali e conseguenti obiettivi da perseguire**, soprattutto nella successiva attuazione del RU.

Tra i **principali problemi** di seguito si indicano quelli di maggiore interesse nella attività di redazione del RU.

La **ridotta dimensione demografica** del Comune che si attesta al di sotto delle 3.000 unità. Condizione questa che caratterizza molti comuni compresi nelle cosiddette aree interne della Regione.

Criticità funzionali e di completezza della struttura fisica del sistema insediativo principale, sia nella parte di impianto storico, in cui sono ancora presenti comparti non recuperati ed un elevato grado di non occupazione del patrimonio edilizio, ma anche e soprattutto nelle aree di più recente insediamento residenziale che, peraltro, sono scarsamente connesse all'abitato consolidato e totalmente sprovviste di attività commerciali e di servizio per la popolazione insediata. In questo ultimo caso vanno registrati recenti interventi di riqualificazione del quartiere di Santa Domenica, in particolare con la realizzazione della viabilità di collegamento con la strada principale di accesso all'abitato e quindi con il corso principale.

Criticità del sistema delle infrastrutture per la viabilità, sia per accedere all'abitato che all'interno dello stesso; carenza di aree di parcheggio e per la sosta dei veicoli nell'abitato e soprattutto carenza di strutture per la sosta a servizio degli edifici residenziali del centro storico. Ulteriore miglioramento è dato inoltre dall'impianto di alcune postazioni di ricarica elettrica.

In riferimento diretto ai problemi generali evidenziati sono definibili alcuni **obiettivi generali** da porre alla base sia di una più complessiva strategia di sviluppo del territorio comunale e di crescita della comunità vietrese, ma anche e soprattutto, in questa sede, della nuova specifica disciplina urbanistica che con il RU si andrà a definire, superando i limiti e le inefficienze del vigente strumento urbanistico comunale approvato circa 40 anni addietro.

In primis l'obiettivo generale - da declinare in obiettivi ed interventi specifici per quanto di competenza del RU - di **promozione e sviluppo del territorio e del sistema economico e di servizi** del comune di Vietri.

Altrettanto importante, ed in parte connesso al primo, l'obiettivo di **rigenerazione urbana e di riqualificazione urbanistico-edilizia** dell'abitato di Vietri - nelle differenti componenti del centro di impianto storico e dell'edificato consolidato post-sisma e delle aree di più recente espansione - promuovendo interventi di connessione ed integrazione delle diverse parti dell'abitato e rafforzando e completando la struttura insediativa dell'AU (con la previsione soprattutto di aree di verde effettivamente fruibile e di aree di parcheggio e per la sosta) in alternativa a ulteriori fenomeni di espansione dell'insediamento disperso in ambito periurbano ed extra-urbano non strettamente legato

alla conduzione di fondi agricoli. Importante la definizione di limitati interventi di completamento della struttura insediativa attuale, anche in relazione ai più recenti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Infine l'obiettivo, in parte rilevante collegato ai primi due, di **migliorare la viabilità di accesso all'abitato e di transito nello stesso, promuovendo una mobilità urbana più sostenibile ed efficiente.**

Sulla base della indicazione e condivisione degli obiettivi generali prima indicati, scaturiscono indicazioni ed indirizzi per i principali interventi da prevedere nel redigendo RU, individuando la più efficace disciplina urbanistica per la concreta attuazione degli stessi.

Tali indicazioni ed indirizzi dovrebbero essere condivisi con l'AC e dalla stessa proposti, perché vengano recepiti e specificati nel RU, anche sulla base di quanto potrà emergere da momenti ed occasioni di partecipazione dei cittadini, singoli ed organizzati, alla definizione delle decisioni finali da assumere.

Di seguito si riportano le principali indicazioni che si ritiene utile porre alla base del processo di costruzione del RU, articolate secondo i tre Sistemi analizzati e considerati in precedenza, di interesse diretto della disciplina urbanistica, ma anche in riferimento ai principali settori economici che caratterizzano la realtà vietrese ed alle condizioni di qualità di vita offerte alla comunità dei cittadini residenti ed anche ai residenti temporanei e visitatori occasionali.

Secondo le indicazioni della legge 23/99, **il Sistema Naturalistico Ambientale (SNA)**, per gran parte esterno agli AU, dovrebbe essere solo marginalmente interessato dalla disciplina del RU.

Con questa premessa, risulta in ogni caso necessario che già nel RU si definisca una disciplina di maggior dettaglio per il territorio extra-urbano finalizzata soprattutto ad evitare la compromissione delle elevate qualità del territorio ed a salvaguardare attivamente, a partire dalla iniziativa del Comune, sia le risorse paesaggistiche e naturali presenti e sia anche la struttura agricola di qualità che caratterizza una parte rilevante del territorio comunale e che può essere ulteriormente sviluppata, anche con il contributo di una attenta e specifica disciplina urbanistica.

In particolare, nel RU si provvederà a riportare in dettaglio la disciplina per le aree vincolate per legge (indicate ed elencate nella tavola specifica del Quadro Conoscitivo in via di predisposizione ed assunte dalla fonte ufficiale regionale); inoltre - sulla base degli studi ad oggi effettuati dal Comune di Vietri di concerto con gli Uffici Regionali competenti - si valuteranno e riporteranno nel RU le indicazioni contenute nel progetto di Rete Ecologica Locale rispetto alla quale si porrà particolare attenzione alle aree naturali poste all'intorno dell'abitato sul lato occidentale, in prosieguo del vallone della Fiumarella di Vietri.

In tal senso, si ritiene utile nella redazione del RU - sia nella fase di costruzione del Quadro Conoscitivo (QC) che nella definizione di una più adeguata disciplina per il territorio esterno all'AU - acquisire le principali indicazioni rinvenienti dal PPR (in particolare quelle aventi già cogenza di legge) che potrebbero essere oggetto di una assunzione nella disciplina del RU.

In particolare ci si riferisce alle aree della cosiddetta "cintura rurale" come indicata ed oggetto di disciplina nel PPR. La considerazione di quanto indicato nel PPR per tale insieme di aree potrebbe essere di particolare interesse in un territorio, come quello di Vietri, interessato in molte sue parti da fenomeni insediativi diffusi, spesso comunque collegati alla conduzione delle coltivazioni agricole ed in particolare delle colture olivicole (il Comune di Vietri aderisce alla Associazioni Nazionali delle Città dell'Olio). Una disciplina più aggiornata per il territorio extra-urbano potrebbe peraltro favorire l'incremento della SAU dedicata alla coltivazione di produzioni tipiche del territorio.

Ancora, il RU, nella parte relativa alla definizione di elementi ed indirizzi strategici (non conformativi della proprietà dei suoli ma presupposto per una successiva definizione operativa nella disciplina urbanistica) dovrebbe indicare, ed eventualmente localizzare, areali e percorsi che potrebbero essere oggetto di interventi concreti di valorizzazione turistica, inquadrando gli stessi in una visione più ampia di valorizzazione del territorio e fornendo indirizzi, anche eventualmente prescrittivi, per la progettazione e realizzazione degli interventi stessi (si vedano ad esempio gli interventi di promozione di percorsi di visita ed escursione lungo la valle del Melandro, anche in connessione ad analoghe iniziative dei Comuni contermini come avvenuto di recente per la valorizzazione delle Cascate del Tuorno a confine tra il territorio di Vietri e quello di Savoia).

In questo senso ed in coerenza con la normativa regionale sovraordinata, sarà necessario valutare la definizione di una più adeguata disciplina per l'apertura di nuove cave per estrazione di materiali lapidei e, soprattutto, fornire indirizzi prescrittivi per la sistemazione delle aree interessate a sfruttamento concluso (privilegiando interventi di ripristino naturale dei siti e natural based solutions – NBS)

Per il **Sistema insediativo (SI)** gli indirizzi faranno riferimento da un lato all'Ambito Urbano e, per altro verso, in ambito extra-urbano ad aree specifiche di limitata estensione destinate soprattutto ad attività produttive, esistenti o programmate nel vigente PRG; queste, nel RU, potranno essere riportate come previsioni strutturali da attuarsi sulla base di appositi strumenti e procedure di attuazione pure previsti dalla legge 23/99 (es. Accordi di Localizzazione e/o Accordi di Pianificazione).

Il PPR in corso di adozione indica due distinti Ambiti Urbani per il Comune di Vietri, in riferimento ai criteri indicati nella legge 23/99 e nel relativo Regolamento di Attuazione ed allo stato di fatto rilevato per il territorio urbanizzato (in questo senso si può parlare di perimetrazione dello stato di fatto dell'Ambito Urbano). Inoltre, diversamente da quanto

indica la legge 23, non vengono perimetrate aree da includere nel cosiddetto Ambito Periurbano (originariamente inteso in letteratura di settore come l'ambito delle "attese alla trasformazione urbana") ma, più opportunamente e sulla base di specifici approfondimenti conoscitivi, viene perimetrata la cosiddetta "cintura rurale" al cui interno sono comprese aree ancora caratterizzate dalla permanenza di coltivazione agricole o dalla presenza di areali di naturalità, ma anche i manufatti edilizi di quello che viene definito l'insediamento disperso, solo in parte destinato a residenze e pertinenze agricole e presente, in genere, all'intorno delle aree urbane di maggiore concentrazione insediativa.

Nel caso di Vietri si ritiene che - sulla base di motivazioni che verranno meglio esplicitate nelle diverse analisi conoscitive che si stanno producendo - il perimetro dell'AU (l'Ambito Urbano di Progetto) dovrà essere unico e comprendere - oltre che le due parti dell'insediamento consolidato e delle due aree PEEP - alcune aree di completamento per attrezzature e servizi e, limitatamente, per residenze. In tal senso, prioritari saranno interventi volti a rafforzare il polo insediativo di Santa Domenica.

Ancora, nell'AU di progetto sarà opportuno comprendere una vasta area di verde di tutela paesaggistica, rappresentata dal fosso della Fiumarella, che dovrebbe connettere, anche funzionalmente, le due parti separate di cui si compone oggi l'abitato principale di Vietri. Inoltre, si ritiene utile assumere le indicazioni del PPR, come detto in precedenza, circa la estensione e la disciplina della cosiddetta "cintura rurale" per promuoverne una sperimentazione attuativa nel RU.

In Ambito Urbano, nel RU si valuterà la possibilità, in termini di concreta attuazione e fattibilità, di prevedere e disciplinare i seguenti interventi:

- Riqualficazione e recupero del patrimonio edilizio esistente.

In particolare, la riqualficazione dei comparti edilizi localizzati nella parte di impianto storico dell'abitato, gravemente danneggiati dal sisma ma non interessati, ancora oggi, da interventi di recupero o demolizione e ricostruzione (come pure previsto dal PRG e dal PdR del 1988), pur essendo oggetto della assegnazione di contributi come previsti dalla legge per la ricostruzione post-sisma n. 219/81 e ss.mm.ii.

Oltre al Comparto di San Biagio, posto sulla cresta dell'abitato storico e per il quale non si prevedeva (per le particolari condizioni di pericolosità dell'area e di vulnerabilità degli edifici e quindi per il conseguente elevato rischio sismico) la ricostruzione in sito, si fa riferimento ad almeno altri tre comparti che, anche per disinteresse dei legittimi proprietari, potrebbero essere acquisiti gratuitamente alla proprietà comunale ed essere oggetto di interventi di riqualficazione di particolare importanza per la più complessiva rigenerazione di questa parte dell'abitato.

In base a prime valutazioni operate, tutti i Comparti interessati, pur se con differenti motivazioni e con esclusione del comparto di San Biagio, non sarebbero oggetto di ricostruzione in sito; verrebbero invece demoliti con recupero delle aree

di sedime ed eventualmente la realizzazione di garage interrati a servizio dei residenti dei comparti limitrofi, oppure ancora sistemati ad aree verdi e pedonali, peraltro rappresentando spazi pubblici di particolare utilità in caso di emergenza per la raccolta e l'ammassamento delle persone.

Nel caso di San Biagio è esclusa la ricostruzione del Comparto per le condizioni di elevato rischio sismico presenti. Si dovrebbero demolire gli edifici ancora esistenti e, sulla base di un progetto unitario, provvedere alla sistemazione delle aree di sedime degli stessi. Inoltre, si potrebbe prevedere, in coerenza con le indicazioni dell'originario PdR e di successivi pareri della Soprintendenza Regionale, anche il recupero di alcuni edifici da destinare a piccole attrezzature pubbliche (punti espositivi ed informativi, servizi per la accoglienza e ristorazione...), compatibilmente con le condizioni di rischio esistenti. Ovviamente, tutti gli interventi dovrebbero essere promossi e gestiti dal Comune, anche per la realizzazione di garage interrati che potrebbero essere, in parte, dati successivamente in locazione dal Comune a privati sulla base di apposito bando pubblico di assegnazione.

Più in generale, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in AU non potrà prescindere da un lato dal recupero del patrimonio edilizio storico, pubblico e privato, con opportuni interventi di restauro e risanamento conservativo (si pensi ad esempio al Palazzo dei Briganti) e, per altro verso, dal definire una adeguata disciplina per il miglioramento della qualità edilizia degli edifici esistenti, compresi quelli di più recente edificazione, anche prevedendo la possibilità, in appositi successivi atti dell'Amministrazione comunale, di applicare un sistema di incentivi, per esempio fiscali, per stimolare l'intervento dei privati proprietari interessati.

- Completamento dell'AU, in particolare con la previsione di limitati interventi di nuova edificazione in località Santa Domenica, in adiacenza alle aree interessate dal PEEP 2, su limitate aree in parte già comprese nell'originario Piano di Zona ma mai espropriate. Le aree oggetto di trasformazione e nuovo impianto - per usi residenziali ma anche per verde, parcheggi e piccole attrezzature pubbliche - saranno comprese, come previsto dalla legge 23/99 agli articoli 33 e 34, in uno specifico Distretto Perequativo all'interno del quale saranno regolamentati i diritti edificatori, eventualmente spettanti ai privati, sulla base dell'applicazione dei principi della perequazione urbanistica. Nel Distretto Perequativo potrebbero anche essere trasferiti eventuali diritti edificatori risultanti dalla acquisizione, da parte del Comune, di limitate aree ubicate nell'ambito urbano consolidato, oggi di proprietà privata,
- Acquisizione e sistemazione di aree di limitata estensione presenti nell'abitato, storico e consolidato, da destinare a verde pubblico, in parte anche fruibile, e da connettere mediante percorsi pedonali, alcuni già presenti soprattutto nell'abitato

di impianto storico; l'intervento potrebbe, peraltro, rappresentare uno specifico contributo per l'attuazione della Rete Ecologica Locale.

Di particolare interesse potrà essere la riqualificazione paesaggistica del fosso della Fiumarella di Vietri. L'area, che potrebbe anche rimanere di proprietà privata (ovviamente con vincolo di inedificabilità assoluta, anche per la presenza di aree boscate per legge vincolate), rappresenta un elemento paesaggisticamente rilevante per l'intero abitato di Vietri; oltre ad azioni di tutela, potrebbero essere sistemati alcuni percorsi di accesso al torrente, riqualificate alcune limitate aree destinate oggi a depositi di materiali e, in prospettiva - sulla base di una progettazione particolarmente attenta agli aspetti naturalistici ed alla proposizione di soluzioni ispirate ai principi delle NBS - anche realizzato un collegamento pedonale (ad una opportuna quota rispetto all'alveo del torrente) tra gli ultimi edifici presenti nel PEEP di Santa Domenica e la parte centrale del versante di margine dell'abitato storico.

Sempre per iniziativa del Comune dovrebbero essere acquisite e destinate a verde, in questo caso in parte anche fruibile, le aree all'intorno ed a valle dell'insediamento PEEP 2, in parte già destinate a verde pubblico attrezzato dal PRG vigente ma mai acquisite alla proprietà pubblica nella attuazione del PEEP. Nelle aree poste ad ovest delle aree edificate, le migliori per essere destinate a verde pubblico fruibile, sono presenti alcuni manufatti edilizi in pietra che, acquisiti dal Comune, potrebbero essere, in parte, recuperati ed adibiti a piccole attrezzature pubbliche a servizio delle aree verdi.

Le altre aree da destinare a verde - anche in questo caso oltre che di tutela almeno in parte di verde fruibile - sono poste al di sotto degli ultimi edifici di bordo del PEEP Santa Domenica, lungo il collegamento viario in corso di ultimazione che incrocia la originaria viabilità di accesso alla cosiddetta Grotta di Cesare ed al corso principale dell'abitato consolidato.

A monte delle suddette aree, interessando aree già in parte di proprietà del Comune ed applicando, come detto in precedenza, i principi della perequazione urbanistica, potrebbero essere previsti due lotti in cui concentrare la possibile edificazione per destinazioni prevalentemente residenziali, a completamento della esistente zona edificata.

Con riferimento alle *parti del sistema insediativo in ambito extra-urbano destinate a funzioni speciali e specifiche*, il PRG del 1988 e le successive varianti puntuali prevedevano, anche sulla base dell'accoglimento di alcune osservazioni in sede di definitiva approvazione del piano originario, un'area destinata a PIP in località Braide, solo in parte realizzata, e un'area commerciale a monte della superstrada e dell'area vincolata della Chiesa di San Vito.

Ancora, a partire dal 2019 è stata individuata un'area destinata ad ospitare attrezzature commerciali e di servizio nell'ambito del cosiddetto progetto de "La Porta della Lucania" che prevedeva a monte della superstrada un nuovo importante polo di servizi; l'intervento

è oggi in parte in corso di realizzazione sulla base di ulteriori approfondimenti e studi di fattibilità (l'ultimo del 2024).

Sempre in ambito extra-urbano, ed anche sulla base di varianti puntuali all'originario PRG, la destinazione ad attrezzature per la ricettività turistica ed impianti sportivi dell'area di Mosileo, l'ampliamento della attrezzatura cimiteriale esistente, l'ubicazione del depuratore delle acque reflue a servizio dell'abitato. Inoltre, si prevedevano in più parti del territorio comunale le cosiddette zone AP (Area Produttiva) destinate ad interventi nel settore agricolo-artigianale-commerciale-turistico/ricettivo.

A partire dalla considerazione di tali interventi trasformativi e di nuovo impianto previsti nella vigente strumentazione urbanistica generale ed in parte attuativa, si è operata una preliminare verifica del grado di attuazione delle originarie previsioni e si dovrà valutare, nel redigendo RU, l'eventuale conferma, totale o parziale, delle suddette previsioni, oltre ad eventuali possibili interventi, di natura strutturale e non conformativa delle proprietà, aggiuntivi o modificativi delle vigenti previsioni.

Al fine di consentire alla AC ed al Consiglio Comunale (CC) di dare opportune indicazioni ed indirizzi per la predisposizione del RU, si riportano di seguito alcune preliminari valutazioni e considerazioni, sviluppate anche sulla base di una prima serie di sopralluoghi effettuati.

Per l'area della Porta della Lucania, nel redigendo RU si ritiene opportuno limitare le trasformazioni di uso del suolo alle aree già acquisite dal Comune e fino ad oggi interessate da un primo intervento costruttivo, oltre ad una limitata estensione di aree all'intorno che consenta una adeguata sistemazione del previsto polo commerciale-servizi ed una facile e sicura accessibilità dallo svincolo esistente sul raccordo autostradale. Bisognerà prestare particolare attenzione alla allocazione di funzioni e destinazioni d'uso nel polo di servizio che non entrino in competizione con analoghe funzioni presenti e da sviluppare nell'ambito urbano, ma che anzi incentivino la visita delle diverse parti del territorio comunale promuovendo e valorizzando le produzioni locali e favorendo la fruizione del rilevante patrimonio naturalistico e culturale presente.

A monte del polo di servizi si potrà valutare anche la previsione di una piccola area produttiva destinata, in particolare, ad ospitare le strutture di imprese che operano nei settori della logistica artigianale e commerciale. L'area produttiva ed il polo commerciale e di servizi dovranno essere progettati e sviluppati autonomamente, con opportuni accorgimenti che rendano compatibili e, per alcuni aspetti, integrabili le due destinazioni.

L'area PIP esistente in prossimità dello svincolo autostradale della SS.94 - una volta verificate le aree effettivamente espropriate dal Comune in sede di attuazione del piano attuativo originario e la riacquisizione da parte del Comune di lotti assegnati da tempo ad operatori che non le hanno, ad oggi, ancora utilizzate – sarà confermata e probabilmente ampliata secondo le originarie previsioni. Questo anche in relazione al recente intervento di recupero e rifunzionalizzazione dell'attrezzatura polivalente presente ai margini dell'area che andrebbe opportunamente valorizzata.

Sempre in ambito extra-urbano rimane da valutare una credibile destinazione d'uso per l'area di Mosileo che ospitava in origine i prefabbricati post-sima e che andrebbe preventivamente bonificata e riqualificata. Questo anche in relazione alla recente realizzazione di aree a verde attrezzato e di impianti sportivi di valenza sovracomunale. Anche in questo caso bisognerà prevedere funzioni e destinazioni d'uso che non entrino in eccessiva competizione con analoghe, esistenti e da sviluppare, presenti in AU.

Successivamente ad una verifica dello stato di fatto, si valuterà anche la conferma delle destinazioni d'uso e della disciplina urbanistica delle attuali zone AP (aree produttive di limitata estensione, previste ed in parte attuate sulla base della disciplina del vigente PRG).

Infine, confermando le previsioni, ormai attuate, dell'impianto di depurazione e dell'ampliamento del Cimitero, nel RU si dovrà porre particolare attenzione alla valorizzazione della struttura del Convento ubicato ai margini dell'abitato a sud-est.

Oltre a prevedersi opportune e compatibili funzioni urbane da allocare nella struttura, dovranno prevedersi norme ed indirizzi per la valorizzazione dell'area più ampia intorno al Convento, di particolare valore ed interesse da un punto di vista paesaggistico.

In tal senso bisognerebbe valutare il possibile miglioramento della accessibilità pedonale al Convento dall'abitato, oggi garantita da un percorso di collegamento che andrebbe valorizzato soprattutto nella parte terminale di ingresso all'abitato.

Infine, con riferimento al **Sistema Relazionale (SR) ed alla mobilità urbana** le indicazioni per gli interventi prioritari, da disciplinare anche nel RU per quanto di pertinenza dello strumento, riguarderanno alcuni miglioramenti dei punti di accesso all'abitato dalla viabilità esterna (Santa Domenica e via Grotta di Cesare, San Nicola.), la razionalizzazione della percorribilità delle strade urbane e la realizzazione di un sistema di parcheggi per la sosta delle auto e di aree da destinare a garage per i residenti in alcune zone del centro dell'abitato.

Ancora, al fine di rafforzare e riqualificare il polo insediativo di Santa Domenica, bisognerà prevedere un allargamento della attuale via San Nicola, di collegamento delle aree PEEP 1 e 2 all'abitato consolidato, con la realizzazione di adeguato marciapiede e la sistemazione delle alberature di bordo in modo da riqualificare l'asse viario esistente trasformandolo in un viale carrabile e pedonale a servizio dell'area degli impianti sportivi ma soprattutto delle possibili aree di verde attrezzato e di verde di tutela paesaggistica poste a sud della infrastruttura.

Gli indirizzi e gli interventi da valutare nel RU, con riferimento ai tre Sistemi considerati, sono strettamente collegati, come detto in precedenza, con lo sviluppo ed il rafforzamento dei due principali settori dell'economia locale - l'agricoltura ed il turismo in primis, ma anche le attrezzature per il commercio e per particolari servizi alla persona (data la centralità di Vietri nell'area vasta, campana e lucana, e la possibilità concreta di

migliorare le condizioni di accessibilità al territorio comunale e all'abitato) – ma anche con una credibile strategia di rigenerazione urbana e di rafforzamento del sistema di attrezzature a servizio della comunità e per promuovere processi di accoglienza e di inclusione di nuovi cittadini (per favorire la RESTANZA ed incentivare l'ACCOGLIENZA).

Gli interventi relativi alla rigenerazione urbana dell'abitato e del completamento dello stesso nelle aree adiacenti al PEEP di Santa Domenica saranno oggetto di specifiche schede di dettaglio nel RU. Sulla base di queste l'AC promuoverà, anche eventualmente di concerto con gli ordini professionali interessati, appositi Concorsi di Idee per selezionare le soluzioni progettuali di maggiore qualità, condividendo – anche in questo caso – le scelte con i cittadini interessati in laboratori di co-progettazione. A seguito dell'esito dei Concorsi l'AC potrà procedere all'affidamento di incarichi per la progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi, anche per lotti parziali ed autonomi.

Più in generale, le diverse fasi di predisposizione del RU prevedono la istituzione, presso locali che l'AC provvederà a mettere a disposizione, del Laboratorio di Urbanistica Partecipata per la redazione del RU. Oltre a svolgere incontri con i cittadini per discutere e condividere le principali scelte che si porranno alla base del redigendo RU, si assicurerà una presenza del tecnico incaricato almeno in un giorno al mese a partire da febbraio 2026 per eventuali chiarimenti ed approfondimenti da fornire ai soggetti interessati.

Le principali fasi per la redazione del RU: attività da svolgere, tempi e procedure per l'approvazione

La redazione del RU - a partire dalla approvazione in Consiglio Comunale della presente Relazione Preliminare di indirizzo - si svilupperà in differenti fasi che saranno oggetto di un articolato cronoprogramma i cui principali termini sono indicati di seguito.

I tempi di predisposizione e consegna degli elaborati tecnici – fino all'invio della Relazione di Assoggettabilità a VAS all'Ufficio Compatibilità Ambientale della Regione per il prescritto parere - e di implementazione del Sistema Informativo del RU non potranno essere superiore a mesi 12 a partire dalla sottoscrizione della Convenzione di affidamento incarico al sottoscritto che, di concerto con l'UTC, provvederà alla redazione del RU ed alla predisposizione degli elaborati.

Durante tale periodo si svilupperà il previsto processo partecipativo lungo le varie fasi di redazione del piano.

In ogni caso, a seguito dei primi mesi di lavoro, si ritiene possibile una consegna molto avanzata degli elaborati tecnico-progettuali entro 6 mesi a partire dal novembre 2025.

Dopo gli esiti, con determina regionale, della verifica di assoggettabilità a VAS e con le eventuali integrazioni richieste nello svolgimento di interlocuzione istituzionale, il Comune provvederà a Convocare la prevista conferenza di Pianificazione, a valle della quale si potrà procedere alla adozione del RU avviando il procedimento per pervenire alla definitiva approvazione dello stesso.

Per l'espletamento dell'incarico di consulenza a supporto dell'UTC, ad oggi, si prevedono le seguenti fasi e relativa tempistica:

Fase 1: elaborazione del quadro conoscitivo:

Entro 120 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione di incarico e dalla consegna da parte del Comune della documentazione di base

Fase 2: strutturazione delle banche dati relative alle risorse urbanistiche, ambientali, difesa del suolo, paesaggio, sistemi insediativo, produttivo e relazionale:

Entro 30 giorni dal completamento del quadro conoscitivo.

Fase 3: consegna della bozza di progetto del RU e della Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS

Entro 60 giorni dalla ultimazione delle prestazioni di cui al punto precedente. In questa fase, l'Amministrazione Comunale negli ultimi dieci giorni potrà esaminare la proposta di RU in bozza e comunicare al sottoscritto professionista incaricato eventuali richieste di modifiche e/o prescrizioni, alle quali il sottoscritto risponderà entro i successivi 20 gg., anche modificando gli elaborati.

Da questo momento la tempistica è legata ai tempi di approvazione della Determina Regionale circa la necessità o meno di avviare la procedura per la Valutazione Ambientale Strategica (in alternativa la Determina regionale potrebbe escludere motivatamente e con eventuali prescrizioni la non assoggettabilità a VAS del RU).

Espletata questa fase il Comune provvederà a convocare la prevista Conferenza di Pianificazione per la valutazione della proposta di RU. A chiusura della CdP il Comune verrà autorizzato alla adozione del piano e quindi all'avvio della prevista procedura di partecipazione per osservazioni da parte dei soggetti pubblici e privati, non necessariamente portatori di specifici interessi, ed infine il Consiglio Comunale, in base a specifica istruttoria da parte dell'UTC, formulerà le proprie controdeduzioni alle osservazioni e quindi procederà alla definitiva approvazione del RU.

Conclusioni

I contenuti della presente Relazione saranno presentati dalla Giunta, con la collaborazione del sottoscritto Progettista per la redazione del RU, al Consiglio Comunale per una discussione e condivisione degli stessi. Il CC approverà la Relazione, eventualmente modificata, con specifica delibera immediatamente esecutiva per consentire al tecnico di procedere nel lavoro nei tempi prima indicati. Successivamente alla delibera di Consiglio

si svilupperanno le fasi della partecipazione alla definizione dei contenuti del RU a partire dagli obiettivi e dagli indirizzi dell'organo politico comunale.

Potenza 29.11.2025

Prof. Arch. Piergiuseppe Pontrandolfi,
già Professore di Tecnica e Pianificazione Urbanistica presso l'Università degli Studi della Basilicata

