

COMUNE DI LOCRI
Provincia di Reggio Calabria

***Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e
Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.)***



**RELAZIONE DI ADEGUAMENTO ALLE VALUTAZIONI
DELLA REGIONE CALABRIA E DELLA CITTA'
METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA**

PROFESSIONISTI INCARICATI

arch. Fulvio A. Nasso Gabrielli - Capogruppo
arch. Giuseppe Lombardo
arch. Paolo Malara

prof. geol. Giuseppe Mandaglio
agronomo Paolo Panetta

CONSULENTI

pianif. territ. Rocco Panetta
archeologo dott.ssa Maddalena M. Sica

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Vincenzo Orlando

ottobre 2019

VALUTAZIONI ENTI ED ADEGUAMENTO PSC DEL COMUNE DI LOCRI (RC)

Valutazioni Regione Calabria	Valutazioni Città metropolitana	Adeguamento PSC
<p>1 Gli elaborati del PSC risultano redatti secondo il "Modello Logico" di cui "allegato A" alla L.R. 19/02 e ss.mm.ii. e l'allegato 2 "Linee guida per la formazione dei dati territoriali dei PSC/PSA" delle "Disposizioni normative" del QTRP. Si rammenta, a seguito dell'avvenuta approvazione del Piano, la trasmissione dei medesimi elaborati al Settore competente del dipartimento Urbanistica regionale, secondo i termini e le modalità di cui all'art.8 c.8 della LUR.</p>	/	<p>Ad avvenuta approvazione del PSC il Comune di Locri trasmetterà gli elaborati al Settore competente del dipartimento Urbanistica regionale, secondo i termini e le modalità di cui all'art.8 c.8 della LUR.</p>
<p>2 Nell'elaborato DCT TAV 1 "Classificazione del territorio comunale" viene rappresentato come territorio urbanizzabile esclusivamente quello inerente l'ATU 9 "Area produttiva di nuovo impianto", in località Nunziata. Nel REU invece per come indicato all'art. 26.2, tra le aree urbanizzabili quelle contraddistinte come ATU 8 "Recupero degli insediamenti abusivi" che, invece, nel predetto elaborato grafico vengono classificate come urbanizzate. Si ritiene maggiormente corretto l'inserimento di tali insediamenti nel tessuto urbanizzato, poiché caratterizzati, di fatto, da una elevata concentrazione abitativa e presenza di urbanizzazione ed inoltre, la loro previsione tra gli ambiti urbanizzabili, renderebbe di difficile utilizzazione tali aree, fortemente compromesse e da riqualificare, poiché secondo quanto indicato all'art. 20 delle "disposizioni normative" del QTRP approvato, dovranno essere utilizzate in via straordinaria, solamente dopo avere raggiunto gli obiettivi principali di sostenibilità riferiti agli ambiti urbanizzati, e previa predisposizione di appositi strumenti attuativi, aventi estensione minima di 30.000 mq., stante che la popolazione del comune di Locri risulta superiore ai 5.000 abitanti. All'interno degli ambiti destinati agli insediamenti abusivi (ATU 8), così come già osservato nel parere preliminare reso in conferenza di pianificazione, si dovranno avviare le procedure per il ripristino dello stato dei luoghi, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.</p>	<p>2 Vadano ripermetrati gli "ATU 8-Recupero insediamenti abusivi", tenendo conto dei vuoti presenti.</p> <p>3 Le previsioni relative al "Territorio da Urbanizzare (TDU) vadano riportate a coerenza con quanto normato dall'art. 54 "Disciplina del consumo del suolo" del PTCP...</p>	<p>La discrasia fra quanto previsto all'art. 26.2 del REU e l'elaborato grafico DCT TAV 1, per come osservato dalla Regione Calabria e per tutte le motivazioni ivi contenute, viene risolta con l'inclusione delle aree interessate tra quelle urbanizzate. Trattasi, infatti, di aree che sono all'interno del tessuto e con alta concentrazione abitativa, seppur contraddistinte da elevata disomogeneità edilizia e disordine urbanistico. Dette aree, coerentemente con le predette valutazioni degli Enti sovraordinati, vengono ricomprese nell'ATU 3 "Ambito di rigenerazione Urbana" e nell'ATU 2 "Ambito Consolidato", in relazione alla consistenza dell'edificato esistente, con la medesima perimetrazione già fissata nei grafici. La conseguente rivisitazione della tavola DCT "Individuazione dei Territori Urbanizzati (TU), Urbanizzabili (TDU), agricolo-forestale (TAF)" riporta a totale coerenza con i Piani sovraordinati le previsioni del PSC, con assoluto rispetto delle disposizioni di cui all'art. 54 del PTCP-RC. In proposito viene allegata specifica tavola relativa al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 54 del PTCP-RC oltre ad una tavola di sovrapposizione fra il suolo impegnato secondo le previsioni del previgente PRG e quelle dell'attuale PSC (TAV CS1 e TAV CS2). Si evidenzia la notevole riduzione del suolo impegnato dal PSC rispetto al PRG (-772.619 mq.).</p>

<p>3 <i>In merito alle aree classificate urbanizzabili dell'ATU 9, si osserva che ricadono, in parte come desumibile dall'elaborato DCL TAV 1-B "Condizioni limitanti", nella fascia dei 150 metri della Fiumara Gerace. Tali aree, ai sensi di quanto disposto dall'art.3 p.4 c.3 lett.c) delle disposizioni normative del QTRP, dovranno essere mantenute inedificabili, così come le aree non costruite, fuori dal centro abitato delimitato secondo quanto definito dal nuovo codice della strada, art.4 del D.Lgs n.285 del 30.04.1992, ricadenti nelle fasce di rispetto della fiumara Novito.</i></p>	<p>4 <i>Vada rivisto il perimetro dell' "ATU 9-Area produttiva di nuovo impianto" coincidente con il "TDU", escludendo la parte di territorio ricadente all'interno della fascia di rispetto dei 150,00 metri dalla Fiumara Gerace; andrà, inoltre, a ripermimetrazione effettuata, verificata la funzionalità dell'area residua.</i></p>	<p>La porzione di territorio dell'ATU 9 "Area produttiva di nuovo impianto" ricadente nella fascia di rispetto dei 150 metri dalla Fiumara Gerace viene esclusa dall'ATU stesso. L'ATU 9, così come ridefinito mantiene tutte le caratteristiche funzionali e dimensionali previste dalle norme vigenti. Per quanto attiene tutte le aree non costruite, fuori dal centro abitato delimitato secondo quanto definito dal nuovo codice della strada, art.4 del D.Lgs n.285 del 30.04.1992, ricadenti nelle fasce di rispetto della fiumara Novito, trattasi di aree ex ZTO di tipo B nel previgente PRG e già antropizzate. In dette aree (consolidate) nel REU è previsto il rispetto delle condizioni limitanti di legge e, pertanto, la inedificabilità.</p>
<p>11 <i>In merito agli usi consentiti indicati nei diversi ATU, si osserva che dovranno essere specificamente indicate le destinazioni ammesse per ciascuna area identificata tali da garantire la compatibilità con quelle consentite nelle categorie funzionali di cui all'art. 57 della L.R. 19/02 e art. 23 ter del DPR 380/01 e ss.mm.ii.</i></p>	<p>4 <i>Vadano diversificati e disciplinati funzioni ed usi nei diversi "ATU".</i></p>	<p>Il REU contiene già una diversificazione degli usi e delle modalità di intervento dei differenti ATU e, comunque, si interviene con ulteriore specificazione per ciascun ATU.</p>
<p>5 <i>In merito all'ATU 15 "Piano Spiaggia" proposto rientrante nel Territorio Agricolo e Forestale, si ritiene sia invece considerato rientrante nel TU o TDU, poiché gli interventi di trasformazione in esso previsti o possibili, non sono compatibili né riconducibili a quelli disciplinati nel TAF secondo gli artt. 50,51 e 52 della LUR e le disposizioni normative del QTRP.</i></p>	<p>6 <i>Le aree sottoposte a Piano Spiaggia, identificate come "ATU 15-Piano Spiaggia-Ambito di tutela ambientale", vadano stralciate dal PSC in quanto normate dal Piano Comunale Spiaggia...</i></p>	<p>Alla luce delle annotazioni della Regione Calabria circa l'ATU 15- Piano Spiaggia, appare opportuno graficizzare e distinguere le due componenti costituenti l'ATU stesso: le aree normate dal Piano Spiaggia che, essendo un PP viene recepito dal PSC nella sua interezza ed ivi riproposto e le aree costituenti l'ATU 8 - "Salvaguardia Ambientale". Il tutto senza modifica alcuna delle perimetrazioni, ma solamente con la diversificazione dei due ambiti che, comunque, costituiscono una identità comune. L'area ricadente all'interno del Piano Spiaggia, già normata dallo stesso, viene estrapolata dai computi di cui all'art. 54 del PTCP-RC.</p>
<p>4 <i>Le aree individuate all'interno del territorio urbanizzato come ATU 4 "Ambito di completamento- Perequazione e concentrazione dei diritti edificatori", contraddistinte negli elaborati grafici DAT TAV 1-A e 1-B "Ambiti Territoriali Unitari" da due diverse retinature, in considerazione di quanto riportato all'art.31 del REU che ne disciplina l'attuazione, stabilendo che la loro localizzazione è meramente indicativa e demandata alla definizione di specifico successivo accordo</i></p>	<p>/</p>	<p>Si recepisce l'indicazione e viene uniformata graficamente l'intera dimensione dell'ATU 4.</p>

<p><i>pubblico-privato, si ritiene debbano essere graficamente uniformate.</i></p>		
<p>5 <i>Alla luce di quanto sopra osservato e al fine di verificare il rispetto del principio generale della pianificazione territoriale ed urbanistica sul contenimento del consumo del suolo, si chiede, pertanto, prima dell'approvazione del Piano, siano messi in coerenza l'elaborato DCT TAV 1-A e 1-B "Ambiti Territoriali Unitari", e gli stessi con il REU, e sia elaborata una tabella riassuntiva aggiornata sulle quantità di territorio urbanizzato ed urbanizzabile previste nel nuovo Piano anche in riferimento a quelle precedentemente approvate ed attuate nel PRG, distinte per ZTO.</i></p>	/	<p>Si recepisce l'indicazione e viene effettuata una messa in coerenza, per come già indicato in riferimento alla seconda valutazione di cui sopra. Nessuna modifica interviene per quanto attiene le perimetrazioni degli ATU. Le TAV CS1 e TAV CS2, contengono tutte le indicazioni richieste, oltre alla sovrapposizione fra il PRG ed il PSC che evidenzia la notevole riduzione di suolo impegnato nel PSC rispetto al previgente PRG.</p>
<p>6 <i>Il REU dovrà essere implementato e conformato agli indirizzi contenuti nello "Schema di regolamento edilizio tipo – RET", di cui all'art.4 co.1-sexies del DPR 380/01..... In particolare tra le definizioni e parametri urbanistici riportati nell'art.3 del REU occorre inserire le seguenti definizioni: sedime, superficie totale e complessiva, superficie calpestabile, sagoma, piano interrato e seminterrato, sottotetto, soppalco, numero piani, edificio ed edificio plurifamiliare. Inoltre la definizione di altezza del fronte dovrà essere adeguata a quella riportata nel quadro delle definizioni uniformi. Dovranno essere introdotte, inoltre, specifiche parti inerenti i principi generali a la disciplina dell'attività edilizia; le disposizioni regolamentari, organizzative e procedurali.</i></p>	/	<p>Si recepisce l'indicazione e pertanto all'art. 3 del REU vengono inserite le ulteriori definizioni. I principi generali e la disciplina dell'attività edilizia; le disposizioni regolamentari, organizzative e procedurali, sono già esplicitate nel REU nella PARTE I - CAPO III MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE DEL PIANO.</p>
<p>8 <i>Nell'art.28 ATU 1 Ambito identitario, siano adottate le norme minime di cui al comma 10 dell'art.17 delle Disposizioni normative del QTRP.</i></p>	/	<p>Si recepisce la valutazione. Si integra l'art. 28 del REU.</p>
<p>9 <i>Per quanto riguarda l'art. 31 del REU che disciplina l'istituto della perequazione delle aree nell'ambito di completamento ATU , e la concentrazione dei diritti edificatori, ad esclusione delle aree oggetto di rischi naturali e/o antropici sottoposti a vincoli inibitori sia statali che regionali, dovranno stabilirsi i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in atto, gli immobili, per come disposto dalla L.U.R., all'art. 54, comma 7, nonché dall'art. 37 bis, per la sua applicazione all'interno della città consolidata.</i></p>	/	<p>L'ATU 4 comprende aree con caratteristiche omogenee. Pertanto, il PSC, all'art. 31 del REU, nel rispetto di quanto disciplinato dalla L.U.R. all'art. 54, assegna lo stesso diritto edificatorio e la stessa percentuale di aree da cedere al comune in regime perequativo.</p>

<p>10 Nell'art. 36 del REU, che disciplina l'attuazione delle aree urbanizzabili, orientate a sviluppare l'area produttiva di nuovo impianto (ATU 9), non risulta prescritta l'estensione minima di 30.000 mq., ai sensi dell'art.20, lett.A), punto 4 delle Disposizioni normative del QTRP. Vigente, stante che la popolazione del comune risulta superiore ai 5.000 abitanti.</p> <p>Inoltre, nel REU non risulta recepita la disciplina concernente il consumo di suolo, secondo le direttive ed in particolare, le prescrizioni di cui all'art.20, lett. A e B, delle "disposizioni normative" del QTRP, relative ai disincentivi economici per sottrazione suolo all'agricoltura e consumo di suolo nel territorio urbanizzabile.</p>	/	<p>Nel REU, all'art. 9 – Piani Attuativi Unitari, è prescritta l'estensione minima dei PAU, fissata in 30.000 mq, ed è esplicitamente richiamato l'art. 20 delle Disposizioni normative del QTRP.</p>
<p>12 In merito alle previsioni dell'ATU 17 "Parco Urbano" così come disciplinato all'art.44 del REU, si chiede siano disciplinate le modalità ed i termini di cessione delle aree private, ai fini della fiscalità collegata alle procedure espropriative o a forme perequative, per la realizzazione del previsto progetto unitario di iniziativa pubblica e/o privata.</p>	/	<p>Nell'ATU 17, disciplinato dall'art. 44 del REU, il PSC prevede per quest'ambito un progetto di Parco Urbano, di iniziativa pubblica e/o privata, finalizzato al mantenimento del "verde agricolo in ambito urbano".</p> <p>In mancanza di accordo pubblico/privato, l'Amministrazione procederà con apposite procedure espropriative.</p>
<p>13 Nelle aree caratterizzate dalla presenza di emergenze oromorfologiche o beni identitari, al fine di preservare l'integrità dei luoghi, dovrà essere inibita qualsiasi trasformazione e siano sottoposti a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione, secondo quanto prescritto nelle Disposizioni Normative del QTRP.</p>	/	<p>Si recepisce la valutazione. Si integra l'art. 59 del REU.</p>
<p>14 Nel REU siano espunti tutti i riferimenti alle misure di salvaguardia di cui alla LR 23/90 "Norme in materia di pianificazione regionale e disposizioni connesse all'attuazione della legge 8 agosto 1985, n.431", poiché non più efficaci a seguito dell'adozione e successiva approvazione del QTRP.</p>	/	<p>Si recepisce la valutazione.</p>

- Le valutazioni di cui sopra sono numerate mantenendo la medesima numerazione attribuita dalla relative note degli Enti e comparate per uniformità di contenuto.