



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

Al Presidente del Consiglio Comunale

peo: presidenzaconsiglio@reggiocal.it

Al Segretario Generale

rif. nota prot. 271476 del 10/11/2023

via Auriga

Oggetto: Approvazione del Piano Strutturale Comunale - Decisione finale con cui il Consiglio Comunale approva gli elaborati tecnici costituenti il PSC. Proposta di deliberazione PDELC n. 117 del 15/12/2022. Istruttoria emendamenti al REU approvati dalla terza commissione consiliare nella seduta del 5/10/2023. Parere di regolarità tecnica

La presente in riscontro alla nota prot. 271476 del 10/11/2023, con la quale è stato trasmesso il verbale della seduta del 5 ottobre u.s. della terza commissione consiliare, nel corso della quale è stata approvata la proposta di deliberazione consiliare PDELC n. 117 del 15/12/2022, e n. 9 emendamenti al Regolamento Edilizio Urbanistico allegato alla proposta.

Preliminarmente si osserva che la proposta di deliberazione PDELC n. 117 del 15/12/2022 è relativa alla "APPROVAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE AI SENSI DELL'ART.27 DELLA L.R. N.19/2002 S.M.I. - DECISIONE FINALE CON CUI IL CONSIGLIO COMUNALE, QUALE AUTORITA' PROCEDENTE, APPROVA GLI ELABORATI TECNICI COSTITUENTI IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC), COMPLETO DI REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (REU), DEL RAPPORTO AMBIENTALE E DELLA SINTESI NON TECNICA, ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 1 DEL 11/01/2020, PUBBLICATO SUL BURC N. 5 DEL 21/1/2020, AGGIORNATO ALLE OSSERVAZIONI, EMENDAMENTI, E CONTRODEDUZIONI APPROVATI CON DELIBERAZIONE C.C. N. 52 DEL 13/08/2020, AL PARERE EX ART. 13 L. 64/74 ED AL PARERE DEFINITIVO UNIFICATO DEL TAVOLO TECNICO DELLA REGIONE CALABRIA, AL PARERE MOTIVATO AD ESITO DELLA PROCEDURA DI VAS E DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA, EMESSO DALL'AUTORITA' COMPETENTE, AL PARERE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA, NONCHE' INTEGRATO DELLA DICHIARAZIONE DI SINTESI QUALE PARTE INTEGRANTE DEL RAPPORTO AMBIENTALE". Pertanto la documentazione costituente il Piano Strutturale Comunale, completo di Regolamento Edilizio ed Urbanistico, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica, è stata proposta all'approvazione del Consiglio Comunale, unitamente alla Dichiarazione di Sintesi, parte del Rapporto Ambientale, così come adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1 del 11 gennaio 2020 e modificati ed integrati per tenere conto delle osservazioni, emendamenti e controdeduzioni approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 13 agosto 2020, dei pareri definitivi motivati e connesse condizioni e prescrizioni, di compatibilità geomorfologica, di coerenza urbanistica ed ambientale con il Quadro Territoriale Regionale (QTR), nonché del parere di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP), espressi ai sensi dell'art. 27 comma 9 della Legge urbanistica Regionale n. 19/2002, rispettivamente dalla Regione Calabria e dalla Città metropolitana di Reggio Calabria, nonché per tenere conto del parere motivato positivo con prescrizioni, ad esito della procedura di valutazione ambientale



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

strategica VAS, integrata della procedura di Valutazione di incidenza Ambientale, espresso dall'Autorità Competente Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, ai sensi del Dlgs 152/2006 e del Regolamento Regionale n. 3 /2008.

La documentazione costituente il PSC, proposto all'approvazione del Consiglio Comunale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 273 del 7/12/2022, era già stata condivisa all'Autorità competente per la procedura VAS, Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, ed alla Città Metropolitana di Reggio Calabria, che con le rispettive note prot. SIAR n. 172009 del 8/4/2022, e prot. 51994 del 13/7/2022, hanno confermato l'avvenuto recepimento delle condizioni, prescrizioni/raccomandazioni di cui al parere motivato VAS (DDG n. 4756 del 7/5/2021), e reso il parere definitivo di conformità e coerenza del PSC-REU, nella formulazione ultima trasmessa, rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di RC (PTCP), integrata nel REU versione luglio 2022.

L'art. 27 comma 10 della Legge urbanistica Regionale n. 19/2002, prevede che *" In caso di parere favorevole (di coerenza con il QTR e con il PTCP), il Comune predispone il PSC completo di tutti gli elaborati prescritti che, su proposta della giunta comunale, è definitivamente approvato dal consiglio comunale"*

La documentazione costituente il PSC, nella versione definitiva proposta all'approvazione del Consiglio Comunale, è quindi il risultato del complesso iter di formazione ed approvazione previsto dalla Legge Urbanistica Regionale, in particolare dagli articoli 10, 13, 20, 21, 27 e 27-quater, per dare piena attuazione ai principi di concertazione con le forze economiche e sociali nonché con le categorie tecnico-professionali, in merito agli obiettivi strategici e di sviluppo da perseguire, di pubblicità, a tutela degli interessi coinvolti, anche diffusi, di raccordo e di concertazione tra i soggetti preposti alla gestione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, i soggetti preposti alla salvaguardia dei beni e delle risorse presenti sul territorio, i soggetti titolari della gestione di attività incidenti sul territorio, con particolare riferimento alla mobilità delle persone e delle merci, all'energia, al turismo, al commercio e alle altre attività produttive rilevanti, nonché per attuare i principi di sostenibilità ambientale dello sviluppo attraverso un uso appropriato delle risorse ambientali, naturali, territoriali e storico-culturali.

L'art. 27 della Legge Urbanistica Regionale, che disciplina specificamente la formazione ed approvazione del PSC, non prevede esplicitamente la possibilità di introdurre modifiche alla documentazione costituente il PSC nella versione proposta dalla Giunta Comunale al Consiglio, per l'approvazione definitiva.

Per quanto riguarda la concertazione con gli altri soggetti preposti alla gestione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, i soggetti preposti alla salvaguardia dei beni e delle risorse presenti sul territorio, il comma 11 prevede che *"Ove si riscontri grave ed immotivata incoerenza con gli strumenti sovraordinati, derivante dal mancato recepimento delle osservazioni e prescrizioni emanate in sede di conferenza di pianificazione sul Documento preliminare e sullo svolgimento delle consultazioni ai sensi del d.lgs. n. 152/2006, e del regolamento regionale n. 3/2008, il Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio, la Provincia e la Città metropolitana ne danno comunicazione affinché il Comune, entro i successivi trenta giorni, possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere il piano, così adeguato, al fine dell'acquisizione del parere definitivo entro il successivo termine perentorio di trenta giorni, decorso il quale si intendono acquisiti, ai sensi della legge n. 241/1990.*



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

Resta escluso il silenzio assenso nelle ipotesi previste dall'articolo 15 del d.lgs. 152/2006 e dal d.lgs. 42/2004"

Il comma 12 prevede che "successivamente all'approvazione del PSC da parte del consiglio comunale, una copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Regione, alla Provincia e alla Città metropolitana, secondo le modalità di cui all'articolo 8, comma 8. Il PSC ed il Rapporto ambientale, unitamente agli atti di cui all'articolo 17 del d.lgs. n. 152/2006, sono depositati presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e del suo deposito è pubblicato nel BURC. Della stessa approvazione e dell'avvenuto deposito è data, altresì, notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale e nei siti istituzionali della Regione, della Provincia, della Città metropolitana e del Comune interessato."

Il comma 14 prevede che " L'eventuale accertato contrasto del PSC alla legge o agli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti è disciplinato nelle forme e con le modalità previste dall'articolo 73 e nel rispetto delle disposizioni del d.lgs. 42/2004 e delle intese con i Ministeri competenti previste agli articoli 17 e 25"

Il comma 14-bis che "sono ammesse modifiche al REU, nei casi di recepimento o adeguamento a disposizioni normative o regolamentari o in mancanza di norme specifiche che consentono il corretto uso del territorio, mediante procedura semplificata di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/90 e all'articolo 14 della presente legge, previa acquisizione dei pareri formulati dagli enti e soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante".

Per quanto riguarda l'obbligo di ripubblicazione degli atti che siano modificati in fase di approvazione definitiva del PSC, si evidenzia che l'eventualità che le previsioni del piano urbanistico comunale subiscano, nella fase di approvazione definitiva, delle modifiche o una rielaborazione complessiva rispetto al piano adottato, è un effetto del tutto connaturale al procedimento di formazione del suddetto strumento urbanistico, che, per l'appunto, contempla, nella fase finale, la possibilità di cambiamenti in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, come già avvenuto in sede di esame delle osservazioni e della proposta di controdeduzioni, con emendamenti approvati con delibera c.c. n. 52/2020. Laddove le modifiche introdotte incidono sulle caratteristiche essenziali dello strumento stesso e sui suoi criteri di impostazione, si rende necessario riavviare il procedimento di formazione con la ripubblicazione, da parte del Comune, a causa di innovazioni tali da mutare radicalmente l'impostazione del piano urbanistico. L'obbligo della ripubblicazione non sorge nel caso in cui le modifiche non comportino uno stravolgimento dello strumento adottato ovvero un profondo mutamento dei suoi stessi criteri ispiratori, ma consistano in variazioni di dettaglio che comunque ne lascino inalterato l'impianto originario, quand'anche queste siano numerose sul piano quantitativo ovvero incidano in modo intenso sulla destinazione di singole aree o gruppi di aree. Il Consiglio di Stato sez. IV, nella sentenza nr. 10731 del 7/12/2022 afferma che "*per consolidata giurisprudenza, occorre distinguere tra modifiche "obbligatorie", in quanto indispensabili per assicurare il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento, la razionale sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato, la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali, ambientali e archeologici, l'adozione di standard urbanistici minimi; modifiche "facoltative", in quanto consistenti in innovazioni non sostanziali; e modifiche "concordate", in quanto*



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate dal Comune. Mentre per le modifiche "facoltative" e "concordate", ove superino il limite di rispetto dei canoni guida del piano adottato, sussiste l'obbligo della ripubblicazione da parte del Comune, diversamente, per le modifiche "obbligatorie" tale obbligo non sorge, poiché proprio il carattere dovuto dell'intervento regionale (o di altra autorità preposta) rende superfluo l'apporto collaborativo del privato, superato e ricompreso nelle scelte pianificatorie operate in sede regionale e comunale".

Gli emendamenti approvati, sono stati proposti in sede di svolgimento dei lavori della terza commissione consiliare "in considerazione dell'evoluzione normativa nazionale e regionale in tema di edilizia ed urbanistica" e sono "volti soprattutto a dare concreta attuazione al piano ed alle misure che attengono al comparto dell'edilizia, in particolare sul patrimonio edilizio esistente, mediante interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione, ristrutturazione e riuso, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti".

Gli stessi vengo di seguito integralmente riportati, unitamente all'istruttoria ed al parere di regolarità tecnica espresso per ciascuno di essi, come di seguito:

EMENDAMENTO N. 1

Siano recepite in tutte le schede degli ATU del PSC, nonché negli articoli del REU, le disposizioni di cui alla legge regionale n. 25/2022 e ss.mm.ii. recante "Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso" nonché del DPR 380/01 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", in particolare relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 c.1 lett. d)), giuste modifiche apportate dalle leggi nn. 34 e 91 del 2022, consentendo, pertanto, in tutti gli ATU del REU le trasformazioni edilizie ivi previste, nel rispetto dei limiti quantitativi di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati del PRG, così come accertato e riportato nel documento di analisi ricognitiva allegato alla DCC n. 92 del 29.12.2016, di adesione alla "pianificazione a consumo zero" di cui all'art. 27 quater della L.R. n. 19/02, recepiti nel PSC.

ISTRUTTORIA:

L'emendamento n. 1 implica la modifica del REU, introducendo nelle schede (da n. 1 a n. 18), relative alla disciplina urbanistica degli Ambiti Territoriali Unitari previsti dal PSC, nonché negli altri articoli, le disposizioni di cui alla legge regionale 7 luglio 2022 n. 25, rubricata "Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso".

Tale norma, prevede una articolata disciplina volta a favorire la rigenerazione urbana e territoriale ed il contenimento del consumo di suolo, sostanzialmente derivata dalla abrogata legge regionale n. 21/2010 (c.d. Piano Casa per la Calabria), riferibile sia alla programmazione e pianificazione degli interventi di ristrutturazione e rigenerazione dei tessuti urbani e degli ambiti territoriali che a misure di ristrutturazione e riqualificazione edilizia. Prevede, specificamente al titolo II "Rigenerazione urbana e territoriale, riqualificazione e riuso", misure per la rigenerazione urbana e territoriale (Capo I, art. 4 "Programmazione



comunale di rigenerazione urbana e territoriale”) e misure per la riqualificazione ed il riuso degli edifici (Capo II, art. 5 “interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento”, art. 6 “Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento”), misure per il recupero dei sottotetti, dei seminterrati e interrati e norme per la decostruzione (Capo III, art. 7 “norme per il recupero dei sottotetti, dei seminterrati e interrati”, art. 8 “norme per la decostruzione”, disposizioni comuni (Capo IV, art. 9 “Competenze comunali”, art. 10 “Disposizioni Comuni”, art. 11 “Limitazioni”, art. 12 “Banca dati comunale”, art. 13 “Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato”).

All’art. 2 comma 1 let. 4, la legge 25/2022, definisce come rigenerazione urbana e territoriale: “un complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie negli ambiti di cui all’articolo 2, comma 1, lettera d) (ambiti urbani, territoriali e paesaggistici: aree ricadenti nei sistemi insediativi di cui all’articolo 5, comma 2, lettera b), della l.r. 19/2002, ivi inclusi contesti urbani periferici e marginali ed areali caratterizzati da abbandono o degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria per cui si rendono necessari interventi di rigenerazione urbana e territoriale), che concorrono a contenere il consumo di suolo e secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi tramite la deimpermeabilizzazione, la bonifica, l’innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana; l’insieme degli interventi che interessa complessi di più edifici che conducano almeno alla ristrutturazione urbanistica ai sensi articolo 3, comma 1, lettera f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ovvero delle aree di crisi oggetto di rigenerazione urbana, si configura quale intervento di rigenerazione urbana e territoriale, finalizzato alla definizione di un nuovo disegno di parte della città e inteso come volto a progettare l’uso ottimale degli edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, mediante un insieme di interventi diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, edilizio, socio-economico, identitario, prevedendo una significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un’eccessiva concentrazione insediativa, con l’eventuale trasferimento delle quantità edificatorie; l’inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l’attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale.”

L’art. 3 prevede in particolare,

al comma 1 che “le disposizioni di cui al presente Titolo (II) si applicano ai gruppi di edifici, edifici o parti di essi che all’atto della presentazione della domanda di intervento siano in stato legittimo “;

al comma 2 che “ Gli interventi di cui al presente Titolo sono consentiti negli ambiti di cui all’articolo 2, comma 1, lettera d), a condizione che le destinazioni d’uso e di ambito siano coerenti con quelle previste dal piano comunale vigente o per i quali non vigono norme che precludano tali possibilità;

al comma 4 che “ L’insieme degli interventi di cui al presente Titolo, che interessa complessi di più edifici che conducano almeno alla ristrutturazione urbanistica ai sensi articolo 3, comma 1, lettera f), del d.p.r. 380/2001 ovvero delle aree di crisi oggetto di rigenerazione, si configura quale intervento di rigenerazione urbana e territoriale. Tale intervento è subordinato a deliberazione del consiglio comunale ed è finalizzato alla definizione di un nuovo disegno di parte della città, volto a progettare l’uso ottimale degli



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, mediante un insieme di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici secondo quanto disciplinato all'articolo 4. *L'individuazione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale avviene in sede di redazione dello strumento urbanistico generale, ai sensi della l.r. 19/2002, ovvero secondo quanto disciplinato dall'articolo 4.*

al comma 5 che " Al fine di programmare l'attuazione degli interventi di cui al comma 4, i comuni possono promuovere una manifestazione d'interesse propedeutica alla deliberazione di cui al medesimo comma, allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali dello strumento urbanistico comunale vigente";

al comma 6 che " Al fine di promuovere gli interventi di rigenerazione di cui al comma 4, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 da sottoporre alla valutazione comunale e alla relativa deliberazione del consiglio"

All'art. 4 comma 2 la legge prevede che "al fine di redigere la programmazione di cui al comma 1, i comuni definiscono gli ambiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), e predispongono il documento programmatico, anche tenendo conto delle proposte di intervento avanzate da altri soggetti pubblici e privati, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate. La definizione degli ambiti da assoggettare ai programmi di rigenerazione urbana può avvenire anche nell'ambito del documento preliminare del piano strutturale comunale previsto dall'articolo 27 della l.r. 19/2002. Il documento programmatico, in coerenza con gli indirizzi di cui ai successivi commi 3, 4, 5 e 6, individua parti significative di città o sistemi urbani che richiedono interventi prioritari di riqualificazione basandosi sull'analisi dei problemi di degrado fisico e disagio abitativo e socioeconomico, nonché spazi ed edifici, anche inutilizzati, in stato legittimo di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), ritenuti incongrui dall'amministrazione comunale, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica, strutturale, ambientale o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione secondo un progetto complessivo e organico finalizzato al nuovo assetto urbanistico generale dell'ambito d'intervento. I comuni definiscono i tempi entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito"

All'art. 4 comma 6 la legge prevede che "*la programmazione comunale di rigenerazione urbana e territoriale può essere anche attuata: ... g) con approvazione del PSC o del PSA, considerato che, ai sensi del comma 2, la definizione degli ambiti da assoggettare ai programmi di rigenerazione urbana può avvenire anche nell'ambito del documento preliminare del piano strutturale comunale previsto dall'articolo 27 della l.r. 19/2002;*

Per incentivare l'attuazione di tali interventi la legge prevede premialità edilizie che sono cumulabili con quelle già previste dallo strumento urbanistico comunale.

La legge 25/2022 prevede inoltre che gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento (art. 5) e gli interventi di sostituzione edilizia con ampliamento (art. 6), possano essere comunque realizzati, su gruppi di edifici, edifici o parti di essi che siano stati legittimamente edificati, ad esclusione di quelli per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro, sostanzialmente in deroga alle disposizioni normative comunali previste nei piani urbanistici generali vigenti per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, la densità edilizia, le altezze massime e le distanze minime dagli altri edifici, nel rispetto di quelle preesistenti o dei minimi stabiliti da norme nazionali inderogabili.



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M. Barillaro (già via S. Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

L'art. 9 della Legge regionale n. 25/2022 prevede che i comuni possono disporre "l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle norme di cui al presente capo, anche in relazione alle caratteristiche del contesto paesaggistico, nonché del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche";

L'art. 10 comma 5 prevede che " Negli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 6 la ricostruzione può avvenire sul lotto funzionale, come definito all'articolo 2, comma 1, lettera p), ovvero anche in altre aree individuate dal comune, comprensiva di ogni premialità, attraverso sistemi perequativi, disciplinati nello strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 54 della l.r. 19/2002. Se si determinano superfici o volumi eccedenti, l'intero intervento o la parte eccedente, sommata ad un ulteriore 5 per cento alle premialità previste, può essere ricostruita prioritariamente in aree di rigenerazione urbana o in altre aree individuate dal comune, attraverso i sistemi perequativi, disciplinati nello strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 54 della l.r. 19/2002"

All'art. 11 (Limitazioni) si prevede che gli interventi previsti dal titolo II "Rigenerazione urbana e territoriale, riqualificazione e riuso", non possono interessare edifici localizzati in aree per le quali il piano vigente abbia espressamente escluso tale possibilità, in aree a rischio geologico, a pericolosità idraulica o odrogeologica molto elevata o elevata, in edifici dichiarati come beni culturali, in aree naturali protette, in aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004, e in quelle soggette a vincolo di inedificabilità assoluta. Possono invece interessare i centri storici e agglomerati urbani di valore storico di cui all'art. 2, comma 1, lettera e), individuati dallo strumento urbanistico comunale vigente, ad eccezione degli edifici soggetti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004, fatti salvi, in ogni caso, gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia consentiti in tali aree tutelate ai sensi dell'articolo 3, lettera d), del d.p.r. 380/2001.

Per quanto previsto dal PSC e dal REU in particolare, si ritiene che nessuna disposizione, fra quelle proposte all'approvazione del Consiglio Comunale, precluda l'applicazione dell'articolata disciplina della legge 25/2022, come sopra sommariamente descritta, ad eccezione che nell' ATU I.1 "orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centro storico del capoluogo" (scheda n. 01 del REU) e negli ATU I.2 " orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centri storici delle frazioni", (e quindi non alla rigenerazione urbana come definita dalla legge), nei quali gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia sono ammessi solo per gli edifici costruiti successivamente al 1945, e nei quali sono vietate nuove costruzioni ampliamenti con aumenti volumetrici, salvo che l'amministrazione comunale non decida, anche coinvolgendo il settore imprenditoriale di intervenire sull'impianto urbanistico ed ambientale con un piano di recupero/riqualificazione del centro storico o con progetti speciali, nei quali sarà possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premialità, ma anche l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione per gli edifici non ritenuti storici, come peraltro esplicitamente confermato anche nell'Allegato B " Modifiche ed integrazioni all'allegato A – proposta controdeduzioni alle osservazioni- ", in particolare nell'emendamento n. 3", nonché nell'Allegato A"Proposta di controdeduzione alle osservazioni", in particolare in riferimento all'Osservazione proposta dall'Ordine degli Ingegneri (Scheda Tecnica n. 29 _ prot. 37624 del 20/02/2020, Valutazione istruttoria par. B punto 3).

L'emendamento n. 1 proposto, pare limitato alla disciplina (sostanzialmente derogatoria) degli interventi di ristrutturazione edilizia, che avrebbe principalmente l'effetto di consentire l'applicazione a qualunque parte del territorio, delle disposizioni previste agli articoli 5 e 6 della legge regionale n. 25/2022, in modo incontrollato e sostanzialmente incoerente rispetto alle finalità delle legge regionale, che affida ai comuni il compito di individuare gli ambiti, di programmare e di pianificare gli interventi di rigenerazione urbana ed



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

edilizia, anche nell'ambito del procedimento di formazione degli strumenti urbanistici comunali, sia generali che attuativi. Le modifiche proposte, se applicate invece agli ambiti ATU I.1 e ATU I.2, orientati invece alla conservazione della città esistente, o agli altri ambiti comunque soggetti a norme di conservazione e tutela, inciderebbero in maniera significativa sulle caratteristiche essenziali dello strumento stesso, tale da mutarne radicalmente i criteri di impostazione, e da rendere necessario il riavvio dell'iter di approvazione del Piano, per assicurare comunque il rispetto dei principi di partecipazione e di concertazione rispetto alle scelte di governo del territorio, con la ripubblicazione dello stesso, per eventuali osservazioni da sottoporre alla valutazione dell'organo consiliare, la valutazione di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati e la valutazione degli effetti ambientali. Pertanto si ritiene che in assenza di tali presupposti l'emendamento si pone in contrasto con la disciplina di cui all'art. 27 della Legge Urbanistica Regionale.

Ai sensi del comma 14-bis della LUR, tali proposte potranno essere recepite, tramite proposta di variante sulla base di uno studio adeguato circa gli effetti complessivi sulla disciplina del PSC, da approvarsi anche tramite ricorso alla procedura semplificata di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/90 e all'articolo 14 della LUR, previa acquisizione dei pareri formulati dagli enti e soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante.

Parere di regolarità tecnica: NON favorevole

EMENDAMENTO N. 2

Siano espunte dal PSC, sia negli elaborati grafici che nel REU, tutte le previsioni inerenti alle disposizioni di cui alla L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii., cd. "Legge Piano Casa", dichiarata illegittima con sentenze della Corte Costituzionale n. 219/2021 e n.19/2023.

ISTRUTTORIA:

Nel PSC, riferimenti alla Legge Regionale 11 agosto 2010 n. 21 rubricata "Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale", c.d. "Piano Casa" per la Regione Calabria, sono individuabili unicamente al comma 5 dell'art. 144 "Realizzazioni in corso" del REU, che così prevede "È fatto salvo quanto l'Amministrazione Comunale ha già deliberato in attuazione del Piano Casa della Regione Calabria". Ciò si riferisce alle delimitazioni degli ambiti territoriali nei quali l'applicazione degli interventi di ampliamento volumetrico senza demolizione e di demolizione e ricostruzione in aumento, di cui rispettivamente agli artt. 4 e 5 della LR 21/2010 era esclusa o soggetta a limitazioni e/o a condizioni, approvate, ai sensi dell'art. 6 comma 8 della medesima legge, con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 30/9/2019. La sentenza della Corte Costituzionale n. 219/2021 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale ed annullato in particolare gli artt. 2, 3, commi 1 e 3, e 4, commi 1 e 2, lettera b), della legge della Regione Calabria 2 luglio 2020, n. 10, recante «Modifiche e integrazioni al Piano Casa (legge regionale 11 agosto 2010, n. 21), che aveva disposto la modifica e proroga del termine per la presentazione di istanze in applicazione della legge 21/2010 di un ulteriore anno, fino al 31 dicembre 2021. La sentenza della Corte Costituzionale n. 19/2023, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1 della legge della Regione Calabria 7 luglio 2021, n. 23 che aveva prorogato il termine di applicazione del Piano



Casa, di cui al comma 12 dell'articolo 6 della l.r. 21/2010, di un ulteriore anno, fino al 31 dicembre 2022 (settima proroga nell'arco temporale di undici anni). Pertanto per effetto delle sentenze della Corte Costituzionale richiamate, le disposizioni della L.R. 21/2010 sarebbero state in vigore esclusivamente in riferimento alle istanze presentate fino al 31 dicembre 2020. Poiché l'art. 14 della Legge Regionale n. 7 luglio 2022 n. 25, rubricata "Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso", ha disposto al comma 1 che "Tutti i soggetti titolari di progetti che alla data di entrata in vigore della presente legge sono in corso di istruttoria da parte delle amministrazioni competenti, possono con semplice istanza chiedere che detti progetti vengano riesaminati ai sensi della presente legge. Anche i soggetti titolari di progetti già approvati, i cui lavori siano già iniziati e non ultimati, possono usufruire dei benefici della presente legge" ed al comma 2 "Le opere edilizie relative alle istanze di cui al comma 1 sono realizzate entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi, in conformità alla normativa nazionale in materia" e poiché all'art. 15 ha disposto l'abrogazione dell'intera Legge Regionale 11 agosto 2010 n. 10, si ritiene che i riferimenti a deliberazioni comunali riferibili all'attuazione del Piano Casa, possano essere espunti dal REU. In particolare può essere disposta l'eliminazione del comma 5 dell'art. 144 del REU, in quanto modifica "obbligatoria", conseguente all'abrogazione di norme.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: favorevole



EMENDAMENTO N. 3

Al c.2 lett. c) dell'art. 139 del REU per come riformulato, le parole "per le aree ricadenti fuori dal territorio urbanizzato" siano modificate, in coerenza all'art 27 del PTCP e secondo quanto disposto agli artt. 3, p.4, c.3 lett.c) e 25 del Tomo IV "Disposizioni normative" del QTRP, con le seguenti "nei tratti di territorio non urbanizzato, posti fuori dai centri e dai nuclei abitati così come definiti nell'articolo 11 del QTRP e riportato alla successiva lett.g) p. I del medesimo art. 139, ossia secondo il Nuovo Codice della Strada, art. 4 D.lgs. 285/92 e la delimitazione della cartografia allegata alla D.G.C. n. 146 del 17.07.2019". Siano adeguati gli elaborati grafici eventualmente interessati da tale modifica.

ISTRUTTORIA:

Il REU, nella versione di aggiornamento luglio 2022, allegato alla proposta di deliberazione PDELC n. 117 del 15/12/2022, è il risultato dell'attività di concertazione svolta con la Regione Calabria e la Città Metropolitana di Reggio Calabria finalizzata all'acquisizione del parere di coerenza ed ambientale con il Quadro Territoriale Regionale (QTR), nonché del parere di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP), espressi ai sensi dell'art. 27 della Legge urbanistica Regionale n. 19/2002.

Con nota prot. gen. SIAR n. 370875 del 12/11/2020, acquisita in atti al prot. 192537 del 13/11/2020, Il Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria ha infatti trasmesso il parere definitivo unificato del tavolo tecnico regionale, di cui all'art. 9 della LUR e della DGR 472/2016, riunitosi nella seduta del 12/11/2020, rilasciato favorevolmente, con prescrizioni, ai sensi dell'art. 27 commi 9, 10 e 11 della LUR.

Con nota prot. 56060 del 2/8/2021, acquisita in atti al prot. 143833 del 3/8/2021, il Settore 10 "Pianificazione – Ambiente -Leggi Speciali" della Città Metropolitana di Reggio Calabria ha espresso parere favorevole di conformità e coerenza del PSC, rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Reggio Calabria, condizionato al recepimento delle prescrizioni ivi indicate, fra cui che :



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

“- venga prevista apposita e differente disciplina relativamente alle aree in cui sono presenti una o più componenti ambientali specifiche, richiamate nell’art. 139 del REU, con particolare riferimento al recepimento di direttive/indirizzi/prescrizioni previste dal QTR;

- vengano differenziate e compiutamente disciplinare le aree comprese nella rete ecologica regionale e/o provinciale con specifico riferimento alle previsioni degli artt. 22, 23, 24, 25, 26 e 27 delle NTA del PTCP;

- sia previsto che i documenti di Piano, revisionati alla luce delle sopra riportate prescrizioni/condizioni vengano presentati a questo Ufficio (della Città Metropolitana di Reggio Calabria) prima dell’approvazione definitiva, al fine della verifica del loro recepimento”

Al fine di concertare con la Città Metropolitana le modalità di recepimento delle suddette prescrizioni, sono stati svolti due appositi incontri, in data 1/6/2022 e 16/6/2022, il cui risultato è stato formalizzato nella nuova formulazione dell’art. 139 proposta, integrando in particolare il comma 2 alle lettere c), e) e g) , trasmessa con nota prot. 133506 del 28/6/2022, e rimessa alla valutazione della stessa Città Metropolitana, che con nota prot. 51994 del 13/7/2022, acquisita in atti al prot. 146460 del 14/7/2022, ha riscontrato piena coerenza del REU (versione luglio 2022), con le Norme del PTCP, e che ha in conseguenza rilasciato il parere favorevole definitivo (non condizionato) ai sensi dell’art. 27 co. 9 della LUR.

Infatti l’art. 27 “Rete Ecologica Locale: Corsi d’acqua e aree boscate” delle Norme tecniche di attuazione del PTCP al comma 3 , così dispone:

“ Le ‘fasce contermini ai fiumi e ai corsi d’acqua’ oggetto delle disposizioni del presente articolo, all’interno di quelle di cui al comma 1, vengono determinate in base ai seguenti criteri, fatti salvi i vincoli più restrittivi del P.A.I. e degli articoli 23, 24, 25, 26 e 30 della presenti NTA:

a) Per le aree ricadenti al di fuori del Territorio urbanizzato, così come definito ai sensi del comma 2 dell’art. 54 delle presenti NTA, le fasce contermini ai fiumi e ai corsi d’acqua sono comprese in una distanza di 150 m., a destra e a sinistra delle sponde dell’alveo ordinario.

b) Per le aree ricadenti all’interno del Territorio Urbanizzato, così come definito ai sensi del comma 2 dell’art. 54 delle presenti NTA, le fasce comprese in una distanza pari a dieci metri dalle sponde dei fiumi. “

Pertanto l’emendamento n. 3 proposto, che non è riferibile agli effetti dell’evoluzione normativa nazionale e regionale in tema di edilizia ed urbanistica, intervenute successivamente alla Deliberazione n. 52 del 13/8/2020, interviene sulla formulazione dell’art. 139 del REU, con la dichiarata finalità di ristabilire la coerenza del REU con l’art. 27 del PTCP, che però non era più in discussione, essendo già stata pienamente acquisita e persino attestata dalla stessa Città Metropolitana di Reggio Calabria, nel parere definitivo di coerenza, espresso con nota prot. 51994 del 13/7/2022. L’eventuale recepimento dell’emendamento proposto invaliderebbe il parere di coerenza già reso, rendendo necessaria una nuova espressione di coerenza del REU rispetto al PTCP da parte della Città Metropolitana, prima dell’approvazione consiliare.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: Non favorevole

EMENDAMENTO N. 4

In coerenza all’art. 20 c.4 delle disposizioni normative del QTRP, che prevede che il Comune operi attraverso appositi strumenti attuativi di dimensione minima di 3 ettari esclusivamente negli ambiti “urbanizzabili” (TDU della macro zonizzazione) del PSC, rappresentati dagli ATU III.1, III.2 e III.3 come desumibile dalle tavole di configurazione morfologica degli ATU (Tav. 1a,1b,1c,1d,1e,1f), si dispone che in



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

tutti gli altri casi di cui all'ultimo capoverso dell'art. 120 c.1 lett c) del REU, ossia per tutti gli altri ATU del PSC ricadenti all'interno dell'ambito classificato "Urbanizzato" (TU della macro zonizzazione), come desumibile dalle tavole di configurazione morfologica degli ATU (Tav. 1a,1b,1c,1d,1e,1f), sia consentito in luogo del previsto piano attuativo di dimensione minima di 1 ettaro, il permesso di costruire convenzionato disciplinato dall'art. 28 bis del DPR 380/01 e dall'art 114 c.3 lett.c) del REU, secondo lo schema di convenzione approvato con DCC n. 53 del 13.08.2020, senza alcun obbligo del lotto minimo. Tale modifica sia recepita anche tra le "tipologie attuative e strumento progettuale" delle relative schede del REU.

ISTRUTTORIA:

Le disposizioni normative del QTRP non prevedono che il Comune operi attraverso appositi strumenti attuativi di dimensione minima di 30.000 mq esclusivamente negli ambiti urbanizzabili. L'art. 20 citato rubricato "Ambiti Urbanizzabili, Mitigazione del Consumo di Suolo", reca direttive⁽¹⁾ per gli ambiti urbanizzabili, prevedendo che gli stessi "siano utilizzati in via straordinaria e solamente dopo aver raggiunto gli obiettivi principali di sostenibilità riferiti agli ambiti urbanizzati del PSC attraverso le operazioni preliminari di ammagliamento del tessuto urbanizzato sfrangiato e l'omogeneità del disegno urbano a seguito del riempimento dei vuoti urbani anche per il recupero di standard di urbanizzazioni". "A seguito di ciò e comunque dietro presentazione di appositi strumenti attuativi (es. PAU di cui all'art. 24 LUR), di significativa ampiezza è possibile espandere il tessuto urbano a condizione che si siano già raggiunti gli obiettivi precedentemente citati". "Lo strumento attuativo proposto dovrà essere localizzato in un intimo rapporto di funzionalità urbanistica con l'ambito urbanizzato, ovvero all'interno di questo, ciò al fine di risparmiare territorio ed utilizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti nell'attiguo ambito urbanizzato". "Negli ambiti urbanizzabili i Comuni, fino a 5.000 abitanti, opereranno attraverso appositi strumenti attuativi aventi estensione minima di 15.000 mq; per i Comuni oltre tale soglia demografica l'estensione minima dovrà essere di 30.000 mq. Tale soglia dimensionale minima trova giustificazione al fine di consentire una significativa e razionale crescita del tessuto urbanizzato".

Le medesime disposizioni normative del QTRP riferite agli ambiti urbanizzati, in particolare l'art. 18 "Miglioramento della qualità dei centri urbani" e l'art. 19 "Rigenerazione delle periferie urbane sostenibili" forniscono indirizzi⁽²⁾ sono finalizzati al rafforzamento degli istituti della pianificazione e della programmazione, individuando i seguenti elementi da implementare nella pianificazione comunale e nella gestione del territorio (fra cui):

"Rigenerazione urbana: formazione di programmi di rigenerazione urbana come strumenti volti alla riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici fondati su un'idea guida legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità ed ai bisogni ed istanze degli abitanti..individuati dai Comuni stessi attraverso la scelta delle aree comunali da sottoporre a rigenerazione"

"Partecipazione e concertazione: la stagione della riforma urbanistica in atto ha dimostrato che la partecipazione dei cittadini da una parte e la concertazione degli Enti territoriali dall'altra parte contribuisce notevolmente al successo della pianificazione. Pertanto la Regione è impegnata al rafforzamento di tutti gli istituti determinati a tali opzioni fino a farli diventare la base strutturale della pianificazione ad ogni livello (anche attuativo) "

"Il QTRP stabilisce che i Comuni dovranno individuare, anche in funzione della legge 106/2011, le aree di crisi oggetto di rigenerazione urbana a cui si applicano gli istituti degli incentivi volumetrici, fiscali e tributari su cui potranno intervenire sia gli Enti Pubblici e sia i Privati".



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

Ciò è anche pienamente coerente con le disposizioni di cui alla legge regionale 7 luglio 2022 n. 25, rubricata "Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso", specificamente al titolo II "Rigenerazione urbana e territoriale, riqualificazione e riuso", misure per la rigenerazione urbana e territoriale (Capo I, art. 4 "Programmazione comunale di rigenerazione urbana e territoriale".

All'art. 4 comma 2 la legge 25/2022 prevede infatti che "al fine di redigere la programmazione di cui al comma 1, i comuni definiscono gli ambiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), e predispongono il documento programmatico, anche tenendo conto delle proposte di intervento avanzate da altri soggetti pubblici e privati, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate. La definizione degli ambiti da assoggettare ai programmi di rigenerazione urbana può avvenire anche nell'ambito del documento preliminare del piano strutturale comunale previsto dall'articolo 27 della l.r. 19/2002. Il documento programmatico, in coerenza con gli indirizzi di cui ai successivi commi 3, 4, 5 e 6, individua parti significative di città o sistemi urbani che richiedono interventi prioritari di riqualificazione basandosi sull'analisi dei problemi di degrado fisico e disagio abitativo e socioeconomico, nonché spazi ed edifici, anche inutilizzati, in stato legittimo di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), ritenuti incongrui dall'amministrazione comunale, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica, strutturale, ambientale o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione secondo un progetto complessivo e organico finalizzato al nuovo assetto urbanistico generale dell'ambito d'intervento. I comuni definiscono i tempi entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito"

All'art. 4 comma 6 la legge 25/2022 prevede infatti che *"la programmazione comunale di rigenerazione urbana e territoriale può essere anche attuata: g) con approvazione del PSC o del PSA, considerato che, ai sensi del comma 2, la definizione degli ambiti da assoggettare ai programmi di rigenerazione urbana può avvenire anche nell'ambito del documento preliminare del piano strutturale comunale previsto dall'articolo 27 della l.r. 19/2002;*

Il REU proposto all'approvazione, all'art. 120 comma 1 let. a) , definisce "Ambito di Trasformazione" un "Ambito Territoriale Unitario" (ATU) che individua una porzione di territorio in cui si perseguono alcuni degli obiettivi generali del PSC, sviluppandone le strategie attraverso un "progetto di trasformazione".

Ogni Ambito persegue obiettivi specifici e perciò si prevede una disciplina differenziata per gli Ambiti Territoriali Unitari distinguendo quelli oggetto prevalentemente di interventi di tutela e conservazione della città antica (ATU I.1, I.2) , quelli oggetto di interventi di consolidamento della città recente (ATU II.1, II.2) e quelli orientati in prevalenza alla riqualificazione della città esistente pubblica (ATU II.3) , produttiva (ATU II.4, II.5), abusiva, (ATU II.6) , quelli orientati allo sviluppo residenziale (ATU III.1, III.2, III.3) ed alla trasformazione della città produttiva industriale – artigianale (ATU III.4), produttiva commerciale (ATU III.5), produttiva terziaria-turistica (ATU III.6), per attrezzature e servizi di interesse generale (ATU III.7) e quelli orientati alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica (ATU III.8), limitandosi a quelli del territorio urbanizzato e urbanizzabile.

All'art. 120 comma 1 let. b) del REU *"Si definisce "progetto di trasformazione" la previsione di una trasformazione urbanistica nella quale si attuano alcuni degli obiettivi specifici dell'ATU di appartenenza secondo una o più "Unità di Intervento" tra loro coerenti"* .

All'art. 120 comma 1 let. c) *"Si definisce "Unità di intervento" la porzione territoriale minima su cui si possono attuare le previsioni di un Ambito di Territoriale Unitario. .."La dimensione minima dell'unità di intervento per le aree urbanizzabili può essere ricondotta a 3 ettari in linea con il QTRP . In tutti gli altri casi, ossia nelle aree urbanizzate in cui sono previsti piani attuativi (o programmi di rigenerazione urbana), si*



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M. Barillaro (già via S. Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

opta per una superficie minima di mq 10.000 o sulla rimanente porzione, applicando in quest'ultimo caso per semplificazione, per i nuovi interventi e le ristrutturazioni la normativa prevista dall'art. 114 del REU, comma 3 lettera c), ossia, permesso di costruire convenzionato con atto d'obbligo".

Come indicato nel REU proposto per l'approvazione, tale previsione è il risultato dell'accoglimento delle osservazioni n. 29 e 54 di cui all'Allegato A alla Delibera di C.C. n. 52 del 13/8/2020, rispettivamente proposte dall'Ordine degli Ingegneri (con nota in atti al prot. 37624 del 20/02/2020) e dall'Ordine degli Architetti (con nota in atti al prot. 38508 del 21/02/2020).

Le modifiche al REU proposte con l'emendamento n. 4, che non sono riferibili agli effetti dell'evoluzione normativa nazionale e regionale in tema di edilizia ed urbanistica, intervenute successivamente alla Deliberazione n. 52 del 13/8/2020, sono suscettibili di incidere in maniera significativa sulle caratteristiche essenziali dello strumento urbanistico proposto, tale da mutarne radicalmente i criteri di impostazione, e tale da rendere necessario il riavvio dell'iter di approvazione del Piano, per assicurare comunque il rispetto dei principi di partecipazione e di concertazione rispetto alle scelte di governo del territorio, con la ripubblicazione dello stesso, per eventuali osservazioni da sottoporre alla valutazione dell'organo consiliare, la valutazione di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati e la valutazione degli effetti ambientali. Pertanto si ritiene che in assenza di tali presupposti l'emendamento si pone in contrasto con la disciplina di cui all'art. 27 della Legge Urbanistica Regionale.

Ai sensi del comma 14-bis della LUR, tali proposte potranno essere recepite, tramite proposta di variante sulla base di uno studio adeguato circa gli effetti complessivi sulla disciplina del PSC, da approvarsi anche tramite ricorso alla procedura semplificata di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/90 e all'articolo 14 della LUR, previa acquisizione dei pareri formulati dagli enti e soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: NON favorevole

Nota ⁽¹⁾: L'art. 3 delle Disposizioni normative del QTRP definisce "direttive di pianificazione" *"le disposizioni da osservare ai fini del trattamento del paesaggio e del territorio nell'ambito delle attività di pianificazione regionale, provinciale, comunale nonché delle attività amministrative e regolamentari degli enti pubblici o di diritto pubblico".*

Nota ⁽²⁾: L'art. 3 delle Disposizioni normative del QTRP definisce "Indirizzi": *gli orientamenti culturali e strategie volti a fissare obiettivi e criteri di riferimento per il trattamento del paesaggio e del territorio nell'ambito delle attività di pianificazione provinciale e comunale, nonché da parte degli altri soggetti coinvolti nella pianificazione e gestione del territorio.*



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

EMENDAMENTO N. 5

Con riferimento alle richiamate disposizioni nel REU del *“Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio costruito”* di cui alla DGR n. 166 del 26.04.2012, poiché oggi non cogente secondo quanto chiarito dalla Regione con circolare n. 222149 del 26.06.2018, non essendo stato approvato dalla Commissione Consiliare pro tempore, si dispone il suo utilizzo quale utile documento di riferimento per la tutela e salvaguardia dei beni paesaggistici, nelle more della sua riproposizione ed approvazione da parte della Regione ai sensi dell’art. 48 della L.R. n. 19/02 e ss.mm.ii., le cui previsioni che si intendono recepite, sostituiranno, per le parti in contrasto, le norme del REU, costituendo, ex c.3 del medesimo art. 48 della LUR, strumento normativo del centro storico secondo i contenuti dell’articolo 17, comma 9, del QTRP e dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all’articolo 24, comma 1, lettera e), della legge Urbanistica regionale.

ISTRUTTORIA: L’emendamento proposto puntualizza la valenza dei contenuti del *“Disciplinare finalizzato al recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito”* approvato con Delibera di Giunta Regionale 26 aprile 2012 n. 166, ai sensi dell’art. 48 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002, richiamando quanto già indicato nella Circolare n. 222149 del 26 giugno 2018 del Dipartimento Ambiente e Territorio della Regione Calabria, cioè che *“pur non essendo oggi cogente, poiché il provvedimento non ha trovato approvazione nella Commissione Consiliare Assetto del Territorio pro tempore, si ritiene che, nelle more della riproposizione dello stesso, possa essere utilizzato da tutti gli enti locali quale utile documento di riferimento per la tutela e la salvaguardia dei beni paesaggistici di che trattasi. Si ritiene opportuno evidenziare, altresì, che i comuni in fase di redazione del proprio Piano Strutturale diano il necessario peso e l’adeguata attenzione alla disciplina del centro storico anche per quanto disposto dall’art. 17 del QTRP, in particolare dove gli stessi sono caratterizzati da edifici di particolare pregio e/o da specifiche peculiarità”*

Nel REU proposto per l’approvazione definitiva (così come già nella versione adottata con Delibera C.C. n. 1 del 11/1/2020), nell’ambito della disciplina urbanistica ed edilizia applicabile agli ambiti che definiscono la città consolidata antica del centro storico di Reggio Calabria di cui alla scheda nr. 01 ATU I.1 *“Orientato in prevalenza alla tutela ed alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo”* è già prevista l’applicazione dei criteri minimi di tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-culturale del *Disciplinare finalizzato al recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito”* approvato con Delibera di Giunta Regionale 26 aprile 2012 n. 166, agli interventi abilitativi diretti, in mancanza di un piano di recupero/riqualificazione del centro storico, in coerenza con l’art. 48 co. 3 della Legge Urbanistica Regionale che prevede *“I comuni della Calabria sono tenuti ad applicare le disposizioni del disciplinare di cui al comma 1, come misure di salvaguardia del territorio comunale che sostituiscono, per le parti in contrasto, le norme degli strumenti urbanistici vigenti (es. PRG) . L’approvazione in consiglio comunale del predetto disciplinare, secondo le modalità di cui all’articolo 30 della presente legge, costituisce strumento normativo del centro storico secondo i contenuti dell’articolo 17, comma 9, del QTRP e dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all’articolo 24, comma 1, lettera e), della presente legge”*.

Pertanto l’emendamento n. 5 non comporta modifiche al REU proposto.

Nel caso in cui la Giunta Regionale dovesse approvare in futuro un nuovo disciplinare per gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico regionale dei centri storici, esso potrà



essere recepito a livello comunale quale strumento normativo del centro storico previa apposita deliberazione di consiglio comunale come previsto dall'art. 48 comma 3 della Legge Urbanistica regionale n. 19/2002.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: Favorevole

EMENDAMENTO N. 6

L'art. 113 del REU sia integrato della disciplina di cui al c. 1 dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 (c.d. "legge Tognoli") relativa ai parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo (interrati e seminterrati) o al piano terra dei fabbricati, specificando secondo quanto chiarito dalla giurisprudenza consolidata in materia, che la deroga consentita agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti è applicabile solo ai fabbricati già esistenti (Cons. Stato, 3 giugno 1996, n. 621; Cons. Stato, Sez. V, 24.10.2000, n. 5676; Cons. Stato, Sez. V, 18 dicembre 2012 etc) ed ai loro interventi anche rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 c.1 lett. d) del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. Nel caso delle nuove costruzioni la predetta deroga è applicabile soltanto per i parcheggi ulteriori a quelli obbligatori (Cassazione Penale, Terza Sezione, Sentenza n. 6738/2018).

ISTRUTTORIA: L'art. 113 del REU proposto per l'approvazione, rubricato "Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio", stabilisce l'obbligo, in caso di nuova costruzione e di mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti da cui derivi una maggiore necessità di parcheggi, di reperire aree per parcheggi pertinenziali, secondo le quantità stabilite per ciascuna destinazione d'uso dal comma 3 del medesimo articolo. Al comma 4 è specificato che "Le suddette quantità, comunque, non possono essere inferiori a quanto previsto dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942. n. 1150. come modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989, il quale recita "Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione" o da altre disposizioni legislative".

L'emendamento n. 6, si propone di modificare il REU affinché lo stesso contenga la previsione legislativa nazionale, sovraordinata comunque al regolamento comunale, di cui al comma 1 dell'art. 9 della Legge 122/1989, inerente la facoltà (non l'obbligo) per i proprietari di immobili (esistenti) di realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Stante la natura sovraordinata della disposizione legislativa richiamata e l'assenza di una previsione regolamentare adottata in contrasto con la stessa, si ritiene che la stessa possa comunque essere esplicitamente riportata, tenuto conto che la legge 122/1989 è richiamata anche nell'Allegato B del Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'Intesa del 20 ottobre 2016, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo, Regioni e Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, 11. 268, recepita con Deliberazione Giunta Regionale 21 dicembre 2017, n. 642, pubblicata sul BURC 11. 23 del 19 febbraio 2018, già integrato nel REU proposto.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: Favorevole



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

EMENDAMENTO N. 7

L'art. 108 del REU recante "Altezza ammessa", sia integrato della disciplina di cui all'art. 14 del DPR 380 e ss.mm.ii., ammettendo, pertanto, la deroga all'altezza stabilita dai diversi ATU de PSC, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico o per i *Progetti speciali catalogati all'art. 126 del REU*, previa deliberazione del consiglio comunale e nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

ISTRUTTORIA: L'art. 108 del REU proposto per l'approvazione, rubricato "Altezza ammessa" contiene la definizione del parametro urbanistico relativo all'altezza ammessa per gli interventi di nuova costruzione, indicata con l'acronimo "HA" nelle schede relative ai diversi Ambiti Territoriali Unitari.

L'emendamento n. 7 si propone di modificare il REU affinché lo stesso contenga la previsione legislativa nazionale, sovraordinata comunque al regolamento comunale, di cui all'art. 14 del DPR 380/2004 (T.U. Edilizia) in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Stante la natura sovraordinata della disposizione legislativa richiamata e l'assenza di una previsione regolamentare adottata in contrasto con la stessa, si ritiene che la stessa possa comunque essere esplicitamente riportata, tenuto conto che il DPR 380/2001 è richiamato anche nell'Allegato B del Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'Intesa del 20 ottobre 2016, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo, Regioni e Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, 11. 268, recepita con Deliberazione Giunta Regionale 21 dicembre 2017, n. 642, pubblicata sul BURC 11. 23 del 19 febbraio 2018, già integrato nel REU proposto.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: Favorevole

EMENDAMENTO N. 8

All'art. 69 del REU, sia fatto salvo quale documento di riferimento, fino al suo aggiornamento, e per le parti contenenti norme non in contrasto con il presente REU, il Piano del Colore e del Decoro urbano approvato con C.C. n. 68 del 17.12.2007.

ISTRUTTORIA: L'art. 69 del REU proposto per l'approvazione, prevede che l'Amministrazione comunale ha facoltà di redigere il piano del colore per determinate vie o ambiti urbani. Tenuto conto che l'A.C. è già dotata di un Piano del Colore e del decoro Urbano, approvato con Delibera C.C. n. 27 del 30/6/2006 e successivamente modificato ed integrato con Delibera C.C. n. 68 del 17/12/2007, le cui parti contenenti norme non contrastanti con il REU, continuano comunque ad essere vigenti, si ritiene che lo stesso possa essere comunque richiamato nello stesso REU.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: Favorevole



Città di Reggio Calabria

SETTORE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Programmazione e Gestione
Territoriale



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)
89128 Reggio Calabria



0965 3622755



Email: a.dimare@reggiocal.it
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

EMENDAMENTO N. 9

Il REU potrà, successivamente alla sua approvazione in Consiglio Comunale, essere implementato per quanto oggi non disciplinato ed eventualmente necessario per il corretto uso del territorio, demandando al Settore Urbanistica competente quanto disposto dall'art. 27, c. 14-bis della Legge urbanistica regionale, *"Sono ammesse modifiche al REU, nei casi di recepimento o adeguamento a disposizioni normative o regolamentari o in mancanza di norme specifiche che consentono il corretto uso del territorio, mediante procedura semplificata di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/90 e all'articolo 14 della presente legge, previa acquisizione dei pareri formulati dagli enti e soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante"*

ISTRUTTORIA: L'emendamento proposto richiama integralmente la disposizione del comma 14-bis dell'art. 27 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002, che in quanto tale è comunque cogente.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: Favorevole

Il Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Alberto Di Mare

La Dirigente
Dott.ssa Carmen Stracuzza