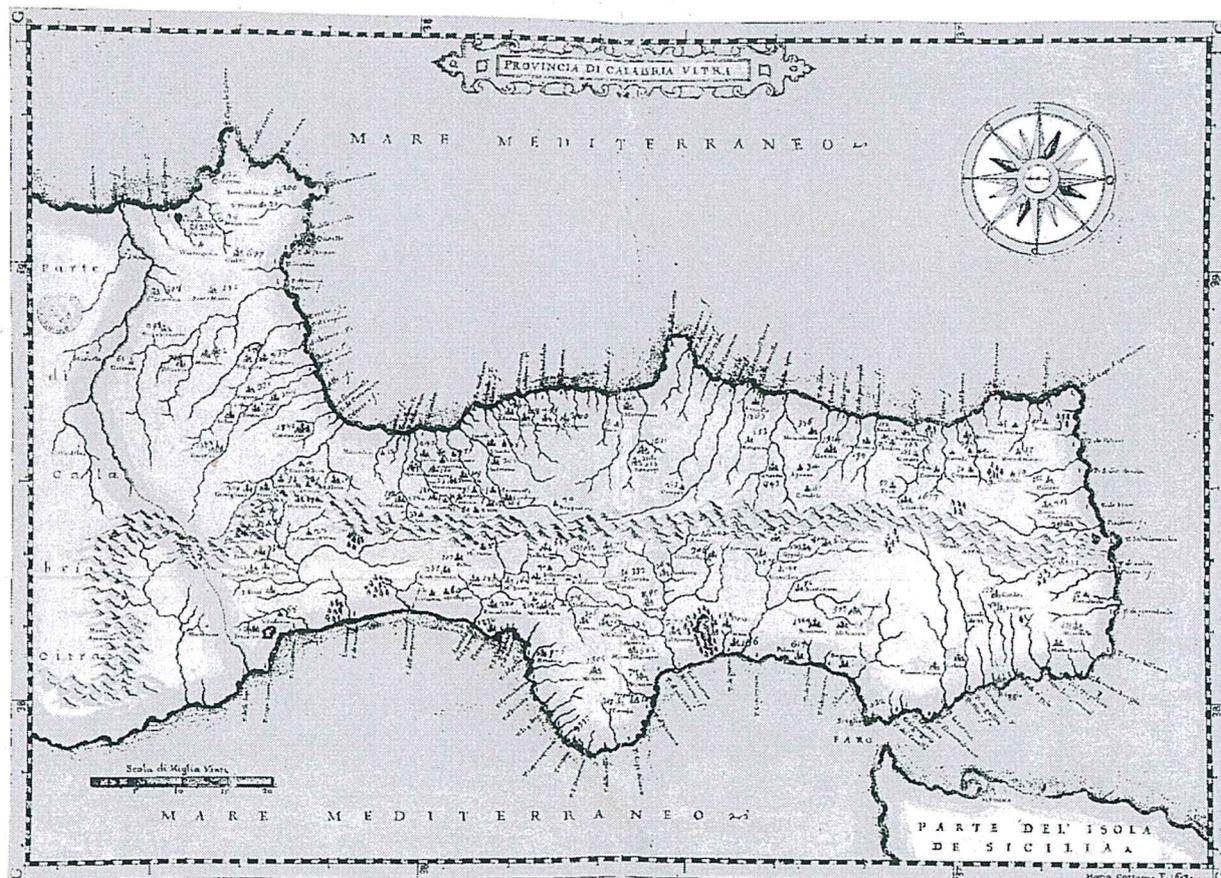




COMUNE DI LOCRI
Città Metropolitana di Reggio Calabria
Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e
Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.)



RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI

PROFESSIONISTI INCARICATI

arch. Fulvio A. Nasso - 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

agosto 2018



COMUNE DI LOCRI
OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE
RELAZIONE

Premessa.

La legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s. m. e i., norma, all'art. 9, l'istituto delle osservazioni al Piano, recitando come di seguito.

Art. 9. Pubblicazione del progetto di piano generale - Osservazioni

1. Il progetto di piano regolatore generale del comune deve essere depositato nella segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

2. Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazioni le associazioni sindacali e gli altri enti pubblici ed istituzioni interessate.

La definizione che viene data da Romano Viviani all'istituto delle osservazioni, riepiloga la ratio della legge: "A seguito dell'adozione di uno strumento urbanistico chiunque ha facoltà di presentare, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, un'apposita "osservazione" nell'interesse pubblico, al fine di migliorare la qualità degli strumenti stessi." (R. Viviani, S. Ventrella, G. Perruccio: "Dizionario tecnico-amministrativo dell'urbanistica", Maggioli Editore)

Sul valore giuridico delle osservazioni vi è una univocità giurisprudenziale.

"La osservazioni formulate sullo strumento urbanistico durante l'iter procedimentale di adozione non costituiscono un mezzo di gravame, bensì una semplice forma di apporto collaborativo-procedimentale, con la conseguenza che non è necessaria una loro specifica ed analitica confutazione, essendo al contrario sufficiente una motivazione anche sintetica e succinta, che non deve, necessariamente riferita tutte le osservazioni" (C. Stato, sez. IV, 7 giugno 2007, n. 3559 - C. Stato, 2004, 1638; 7 maggio 2002, n.2443 - etc.).

"Le osservazioni, formulate in sede di approvazione di un piano regolatore, possono essere respinte con succinta motivazione, ma dagli atti deve risultare che tali osservazioni sono state esaminate oltre all'indicazione dei motivi della eventuale reiezione." (C. Stato, sez. II, 7 dicembre 1994, n. 824/43.)

Ed, ancora: ***"La reiezione delle osservazioni dei privati al piano regolatore generale deve essere motivata in modo tale che risulti la valutazione da parte dell'amministrazione della situazione di fatto e di diritto rappresentata."*** (C. Stato, sez. IV, 15 luglio 1999, n. 1237).

Gli elementi essenziali dell'istituto delle osservazioni sono, pertanto: l'interesse pubblico; la correzione di eventuali errori nella definizione dello stato di fatto e di diritto; la ininfluenza sul dimensionamento globale del piano e sulle sue strategie; l'essenza migliorativa del piano contenuta nell'osservazione; l'assenza di un mero interesse puntuale e soggettivo.

Occorre, inoltre, tenere presenti gli indirizzi e le prescrizioni contenute nel QTRP e nel PTCP-RC in merito alle misure idonee a garantire il minor consumo di suolo che sia possibile.

In questa ottica, diviene riferimento prescrittivo il contenuto dell'art. 20, comma 3, lettera a), della LUR 19/2002 e le conseguenti direttive e prescrizioni di cui all'art. 54 del PTCP-RC, laddove, fra l'altro, si prescrive, per contenere il consumo di suolo, che **“i Comuni non possono prevedere quote di Territorio Urbanizzabile superiori al 5% del Territorio Urbanizzato (di cui all'art. 20, comma 3 lett. a, della L.R. 19/02)”**

In ordine all'insindacabilità delle scelte operate dall'A.C. nell'esercizio della funzione urbanistica di pianificazione del territorio, purché le stesse non siano viziate da illogicità e contraddittorietà, sussiste una consolidata univocità giurisprudenziale: **“Non sussiste uno specifico onere di motivazione circa le scelte urbanistiche effettuate con atti di carattere generale, essendo all'uopo sufficiente che dette scelte trovino una razionale e coerente giustificazione nelle linee portati della pianificazione, esposte nei documenti a posti a corredo del piano, il che esclude, in particolare, la necessità di una motivazione che ponga in comparazione gli interessi pubblici perseguiti dall'ente pianificatore con quelli confliggenti dei privati.”**. (C. Stato, sez. IV, 4 marzo 1993, n. 240).

In questa direzione vi è una sola eccezione, peraltro ricompresa nelle indicazioni e prescrizioni già richiamate, derivanti dal QTRP e dal PTCP-RC, ed è quella derivante dalla preesistenza di una lottizzazione già approvata e convenzionata che, di fatto, configuri una **posizione giuridica qualificata**: **“Il dovere di motivazione specifica e puntuale circa la modifica delle preesistenti destinazioni di piano regolatore sussiste qualora sia già sorta in capo al privato una posizione giuridica qualificata, ad esempio derivante da una preesistente convenzione lottizzatoria, ma non anche quando l'interesse coinvolto attenga unicamente ad una precedente più favorevole previsione urbanistica...”**. (C. Stato, sez. IV, 25 febbraio 1988).

Ed, ancora: **“Il Comune ha facoltà ampiamente discrezionali di modificare le precedenti previsioni urbanistiche, senza obbligo di motivazione specifica ed analitica delle singole zone innovate, essendo sufficiente una indicazione congrua delle esigenze da soddisfare che siano coerenti con criteri di ordine tecnico-urbanistico; una puntuale motivazione sulla nuova destinazione conferita ad un'area è invece necessaria solo nel caso che la variante sia limitata ad un terreno determinato, ovvero incida su aspettative assistite da speciale tutela o da speciale affidamento, quali quelli derivanti da un piano di lottizzazione debitamente approvato e convenzionato.”**. (C. Stato, sez. IV, 6 marzo 1998, n. 382).

Con una ratio che viene fotografata dal Consiglio di Stato: **“Lo jus variandi della p. a., in ordine a scelte urbanistiche già effettuate non incontra limiti invalicabili in eventuali posizioni giuridiche soggettive da ritenersi consolidate, ma solo ipotesi in cui sussiste un accresciuto onere di ponderazione dei contrapposti interessi e di motivazione della conseguente scelta tra gli stessi, e tali sono la stipulazione di una convenzione di lottizzazione... La destinazione di un'area ad insediamenti industriali, ancorché risalente nel tempo e già inserita nel piano pluriennale di attuazione, non è idonea a costituire posizioni soggettive rafforzate in ordine al mantenimento di quella destinazione.”**. (C. Stato, sez. IV, 12 marzo 1996, n. 301).

E, infine, si richiama il contenuto dell'art. 65 della L.U.R 19/2002 il quale, al comma 2, recita: **“I Piani Regolatori Generali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, conservano validità fino a dodici mesi a partire dalla entrata in vigore delle Linee Guida, di cui al comma 5 dell'art. 17 della presente legge.**

Decorso il predetto termine decadono tutte le previsioni di detti strumenti riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati definiti come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B negli strumenti urbanistici vigenti e delle zone C individuate dai medesimi strumenti per le quali siano stati approvati piani di lottizzazioni.”

Pertanto, tutte le previsioni del PRG vigente del Comune di Locri, per come individuate nella su citata disposizione normativa (zone C, D, F, G, prive di PdL convenzionato), sono da classificare come **aree agricole!**

Le scelte di carattere generali, la filosofia del piano, nascono fin dal Documento di Indirizzi, licenziato, con voto unanime, dal Consiglio Comunale e contenete le direttrici sulle quali impostare il Piano e le sue scelte, fra le quali, fondamentale, la scelta, ormai patrimonio comune a qualunque livello, del **“consumo di suolo zero”** e di abbandonare la pernicioso cultura della rendita di posizione ed il sovradimensionamento, con artifici, del piano.

Sovradimensionamento che è lo sbocco di questa rendita speculativa che, nel tempo, ha prodotto uno scenario territoriale ambiguo e privo di identità: una scenario urbano che non è più campagna, ma, non è neanche città!

Una città che, nel rapporto con il numero di cittadini residenti e con la curva di andamento demografico, è già dimensionata ben oltre i parametri di legge; una città reale edificata, peraltro di bassa qualità edilizia ed urbana, per cittadini che non esistono, deve, necessariamente, guardare se stessa e, scegliendo di non impegnare ulteriori quantità di suolo da urbanizzare, deve riqualificare e funzionalizzare l'enorme patrimonio edilizio esistente e non crearne ulteriori porzioni, quando non sia indispensabile per specificità funzionale.

Ciò implica l'abbandono della cultura della rendita di posizione, l'aspetto parassitario dello sfruttamento del territorio.

Quella cultura che vede nel territorio una mera superficie da utilizzare in termini edilizi (speculativi) e di accettazione fatalistica di uno stato di fatto e di diritto immodificabile: cioè il prevalere degli interessi privati su quelli pubblici.

Quanto sopra premesso, si istruiscono tutte le osservazioni presentate, anche quelle viziate sul piano formale o che non contengono i requisiti specifici dell'intento collaborativo, ma, solo meri interessi soggettivi ed a ciascuna osservazione viene attribuita una valutazione di merito, per le decisioni deliberative finali del Consiglio Comunale.

Decisioni che, come adempimento finale, comunque, saranno o meno confermate dall'organo sovraordinato: **“In sede di procedimento per l'approvazione di uno strumento urbanistico, il parere favorevole eventualmente espresso dal comune, sulle osservazioni presentate dai privati sul piano adottato, non costituisce vincolo per la regione, la quale può sempre approvare e far entrare in vigore lo strumento urbanistico nella sua forma originaria.”** (C. Stato, sez. IV, 26 marzo 1991, n. 206.).

Tutte le osservazione prodotte nei tempi utili sono state esaminate e, per ciascuna di esse, è stata effettuata una proposta di accoglimento (totale o parziale) o di reiezione.

Su ciascuna di dette osservazioni, così istruite, si pronuncerà il Consiglio Comunale.

Elenco delle osservazioni

- ⚡ n.1 Rosanna La Rosa 22.03.2018 prot. 7351 con integrazione del 02.05.2018 prot. 10445
- ⚡ n.2 Vincenzo Monteleone 09.04.2018 prot. 8585
- ⚡ n.3 Maria Lacopo 10.04.2018 prot. 8714
- ⚡ n.4 Giuseppa Crupi 17.04.2018 prot. 9218
- ⚡ n.5 Giuseppe Zappia 07.05.2018 prot. 6039
- ⚡ n.6 Domenico Favata 26.04.2018 prot. 10065

- ⚡ n.7 Rosina Onorina Violi 27.04.2018 prot. 10167
- ⚡ n.8 Bruno Piccolo 07.05.2018 prot. 10795
- ⚡ n.9 Anna Maria Carnuccio 07.05.2018 prot. 10762
- ⚡ n.10 Francesco Romeo 07.05.2018 prot. 10702
- ⚡ n.11 Marisa Cipriani 07.05.2018 prot. 10703
- ⚡ n.12 Emilia Polimeni e Domenico La Rosa 02.03.2018 prot. 104....
- ⚡ n.13 Maria Teresa La Rosa 03.03.2018 prot. 10523
- ⚡ n.14 Santo Marturano 15.05.2018 prot. 11434
- ⚡ n.15 Antonio Previte 14.05.2018 prot.11401
- ⚡ n.16 Anna Clara Orlando 15.05.2018 prot. 11467
- ⚡ n.17 Giuseppe Fazzolari e Giuseppa Murdaca 09.05.2018 prot. 10968
- ⚡ n.18 Tommaso Marvasi 15.05.2018 prot. 11520
- ⚡ n.19 Ilda Riccio 15.05.2018 prot. 11521
- ⚡ n.20 Stefano Parrotta 16.05.2018 prot. 11607
- ⚡ n.21 Vincenzo Morisani Collorido 16.05.2018 prot. 11555
- ⚡ n.22 Salvatore Muscari 16.05.2018 prot. 11577
- ⚡ n.23 Antonino Priolo 16.05.2018 prot. 11581
- ⚡ n.24 Vincenzo Campanella 17.05.2018 prot. 11649
- ⚡ n.25 Alberto Brugnano 17.05.2018 prot. 11723
- ⚡ n.26 Gianluca Todarello 17.05.2018 prot. 11724
- ⚡ n.27 Giuseppe Bonavita e Carmela Galluzzo 18.05.2018 prot. 11800
- ⚡ n.28 Wanda Carnuccio 17.05.2018 prot.11652
- ⚡ n.29 Ufficio 18.05.2018 prot. 11800

Osservazione n. 1 Rosanna La Rosa

L'osservazione, peraltro non chiaramente graficizzata negli allegati, riguarda un'area ex Zona Omogenea di tipo C nel vigente PRG, previsione peraltro già da tempo decaduta per effetto della LUR 19/2002, area che, nel PSC adottato, ricade nell'Ambito del Parco Agricolo.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo C data dal DM 1444/1968: *“le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)”*. Trattasi, pertanto, di zone non di completamento, come le zone B), ma di nuova edificazione.

In tutta la zona omogenea C di cui faceva parte l'area in oggetto, nessuno strumento di attuazione, pure possibile e, altresì, obbligato per gli interventi edilizi, è intervenuto in quasi 20 anni e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica di riportare all'interno del Parco Agricolo l'intero Ambito, al fine di ridurre il consumo di suolo e limitare la cementificazione, in ciò rispettando le prescrizioni citate in premessa del QTRP e del PTCP-RC. In quasi 20 anni nulla è stato realizzato, se non una rendita di posizione.

L'osservazione, stante anche le disposizioni ostative dell'art. 65 della L.U.R. 19/2002 e dell'art. 54 delle Norme Tecniche del PTCP-RC, può trovare parziale accoglimento solo relativamente alla fascia ricomprendente l'edificio esistente ed allineata con la adiacente zona omogenea di tipo B) che viene ripristinata per effetto dell'osservazione n. 20, in forma e dimensione tali da costituire una chiusura la maglia del tessuto, un *ammagliamento*, come definito dal QTRP.

Si propone un parziale accoglimento nel senso indicato, come da allegato n.1.

Osservazione n. 2 Vincenzo Monteleone

L'osservazione, irrualmente presentata da soggetto non titolare di diritti sull'area in oggetto, né, tanto meno, con esibizione di specifico mandato di rappresentanza, propone **“la modifica del Piano Strutturale Comunale”**, per sottrarre le aree interessate all'Ambito dell'ATU 18 - *“Rinaturalizzazione, messa in sicurezza, valorizzazione paesaggistica dell'Area Fluviale; Perequazione Turistica (Distretto Turistico); Attrezzature per la Ricettività ed il Tempo Libero”* e catalogarlo in un Ambito tutto suo di *“Ambito Territoriale Artigianale”*, ovvero in *“Ambito Territoriale Produttivo”*.

L'osservazione è viziata dai sopraesposti motivi, non è corredata dagli stralci degli strumenti e dalla graficizzazione della proposta e, chiaramente rappresenta un mero interesse soggettivo e non ha un intento partecipativo di interesse collettivo.

Ciò non di meno, l'osservazione viene esaminata nel merito rilevando come il PSC individui puntualmente sia l'Ambito Artigianale che l'Ambito Produttivo ed in tali ambiti si concentreranno i nuovi interventi di settore.

Per le attività esistenti, quali il caso in oggetto, viene fatto salvo lo stato di fatto e di diritto, apparendo chiaro che il territorio non possa essere costellato di Ambiti ad hoc, senza una ratio complessiva che rispetti l'integrità del territorio stesso e riduca lo spreco di territorio e risorse per le infrastrutture ed i servizi. Si propone la reiezione dell'osservazione

Osservazione n. 3 Maria Lacopo

L'osservazione, non è corredata dagli stralci degli strumenti (vigente ed adottato) e dalla graficizzazione della proposta e, chiaramente rappresenta un mero interesse soggettivo e non un intento partecipativo di interesse collettivo.

Nel merito l'osservazione lamenta l'inserimento del terreno di proprietà della istante in Ambito di Recupero di Insediamenti Abusivi, paventando una penalizzazione con *“preclusione di nuove abitazioni”*.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo C data dal DM 1444/1968: *“le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)”*. Trattasi, pertanto, di zone non di completamento, come le zone B), ma di nuova edificazione.

L'asserzione contenuta nell'osservazione circa l'inedificabilità assoluta è destituita di fondamento in quanto nessuna indicazione di inedificabilità assoluta appartiene in se alla definizione dell'Ambito attribuito all'area in oggetto e nessuna penalizzazione si concretizza per i terreni inseriti nell'ambito che sarà sottoposto ad un Piano Attuativo Unitario, come, d'altra parte, la pregressa destinazione urbanistica (Zona Omogenea di tipo C) già prescriveva.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo e si basa su congetture soggettive e non rispondenti alle previsioni di PSC. Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 4 Giuseppa Crupi

L'osservazione, ipotizza una assenza di classificazione per un'area posta sul Lungomare.

L'osservazione trova riscontro puntuale nell'osservazione n. 29 avanzata dall'Ufficio per attribuire una più puntuale definizione delle destinazioni e degli strumenti attuativi.

L'osservazione, viene, pertanto riversata, nel merito nella citata osservazione dell'Ufficio ed ivi viene ricompresa, con proposta di accoglimento, interessando una questione di interesse generale che non incide sul dimensionamento complessivo del piano.

Osservazione n. 5 Giuseppe Zappia

L'osservazione, peraltro non chiaramente graficizzata negli allegati, riguarda un'area ex Zona Omogenea di tipo Ctur (Turistica) nel vigente PRG, previsione peraltro già decaduta da tempo per

effetto della LUR 19/2002, area che, nel PSC adottato, ricade invece nell'Ambito del Parco Agricolo.

Preliminarmente viene rilevato, come dagli allegati presentati si evinca che l'area in oggetto è stata acquistata nell'anno 2004, trattasi di area con superficie pari a mq. 5.100 che, se frazionata in quella data, potrebbe costituire ipotesi di lottizzazione di fatto, ovvero lottizzazione negoziale.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo C data dal DM 1444/1968: *"le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)"*. Trattasi, pertanto, di zone non di completamento, come le zone B), ma di nuova edificazione.

In un ventennio la previsione del PRG di espansione turistica, peraltro di dimensioni faraoniche sull'intero territorio comunale, non ha trovato alcun riscontro con interessi reali di sviluppo turistico, ma, solo episodi singoli di minuta speculazione edilizia, sintomo di una chiara erroneità o strumentalità delle scelte o di una non esatta valutazione del mercato turistico.

In tutta la zona omogenea C_{tur} di cui faceva parte l'area in oggetto, nessuno strumento di attuazione, pure possibile e obbligato per gli interventi edilizi, è intervenuto in quasi 20 anni e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica di riportare all'interno del Parco Agricolo l'intero Ambito, al fine di ridurre il consumo di suolo e ridurre la cementificazione, in ciò rispettando le prescrizioni citate in premessa del QTRP e del PTCP-RC. In quasi 20 anni nulla è stato realizzato, se non una rendita di posizione.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo. Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 6 Domenico Favata

L'osservazione rileva l'appartenenza nel PSC di un'area di proprietà (mq. 3.500) all'Ambito di Parco Agricolo. L'osservante precisa di avere acquistato l'area e, comunque si tratta di area in Zona Omogenea di tipo E (agricola) nel PRG.

L'osservazione evidenzia l'esistenza di piccoli lotti limitrofi e di *"potere utilizzare il lotto"*.

Premesso che la dichiarata eventuale esistenza di una serie di piccoli lotti in area agricola, qualora veritiera, configurerebbe una lottizzazione di fatto, ovvero lottizzazione negoziale e costituirebbe ipotesi di reato, non appare condivisibile l'asserzione dell'osservante circa la non utilizzabilità dell'area, che, di fatto, agricola era ed agricola rimane!

Nessuna modifica peggiorativa avviene con l'adozione del PSC.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo. Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n.7 Rosina Onorina Violi

L'osservazione, ipotizza una assenza di classificazione per un'area posta sul Lungomare.

L'osservazione trova riscontro puntuale nell'osservazione n. 29 avanzata dall'Ufficio per attribuire una più puntuale definizione delle destinazioni e degli strumenti attuativi.

L'osservazione, viene, pertanto riversata, nel merito, nella citata osservazione dell'Ufficio ed ivi viene ricompresa, con proposta di accoglimento, interessando una questione di interesse generale che non incide sul dimensionamento complessivo del piano.

Osservazione n.8 Bruno Piccolo

L'osservazione evidenzia l'inclusione di un'area che il vigente PRG caratterizzava come Zona Omogenea di tipo B1 in un ambito di completamento con perequazione (ATU 4).

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo B data dal DM 1444/1968: *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;”*.

L'osservazione per la porzione di area ricompresa in Zona Omogenea di tipo B nel vigente PRG, può essere accolta visto lo stato di fatto e di diritto del suolo in oggetto e vista la non incidenza sul dimensionamento complessivo del piano. Vedi allegato n.2.

Osservazione n. 9 Anna Maria Carnuccio

L'osservazione è relativa a due particelle di suolo di proprietà della scrivente che nel PSC sono ricompresi in Ambito Servizi di Progetto e per le quali si chiede che vengano ricompresi in ambiti differenti (ATU 3 - Rigenerazione Urbana o ATU 4 - Completamento Perequazione), lamentando presunto *“pregiudizio economico... lesivo dei legittimi interessi dell'osservante...”* in quanto la destinazione urbanistica del PSC comprometterebbe *“l'originario uso edificatorio residenziale”*.

E' appena il caso di rilevare come l'Ambito in questione del PSC sia un ambito che la PA ha indirizzato per una complessiva riqualificazione del territorio urbanizzato, alla creazione di una armatura urbana di supporto allo sviluppo della Città e di creazione di standard di qualità e che, comunque, per come proposto nella Osservazione n. 29 dell'Ufficio, detto Ambito di Servizi di Progetto conterrà, anche, una percentuale di edificazione destinata alla residenza.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo, oltre che sugli standard e sulle strategie complessive del Piano.

Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 10 Francesco Romeo

L'osservazione evidenzia l'inclusione di un'area che il vigente PRG caratterizzava come Zona Omogenea di tipo B3 nell'Ambito del Parco Agricolo (ATU 20) e chiede che l'area in oggetto rientri, invece, nell'Ambito di Rigenerazione Urbana.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo B data dal DM 1444/1968: *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;”*.

L'osservazione per la porzione di area ricompresa in Zona Omogenea di tipo B nel vigente PRG, può essere accolta visto lo stato di fatto e di diritto del suolo in oggetto e vista la non incidenza sul dimensionamento complessivo del piano. Vedi allegato n.3.

Osservazione n. 11 Marisa Cipriani

L'osservazione evidenzia l'inclusione di un'area che il vigente PRG caratterizzava come Zona Omogenea di tipo B3 nell'Ambito del Parco Agricolo (ATU 20) e chiede che l'area in oggetto rientri, invece, nell'Ambito di Rigenerazione Urbana.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo B data dal DM 1444/1968: *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;”*.

L'osservazione per la porzione di area ricompresa in Zona Omogenea di tipo B nel vigente PRG, può essere accolta visto lo stato di fatto e di diritto del suolo in oggetto e vista la non incidenza sul dimensionamento complessivo del piano. Vedi allegato n.4.

Osservazione n. 12 Emilia Polimeni e Domenico La Rosa

L'osservazione riguarda un'area inserita in parte in Zona Omogenea di tipo C ed in parte in Zona Omogenea di tipo C_{tur} del vigente PRG previsione, peraltro, già da tempo decaduta per effetto della LUR 19/2002, che nel PSC adottato ricade invece nell'Ambito del Parco Agricolo.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo B data dal DM 1444/1968: "*le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)*".

Trattasi, pertanto, di zone non di completamento, come le zone B), ma di nuova edificazione.

In tutta l'area interessata dall'osservazione, nessuno strumento di attuazione (Piano di Lottizzazione o similare), pure possibile e obbligato per gli interventi edilizi, è intervenuto dal 1998 ad oggi e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica di riportare all'interno del Parco Agricolo l'intero Ambito, al fine di ridurre il consumo di suolo e ridurre la cementificazione, in ciò rispettando le prescrizioni citate in premessa del QTRP e del PTCP-RC. In quasi 20 anni nulla è stato realizzato, se non una rendita di posizione.

L'osservazione, stante anche le disposizioni ostative dell'art. 65 della L.U.R. 19/2002 e dell'art. 54 delle Norme Tecniche del PTCP-RC, può trovare parziale accoglimento solo relativamente all'allineamento con la adiacente zona omogenea di tipo B) che viene ripristinata per effetto dell'osservazione n. 20, in forma e dimensione tali da costituire una chiusura la maglia del tessuto, un *ammagliamento*, come definito dal QTRP.

Si propone un parziale accoglimento nel senso indicato, come da allegato n. 5.

Osservazione n. 13 Maria Teresa La Rosa

L'osservazione riguarda un'area inserita in Zona Omogenea di tipo C_{tur} del vigente PRG, che nel PSC adottato ricade invece nell'Ambito del Parco Agricolo.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo C data dal DM 1444/1968: "*le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)*".

Trattasi, pertanto, di zone non di completamento, come le zone B), ma di nuova edificazione.

In tutta la zona omogenea C_{tur} (Sviluppo Turistico) di cui faceva parte l'area in oggetto, previsione peraltro già da tempo decaduta per effetto della LUR 19/2002, nessuno strumento di attuazione (PdL), pure possibile e obbligato per gli interventi edilizi, è intervenuto dal 1998 e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica di riportare all'interno del Parco Agricolo l'intero Ambito, al fine di ridurre il consumo di suolo e ridurre la cementificazione, in ciò rispettando le prescrizioni citate in premessa del QTRP e del PTCP-RC.

In quasi 20 anni nulla è stato realizzato, se non una rendita di posizione.

Richiamate le disposizioni ostative dell'art. 65 della L.U.R. 19/2002 e dell'art. 54 delle Norme Tecniche del PTCP-RC, si evidenzia l'assoluta estraneità dell'area in oggetto a qualunque ipotesi di ammagliamento del tessuto.

L'Osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano e non ha un intento partecipativo di interesse collettivo. Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 14 Santo Marturano

L'osservazione, irrualmente presentata da soggetto non titolare di diritti sull'area in oggetto, né, tanto meno, con esibizione di specifico mandato di rappresentanza, riguarda un'area inserita in

Zona Omogenea di tipo C nel vigente PRG, previsione peraltro già da tempo decaduta per effetto della LUR 19/2002, area che nel PSC adottato ricade nell'Ambito del Parco Agricolo.

L'osservazione, malgrado le sopraesposte irregolarità procedurali e sostanziali che ne viziano la legittimità, non di meno, viene esaminata nel merito e viene rilevato, preliminarmente, come dalla visura allegata si evinca una variazione datata settembre 2002, trattasi di area con superficie non pari all'unità minima aziendale e, pertanto, se frazionata in quella data, potrebbe costituire ipotesi di lottizzazione di fatto, ovvero lottizzazione negoziale.

Giova premettere che non esiste un *PSC preliminare* ed un *PSC definitivo*, come erroneamente enunciato nell'osservazione, ma un **Documento Preliminare** del PSC ed un **Documento definitivo** del PSC, che è cosa ben diversa e che i due Documenti, composti da tavole e relazioni, si estrinsecano l'uno in uno **Schema di Piano** (con il termine schema che in italiano ha un solo significato, ben noto) e, l'altro, nella **Carta di Sintesi** che si impernia sulla **Classificazione del Territorio**. Il tutto costituisce, ovviamente, un unico processo di pianificazione, non due distinti momenti.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo C data dal DM 1444/1968: "*le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)*".

Trattasi, pertanto, di zone non di completamento, come le zone B), ma di nuova edificazione.

Nel merito si evidenzia come in tutta la zona omogenea C di cui faceva parte l'area in oggetto (peraltro in atto classificata come agrumeto), nessuno strumento di attuazione, pure possibile e obbligato per gli interventi edilizi, è intervenuto in quasi 20 anni e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica di riportare all'interno del Parco Agricolo l'intero Ambito, al fine di ridurre il consumo di suolo e ridurre la cementificazione, in ciò rispettando le prescrizioni citate in premessa del QTRP e del PTCP-RC.

In quasi 20 anni nulla è stato realizzato, se non una rendita di posizione.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo. Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 15 Antonio Previte

L'osservazione lamenta la mancata risposta ad una istanza per il rilascio di un permesso di costruire datata 2006 (!) ed inerente un manufatto fatiscente sito in ex Zona Omogenea A, per il quale si chiede di potere effettuare un intervento diretto.

Nel PSC la zona è Ambito Identitario per il quale il REU recita, all'art. 28:

1. ATU 1 – Ambito identitario (TU)

- 1. E' costituito dal nucleo antico di impianto ottocentesco perimetrato dal PSC secondo i criteri stabiliti dal Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito di cui alla Deliberazione di GR n. 44 del 10.02.2011, nonché dalle parti urbane contigue funzionali alla valorizzazione del Centro stesso.*
- 2. Per tale ambito, in cui l'obiettivo è la riqualificazione conservativa, è prevista la formazione di uno specifico Piano del Centro Storico di cui all'art. 48 della LUR n. 19/2002, da redigere secondo gli indirizzi fissati dal su citato Disciplinare.*
- 3. Usi consentiti: residenziale, turistico-ricettivo, produttivo e direzionale, commerciale.*
- 4. In tale ambito, fino all'approvazione del Piano di cui ai commi precedenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo, oltre a chiedere di disattendere specifiche norme di legge.

Sarà il PAU del Centro Storico (Ambito Identitario) a dettare le regole qualitative prima ancora che quantitative dei possibili interventi. Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 16 Anna Clara Orlando

L'osservazione riguarda un'area ex G nel vigente PRG e Ambito Servizi nell'adottato PSC e chiede di modificare la destinazione urbanistica della stessa consentendo l'edificazione residenziale (Rigenerazione Urbana).

Premesso che nell'Ambito nel quale ricade l'area in oggetto nulla vi è di penalizzante rispetto alla precedente classificazione, anzi, vista la possibilità di inserire una percentuale destinata alla residenza nell'Ambito di cui al PSC, la nuova classificazione è migliorativa della precedente, si evidenzia come l'area in oggetto rappresenti (lo rappresentava già nel PRG) una parte essenziale dell'armatura urbana, stante la sua collocazione e la sua dimensione.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo. Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 17 Giuseppe Fazzolari e Giuseppa Murdaca

L'osservazione illustra che su un'area di proprietà degli osservanti è in corso di realizzazione un intervento edilizio finalizzato alla costruzione di una palestra-centro fitness.

L'area in oggetto ricade in Ambito di Rigenerazione Urbana.

L'osservazione chiede che nel REU sia inserita espressamente, come uso ammesso, quello di destinazione per lo sport ed il tempo libero, essendo già previsto, in atto, uso residenziale, turistico-ricettivo, produttivo e direzionale, commerciale.

L'osservazione **può essere accolta** in quanto rende una più esaustiva esplicitazione degli usi ammessi, in ciò migliorando il piano, e non incide minimamente sul dimensionamento del piano.

Vedi allegato 15

Osservazione n. 18 Tommaso Marvasi, Mario Marvasi, Ludovica Marvasi

L'osservazione evidenzia come alcune aree di proprietà degli osservanti ricadessero nel PRG in parte in Zona Omogenea E (Agricola) ed in parte in Zona Omogenea D (Artigianale), previsione peraltro già decaduta per effetto della LUR 19/2002, nel mentre, nell'adottato PSC esse ricadono in Ambito di Recupero di Insediamenti Abusivi e paventa una agevolazione per *“tutti quelli che hanno costruito abusivamente”*.

La medesima osservazione chiede, inoltre, la eliminazione di una prescrizione dettata dal Piano di Protezione Civile vigente, il quale prevede in detta area una Zona di Atterraggio Elicotteri.

In merito alla prima argomentazione, con richiesta di inserire le aree di proprietà *“tra i terreni edificabili”* occorre preliminarmente rassicurare gli osservanti circa la paventata agevolazione per gli abusivi con danno per gli osservanti.

Il PAU finalizzato alla razionalizzazione dell'Ambito nel quale insistono episodi di abusivismo non danneggerà in alcun modo gli osservanti ed è da escludere che, proprio lo strumento voluto dal legislatore per ripristinare un pezzo di città, laddove essa non esiste, ma esistono solo disordine ed abusivismo, possa rappresentare un sollievo per chi ha commesso abusi.

Inoltre, il diritto edificatorio che compete alle aree, come aree di completamento, all'interno di un PAU, viene migliorato rispetto alle precedenti aspettative.

La destinazione urbanistica del PRG era di Zona Omogenea di tipo D (quindi con risibile quantità edilizia residenziale) e, in quasi 20 anni nulla è intervenuto a concretizzare la rendita di posizione acquisita, e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica effettuata, scelta che, comunque, è migliorativa rispetto alla precedente.

In riferimento al Piano di Protezione Civile che il PSC acquisisce e riporta, senza avere potestà modificativa alcuna, gli osservati meglio avrebbero fatto a proporre osservazione a quello strumento e non già, adesso, ad uno strumento di differente natura giuridica che non può incidere sul Piano di Protezione Civile.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo, oltre ad avanzare richieste non cogenti con il PSC.

Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 19 Rita Ilda Riccio

L'osservazione ripropone integralmente e con il medesimo lessico l'osservazione n. 18 essendo, fra l'altro, alcune porzioni di proprietà comuni fra i firmatari delle due osservazioni.

L'osservazione evidenzia come alcune aree di proprietà dell'osservante ricadessero nel PRG in parte in Zona Omogenea E (Agricola) ed in parte in Zona Omogenea D (Artigianale), previsione peraltro già decaduta per effetto della LUR 19/2002, nel mentre, nell'adottato PSC esse ricadono in Ambito di Recupero di Insediamenti Abusivi e paventa una agevolazione per "tutti quelli che hanno costruito abusivamente".

La medesima osservazione chiede, inoltre, la eliminazione di una prescrizione dettata dal Piano di Protezione Civile vigente, il quale prevede in detta area una Zona di Atterraggio Elicotteri.

In merito alla prima argomentazione, con richiesta di inserire le aree di proprietà "*tra i terreni edificabili*" occorre preliminarmente rassicurare l'osservante circa la paventata agevolazione per gli abusivi con danno per l'osservante.

Il PAU finalizzato alla razionalizzazione dell'Ambito nel quale insistono episodi di abusivismo non danneggerà in alcun modo gli osservanti ed è da escludere che, proprio lo strumento voluto dal legislatore per ripristinare un pezzo di città, laddove essa non esiste, ma esistono solo disordine ed abusivismo, possa rappresentare un sollievo per chi ha commesso abusi.

Inoltre, il diritto edificatorio che compete alle aree, come aree di completamento, all'interno di un PAU, viene migliorato rispetto alle precedenti aspettative.

La destinazione urbanistica del PRG era di Zona Omogenea di tipo D (quindi con risibile quantità edilizia residenziale) e, in quasi 20 anni nulla è intervenuto a concretizzare la rendita di posizione acquisita, e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica effettuata, scelta che, comunque, è migliorativa rispetto alla precedente.

In riferimento al Piano di Protezione Civile che il PSC acquisisce e riporta, senza avere potestà modificativa alcuna, gli osservati meglio avrebbero fatto a proporre osservazione a quello strumento e non già, adesso, ad uno strumento di differente natura giuridica che non può incidere sul Piano di Protezione Civile.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo oltre ad avanzare richieste non cogenti con il PSC.

Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 20 Stefano Parrotta

L'osservazione evidenzia l'inclusione di un'area che il vigente PRG caratterizzava come Zona Omogenea di tipo B2 in un ambito di Parco Agricolo.

Le aree in oggetto non hanno subito alcuna trasformazione che fosse funzionale alla destinazione urbanistica nei quasi venti anni intercorsi dall'approvazione del PRG. La Zona Omogenea B2 era normata dall'art. 18 delle NTA che prescriveva la redazione di un piano di recupero con la demarcazione tra le modalità di intervento fissata in mq. 5000 di superficie. Intervento edilizio

diretto convenzionato per i lotti inferiori a mq. 5.000 e piano planivolumetrico convenzionato per i lotti superiori a mq. 5.000.

Trattasi, pertanto di Zona B senza intervento diretto libero e ciò in ragione della necessità di ricostruire un aspetto urbano inesistente.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo B data dal DM 1444/1968: *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;”*.

L'osservazione per la porzione di area ricompresa in Zona Omogenea di tipo B nel vigente PRG, può essere accolta ed inserita nell'adiacente Ambito di Rigenerazione Urbana, visto lo stato di fatto e di diritto del suolo in oggetto e vista la non incidenza sul dimensionamento complessivo del piano. Vedi allegati n.6A e 6B.

Osservazione n. 21 Vincenzo Morisani Colloridi

L'osservazione rileva come nel PRG un'area di proprietà degli osservanti ricadesse in parte in Zona Omogenea di tipo A, in parte in Zona destinata alla viabilità, in parte destinata ad una zona omogenea di tipo C ed in parte a Zona Omogenea di tipo E.

Le aree interessate dall'osservazione nel PSC adottato ricadono in due differenti ambiti: l'Ambito Rurale Identitario e l'Ambito del Parco Agricolo.

L'osservazione chiede di inserire una vasta area ricadente nel Parco Agricolo all'interno dell'Ambito Rurale identitario. Complessivamente le aree interessate subiscono un miglioramento nell'adottato PSC. La porzione d'area di valore identitario è inserita coerentemente nell'Ambito che sostituisce la ex Zona Omogenea A2, con una perimetrazione che afferisce al valore identitario del Borgo, mentre la vasta area agricola non ha connotati idonei per essere inserita nell'ATU 13. Nessun valore identitario appartiene, invece ai quasi 3 ettari di terreno agricolo di cui all'osservazione.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo, incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo ed avanza richieste non cogenti con l'identità dei luoghi.

Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 22 Salvatore Muscari

L'osservazione contesta l'area di rispetto cimiteriale inserita nel PSC nel rispetto della vigente normativa di legge e chiede, ritenendo *“fittizia”* l'imposizione di detto vincolo, di potere vedere i propri terreni diventare edificatori con l'eliminazione del vincolo.

La soggettiva interpretazione dell'osservante è palesemente infondata e surrettizia.

Il vincolo igienico sanitario di cui al RD 1265/1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie) e s. m.e i. è vincolo che non afferisce alle potestà previsionali di uno strumento di pianificazione generale essendo un vincolo con una propria autonomia e proprie regole.

Scrivono Aldo Fiale: *“Trattasi di disposizione operante indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi.”* (A. Fiale, E. Fiale, pag. 457, *“Diritto Urbanistico”*, Ed. Simeone); la definizione è di una chiarezza comprensibile anche agli ignoranti in materia!

Per opportuna chiarezza, visti i termini quanto meno *allegri* utilizzati dall'osservante, e per una sua corretta informazione, si riporta quanto prescritto all'art. 338 del citato RD.

“I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

(...) All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457."

Ignora, forse, l'osservante che una proposta avanzata nel recente passato dal Consiglio Comunale (**Amministrazione Sindaco Francesco Macrì**) di ridimensionamento del limite del vincolo (da 200 m a 50 m) non ha ricevuto la competente e superiore approvazione da parte della Regione Calabria?

Il PSC non può che riproporre il vincolo esistente non avendo la legittimazione giuridica a modificarlo, ciò, chiaramente, è ignorato dall'osservante oppure sussiste una strumentalità ab origine.

Sarà cura del Consiglio Comunale, ove lo ritenesse, riproporre la questione della riduzione del vincolo, nel rispetto delle procedure di legge.

In quanto, poi, alla segnalazione circa l'annullamento di una strada di PRG, mai realizzata nei tempi imposti dalla legge e, quindi, da tempo inoperante come previsione, la infrastrutturazione del territorio comunale è stata trattata in specifica tavola di PSC, con buona pace per l'osservante.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo, incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo ed avanza richieste non cogenti con il PSC ed in contrasto con norme di legge.

Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 23 Antonino Priolo

L'osservazione, irrualmente presentata da soggetto non titolare di diritti sull'immobile in oggetto, né, tanto meno, con esibizione di specifico mandato di rappresentanza, riguarda un edificio che nel PSC adottato ricade nell'Ambito Servizi Esistenti e che, a detta dell'osservante, è stato ivi erroneamente inserito in quanto detto edificio *"NON è stato mai adibito a Servizi Esistenti, bensì risulta adibito ad attività privata a Negozio e Civile Abitazione."*

L'osservazione, malgrado le sopraesposte irregolarità procedurali formali e sostanziali che ne viziano la legittimità, non di meno, viene esaminata nel merito, per quanto le stesse parole dell'osservante sarebbero, già di per sé, oltremodo esaustive nel merito dell'osservazione.

Anzitutto va chiarito come l'inclusione in un Ambito specifico del PSC non incida minimamente sullo stato di fatto e di diritto del manufatto esistente.

L'edificio è inserito, correttamente, in un'area urbanizzata e nessuna alterazione è avvenuta dello stato di fatto e di diritto dello stesso.

L'edificio in oggetto, per stessa ammissione dell'estensore dell'osservazione, è destinato a *"Negozio e Civile Abitazione"*, cioè, esattamente, alla medesima destinazione d'uso di cui alle previsioni del PSC!

L'ATU *consono alla reale situazione* è quello previsto dal PSC e si fanno salvi lo stato di fatto e di diritto dell'edificio in questione.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo, incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo ed avanza richieste non cogenti con lo stato di fatto e di diritto esistenti.

Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 24 Vincenzo Campanella

L'osservazione evidenzia come un'area di proprietà dell'osservante fosse ricompresa in Zona Omogenea B0 nel vigente PRG e come la stessa, nel PSC adottato essa sia in parte *"considerata edificabile mentre la restante parte precedentemente B0 residenziale"* è inserita nel Parco Agricolo.

In premessa occorre rilevare come la B0 fosse una zona omogenea di tipo B in qualche misura anomala, in quanto in essa, come recita l'art. 16 nelle NTA del PRG: *“sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente. E' altresì consentita la demolizione e la ricostruzione di volumi equivalenti a quelli preesistenti. (...) Eventuali edificazioni di nuovi volumi dovranno essere compensate dalla demolizione di una eguale quantità dei volumi preesistenti...”*.

L'osservazione chiede di *“ripristinare la zona di cui sopra come zona residenziale o di completamento essendo stata la stessa declassata e di conseguenza svalutata.”*.

L'osservante può essere rassicurato in quanto nessuno dei suoi precedenti diritti è stato intaccato e rimangono inalterati gli interventi che già erano ammessi nella ex Zona B0 (rigido mantenimento dei volumi esistenti), anzi, qualora le superfici disponibili lo consentano la nuova destinazione urbanistica consente interventi in ampliamento non possibili nella B0!

La richiesta conclusiva, pertanto, è destituita di ogni fondamento reale e, comunque rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo, incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo e non è aderente allo stato di fatto ed allo stato di diritto.

Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 25 Alberto Brugnano

L'osservazione evidenzia situazioni variegata relativamente ad aree di proprietà degli osservanti.

a) Parte di aree che erano ricomprese in Zona Omogenea di tipo D (artigianale) nel PRG vigente, sono, nel PSC adottato, inserite in ATU 20 - Parco Agricolo.

Si chiede che vengano rese edificabili per la residenza.

b) Parte di aree che erano caratterizzate come B1 nel vigente PRG, sono, nell'adottato PSC, inserite in ATU 4 Perequazione.

Si chiede che vengano inserite in Ambito di Rigenerazione Urbana.

c) Parte di aree ricadevano in Zona Omogenea di tipo C nel vigente PRG, nel PSC adottato, rientrano in Ambito Servizi di Progetto.

Si chiede vengano inserite in Ambito di Rigenerazione Urbana e l'eliminazione del nodo di intermodalità ivi inserito.

a) La previsione di tipo D del PRG è già da tempo decaduta per effetto della LUR 19/2002 e, in quasi 20 anni nulla è intervenuto a concretizzare la rendita di posizione acquisita, e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica effettuata.

b) Le caratterizzazioni di tipo B del vigente PRG vengono mantenute dalla normativa regionale nel PSC adottato.

c) In tutta la zona omogenea C di cui faceva parte l'area in oggetto, previsione peraltro già da tempo decaduta per effetto della LUR 19/2002, nessuno strumento di attuazione (PdL), pure possibile e obbligato per gli interventi edilizi, è intervenuto dal 1998, in quasi 20 anni nulla è stato realizzato, se non una rendita di posizione e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica e, comunque, a fronte della attuale destinazione urbanistica (Agricola, per effetto della LUR 19/2002)), la previsione del PSC di Servizi, è migliorativa per i richiedenti.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano ed avanza richieste non cogenti con lo stato di fatto e di diritto esistenti, salvo che per quanto afferisce al punto b, laddove si segnala uno stato di fatto e di diritto da salvaguardare.

Si propone la reiezione dell'osservazione per i punti a) c) e d) e l'accoglimento per quanto riguarda il punto b) per la porzione di area ricompresa in Zona Omogenea di tipo B (completamento) nel vigente PRG con intervento diretto nel vigente PRG. Vedi allegati n.7A e 7B.

Osservazione n. 26 Gianluca Todarello

L'osservazione evidenzia che un'area di proprietà dell'osservante ricade nell'adottato PSC in Ambito Servizi di Progetto, mentre nel vigente PRG erano caratterizzati in una Zona Omogenea B2 di completamento vincolato al piano di recupero.

Le aree in oggetto non hanno subito alcuna trasformazione che fosse funzionale alla destinazione urbanistica nei quasi venti anni intercorsi dall'approvazione del PRG.

La Zona Omogenea B2 era normata dall'art. 18 delle NTA che prescriveva la redazione di un piano di recupero con la demarcazione tra le modalità di intervento fissata in mq. 5000 di superficie.

Intervento edilizio diretto convenzionato per i lotti inferiori a mq. 5.000 e piano planivolumetrico convenzionato per i lotti superiori a mq. 5.000.

Trattasi, pertanto di ex Zona B.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo B data dal DM 1444/1968: *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;”*.

L'osservazione limitatamente alla porzione di area ricompresa in Zona Omogenea di tipo B nel vigente PRG, può essere accolta ed inserita nell'adiacente Ambito di Rigenerazione Urbana, visto lo stato di fatto e di diritto del suolo in oggetto e vista la non incidenza sul dimensionamento complessivo del piano. Vedi allegato n.8.

Osservazione n. 27 Giuseppe Bonavita e Carmela Galluzzo

L'osservazione è relativa ad un'area che era ricompresa in Zona Omogenea di tipo D (artigianale) nel PRG vigente e che, nel PSC adottato, è inserita in ATU 20 – Parco Agricolo.

La previsione di tipo D del PRG è già decaduta per effetto della LUR 19/2002 e, in quasi 20 anni nulla è intervenuto a concretizzare la rendita di posizione acquisita, e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica effettuata.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo.

Si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n. 28 Wanda Carnuccio

L'osservazione riguarda un'area inserita in Zona Omogenea di tipo C nel vigente PRG area che nel PSC adottato ricade nell'Ambito del Parco Agricolo.

Si richiama, per esaustività, la definizione della Zona Territoriale Omogenea di tipo C data dal DM 1444/1968: *“le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)”*.

Trattasi, pertanto, di zone non di completamento, come le zone B), ma di nuova edificazione.

In tutta la zona omogenea C1 di cui faceva parte l'area in oggetto, previsione peraltro già da tempo decaduta per effetto della LUR 19/2002, nessuno strumento di attuazione (PdL), pure possibile e obbligato per gli interventi edilizi, è intervenuto dal 1998 e, pertanto, non sussiste alcuna aspettativa assistita da speciale tutela o da speciale affidamento, tale da incidere sulla scelta urbanistica di riportare all'interno del Parco Agricolo l'intero Ambito, al fine di ridurre il consumo di suolo e ridurre la cementificazione, in ciò rispettando le prescrizioni citate in premessa del QTRP e del PTCP-RC.

In quasi 20 anni nulla è stato realizzato, se non una rendita di posizione.

L'osservazione rappresenta un mero interesse soggettivo, non propone miglioramenti al piano, non ha un intento partecipativo di interesse collettivo ed incide sul dimensionamento globale del piano e del consumo del suolo.

Si propone la reiezione dell'osservazione

Osservazione n. 29 Ufficio

L'osservazione contiene 11 punti tramite i quali l'Ufficio contribuisce al miglioramento del piano, affrontando una serie di precisazioni e esplicitazioni che si rendono necessarie nel REU per una più piana lettura ed applicazione delle norme.

Trattasi, per tutti gli 11 casi di contributi avanzati nell'interesse pubblico che migliorano la qualità dello strumento e che non incidono sul dimensionamento complessivo del piano.

In particolare.

- 1) All'art. 42 del REU verrà inserito il richiamo esplicito ai Contratti di Fiume, come da norma regionale. Vedi allegato n. 9.
- 2) All'art. 15 del REU si dettaglieranno i requisiti indifferibili di qualità per l'accessibilità degli standard. Vedi allegato n.10.
- 3) Nel REU verrà richiamata nei contenuti la deliberazione di GM di declassifica delle aree demaniali da porre come riferimento per il PAU da redigere. Vedi allegato n.11.
- 4) E' già riportata nella cartografia la planimetria trasmessa inerente l'intervento pubblico di edilizia scolastica IPSIA.
- 5) Tutte le aree ricomprese fra le aree SID e la ferrovia, ex Zona Omogenea B2 Lungomare, verrà classificata come Ambito di Tutela Ambientale, soggetto a PAU di iniziativa pubblica e/o privata. In detto Ambito (Art. 42 REU) saranno ammessi esclusivamente interventi in sintonia con quelli di cui al PCS (Piano Comunale Spiaggia). Vedi allegato n.12.
- 6) Nelle more di predisposizione ed approvazione del PAU del Waterfront, le aree interessate (art. 42 REU) potranno essere oggetto di convenzione con la PA per un loro utilizzo coerente con le iniziative ammesse nel Piano Comunale Spiaggia e con estensione sulle stesse di tutte le regole di cui al PCS. Vedi allegato n.13.
- 7) All'art. 34 del REU verrà inserita una elencazione esemplificativa delle attività ricomprese nell'Ambito e si chiarirà che tali interventi possono essere di iniziativa privata e/o pubblica e che la volumetria residenziale, funzionale al servizio proposto potrà essere al massimo il 20% del totale. Vedi allegato n.14.
- 8) Al comma 2 dell'art. 30 del REU si esplicherà che lo stato di fatto e di diritto delle aree è quello risultante alla data di adozione del PSC. Vedi allegato n.15.
- 9) All'art. 33 del REU - Servizi Esistenti verrà inserita una elencazione esemplificativa delle attività ricomprese nell'Ambito, si chiarirà che tali interventi possono essere di iniziativa privata e/o pubblica e che la volumetria residenziale, funzionale al servizio proposto potrà essere al massimo il 20% del totale e si indicherà la medesima demarcazione di cui alla Rigenerazione Urbana, per quanto attiene l'intervento diretto e quello convenzionato. Vedi allegato n.16.
- 10) Nell'Ambito di Completamento con Perequazione di cui all'art. 31 del REU si preciserà che la graficizzazione della concentrazione dei diritti edificatori è puramente indicativa e che può subire modifiche nel rapporto pubblico privato e che, comunque, la quantità di aree da cedere alla PA, a parte eventuali standard, è del 20%. Vedi allegato n.17.
- 11) Nell'art. 34 del REU si preciserà che nei Servizi di Progetto valgono le medesime regole di cui all'Ambito di Rigenerazione Urbana e che la percentuale di aree da cedere alla PA, a parte eventuali standard, è del 10%. Vedi allegato n.18.

Si propone l'accoglimento dell'osservazione in tutti i suoi punti, per come sopra esplicitato. Vedi Allegati da 9 a 18.