COMUNE DI REGGIO CALABRIA

Assessorato Urbanistica e Pianificazione Urbana

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(LR. N° 19 del 16/01/2002 e s.m.i.)

DOCUMENTO DEFINITIVO

PSC/REU/VAS	**PROPOSTA CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**	
	La presente proposta fa seguito alle osservazioni pervenute dopo l'adozione del PSC effettuata con Delibera di Consiglio Comunale del 11-01-2020, n° 01	**Luglio 2020**

PROGETTISTI

Prof. Arch. Francesco KARRER

Prof. Arch. Loreto COLOMBO

Prof. Arch. Francesca MORACI

COLLABORATORI

Dott. Arch. Natale Palamara

Dott. Arch. Celestina Fazia

Dott. Arch. Giuseppe Palamara

IL SINDACO **Dott. Giuseppe FALCOMATA'**
L'ASSESSORE **Arch. Mariangela Cama**
IL DIRIGENTE **Dott. Giuseppe Putortì**
IL RUP **Arch. Alberto Di Mare**

Elenco schede

SCHEDA TECNICA n. 01 - 25777 del 07/02/2020 Saraceno Carmelo 4
SCHEDA TECNICA n. 02 - 29918 del 12/02/2020 Branca Antonia e altri 5
SCHEDA TECNICA n. 03 - 30959 del 13/02/2020 Seredil Srl 6
SCHEDA TECNICA n. 04 - 30973 del 13/02/2020 Falsetta Loredana 7
SCHEDA TECNICA n. 05 - 34251 del 18/02/2020 Serranò Stanislao 8
SCHEDA TECNICA n. 06 - 34890 del 18/02/2020 Sorrentino Vincenza 9
SCHEDA TECNICA n. 07 - 34911 del 18/02/2020 Sorrentino Vincenza 10
SCHEDA TECNICA n. 08 - 34975 del 18/02/2020 Domina Srl 11
SCHEDA TECNICA n. 09 - 34890 del 18/02/2020 Votano Maria Luisa 12
SCHEDA TECNICA n. 10* - 35538 del 19/02/2020 Falgest Srl 13
SCHEDA TECNICA n. 11 - 35668 del 19/02/2020 Fattorusso Luisa Angela M. 14
SCHEDA TECNICA n. 12 - 36267 del 19/02/2020 Chinni Domenico 15
SCHEDA TECNICA n. 13 - 36824 del 20/02/2020 A.E.T. Srl. 16
SCHEDA TECNICA n. 14 - 36836 del 20/02/2020 A.E.T. Srl 17
SCHEDA TECNICA n. 15 - 36849 del 20/02/2020 Falcone Gennaro e altri 18
SCHEDA TECNICA n. 16 - 36886 del 20/02/2020 Sidari Antonino e altri 19
SCHEDA TECNICA n. 17 - 36923del 20/02/2020 Sidari Antonino e altri 20
SCHEDA TECNICA n. 18 – 37067 del 20/02/2020 Falcone Gennaro e altri 21
SCHEDA TECNICA n. 19 - 37166 del 20/02/2020 Scopelliti Domenica 22
SCHEDA TECNICA n. 20 - 37283 del 20/02/2020 Baronetto Giuseppe e altri 23
SCHEDA TECNICA n. 21 - 37303 del 20/02/2020 Fiumanò Carmen Danila 24
SCHEDA TECNICA n. 22 - 37341 del 20/02/2020 Baglio 1813 Srl 25
SCHEDA TECNICA n. 23 - 37350 del 20/02/2020 Fiumanò Carmen Danila 26
SCHEDA TECNICA n. 24 - 37359 del 20/02/2020 Baglio 1813 Srl 27
SCHEDA TECNICA n. 25 - 37391 del 20/02/2020 Baglio 1813 Srl 28
SCHEDA TECNICA n. 26 - 37478 del 20/02/2020 Baronetto Giuseppe e altri 29
SCHEDA TECNICA n. 27 - 37540 del 20/02/2020 Branca Teresa 30
SCHEDA TECNICA n. 28 - 37558 del 20/02/2020 Iellamo Marco 31
SCHEDA TECNICA n. 29 - 37624 del 20/02/2020 Ordine Ingegneri 32
SCHEDA TECNICA n. 30 - 37635 del 20/02/2020 Carbone Carlo Agostino 33
SCHEDA TECNICA n. 31 - 37635 del 20/02/2020 Gangemi Pietro e altri 34
SCHEDA TECNICA n. 32* - 37642 del 20/02/2020 Innovazioni Commerciali 35
SCHEDA TECNICA n. 33 - 37696 del 20/02/2020 ANCE 36

SCHEDA TECNICA n. 34 - 37743 del 20/02/2020 Collegio dei Geometri 37
SCHEDA TECNICA n. 35* – 37828 del 20/02/2020 Porto Bolaro Srl 38
SCHEDA TECNICA n. 36 - 37840 del 20/02/2020 Baglio 1813 Srl 39
SCHEDA TECNICA n. 37 - 37857 del 20/02/2020 Fossato Pasquale 40
SCHEDA TECNICA n. 38 - 38131 del 20/02/2020 Costantino Francesco 41
SCHEDA TECNICA n. 39 - 38214 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl 42
SCHEDA TECNICA n. 40 - 38258 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl 43
SCHEDA TECNICA n. 41 - 38279 del 21/02/2020 Nocera Immobiliare e altri 44
SCHEDA TECNICA n. 42 - 38288 del 21/02/2020 Mannardi Pavone Giuseppe 45
SCHEDA TECNICA n. 43 - 38357 del 21/02/2020 Costantino Francesco 46
SCHEDA TECNICA n. 44 - 38414 del 21/02/2020 Mirabella 95 Srl 47
SCHEDA TECNICA n. 45 - 38423 del 21/02/2020 Sorrento Alfonso 48
SCHEDA TECNICA n. 46 - 38432 del 21/02/2020 Marino Antonio Gregorio 49
SCHEDA TECNICA n. 47 - 38433 del 21/02/2020 Gattuso Franco 50
SCHEDA TECNICA n. 48* - 38441 del 21/02/2020 Neri Anna 51
SCHEDA TECNICA n. 49 - 38448 del 21/02/2020 Nocera Giuseppe e altri 52
SCHEDA TECNICA n. 50* - 38455 del 21/02/2020 Neri Antonino 53
SCHEDA TECNICA n. 51 - 38461 del 21/02/2020 Gattuso Franco 54
SCHEDA TECNICA n. 52 – 38465 del 21/02/2020 Cartella Susanna 55
SCHEDA TECNICA n. 53 - 38491 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl 56
SCHEDA TECNICA n. 54 - 8508 del 21/02/2020 Ordine degli Architetti 57
SCHEDA TECNICA n. 55 - 38491 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl 58
SCHEDA TECNICA n. 56 - 38517 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl 59
SCHEDA TECNICA n. 57 – 38524 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl 60
SCHEDA TECNICA n. 58 - 38529 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl 61
SCHEDA TECNICA n. 59 - 38532 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl 62
SCHEDA TECNICA n. 60 - 38536 del 21/02/2020 Studio Legale Panuccio 63
SCHEDA TECNICA n. 61 - 38540 del 21/02/2020 Nocera Giuseppe e altri 64
SCHEDA TECNICA n. 62 - 38543 del 21/02/2020 Studio Legale Panuccio 65
SCHEDA TECNICA n. 63 - 38547 del 21/02/2020 Catanoso Gaetano 66
SCHEDA TECNICA n. 64 – 38553 del 21/02/2020 Nicoletta Pamela 67
SCHEDA TECNICA n. 65 – 38557 del 21/02/2020 Associazione CABS 68
SCHEDA TECNICA n. 66* - 38575 del 21/02/2020 Patrimoni e Innovazioni 69
SCHEDA TECNICA n. 67 - 38588 del 21/02/2020 Patafi Giuseppe 70

SCHEDA TECNICA n. 68 - 38667 del 21/02/2020 Federico Giuseppe 71
SCHEDA TECNICA n. 69 – 38685 del 21/02/2020 Sconza Anna Rosa 72
SCHEDA TECNICA n. 70* - 38939 del 21/02/2020 Gironda Filippo 73
SCHEDA TECNICA n. 71 - 39190 del 21/02/2020 Doldo Domenico 74
SCHEDA TECNICA n. 72 - 39202 del 24/02/2020 Lovecchio Giuliana 75
SCHEDA TECNICA n. 73 - 39263 del 24/02/2020 Studio Legale Colella 76
SCHEDA TECNICA n. 74 - 39266 del 24/02/2020 Free Spirits 77
SCHEDA TECNICA n. 75 - 40901 del 25/02/2020 PF Company Srl 78
SCHEDA TECNICA n. 76 – 40929 del 21/02/2020 Latella Giovanni e altri 79
SCHEDA TECNICA n. 78 - 44091 del 27/02/2020 Santoro Antonino 81
SCHEDA TECNICA n. 79 - 44618 del 27/02/2020 Arcudi Giuseppe 82
SCHEDA TECNICA n. 80 - 38423 del 28/02/2020 Pro Loco Bocale 83
SCHEDA TECNICA n. 81 - 48728 del 03/03/2020 Germanò Giuseppe 84
SCHEDA TECNICA n. 82 - 91757 del 26/05/2020 Demetrio Marino 85
SCHEDE TECNICHE PER LA VAS 86
SCHEDA TECNICA VAS n. 01 - 35930 del 19/02/2020 Falgest Srl 86
SCHEDA TECNICA VAS n. 02 - 38781 del 21/02/2020 Patrimoni e Innovazioni 86
SCHEDA TECNICA VAS n. 03 - 38791 del 21/02/2020 Porto Bolaro Srl 86
SCHEDA TECNICA VAS n. 04 - 38850 del 21/02/2020 Innovazioni Commerciali 86
SCHEDA TECNICA VAS n. 05 - 38936 del 21/02/2020 Gironda Filippo 86
SCHEDA TECNICA VAS n. 06 - 57203 del 16/03/2020 Neri Anna 86
SCHEDA TECNICA VAS n. 07 - 57205 del 21/02/2020 Neri Antonino 86
SCHEDA TECNICA VAS n. 08 - 59952 del 24 /03/2020 CABS + altri 87
Allegati 91
PLANIMETRIE PER LOCALIZZARE LE OSSERVAZIONI 91

N.B. – Le schede tecniche segnate con asterisco sono state ripresentate anche ai fini di VAS.

SCHEDA TECNICA n. 01 - 25777 del 07/02/2020 Saraceno Carmelo

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Armacà di Archi. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante risulta proprietario di un terreno sito in località Armacà di Archi, individuato al NCEU nel foglio 18 part 11 della superficie di circa mq 5.667, sul quale insistono diversi fabbricati realizzati con regolare permesso di costruire, conforme al piano regolatore vigente, adibiti ad attività commerciali e ricettive.
Nonostante il terreno sia interessato da fabbricati, nelle tavole di PSC è classificato "urbanizzabile".
Chiede che sia inserito tra i terreni classificati "urbanizzati".

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione si basa sulla consultazione della tavola 0.2 ATU che rappresenta i macroambiti e il sistema infrastrutturale. Invece, ai fini dell'osservazione, la consultazione va fatta sulla tavola 1 ATU la quale è più specifica rappresentando la configurazione morfologica degli ATU. Questa, a sua volta, individua il terreno dei ricorrenti come ATU III.8 (*orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*). In ogni caso ai fini di un eventuale intervento edilizio secondo il DPR 380/2002 e s.m.i., ammesso dalla scheda 16 del REU, non si potrà prescindere dall'esistenza dei fabbricati comunque realizzati.
L'osservazione non è pertinente e non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 02 - 29918 del 12/02/2020 Branca Antonia e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Sbarre Superiore. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti risultano proprietari di un terreno, individuato nel foglio 109 Reggio Calabria part 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, avente destinazione nel vigente PRG "zona F" decaduta per effetto dell'art. 22 della L.R. n. 40 del 31/12/2015 che modifica e integra la legge regionale 19/2002. Considerato che i terreni limitrofi risultano ad oggi edificati con la costruzione di edifici destinati a civile abitazione che per gli osservanti sarebbero abusivi e successivamente condonati, ricadenti nella stessa zona, hanno necessità di realizzare delle strutture private per civile abitazione da destinare alle famiglie dei propri figli.
Poiché nel PSC adottato l'area è compresa nell'ATU III.8, orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a ristrutturazione urbanistica, chiedono che venga accolta la richiesta, relativamente alla destinazione urbanistica dell'area di loro proprietà precedentemente descritta, di modificare la "*zona omogenea attuale*" a "*zona omogenea edificabile*" destinata a edilizia residenziale.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione non considera la diversità concettuale e normativa tra la "*zona omogenea*" di un PRG (ex legge n. 756/1967 e s.m.i.) e gli "*ambiti territoriali unitari*" (ATU) di un PSC di cui alla legge regionale n. 19/2002. Esplicita una volontà soggettiva per utilizzare un bene di proprietà per le necessità della famiglia a fini residenziali. Pur comprendendo e condividendo il desiderio dei proprietari, le caratteristiche urbanistiche e ambientali dell'area in cui la proprietà è ubicata, molto compromessa da interventi edilizi discutibili, comportano un intervento mirato secondo le disposizioni dell'ATU III.8 contenute nella scheda n. 16 del REU: ATU II.8 - *orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*. Da questa scheda si evince che tra le destinazioni ammesse c'è anche la residenza. Quindi, nel rispetto della normativa dell'ATU, si potrà edificare e così soddisfare le esigenze lamentate.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 03 - 30959 del 13/02/2020 Seredil Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante risulta proprietario di un terreno in Pellaro, individuato nel foglio 15, particella 489 e particella 84, mq 660,00, su cui insiste un fabbricato vetusto. La società Seredil Srl in data 27.07.2017, Prot. 119991, ha presentato istanza per realizzare sulle citate particelle, previa demolizione del rudere esistente che insiste sulla part. 84, un edificio a sei piani f.t. oltre interrato, con destinazione commerciale al piano terra e destinazione residenziale ai piani superiori. Secondo le previsioni del PSC adottato il fabbricato si trova all'interno dell'ATU I.2, mentre il restante terreno di pertinenza, mq 350 circa, assieme alla particella 489, è compreso nell'ATU II.1.
Chiede l'osservante che il fabbricato da demolire, non avendo valore storico e non avendo identità culturale, sia inserito nell'ATU II.1 assieme al terreno di pertinenza.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione non è accoglibile per il seguente motivo:

1. Il fabbricato vetusto, anche se è da demolire (e qualora ne esistano le condizioni può essere demolito), contribuisce a determinare il contesto dell'ATU I.1 per il quale, secondo il Quadro Conoscitivo del PSC, vi è una identità storico–cultuale. Quindi la delimitazione dell'ATU I.1, per come morfologicamente eseguita, è immodificabile.

Comunque, il progetto, essendo in fase istruttoria presso il Comune, nel rispetto delle norme di salvaguardia, la cui valutazione spetta agli Uffici comunali, nell'ambito della procedura di rilascio di permesso di costruire.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 04 - 30973 del 13/02/2020 Falsetta Loredana

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

1. L'osservante agisce in nome e per conto della società Pami Edilimmobiliare Srl la quale risulta proprietaria di un terreno in Pellaro, individuato nel foglio 14, particella 1384, su cui insiste l'ubicazione di "*aree a standard di quartiere*" in ATU II.1. Su detto terreno era stato rilasciato il permesso di costruire n. 1156 in data 21/10/2011, scaduto per decorrenza di termini perché la società non ha ritenuto economicamente conveniente l'intervento a causa della crisi del settore immobiliare che ha avuto il culmine in quegli anni.
2. L'osservante osserva che le aree a standard di quartiere, previste nelle tavole di PSC e che insistono sul terreno della società Pami Edilimmobiliare Srl, alfine di non recare danno alla proprietaria del lotto, possano essere spostati in area limitrofa libera di proprietà del Comune.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Valutata l'osservazione e considerato che l'area di proprietà comunale è da ritenersi congrua con la destinazione proposta, l'osservazione è accoglibile.

Area comunale

Area Pami edilimmobiliare. Srl

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 04 è analoga alla 12, 76 e 77, mentre la !2 e la 76 sono fra loro uguali.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 05 - 34251 del 18/02/2020 Serranò Stanislao

Tipologia dell'osservazione: Generale di tipo urbanistico.

Localizzazione: San Cristoforo. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

1. nella zona residenziale di San Cristoforo (Foglio di mappa n. 92) vi è la presenza di infrastrutture stradali che passano sopra edifici già costruiti a più elevazioni fuori terra, alcuni dei quali di recente costruzione e ultimazione;
Pertanto propongo che tali infrastrutture vengano deviate su altra zona al fine di diminuire l'impatto con le strutture fabbricate esistenti.
2. in riferimento alla strada di tipo D (colore viola - File: PSC_TAV 2 - dicembre 2019-Tav. 2B) che passa sopra la Via Provinciale Spirito Santo - San Cristoforo e passa accanto al confine San Cristoforo - Prumo, si propone che essa venga spostata utilizzando ed allargando la strada già presente larga 3.0 metri di proprietà del comune;
3. la stada di Tipo D risulta in più punti attaccata a fabbricati esistenti, si consiglia di spostarla da essi di almeno 10 metri.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Il punto n. 1 dell'osservazione si riferisce alla previsione stradale formulata dall'ANAS. La previsione di questa strada è fondamentale per circostanziare e servire il forte sviluppo lineare della città di Reggio Calabria compressa tra zona pedemontana e mare. L'arteria prevista ha una forte valenza territoriale di tipo extraurbano che nella fattispecie attraversa un territorio morfologicamente acclive di tipo collinare, contornato da nuclei sparsi abitati, molto spesso non conformi alle norme. È scontato che il tracciato è connotato dalla presenza di viadotti e gallerie e, comunque, la proposta benché studiata con cura da parte dell'ANAS, non rappresenta l'asseto viario definitivo. Pertanto allo stato attuale non si ritiene utile dover modificare il tracciato previsionale il cui approfondimento necessariamente necessita di rilievi particolari e aggiornamenti cartografici.
Per quanto attiene il punto 2 e 3 trattasi della previsione urbanistica di strada urbana di scorrimento. L'osservazione per come proposta, mancando la stessa di un allegato come riferimento cartografico, non è sufficiente a individuare i luoghi esatti e le criticità evidenziate. In ogni caso, trattasi sempre di previsioni di arterie di particolare importanza che rientrano nella logica di quanto detto sopra. Inoltre, i progetti preliminari delle strade, quando messi in atto, terranno nelle dovute attenzioni i rapporti di interfacciamento con *<<i fabbricati esistenti, i quali, al di là delle previsioni della infrastruttura con cui interferiscono, si intendono fatti salvi con le loro caratteristiche e destinazioni d'uso e sono suscettibili di ristrutturazione e ampliamento>>*, ciò vale come principio generale da inserire nel REU.
Per i motivi fin qui espressi le osservazioni proposte, pur rappresentando un valido suggerimento per la problematica evidenziata, non possono essere accolte se non limitatamente alla salvaguardia dei fabbricati esistenti. Inoltre, si ritiene che allo stato della formazione del PSC e per i tempi che intercorrono tra stesura cartografica del piano, studi preparatori e sua approvazione-attuazione non possa ritenersi utile e proficuo il continuo aggiornamento delle previsioni in esso contenute che siano tese a rincorrere le reali e incessanti trasformazioni del territorio.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ È accoglibile limitatamente alla salvaguardia delle case esistenti che interferiscono con le previsioni di strade in applicazione di un principio generale.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 06 – 34890 del 18/02/2020 Sorrentino Vincenza

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Sant'Elia di Ravagnese. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante in qualità di proprietaria di un'area riportata all'Agenzia del territorio di Reggio Calabria, servizi catastali, Foglio N.14 GNA particelle 1809, 1909, 1921 e 2222 sub. n.1, comunica che è in corso il rilascio di un permesso a costruire del primo lotto funzionale del progetto pratica N. 614/10 approvato presso il SUAP del Comune di Reggio Calabria.
Il ritardo per rilascio del permesso di costruire è dovuto ad una questione di servitù per gli allacci ai sottoservizi.
Si precisa che l'area in proprietà nel PSC Tav. 0.1 ATU (*macrozonizzazione del territorio comunale e fattibilità geologica*) è riportata "TDU urbanizzabile" mentre nel PSC Tav. 1.B. (*configurazione morfologica degli ATU*), corrisponde all'ATU III.8.
Tutto ciò premesso, si, chiede di rettificare prima dell'approvazione del PSC, il terreno come sopra individuato, da area TDU -*urbanizzabile* ad area -TU - *urbanizzata*.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservante precisa che la Tavola n. 0.1 ATU (*macrozonizzazione del territorio comunale e fattibilità geologica*) è una tavola di classificazione, in base alla quale secondo la legge regionale 19/2001, il territorio viene suddiviso in tre macroaree. Mentre la tavola 1.B ATU (*configurazione morfologica degli ATU)* è una tavola specifica del PSC che ha effetti normativi e giuridici. Dal punto di vista della logica urbanistica tra un territorio urbanizzato e uno urbanizzabile non vi sono particolari effetti salvo la presenza o meno di opere infrastrutturali (e non tanto di costruzioni) che gli fanno assumere una diversa valenza normativa. Sotto questo aspetto l'osservazione non è accoglibile.
Invece, se è stato concluso il procedimento SUAP gli Uffici comunali preposti al rilascio del permesso di costruire possono verificare se, per il progetto in atto, esistono le condizioni al rilascio del titolo abilitativo ai sensi del REU, art. 144, comma 2.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 06 è analoga all'osservazione n. 07 e 27.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 07 - 34911 del 18/02/2020 Sorrentino Vincenza

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Sant'Elia di Ravagnese. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in qualità di proprietaria di un'area riportata all'Agenzia del territorio di Reggio Calabria, servizi catastali, Foglio N.14 GNA particella 1088, precisa che l'area in proprietà, per quasi metà della sua estensione, nel PSC Tav. 0.1 (*macrozonizzazione del territorio comunale e fattibilità geologica*) è riportata "TDU urbanizzabile" mentre nel PSC Tav. 1.B (*configurazione morfologica degli ATU*) corrisponde all'ATU III.8, mentre l'altra metà è compresa nel "*territorio urbanizzato*", pur non essendoci costruzioni.
Tutto ciò premesso, si, chiede di rettificare prima dell'approvazione del PSC, tutta la particella come sopra individuata, da area TDU -*urbanizzabile* ad area -TU - *urbanizzata*.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservante precisa che la Tavola n. 0.1 ATU (*macrozonizzazione del territorio comunale e fattibilità geologica*) è una tavola di classificazione, in base alla quale secondo la legge regionale 19/2001, il territorio viene suddiviso in tre grandi zone. Mentre la tavola 1.B ATU (*configurazione morfologica degli ATU)* è una tavola specifica del PSC che ha effetti normativi e giuridici. Dal punto di vista della logica urbanistica tra un territorio urbanizzato e uno urbanizzabile non vi sono particolari effetti salvo la presenza o meno di opere infrastrutturali (e non tanto di costruzioni) che gli fanno assumere una diversa valenza normativa.
Sotto questo aspetto l'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 07 è analoga all'osservazione n. 06 e 27.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 08 – 34975 del 18/02/2020 Domina Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Scaccioti di Gallico. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

- La Società Domina Srl tra le attività esercitate nella sede operativa di c.da Scaccioti - Gallico si annovera l'attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti; recupero dei materiali.
- tale sito, è autorizzato con concessione in sanatoria del comune di Reggio Calabria n.45 del 22.02.2001 - pratica condono edilizio 3690, su un'area identificata nel catasto dei terreni al foglio di mappa 6 della sezione censuaria di Gallico con il numero di particelle 273, 274, 275, 319, 323, 326, 327 e 328.
- All'interno del sito e nell'area di interesse è localizzato un impianto di trattamento rifiuti inerti da costruzione e demolizione, operante già dal 2005, autorizzato dalla Provincia di Reggio Calabria per il Recupero di Rifiuti non Pericolosi in Procedura Semplificate con atti prot. n. 149/05 del 04.02.2005 e prot. n. 50183 del 17.02.2010. Attualmente esso opera ancora in regime di procedura semplificata ai sensi degli art. 214 e 216 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. con iscrizione AUA n. 291/AUA/2015.

Il PSC e il REU, adottati dall'Ente in indirizzo con D.C.C. n.1 del 11.01.20 classifica l'area come TAF – *Territorio periurbano*.

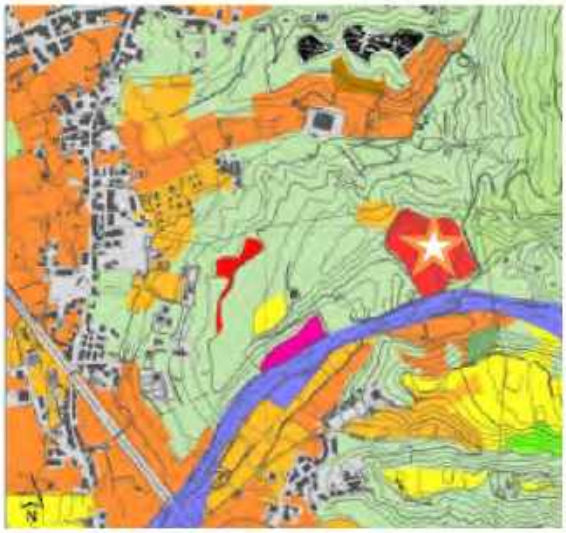
Chiede che l'area su cui la Domina Srl, da oltre un ventennio esercita la propria attività, venga inclusa in un ambito territoriale unitario che sia rispettoso dell'uso produttivo e/o industriale che si è consolidato negli anni.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione può essere accolta. L'area interessata la si intende delimitata come ATU II.4 secondo lo stralcio cartografico sottostante dove è individuata con campitura rossa e simbolo di stella centrale.

Pertanto, è opportuno aggiungere nella normativa dell'ATU II.4 - *orientato in prevalenza alla riqualificazione della città produttiva*, il comma riprodotto nella inquadratura sottostante.

<<Le aree da destinare o destinate a impianti di raccolta e trattamento rifiuti non pericolosi, nel rispetto dei vincoli di tutela, sono incompatibili con altre destinazioni se non strettamente necessarie e funzionali all'impianto medesimo, l'intervento è di tipo diretto con permesso di costruire convenzionato>>.



PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Osservazione è accoglibile condizionata.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 09 - 34890 del 18/02/2020 Votano Maria Luisa

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo normativo.

Localizzazione: Nessuna.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Da una lettura del nuovo REU deliberato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2020 e pubblicato sul sito del Comune di Reggio Calabria sembrerebbe che:
- negli ATU II non siano consentiti tra gli interventi diretti: gli interventi di risanamento conservativo volti al "miglioramento sismico" dell'edificato esistente;
- negli ATU III non siano consentiti tra gli interventi diretti: gli interventi di risanamento conservativo in generale ed in particolare quelli finalizzati al "miglioramento sismico e/o all'adeguamento sismico" dell'edificato esistente.

Ove gli interventi di cui sopra siano consentiti tra gli interventi diretti da una norma sovraordinata al REU per non incorrere in errate interpretazioni si chiede, comunque, di esplicitare chiaramente tra gli interventi diretti ammessi per gli edifici ricadenti negli ATU II e negli ATU III gli interventi di risanamento conservativo e tra questi gli interventi di consolidamento per il miglioramento e/o per l'adeguamento sismico.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Il PSC di Reggio Calabria attraverso la definizione degli ATU (ambiti territoriali unitari) e della relativa normativa (REU) ha inteso riservare il **"risanamento conservativo"** all'ATU I.1 (*orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo*) e ATU I.2 (*orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centri storici delle frazioni*). Mentre in tutti gli altri ATU, compresi i due già citati (salvo i necessari distinguo), ha previsto la "**ristrutturazione edilizia**".

Del resto è ovvio che un'area, in corso di urbanizzazione ma ancor più se urbanizzabile, è caratterizzata dal non senso se al suo interno prevede la logica del cosiddetto "risanamento conservativo", quando, appunto, non ci sono edifici da conservare.

L'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. definisce ed elenca gli interventi edilizi, fra cui la "**straordinaria manutenzione**" (lettera b) dove compendia: "*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici*". Altresì compendia la "**ristrutturazione edilizia**" (lettera c) dove tra i lavori sono compresi "*anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*".

Atteso che le Norme Tecniche sulle costruzioni del 2018 e relativa circolare ministeriale (punto 8.4.3) chiariscono il concetto di "adeguamento" sismico rispetto anche a quello di "miglioramento" sismico, c'è da dire che quest'ultimo per la sua caratterizzazione di "*intervento strutturale locale*" è sempre e comunque ammesso perché di fatto è contemplato nella straordinaria manutenzione. L'"adeguamento" sismico, invece, molto più impegnativo rispetto al miglioramento, presuppone interventi globali radicali che rendano l'organismo edilizio nel complesso resistente a eventi sismici particolarmente violenti. Esso, comunque, è contemplato sotto certi aspetti nella straordinaria manutenzione ma soprattutto nella ristrutturazione edilizia con la quale è possibile demolire e ricostruire. A chiarimento, da quanto si riscontra nel REU e in base al DPR 380/2002, si evidenzia:

1. Il "miglioramento" sismico è sempre ammesso in tutti gli ATU in presenza di "straordinaria manutenzione" con l'intervento diretto.
2. L'"adeguamento" sismico è sempre ammesso in presenza di "ristrutturazione edilizia" con l'intervento diretto, sempre che le norme del REU non vietino la ristrutturazione con demolizione.
3. Il risanamento conservativo ammette sempre il "miglioramento" sismico o l'"adeguamento" sismico con intervento diretto.

Per quanto sopra dedotto si ritiene non pertinente l'osservazione e, quindi, non accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 10* - 35538 del 19/02/2020 Falgest Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Punta Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La Falgest Srl vanta in località Punta Pellaro una comproprietà identificata al foglio di mappa 22 part. 1382 ex part. 15-215-295 e part. 17.

Premesso che:

- Su tale area venne edificato il Residence Punta Pellaro, a suo tempo confiscato per presunti reati edilizi.
- Su tale area è stato previsto un intervento pubblico a valere sulle risorse finanziarie rese disponibili dal Patto per lo sviluppo della città metropolitana di Reggio Calabria.
- Con Decreto Sindaco Metropolitano n. 13 del 19 febbraio 2019, viene definanziato il progetto di cui sopra.
- A seguito dell'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione n. 70/2019, il bene di che trattasi è stato restituito nella piena disponibilità della proprietà.

Preso atto che, a fronte di quanto sopra richiamato il PSC adottato prevede per l'area in questione:

- Alla Tav. 1C - *Configurazione morfologica degli ATU*: ATU II.6 orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente.
- Alla Tav. 5C rev.1 - *Quadro di sintesi della pianificazione di settore a livello comunale*, quale destinazione d'uso dell'area: Patti Reggio Calabria.
- Alla Scheda n. 08: ATU II.6 - *del tessuto urbano consolidato: orientato prevalentemente alla riqualificazione della città costruita illegalmente*, di fatto limita enormemente le possibilità di intervento e di utilizzo congruo del bene restituito, recando nuovo e ulteriore nocumento alla proprietà già gravata da circa un ventennio di vessazioni e di mancato ricavo a fronte degli investimenti effettuati.

Con la presente osservazione si richiede:

1. Di prendere coscienza dell'atteggiamento ondivago tenuto dalla PA che da una parte restituiscono il bene alla proprietà, in esecuzione di una sentenza, e dall'altra gravano lo stesso bene di una destinazione d'uso incongrua sia con quanto decretato in atti che con quanto discende dalla sentenza che ha visto soccombente l'Amministrazione Comunale;
2. Di riclassificare come ATU III.6 - orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva terziaria turistica.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Da un attento esame della problematica sollevata dalla osservazione si evidenzia che, il Quadro Conoscitivo, propedeutico al PSC, ha registrato sull'area in oggetto un progetto specifico finanziato dai "Patti per Reggio". In automatico non ne deriva un vincolo imposto sull'area di proprietà dell'osservante, perché il Quadro Conoscitivo in quanto tale non ha valenza normativa. Fra l'altro da un attento esame degli elaborati cartografici e normativi specifici del PSC adottato, l'area oggetto di osservazione, in quanto tale, non è gravata da nessun vincolo derivante dal "Patto per Reggio".

In merito alla richiesta relativa alla riclassificazione dell'area d'interesse, da ATU II.6 *orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente*, in ATU III.6 *orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva terziaria turistica*, si evidenzia che la previsione del PSC risulta coerente con le caratteristiche dell'abitato. Esso è infatti caratterizzato da numerosi edifici eseguiti in assenza di titolo edilizio e prevalentemente in contrasto con la destinazione di PRG, oggi in prevalenza oggetto di istanze di condono edilizio, già assentite o meno, scarsa dotazione di opere di urbanizzazione primaria, assenza di opere di urbanizzazione secondaria. In ogni caso la disciplina prevista dal REU per l'ATU II.6 (scheda n. 8 del REU) ammettono la possibilità di interventi diretti sugli edifici esistenti, compresa la ristrutturazione, in particolare privilegiando anche i mutamenti di destinazione d'uso anche per fini turistici.

L'osservazione si intende non accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è uguale alla 70.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 11 - 35668 del 19/02/2020 Fattorusso Luisa Angela M.

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Trapezi di Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La sottoscritta Prof.ssa Fattorusso Luisa Angela Maria,in qualità di proprietaria di terreni siti in Pellaro località Trapezi (partita 2683,foglio di mappa 23,particella n.277)oggetto insieme ad altri di piano di lottizzazione approvato con delibera nr. 34 del 23/07/2008 divenuta esecutiva in data il 09-08-2008 in virtù del nuovo PSC segnala:

Il lotto è esterno al perimetro urbanizzato e tutta la zona C circostante è divenuta zona agricola pertanto non essendoci altri lotti nelle zone piu' prossime di natura edificabile, diventano ancora piu' onerosi gli oneri di urbanizzazione del lotto in questione,abbassando il valore commerciale dei terreni stessi.
Si richiede sul tema un confronto con i vs uffid allo scopo di venire incontro alle necessità dei proprietari del suddetto terreno,restando in attesa di un Vs riscontro

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Le scelte del PSC non sono in diretta connessione con eventuali maggiori costi per realizzare le opere di urbanizzazione nella lottizzazione approvata.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 12 - 36267 del 19/02/2020 Chinni Domenico

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

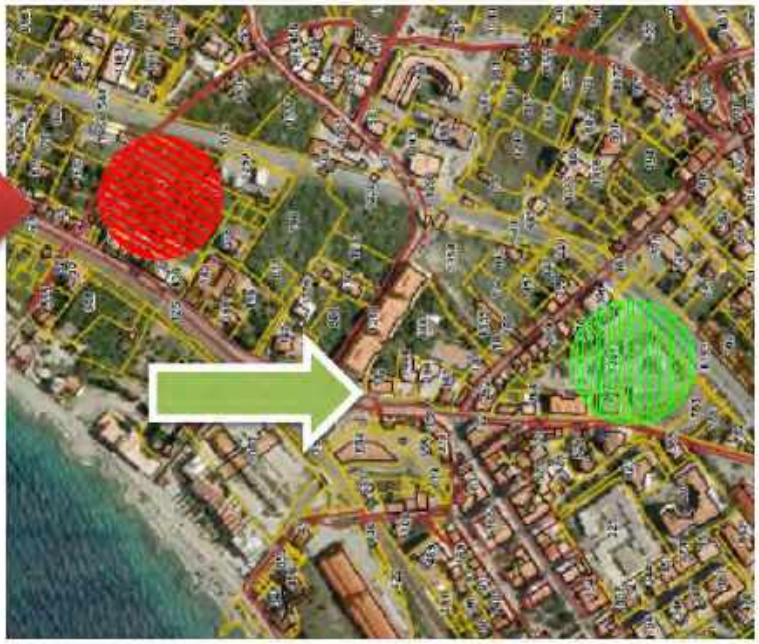
1. Gli osservanti risultano proprietari di un terreno in Pellaro, individuato nel foglio 14, particella 763 esteso mq 830 su cui è stato rilasciato parere favorevole dall'ufficio Urbanistica di Reggio Calabria in data 31.10.2018 per la costruzione di un complesso edilizio residenziale.
2. Che il terreno di proprietà part. 763 nel PSC adottato (tavola IC - configurazione morfologica degli ATU) ricade nell'ATU II.1 normato nella scheda n° 03 del REU del PSC in cui sono previsti "*aree a standard di quartiere*".
3. Che in prossimità del lotto di proprietà a m. 450 circa è ubicato un terreno libero di proprietà del comune di RC censito allo stesso foglio di mappa PEL/14, Part. 140 di mq. 8.530, su cui possono essere spostati gli standard in esame.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Valutata l'osservazione e considerato che l'area di proprietà comunale è da ritenersi congrua con la destinazione proposta l'osservazione è accoglibile.

Area comunale

Area Chinni Domenico



PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 12 è analoga alla 04 e alla 77 ed è uguale alla 76.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 13 - 36824 del 20/02/2020 A.E.T. Srl.

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Superiore. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione evidenzia la seguente questione:
L'osservante chiede che vengano modificate le delimitazioni di alcuni ATU del PSC in funzione delle particelle catastali di proprietà. Le modifiche richieste, localizzate in località Gallico Superiore sono di entità molto modesta.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Il PSC nell'individuare la delimitazione degli ATU segue una sua razionalità ma non segue la logica della carta catastale della quale non tiene assolutamente conto. Il PSC non è disegnato sulla carta catastale ma è disegnato sulla CTR restituita con rilevo aerofotogrammetrico nel 2008. Inoltre la georeferenziazione tra CTR e carta catastale ha un problema di sovrapposizione per via dei differenti sistemi utilizzati per la restituzione cartografica.
Il problema lamentato dal proponente l'osservazione è generalizzato su tutto il territorio comunale. Non si ritiene di dover apportare modifiche di non facile valutazione che, per quanto detto, potrebbero interferire con altre situazioni o con la problematica che sta alla base della unitarietà degli ATU.
L'osservazione non è accoglibile

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 13 è analoga all'osservazione 14 e 20.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 14 - 36836 del 20/02/2020 A.E.T. Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Superiore. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che vengano modificate le delimitazioni di alcuni ATU del PSC in funzione delle particelle catastali in proprietà. Le modifiche richieste, localizzate in località Gallico Superiore sono di entità molto modesta.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Il PSC nell'individuare la delimitazione degli ATU segue una sua razionalità ma non segue la logica della carta catastale della quale non tiene assolutamente conto. Il PSC non è disegnato sulla carta catastale ma è disegnato sulla CTR restituita con rilevo aerofotogrammetrico nel 2008. Inoltre la georeferenziazione tra CTR e carta catastale ha un problema di sovrapposizione, anche se modesti, per via dei differenti sistemi utilizzati per la restituzione cartografica.
Il problema lamentato dal proponente l'osservazione è generalizzato su tutto il territorio comunale. Non si ritiene di dover apportare modifiche di non facile valutazione che, per quanto detto, forse interferirebbero con altre situazioni o con la problematica che sta alla base della unitarietà degli ATU.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 14 è analoga all'osservazione 13 e 20.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 15 - 36849 del 20/02/2020 Falcone Gennaro e altri

Tipologia dell'osservazione: puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Arghillà. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In qualità di comproprietari di un fondo sito Reggio Calabria alla frazione Catona in località Arghillà, riportato in catasto al foglio di mappa n. 6 particelle 1222 e 1223, ricadente nel P.R.G. in zona omogenea "C", sul quale gli scriventi hanno inoltrato presso l'ufficio urbanistica di Reggio Calabria un Piano di Lottizzazione convenzionata con Pratica Edilizia n. 510/2008.
In riferimento al Piano Strutturale adottato il 05.01.2020 abbiamo riscontrato che il nostro Piano di Lottizzazione non è stato inserito nel su citato Piano Strutturale Comunale come tutti i Piani di Lottizzazione in corso di istruttoria. Si chiede di provvedere.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito si precisa che nella cartografia di PSC per ragioni di opportunità e correttezza non sono rappresentate lottizzazioni in fase istruttoria, ma soltanto convenzionate o approvate fino a settembre 2019.
Pertanto si propone la modifica della Scheda 19 AREE "PL" - *Città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione*, con la seguente sostituzione e/o aggiunta:
<<Entro 5 anni dall'approvazione del PSC devono convenzionarsi i seguenti gruppi di lottizzazioni:

A. Le lottizzazioni approvate indicate nella tavola 1 ATU (dicembre 2019).

B. Le lottizzazioni pervenute al Comune che abbiano subito positiva istruttoria da parte degli Uffici comunali entro il 31 dicembre 2019.

Qualora le aree PL interferiscano direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartiere, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C., prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette; constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvederà, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero utilizzabili per vincolo, previo accordo con la ditta proprietaria, alla monetizzazione o al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU; inoltre limitatamente al punto B l'atto di convenzione deve esplicitamente prevedere che "*nella fase attuativa occorre non superare il limite di carico urbanistico massimo rispetto a quanto previsto nell'ATU di riferimento o in alternativa al carico previsto dalla scheda n.09*".
La rinuncia dei proprietari o il mancato convenzionamento nei modi e nei tempi previsti dal presente articolo o la mancata attuazione delle previsioni dei PL nei termini di legge, comporta che la destinazione urbanistica dell'area lottizzata debba intendersi compresa nell'ATU o negli ATU in cui ogni porzione di area lottizzata ricade con l'applicazione della rispettiva scheda urbanistica di riferimento>>.
Qualora l'osservazione è accolta dal Consiglio Comunale, l'Ufficio di Piano effettuerà le verifiche e, qualora ne esistano le condizioni, trasmetterà al RTP i file con la delimitazione dei PL per l'aggiornamento della cartografia.
Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 15 è analoga all'osservazione 16, 17, 18, 41, 46, 49, 61, 78. In particolare 41, 46 e 49 sono uguali.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 16 - 36886 del 20/02/2020 Sidari Antonino e altri

Tipologia dell'osservazione: puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Arghillà – Salice Calabro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Presa visione del PSC-REU adottato e dei relativi allegati,

PREMESSO

Che in data 18/06/2013 è stato presentato un *"Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Arghillà di Catona"*, a nome dei sottoscritti, pratica n° 292/13 faldone 157.

CONSIDERATO

Che tale *Piano di Lottizzazione Convenzionata* non è stato inserito nella Tav. 2A del Piano Strutturale Comunale (PSC)

CHIEDONO

CHE VENGA INSERITO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SOPRAINDICATO, NELLE TAVOLE DEL PSC

Individuazione dell'area / dell'edificio interessati dalla proposta

Fg. – Sez.	Part.	Località
3 - Salice Calabro	1373 (ex 331)	Arghillà – Salice Calabro

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito si precisa che nella cartografia di PSC per ragioni di opportunità e correttezza non sono rappresentate lottizzazioni in fase istruttoria, ma soltanto convenzionate o approvate fino a settembre 2019.

Pertanto si propone la modifica della Scheda 19 AREE "PL" - *Città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione*, con la seguente sostituzione e/o aggiunta:

<<Entro 5 anni dall'approvazione del PSC devono convenzionarsi i seguenti gruppi di lottizzazioni:

A. Le lottizzazioni approvate indicate nella tavola 1 ATU (dicembre 2019).
B. Le lottizzazioni pervenute al Comune che abbiano subito positiva istruttoria da parte degli Uffici comunali entro il 31 dicembre 2019.

Qualora le aree PL interferiscano direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartiere, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C., prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette; constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvederà, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero utilizzabili per vincolo, previo accordo con la ditta proprietaria, alla monetizzazione o al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU; inoltre limitatamente al punto B l'atto di convenzione deve esplicitamente prevedere che "*nella fase attuativa occorre non superare il limite di carico urbanistico massimo rispetto a quanto previsto nell'ATU di riferimento o in alternativa al carico previsto dalla scheda n.09*".

La rinuncia dei proprietari o il mancato convenzionamento nei modi e nei tempi previsti dal presente articolo o la mancata attuazione delle previsioni dei PL nei termini di legge, comporta che la destinazione urbanistica dell'area lottizzata debba intendersi compresa nell'ATU o negli ATU in cui ogni porzione di area lottizzata ricade con l'applicazione della rispettiva scheda urbanistica di riferimento>>.

Qualora l'osservazione è accolta dal Consiglio Comunale, l'Ufficio di Piano effettuerà le verifiche e, qualora ne esistano le condizioni, trasmetterà al RTP i file con la delimitazione dei PL per l'aggiornamento della cartografia.

Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 16 è analoga all'osservazione 15, 17, 18, 41, 46, 49, 61, 78. In particolare 41, 46 e 49 sono uguali.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 17 - 36923del 20/02/2020 Sidari Antonino e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Presa visione del PSC-REU adottato e dei relativi allegati,

PREMESSO

Che in data 18/08/2008 è stato presentato un *"Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Gallico"*, a nome dei sottoscritti, pratica n° 509/08 faldone 133, per il quale in data 14/10/2008 è stato espresso dal settore Urbanistica parere favorevole.

CONSIDERATO

Che tale *Piano di Lottizzazione Convenzionata* non è stato inserito nella Tav. 2A del Piano Strutturale Comunale (PSC)

CHIEDONO

1) CHE VENGA INSERITO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SOPRAINDICATO, NELLE TAVOLE DEL PSC;
2) CHE VENGA RIMOSSO IL VINCOLO CIMITERIALE COSI' COME RIMOSSO PER ALTRI CIMITERI RICADENTI NEL COMUNE AVENTI LE STESSE CONDIZIONI (Delibera di C.C. n° 80 del 28/06/2018).

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

1. In merito si precisa che nella cartografia di PSC per ragioni di opportunità e correttezza non sono rappresentate lottizzazioni in fase istruttoria, ma soltanto convenzionate o approvate fino a settembre 2019.

   Pertanto si propone la modifica della Scheda 19 AREE "PL" - *Città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione*, con la seguente sostituzione e/o aggiunta:

   <<Entro 5 anni dall'approvazione del PSC devono convenzionarsi i seguenti gruppi di lottizzazioni:

   A. Le lottizzazioni approvate indicate nella tavola 1 ATU (dicembre 2019).

   B. Le lottizzazioni pervenute al Comune che abbiano subito positiva istruttoria da parte degli Uffici comunali entro il 31 dicembre 2019.

   Qualora le aree PL interferiscano direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartiere, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C., prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette; constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvederà, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero utilizzabili per vincolo, previo accordo con la ditta proprietaria, alla monetizzazione o al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU; inoltre limitatamente al punto B l'atto di convenzione deve esplicitamente prevedere che "*nella fase attuativa occorre non superare il limite di carico urbanistico massimo rispetto a quanto previsto nell'ATU di riferimento o in alternativa al carico previsto dalla scheda n.09*".
   La rinuncia dei proprietari o il mancato convenzionamento nei modi e nei tempi previsti dal presente articolo o la mancata attuazione delle previsioni dei PL nei termini di legge, comporta che la destinazione urbanistica dell'area lottizzata debba intendersi compresa nell'ATU o negli ATU in cui ogni porzione di area lottizzata ricade con l'applicazione della rispettiva scheda urbanistica di riferimento>>.

   Qualora l'osservazione è accolta dal Consiglio Comunale, l'Ufficio di Piano effettuerà le verifiche e, qualora ne esistano le condizioni, trasmetterà al RTP i file con la delimitazione dei PL per l'aggiornamento della cartografia.

   Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile.
2. Per quanto riguarda il vincolo cimiteriale, occorre apportare la seguente modifica all'articolo 139 del REU: << *Intorno ai cimiteri è vietato costruire nuovi edifici, anche interrati, entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale (art. 338 del R.D. 1265/1934), peraltro già indicato nella cartografia del PSC, salvo riduzione di cui alla delibera di C.C. n. 80 del 28/09/2018 e salvo deroga secondo quanto dispone il D.P.R. numero 285/1990 per come modificato dalla Legge 1° agosto 2002, n. 166, art. 28* >>.

Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile e gli ATU saranno estesi anche nell'area cimiteriale.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 17 è analoga all'osservazione 15, 16, 18, 41, 46, 49, 61, 78. In particolare 41, 46 e 49 sono uguali.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 18 – 37067 del 20/02/2020 Falcone Gennaro e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Catona. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Presa visione del PSC-REU adottato e dei relativi allegati,

PREMESSO

Che in data 13/12/2008 è stato presentato un *"Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Catona"*, a nome dei sottoscritti; successivamente in data 16/11/2009 l'Ufficio Urbanistica, rilasciava un Parere Favorevole.

CONSIDERATO

Che tale *Piano di Lottizzazione Convenzionata* non è stato inserito nella Tav. 2A del Piano Strutturale Comunale (PSC)

- **CHIEDONO**

CHE VENGA INSERITO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SOPRAINDICATO, NELLE TAVOLE DEL PSC

Individuazione dell'area / dell'edificio interessati dalla proposta

Fg. – Sez.	Part.	Località
6 - Catona	716, 1026, 1040 e 1089	Catona

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito si precisa che nella cartografia di PSC per ragioni di opportunità e correttezza non sono rappresentate lottizzazioni in fase istruttoria, ma soltanto convenzionate o approvate fino a settembre 2019.
Pertanto si propone la modifica della Scheda 19 AREE "PL" - *Città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione*, con la seguente sostituzione e/o aggiunta:
<<Entro 5 anni dall'approvazione del PSC devono convenzionarsi i seguenti gruppi di lottizzazioni:

A. Le lottizzazioni approvate indicate nella tavola 1 ATU (dicembre 2019).
B. Le lottizzazioni pervenute al Comune che abbiano subito positiva istruttoria da parte degli Uffici comunali entro il 31 dicembre 2019.

Qualora le aree PL interferiscano direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartiere, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C., prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette; constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvederà, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero utilizzabili per vincolo, previo accordo con la ditta proprietaria, alla monetizzazione o al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU; inoltre limitatamente al punto B l'atto di convenzione deve esplicitamente prevedere che *"nella fase attuativa occorre non superare il limite di carico urbanistico massimo rispetto a quanto previsto nell'ATU di riferimento o in alternativa al carico previsto dalla scheda n.09"*.
La rinuncia dei proprietari o il mancato convenzionamento nei modi e nei tempi previsti dal presente articolo o la mancata attuazione delle previsioni dei PL nei termini di legge, comporta che la destinazione urbanistica dell'area lottizzata debba intendersi compresa nell'ATU o negli ATU in cui ogni porzione di area lottizzata ricade con l'applicazione della rispettiva scheda urbanistica di riferimento>>.
Qualora l'osservazione è accolta dal Consiglio Comunale, l'Ufficio di Piano effettuerà le verifiche e, qualora ne esistano le condizioni, trasmetterà al RTP i file con la delimitazione dei PL per l'aggiornamento della cartografia.
Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 18 è analoga all'osservazione 15, 16, 17, 41, 46, 49, 61, 78. In particolare 41, 46 e 49 sono uguali.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 19 - 37166 del 20/02/2020 Scopelliti Domenica

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietaria di un suolo, ricadente nel territorio del Comune di Reggio Calabria, identificato in catasto al foglio di mappa n°9 della sezione catastale di Catona, particelle 47 e 1128 (ex 51). Con sentenza n°00717/2008 REG. SEN. pronunciata in data 22.12.2008 nel ricorso n°00608/2007 REG.RIC dal Tribunale Amministrativo per la Calabria - Sezione staccata di Reggio Calabria sono stati annullati tutti i precedenti provvedimenti comunali riguardanti "*Approdo nautico zona Nord - lotto A (approdo zona nord Catona)*". Il Piano Strutturale Comunale di cui alla delibera del Consiglio Comunale n°1 del 11.01.2020 ripropone, nei suoi elaborati esattamente la stessa opera nello stesso sito.
Considerato quanto sopra e ritenuto che la sentenza citata è divenuta definitiva, l'opera prevista dal PSC richiamato è inibita dal pronunciato del T.A.R. di Reggio Calabria
Per quanto possa occorrere, si osserva inoltre che alcune delle ragioni poste a fondamento della ripetuta sentenza, di ostacolo alla realizzazione dell'opera, si sono negli anni ulteriormente aggravate.
Si invita e diffida il Comune di Reggio Calabria a prendere atto di quanto sopra dedotto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

La tavola SRN tav. 6a rev.1 del Quadro Conoscitivo riporta la localizzazione degli interventi inclusi nei programmi dell'Amministrazione fra cui le opere del "decreto Reggio". Invece quanto evidenziato con specifico simbolo sulla tavola n. 1A - ATU è l'indicazione generica di un progetto strategico e non la sua localizzazione con conseguente vincolo di natura urbanistica. Da quanto s'è accertato, l'osservazione è incentrata sull'ATU III.6 (*orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva*) la cui scheda normativa è la n. 14 del REU. In base a questa scheda sugli ATU III.6 l'Amministrazione comunale ha facoltà, coinvolgendo il settore imprenditoriale privato, di intervenire sull'impianto urbanistico e ambientale per modificarne il tessuto esistente, con un piano attuativo o con progetti speciali nei quali sarà possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premialità. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, grande distribuzione e commercio in genere, attività terziarie, turismo, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità, attività industriali ed artigianali. E, comunque, la realizzazione dell'opera da parte dell'osservante non è inibita dalle previsioni del PSC.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 20 – 37283 del 20/02/2020 Baronetto Giuseppe e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che vengano modificate le delimitazioni di alcuni ATU del PSC in funzione delle particelle catastali in proprietà. Le modifiche richieste, localizzate in località Gallico Superiore sono di entità molto modesta.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Il PSC nell'individuare la delimitazione degli ATU segue una sua razionalità ma non segue la logica della carta catastale della quale non tiene assolutamente conto. Il PSC non è disegnato sulla carta catastale ma è disegnato sulla CTR restituita con rilevo aerofotogrammetrico nel 2008. Inoltre la georeferenziazione tra CTR e carta catastale ha un problema di sovrapposizione per via dei differenti sistemi utilizzati per la restituzione cartografica.
Il problema lamentato dal proponente l'osservazione è generalizzato su tutto il territorio comunale. Non si ritiene di dover apportare modifiche di non facile valutazione che, per quanto detto, forse interferirebbero con altre situazioni o con la problematica che sta alla base della unitarietà degli ATU.
L'osservazione non è accoglibile

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 20 è analoga alla 13 e alla 14.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 21 - 37303 del 20/02/2020 Fiumanò Carmen Danila

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gebbione. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ha presentato un progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in località Gebbione per il quale ha ottenuto il parere favorevole in data 09-05-2014 prot. 72817 - pratica Edilizia 79/2013. Il fabbricato è compreso in un territorio individuato come ATU – III.8 di cui alla Scheda 16 (*assoggettato a prevalente trasformazione Urbanistica*) con il ricorso ai "Piani Attuativi".
Osserva che nell'ATU – III.8 la norma non preveda la ristrutturazione con demolizione, nel qual caso il progetto ai fini del rilascio del titolo abilitativo, non sarebbe in contrasto con il PSC adottato.
Osserva di non poter eseguire miglioramenti simici.
Chiede che nei pochi spazi liberi si possa costruire con l'intervento diretto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Modificare un ATU – III.8 *assoggettato a prevalente trasformazione Urbanistica* in un ATU in cui sia previsto l'intervento diretto significa pregiudicare in via definitiva la "*riqualificazione urbana*" di quel territorio. La stessa ristrutturazione posta tra gli interventi diretti, nel caso specifico, persegue la logica della non demolizione in mancanza di un piano attuativo. Il motivo è quello di non congelare il tessuto urbano nella sua attuale problematica morfologica attraverso una miriade di demolizioni e ricostruzioni che non avrebbero senso nella attuale situazione caotica della città, dove vige il continuo abbandono di spazi ed edifici pubblici.
I miglioramenti sismici sono sempre ammessi con la ristrutturazione edilizia in tutti gli ATU comunali utilizzando l'intervento diretto. L'esclusione della demolizione nella ristrutturazione edilizia di cui all'ATU – III.8 non ne pregiudica il miglioramento sismico, anzi, quasi sempre non ne pregiudica neanche l'adeguamento.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 21 tranne la localizzazione, è uguale all'osservazione 23.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 22 - 37341 del 20/02/2020 Baglio 1813 Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo ambientale.

Localizzazione: Arangea Casalotto. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante osserva che in località Arangea Casalotto la Baglio 1813 Srl gestisce, per scopi agricoli, un terreno di proprietà dei soci identificato catastalmente al foglio di mappa 2 particelle 152, 154, 156, 213, 214, 221, 296, 1100, 1104, 1105, 1151, 1152, superficie mq. 96.550 Il terreno nel PSC adottato è compreso nell'ATU II.6 (*orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente*);

- che l'area oggetto della presente osservazione è una estesa piantagione di bergamotto biologico, posta nella zona sud della città, a monte dell'aeroporto ed in prossimità della fiumara Sant'Agata;
- che alla piantagione si accede attraverso un "baglio" di proprietà della stessa ditta in intestazione;
- che il "baglio" rappresenta un'importante permanenza storica di carattere agricolo rurale, ed è ad oggi l'unico esempio di questa masseria fortificata presente nel tessuto urbano della città di Reggio, nonché l'unico rimasto in tutta la costa reggina e per questo frequentemente oggetto di studio e documentazione;
- che il "baglio", la cui ragion d'essere è funzionale alla piantagione di bergamotto antistante ha un'organizzazione tipologica-funzionale costituita da:
  - una torre saracena (risalente circa al 700) parzialmente crollata,
  - una chiesetta consacrata (ricostruita dopo il sisma del 1783) ed in cui periodicamente si svolgono delle funzioni religiose,
  - una porzione di uno scalone seicentesco,
  - gli alloggi e i depositi e per gli addetti nei quali sono custoditi gli attrezzi e le macchine storiche utilizzati per l'estrazione manuale del bergamotto,
  - un portale ad arco attraverso cui si accede alla piantagione
- che l'area in oggetto è parte del più ampio Decreto Ministeriale 180059 – Immobili e aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42 \2004 – ovvero è sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica;

Chiede:

- che all'area in oggetto della presente osservazione venga data dal PSC la destinazione "*Territorio agricolo forestale* – ATU IV" in tutta la sua estensione e per come alla sua naturale vocazione ed uso in atto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione per le motivazioni espresse è accoglibile limitatamente al foglio di mappa 2 particelle 152, 154, 156, 213, 214, 221, 296, 1100, 1104, 1105, 1151, 1152, superficie mq. 96.550.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni 22, 24, 25, 36 sono fra loro analoghe.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 23 - 37350 del 20/02/2020 Fiumanò Carmen Danila

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Via Reggio Campi II tronco. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ha presentato un progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in località Gebbione per il quale ha ottenuto il parere favorevole in data 09-05-2014 prot. 72817 - pratica Edilizia 79/2013. Il fabbricato è compreso in un territorio individuato come ATU – III.8 di cui alla Scheda 16 (*assoggettato a prevalente trasformazione Urbanistica*) con il ricorso ai "Piani Attuativi".
Osserva che nell'ATU – III.8 la norma non preveda la ristrutturazione con demolizione, nel qual caso il progetto ai fini del rilascio del titolo abilitativo, non sarebbe in contrasto con il PSC adottato.
Osserva di non poter eseguire miglioramenti simici.
Chiede che nei pochi spazi liberi si possa costruire con l'intervento diretto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Modificare un ATU – III.8 assoggettato a prevalente trasformazione Urbanistica in un ATU in cui sia previsto l'intervento diretto significa pregiudicare in via definitiva la "*riqualificazione urbana*" di quel territorio. La stessa ristrutturazione posta tra gli interventi diretti, nel caso specifico, persegue la logica della non demolizione in mancanza di un piano attuativo. Il motivo è quello di non congelare il tessuto urbano nella sua attuale problematica morfologica attraverso una miriade di demolizioni e ricostruzioni che non avrebbero senso nella attuale situazione caotica della città, dove vige il continuo abbandono di spazi ed edifici pubblici.
I miglioramenti sismici sono sempre ammessi con la ristrutturazione edilizia in tutti gli ATU comunali utilizzando l'intervento diretto. L'esclusione della demolizione nella ristrutturazione edilizia di cui all'ATU – III.8 non ne pregiudica il miglioramento sismico, anzi, quasi sempre non ne pregiudica neanche l'adeguamento.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 23 tranne la localizzazione, è uguale all'osservazione 21.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 24 - 37359 del 20/02/2020 Baglio 1813 Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo ambientale.

Localizzazione: Rosalì. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante osserva che in località Rosalì la Baglio 1813 Srl gestisce, per scopi agricoli, un terreno di proprietà dei soci identificato catastalmente al foglio di mappa 7 particella 108, estesa Ha 1.10.30. Il terreno nel PSC adottato è compreso nell'ATU III.7 (*orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature di interesse generale)*;

- che l'area nel PRG Quaroni vigente dal 1975, era zona C di espansione residenziale, fino ad oggi mai utilizzata per tali scopi;
- che l'attuale destinazione, ove confermata, comporterà alla società, che già da anni è gravata da pesanti oneri fiscali, il perpetuarsi di un dispendio economico "a perdere" che invece potrebbe essere investito per opere di miglioramento fondiario a beneficio della reale attività agricola con risvolti positivi all'economia del comprensorio;
- che l'attuale destinazione, ove confermata, limiterà la possibilità per la Società di accedere ad eventuali finanziamenti specifici per le zone agricole.

CHIEDE:

- che all'area in oggetto della presente osservazione venga data dal PSC la destinazione "*Territorio rurale e agro forestale*" ATU IV in tutta la sua estensione e per come alla sua naturale vocazione ed uso in atto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione per le motivazioni espresse è accoglibile limitatamente al terreno di cui al foglio di mappa 7 particella 108, estesa Ha 1.10.30.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni 22, 24, 25, 36 sono fra loro analoghe.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 25 - 37391 del 20/02/2020 Baglio 1813 Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo ambientale.

Localizzazione: Sambatello. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante osserva che in località Sambatello la Baglio 1813 Srl gestisce, per scopi agricoli, un terreno di proprietà dei soci identificato catastalmente al foglio di mappa 3 particella 1, estesa Ha 2.00.85. Il terreno nel PSC adottato è compreso nell'ATU III.7 (*orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature di interesse generale)*;

- che l'area nel PRG Quaroni vigente dal 1975, era zona C di espansione residenziale, fino ad oggi mai utilizzata per tali scopi;
- che l'attuale destinazione, ove confermata, comporterà alla società, che già da anni è gravata da pesanti oneri fiscali, il perpetuarsi di un dispendio economico "a perdere" che invece potrebbe essere investito per opere di miglioramento fondiario a beneficio della reale attività agricola con risvolti positivi all'economia del comprensorio;
- che l'attuale destinazione, ove confermata, limiterà la possibilità per la Società di accedere ad eventuali finanziamenti specifici per le zone agricole.

CHIEDE:

- che all'area in oggetto della presente osservazione venga data dal PSC la destinazione "*Territorio rurale e agro forestale*" ATU IV in tutta la sua estensione e per come alla sua naturale vocazione ed uso in atto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione per le motivazioni espresse è accoglibile limitatamente al terreno di cui al foglio di mappa 3 particella 1, estesa Ha 2.00.85.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni 22, 24, 25, 36 sono fra loro analoghe.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 26 – 37478 del 20/02/2020 Baronetto Giuseppe e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Cimitero Cataforio. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante osserva che:
- la particella 303 ricade all'interno dell'ATU II.1 "*territorio in corso di trasformazione*";
- il 30% della superficie della particella è interessata dal vincolo cimiteriale del cimitero di Cataforio;

Chiede che:
- venga riconsiderata la parte vincolistica al fine di consentire un utilizzo ottimale dell'area e del lotto d'intervento. Si riserva di integrare l'osservazione con relazione tecnica e altra documentazione probante a sostegno della formulata richiesta.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il vincolo cimiteriale, occorre apportare la seguente modifica all'articolo 139 del REU: << *Intorno ai cimiteri è vietato costruire nuovi edifici, anche interrati, entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale (art. 338 del R.D. 1265/1934), peraltro già indicato nella cartografia del PSC, salvo riduzione di cui alla delibera di C.C. n. 80 del 28/09/2018 e salvo deroga secondo quanto dispone il D.P.R. numero 285/1990 per come modificato dalla Legge 1° agosto 2002, n. 166, art. 28* >>.
Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile e gli ATU saranno estesi anche nell'area cimiteriale.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 27 - 37540 del 20/02/2020 Branca Teresa

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Zona Eremo. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La dott.ssa Teresa Branca, per come estesamente qui di seguito riportato, afferma:
<<In qualità di proprietaria di un'area riportata all'Agenzia del territorio di Reggio Calabria, servizi catastali al foglio n.72 RC particelle 106 e 201, fa presente che dall'esame dell'intera area riportata tavola PSC. O.IB (MACROZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E FATTIBILITÀ GEOLOGICA) e corrispondente nella cartella PSC_TAV 1, tavola PSC_TAV 1 - dicembre 2019-Tav. 1B.pdf (CONFIGURAZIONE MORFOLOGICA DEGLI ATU), all'ATU III.8, allo stato particelle n. 106 e 20 l risultano per il 70% TU - URBANIZZATO e parte restante TDU urbanizzabile.
Inoltre tale terreno è stato oggetto di piano di lottizzazione presentato anni fa ed è adiacente alla strada pubblica, facilmente collegabile agli impianti fognario, idrico, telefonico ecc. pubblici.
Tutto ciò premesso, visto che nelle varie tavole che inquadrano l'intero territorio comunale, si sono riscontrati aree prive di costruzioni che siano state inquadrate interamente come TU - URBANIZZATO, pertanto si,
CHIEDE
di rettificare prima dell'approvazione del PSC, l'area relativa al Foglio N.72 RC particelle n. 106 e 201, interamente ad area -TU – URBANIZZATO>>.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione, qui sopra riportata per esteso, non risulta chiara nella sua esposizione. Sicuramente è analoga all'osservazione n. 6 e 7. E, per come già s'è fatto in quelle osservazioni, anche qui si precisa che la Tavola n. 0.1 ATU (*macrozonizzazione del territorio comunale e fattibilità geologica*) è una tavola di classificazione, in base alla quale secondo la legge regionale 19/2001, il territorio viene suddiviso in tre grandi zone. Mentre la tavola 1.B ATU (*configurazione morfologica degli ATU*) è una tavola specifica del PSC che ha effetti normativi e giuridici. Dal punto di vista della logica urbanistica tra un territorio urbanizzato e uno urbanizzabile non vi sono particolari effetti salvo la presenza o meno di opere infrastrutturali (e non tanto di costruzioni) che gli fanno assumere una diversa valenza normativa.
Sotto questo aspetto l'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	L'osservazione 27 è analoga all'osservazione 6 e 7.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 28 - 37558 del 20/02/2020 Iellamo Marco

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In riferimento al Piano Strutturale l'osservante osserva che silo in (Gallico di Reggio Calabria riportato in catasto al foglio di mappa n. 4 particelle 871 e 872 (ex particella 5) su!!e sue particelle insiste un tracciato stradale che va a danneggiare quasi l'intera proprietà. Ma da un esame più approfondito tale tracciato corrisponde perfettamente ad un vecchio progetto che l'ANAS aveva predisposto con allora anche un decreto di occupazione temporanea, impugnata e successivamente annullata. Voglio precisare anche che quanto riportato nel PSC sembrerebbe la copia del vecchio traccialo di esproprio che forse oggi all'ente Anas non interessa più, anche in considerazione che detto tracciato doveva a suo tempo servire per il collegamento della strada Gallico-Gambarie. Progetto e strada che oggi è realizzata in una zona più a Sud.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Da un attento esame cartografico secondo le indicazioni dell'osservazione è risultato che allo stato attuale la particella n. 872 non esiste. La particella 871, per quanto si è potuta sovrapporre, è compresa nell'ATU III.8 e su di essa sembra non insistere alcuna previsione di strada.
In ogni caso il problema della destinazione urbanistica ai fini espropriativi non si pone perché i vincoli indennizzabili con il PSC vanno in compensazione, art. 122 del REU.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 29 - 37624 del 20/02/2020 Ordine Ingegneri

Tipologia dell'osservazione: Generale di tipo urbanistico e puntuale di tipo normativo.

Localizzazione: Nessuna.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione si articola su questioni generali e questioni normative.

A. Le questioni generali si basano sulla visione di un piano strategico per la città.
B. Le questioni normative si articolano sui seguenti punti:

1. Diminuire le dimensioni minime delle unità di intervento nei progetti di trasformazione rispetto ai 4 ettari previsti.
2. Ricondurre le distanze dai confini a quanto previsto dal DM 1444/1968, art. 9.
3. Nell'ATU I.1 permettere la ristrutturazione edilizia per tutti gli edifici e l'applicazione della legge regionale n.21/2010 e s.m.i. ad esclusione della ex zona A di PRG.
4. Nell'ATU II.1 dare indicazioni puntuali al comparto previsto al punto 2b.
5. Nell'ATU IV occorre richiamare l'attenzione sui lotti inferiori utilizzati a 10.000 mq su cui si possono realizzare manufatti amovibili in legno 3,00X6,00 per ricovero attrezzi secondo la circolare 2223149/2018 del Dipartimento n. 11 – Ragione Calabria.
6. In merito ai progetti in corso d'istruttoria presso gli Uffici comunali ai fini della loro salvaguardia occorre modificare l'art. 144 del REU e aggiungere: *<<Possono essere realizzati i progetti edilizi di intervento diretto riguardanti aree che nelle tavole di piano hanno trovato confermata la classificazione di zona e che sono pervenuti agli uffici comunali prima dell'adozione delle presenti norme>>.*

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

A. La questione generale sulla visione strategica del PSC è stata affrontata nella misura in cui la provincia di Reggio Calabria è riuscita a dotarsi di un progetto di sviluppo territoriale basato su principi di marketing e socioeconomici. Il PSC nello specifico ha ritenuto utilizzare non tanto gli obiettivi quanto la visione strategica di alcuni progetti estrapolati da quel contesto territoriale inserendoli negli ATU pertinenti, cercando di coniugarli con le regole attuative del PSC, ma proponendone anche di nuovi in linea con quanto desunto dal Quadro Conoscitivo, dal Documento Preliminare e dalla Conferenza di Pianificazione. A tal proposito occorre evidenziare che gli indicatori e i target ambientali per quanto esistenti e necessari per monitorare e, quindi, valutare le scelte di Piano sono elencati nel Rapporto Ambientale del procedimento di VAS. Il richiamo al Metropolitan Mobility System, infine, è solo l'indicazione di un progetto strategico attualmente in fase di analisi presso l'Amministrazione e la sua rappresentazione schematica nelle tavole di PSC aiuta a individuare le criticità derivanti da una mobilità urbana molto complessa.

B. Circa le osservazioni normative, queste possono essere accolte secondo le seguenti deduzioni:

1. La dimensione minima dell'unità d'intervento per le aree urbanizzabili può essere ricondotta a 3 ettari in linea con il QTRP, in tutti gli altri casi e negli ATU in cui sono previsti piani attuativi si opta per una superficie minima di mq 10.000 o sulla rimanente frazione, come pure si opta per una superficie inferiore in tutti gli ATU soggetti a piano attuativo con esclusione degli ATU II.6, III.1, III.2, III.3, III.8, applicando, per semplificazione, per i nuovi interventi e le ristrutturazioni la normativa prevista dall'articolo 114 del REU, comma 3, lettera c), ossia, permesso di costruire convenzionato con atto d'obbligo.
2. La distanza dai confini trova applicazione in ordine all'art. 109 del REU il quale con opportune deroghe prevede l'accordo tra confinanti per annullare le distanze costruendo sul confine o ricondurre le distanze al D.I. 1444/1968, art. 9, aggiornato ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis, legge n. 55 del 2019. E, comunque, l'art. 109 è da aggiornare secondo questo principio.
3. La ristrutturazione edilizia per tutti gli edifici che insistono nell'ATU I.1 specie quando implica demolizione e ricostruzione integrale non può essere ammessa aprioristicamente ma solo se l'edificio è compreso in un piano di comparto o di recupero, il quale ne definisce gli interventi edilizi. In tal caso gli interventi edilizi possono comprendere quanto previsto dalla legge regionale n.21/2010 e s.m.i. E, comunque, è da escludere l'area e gli immobili di notevole interesse pubblico imposti con Decreto Ministeriale secondo l'art. 136 del D. Lgs 42/04 il cui vincolo è individuato con codice 180051 e 180056.
4. Si ritiene di dare libertà espressiva alla delimitazione e ai contenuti del piano di comparto fatti salvi i parametri urbanistici ed edilizi dell'ATU di pertinenza e, naturalmente, quanto previsto dal REU negli articoli 114 e 130. In particolare l'articolo 114 del REU, comma 3, lettere a), b) e c) prevede il permesso di costruire convenzionato anche in presenza del comparto edificatorio, dal cui contesto per coerenza occorre eliminare, alla lettera b), le parole *<<superiori a 1.500 mq di SL>>*.
5. I lotti che insistono nell'ATU IV inferiori a 10.000 mq possono essere dotati di manufatti amovibili in legno 3,00X6,00 per ricovero attrezzi secondo la circolare 2223149/2018 del Dipartimento n. 11 – Ragione Calabria.
6. L'art. 144 del REU può essere modificato aggiungendo un ulteriore comma che afferma: *<< Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>.*

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è accoglibile secondo la valutazione istruttoria.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 30 - 37635 del 20/02/2020 Carbone Carlo Agostino

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Pentimele (via Lupardini). Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante evidenzia:

- che nell'elaborato Configurazione morfologica degli ATU Tav. 1B l'area in esame risulta classificata:

in parte Territorio Urbanizzato – ATU II.6

in parte Territorio Agricolo Forestale - ATU IV.2;

- che dall'accostamento delle tavole Configurazione morfologica degli ATU - 1.B e 1.A non si evince con chiarezza il limite delle ATU ovvero la chiara divisione, graficizzata con il bordo nero, tra il Territorio Urbanizzato e il Territorio Agricolo Forestale;
- che dall'esame dell'elaborato ATU – Regime delle limitazioni Tav. 3B - l'area in oggetto risulta compresa nelle classi 2 – 3 relative alla Fattibilità delle azioni di Piano.
- che il terreno in oggetto non risulta essere gravato da alcun tipo di tutela per come si evince dall'elaborato ATU- Regime delle tutele Tav. 2B;

Chiede:

- che all'area in oggetto della presente venga data dal PSC la destinazione ATU II.6 per tutta la sua estensione, anche in virtù dell'eventuale imprecisione grafica nella congiunzione tra le Tav. 1.B e 1.A

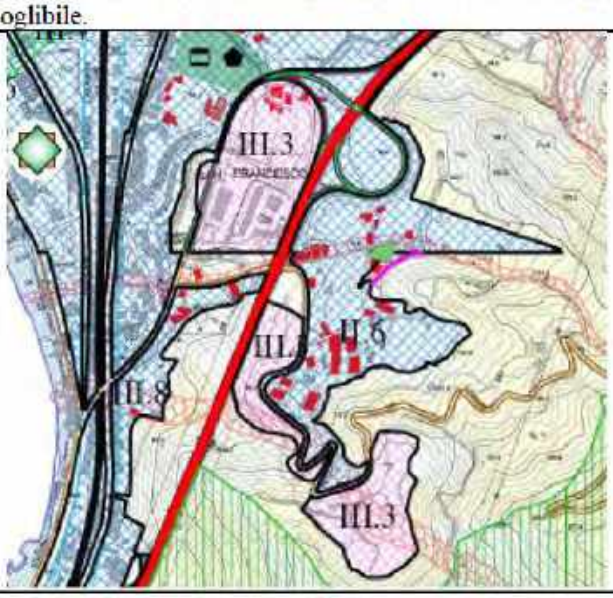
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

È stata verificata l'imprecisione grafica secondo cui è rimasto indefinito il confine dell'ATU che in tal caso cade a ridosso della linea di unione delle due tavole, che incide, appunto, sulla delimitazione dell'ATU II.6, rispetto al restante territorio agro-forestale, ossia ATU IV.2- *territorio periurbano*. Sotto questo aspetto l'osservazione può essere accolta e per essa si propone la delimitazione definitiva dell'ATU II.6 per come sotto rappresentata nel disegno. Nell'aggiornamento cartografico se dovessero riscontrarsi eventuali situazioni interpretative analoghe si userà il medesimo principio.

Invece, per quanto attiene il regime delle tutele di cui alla Tav. 2B (ATU) rileva che nel caso specifico, trattandosi di vincolo sovraordinato, l'osservazione non è accoglibile.

Variazione cartografica PSC/ATU
Tav. IA e 1B uniti
ATU II.6

N.B. – Il tratto di delimitazione rettificata sull'ATU II.6 è effettuata con linea continua color fuxia.



PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è accoglibile relativamente alla delimitazione dell'ATU II.6. Ma non è accoglibile sulla modifica del vincolo di tutela che rimane integro.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 31 - 37635 del 20/02/2020 Gangemi Pietro e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Superiore (località Troncovito). Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
Gli osservanti osservano che sono proprietari di un terreno in località Troncovito di Gallico Superiore identificato in catasto foglio 6 della sez. di Gallico particelle 115 di 670 mq e 116 di mq 5560 per un totale di 6.230 mq. Nel PRG vigente dette particelle ricadevano in minima parte in zona E (agricola) e per oltre 5.000 mq in zona F nello specifico aree destinate per le sedi e attrezzature sanitarie e assistenziali, con conseguente potenzialità edificatoria sia pure riservata a servizi sanitari, motivo per cui l'area è stata assoggettata al pagamento di IMU come area edificabile. Le nuove destinazioni nel PSC sembrano non consentire più alcuna utilizzazione per fini edificatori, per cui gli osservanti chiedono o il ripristino dello stato antecedente l'adozione del PSC o che tutta l'area in proprietà diventi agricola per non pagare l'IMU.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA
Da una ricognizione cartografica è risultato che salvo la presenza di viabilità di previsione la ex zona F è compresa nell'ATU III.7 orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature di interesse generale e la zona E è diventata ATU IV.2. L'ATU III.7 è di utilizzazione diretta con intervento pubblico o privato anche per fini sanitari e assistenziali. L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 32* - 37642 del 20/02/2020 Innovazioni Commerciali

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico e generale di tipo normativo.

Localizzazione: San Leo di Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'area di interesse è identificata al catasto alla sezione di Pellaro foglio 1, particelle 91, 100, 101, 1172, 1173,1175, 1637, destinata nel PRG zona B. La società è titolare di concessione demaniale marittima nella medesima località di San Leo di Pellaro per l'ormeggio attrezzato della nautica da diporto noto come " Marina di Porto Bolaro".
Osserva l'osservante che nel PSC non è rappresentato l'effettivo stato dei luoghi, né è rappresentato il nuovo lotto in concessione per come congegnato dal Piano Spiaggia.
Osserva, inoltre, che lo stato dei fondali compromessi non giustifica la individuazione dell'area "SIC" e che il PSC adottato reca limitazioni e difficoltà interpretative, che penalizzano il normale svolgimento dell'attività turistica.
Chiede:
- che le tavole del PSC vengano aggiornate riportando l'attuale stato dei luoghi;
- che il rischio erosione costiera venga ridimensionato prevedendo di poter realizzare dighe foranee ed interventi di protezione e riqualificazione del tratto di costa interessato.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

La cartografia di base su cui è stato disegnato il PSC di Reggio Calabria è la CTR della Calabria ottenuta con restituzione aerofotogrammetrica nel 2008. Al momento non esiste altra carta più aggiornata.
Il PSC in base alla Lur 19/2002 e s.m.i. registra la delimitazione degli arenili soggetti a Piano Spiaggia (legge regionale 21 dicembre 2005 n. 17) secondo la linea SID, i cui contenuti sono demandati appunto al Piano Spiaggia e non al PSC. Nella fattispecie la "dividente demaniale" nel PSC è desunta dalla Tav.7 SRN, rev. 1 del Q.C., settembre 2019.
Il rischio erosione costiera è un vincolo di un Piano Stralcio sovraordinato alle competenze comunali e il PSC è obbligato a registrarlo così per come imposto, secondo il suo grado di pericolosità.
Anche la presenza del "SIC" è un vincolo di tutela sovraordinato di natura ambientale oggetto di approfondimento nella Valutazione di Incidenza del PSC, alla cui lettura si rimanda per capire la interazione tra ambiente antropico e quel tratto di mare.
Per quanto riguarda "*limitazioni e difficoltà interpretative*" di cui il PSC sarebbe pervaso, che penalizzano il normale svolgimento dell'attività turistica, è opportuno dedurre che questo è un concetto astratto non comprensibile dal momento che tutto ciò che è riprodotto negli elaborati tecnici del PSC è ben circostanziato, rappresentato cartograficamente, descritto e normato. Salvo che l'osservante non si riferisca, in linea generale, agli arenili posti oltre la linea SID in direzione opposta al mare. Per essi si prospetta la seguente normativa da inserire nel REU: *<<In sede di richiesta di titolo abilitativo che riguarda aree poste al di fuori della linea SID ma con questa confinanti , occorre accertarne il confine con la definitiva localizzazione della dividente demaniale (linea SID), una volta accertato che non sono demaniali quindi non assoggettabili al piano spiaggia, né gravati da usi civici, altresì accertato che non sono gravati da vincolo di inedificabilità in base al QTRP essendo entro i 300 m. dal confine del demanio marittimo, o altri tipi di vincolo o limitazioni anche di tipo ambientale, si intendono disciplinate e comprese nell'ATU ad esse prospiciente situato in correlazione con l'area ferrovia, di cui occorre fare salvi i rispettivi vincoli >>*.
L'osservazione si intende accolta limitatamente alla ridefinizione della problematica generale che riguarda gli arenili ubicati lungo tutta la costa.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ Osservazione accolta limitatamente alla ridefinizione degli arenili.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 33 - 37696 del 20/02/2020 ANCE

Tipologia dell'osservazione: Generale di tipo procedurale.

Localizzazione: Nessuna.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

A. Violazione dell'art 11, comma 1 e 3, della legge regionale 19/2001, circa la partecipazione dei cittadini e la pubblicità del procedimento di formazione del PSC. Nell'osservazione viene citata in particolare la nota ANCE pervenuta al comune di Reggio Calabria con protocollo n. 55164 del 5 aprile 2017.
B. Violazione dell'art 13, comma 2, 4, 6 della legge regionale 19/2001, circa la conferenza di pianificazione e le modalità esplicative non conformi alla norma.
C. Violazione dell'art 27, comma 3 e 6, della legge regionale 19/2001, circa la formazione e approvazione del PSC e le modalità esplicative non conformi alla norma.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito alle presunte violazioni relative agli artt. 11, 13 e 27 della legge regionale 19/2001 si osserva che ai fini della formazione del PSC le associazioni di categoria non hanno formato organismi consultivi. Però sono stati invitati alla conferenza di pianificazione e al procedimento di VAS le associazioni medesime, che a loro volta hanno presentato proposte operative. La stessa ANCE ha presentato una proposta operativa pervenuta al comune di Reggio Calabria con protocollo n. 55164 del 5 aprile 2017. In merito a questa proposta si era pronunciato il RTP con nota del 21/06/2017, evidenziando che l'ANCE con la su citata nota *<<Presenta un'osservazione articolata con la quale si richiede di approfondire la ricostruzione dello stato delle reti. L'A.C. potrà, con l'apporto dei vari servizi, approfondire la materia. Le considerazioni hanno richiesto una risposta di carattere generale investendo questioni di politica urbana e non solo urbanistica, nonché di strategia per il settore delle costruzioni, evidentemente problema molto generale che eccede il dominio del PSC>>*.
Altresì si rileva che la partecipazione di Enti istituzionali, Associazioni e Cittadini per la trasparenza pubblica e la tutela degli interessi diffusi e sociali è stata ampiamente assicurata perché i principali atti formali (Deliberazioni, Quadro Conoscitivo, Documento Preliminare al PSC, Rapporto ambientale preliminare e definitivo, Adozione del PSC con relativi allegati, sempre in forma integrale) di volta in volta sono sempre stati opportunamente pubblicizzati e pubblicati sul sito istituzionale web del comune di Reggio Calabria e della Regione Calabria.
La circostanza evidenziata dall'ANCE secondo cui il Documento Preliminare sarebbe privo di REU è esatta nella misura in cui si intende il REU nella sua veste editoriale classica. In effetti così non è perché la stesura del documento di pianificazione ha comportato una maturazione complessiva degli obiettivi di piano in base ai quali le future scelte sono state condizionate fin dalla fase preliminare, allorquando si parlava di regole per la perequazione, compensazione, premialità, strumenti attuativi delle previsioni di PSC. In effetti il REU, solo alla fine del processo di pianificazione, completa l'iter formativo del PSC dettando le norme complessive.
Le presunte diverse violazioni per come sopra sintetizzate giuridicamente non costituiscono manifeste osservazioni stante il fatto che la procedura pubblica utilizzata per come evidenziata negli atti di PSC e VAS, cui si rimanda, è andata oltre i termini di legge degli articoli citati.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione, di carattere generale, esprime soltanto punti di vista sulla procedura eseguita.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 34 - 37743 del 20/02/2020 Collegio dei Geometri

Tipologia dell'osservazione: Generale di tipo urbanistico e ambientale.

Localizzazione: Nessuna.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione si articola su questioni generali di tipo urbanistico e ambientali:

1. Centri storici delle frazioni, ATU I.2: - i centri storici delle frazioni sono privi di valore storico cultuale e preclude ingiustamente la realizzazione di nuove volumetrie.
2. Aerofotogrammetria: - Si evidenzia che la base cartografica utilizzata non è aggiornata e pertanto risultano assenti moltissimi edifici realizzati nel periodo 1985/2005.
3. Riqualificazione della città costruita illegalmente, ATU II.6: - Il ricorso al PRA (programma di recupero urbano per gli insediamenti abusivi, art.36 della Lur 19/2002 e s.m.i. o il PR ai sensi della legge 47/1985) penalizza i lotti liberi cui è precluso l'intervento diretto.
4. Vincoli cimiteriali: - Ridurre i vincoli cimiteriali secondo gli atti deliberativi di Consiglio Comunale.
5. Norme di salvaguardia: - Preoccupazione espressa per l'applicazione delle misure di salvaguardia che generano la sospensione dei procedimenti abilitativi in corso o in via di definizione, comprese le pratiche di sanatoria.
6. Pianificazione: - Preoccupazione espressa per la forte parcellizzazione della proprietà che alla fine rende meno applicabile l'attuazione delle previsioni del PSC. Inoltre si ritiene ingiustificata l'altezza di m. 18,80. Molti ATU hanno eccessiva estensione. Come eccessiva è l'estensione minima di 4 ettari per i progetti di trasformazione.
7. Vincoli: - Si ritiene necessaria concordare con le Autorità la modifica dei vincoli di tutela per adeguarli alla realtà dei luoghi.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

:

1. Centri storici delle frazioni, ATU I.2: - l'identità culturale dei centri storici delle frazioni esiste e, comunque, va salvaguardata.
2. Aerofotogrammetria: - Dopo attenta valutazione e su esplicita volontà della Regione è' stata utilizzata come base cartografica la carta tecnica della regione Calabria del 2008. Non ci sono altre cartografie a livello Comunale ulteriormente aggiornate.
3. Riqualificazione della città costruita illegalmente, ATU II.6: - Lo strumento del PRA (ma anche il PR), non derogabile, è necessario per dare ordine nell'insediamento.
4. Per quanto riguarda il vincolo cimiteriale, occorre apportare la seguente modifica all'articolo 139 del REU: << *Intorno ai cimiteri è vietato costruire nuovi edifici, anche interrati, entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale (art. 338 del R.D. 1265/1934), peraltro già indicato nella cartografia del PSC, salvo riduzione di cui alla delibera di C.C. n. 80 del 28/09/2018 e salvo deroga secondo quanto dispone il D.P.R. numero 285/1990 per come modificato dalla Legge 1° agosto 2002, n. 166, art. 28* >>. Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile e gli ATU saranno estesi anche nell'area cimiteriale.
5. Norme di salvaguardia: - Si ripropone la proposta di cui alla osservazione 29, punto B6, intesa a modificare l'art. 144 del REU aggiungendo un ulteriore comma che affermi: << *Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC*>>.
6. Pianificazione: - Circa la parcellizzazione della proprietà si può fare poco o nulla. Circa l'altezza dei fabbricati il REU permette la deroga in particolari condizioni relativamente al territorio urbanizzabile a densità elevata. L'ATU (ambito territoriale unitario) per come definito dalla legge regionale 19/2002 non può avere una estensione ottimale o predefinita, la sua scomposizione, quando è troppo esteso, può essere definita dai progetti di trasformazione per i quali è stata proposta nell'osservazione 29, al punto B1, cui si rimanda, una modifica intesa a ricondurre la dimensione minima dell'unità d'intervento per le aree urbanizzabili a 3 ettari in linea con il QTRP, in tutti gli altri casi a mq 10.000, salvo quelli ulteriormente ivi specificati.
7. Vincoli: - La perimetrazione dei vincoli di tutela emanati per legge o per decreto è di tipo immodificabile. Il PSC ha solo l'obbligo di registrare questa situazione, comunque vigente sul suolo comunale. Con la redazione e approvazione dei piani paesaggistici d'ambito da parte della Regione per questi vincoli potrebbe subentrare una normativa meno restrittiva.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è accoglibile secondo la valutazione istruttoria.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 35* – 37828 del 20/02/2020 Porto Bolaro Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: San Leo di Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

- L'area oggetto dell'osservazione è sita in località San Leo di Pellaro, identificata al NCEU al foglio di mappa n. 1, part. 2228,2229,2230,1384,1853,2232,2235, 1527-1531-1535-1539-1543-1669-1672- 1675-1680-1836,1335, di cui la società rappresentata dallo scrivente è proprietaria.
- Su tale area è stato presentato un progetto per la realizzazione dell'ampliamento del Centro Commerciale esistente e un nuovo progetto, depositato presso il SUAP per la realizzazione di una pluralità di attività economiche.
- Nel previgente PRG l'area d'intervento è localizzata in zona B ed in zona D.
- Nel PSC adottato l'area di che trattasi è classificata in ATU II.5 (*orientato in prevalenza alla riqualificazione della città di competenza del consorzio CORAP*).
- Vengono contestati i contenuti dei seguenti articoli del REU: il 126 "*Progetti speciali e/o Piani Integrati d'Intervento*"; il 139 "*Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica*"; il 146 "*Deroghe del REU*", i quali creano pastoie burocratiche, non permettono deroghe, le norme sono troppo restrittive, limitano gli interventi e lo sviluppo degli edifici in altezza.

Con la presente osservazione si chiede:

- Di esplicitare in maniera semplice e diretta le possibilità di intervento presenti sia nell' ATU di cui in narrativa che in tutti gli altri ATU al solo fine di fornire ai cittadini e a quanti possano avere desiderio d'investire di avere un quadro di riferimento certo delle possibilità d'intervento, anche senza dover necessariamente rivolgersi in via preventiva ad un tecnico.
- Di voler inserire l'articolo 126 bis, nel quale venga prevista la possibilità di operare in variante, secondo le norme nazionali e regionali vigenti e previo assenso del Consiglio Comunale, unico Organo avente potestà in termini di indirizzo sulle politiche di programmazione e pianificazione dello sviluppo del territorio, anche ponendo limitazioni in merito alle tipologie d'intervento.
- Di voler integrare l'art. 146, inserendo quanto necessario a consentire che gli Uffici possano, in assoluta tranquillità e serenità, procedere ad istruire istanze di deroga in ogni accezione.

Chiede, infine, di derogare al limite di edificabilità in altezza.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il progetto depositato al SUAP, questo, se conforme, può seguire le indicazioni del REU, art 144 – *Realizzazioni in corso*.

Si evidenzia che nell'ATU II.5 è rappresentato il Piano Regolatore Territoriale consortile, di cui all'art. 51 del DPR 218/1978 e all'art. 20 della L.R. 38/2001. Al Corap, ente pubblico non economico strumentale della Regione Calabria, la L.R 24/2013 affida lo sviluppo e valorizzazione delle aree produttive ed industriali esercitando tutte le funzioni già attribuite in precedenza ai singoli Consorzi per lo Sviluppo delle aree industriali. Ciò premesso il suddetto piano con delibera di Consiglio Comunale n.15 del 15031991 è stato oggetto di atto integrativo alla delibera di Consiglio Comunale n. 2191 del 15/08/1990 quale presa d'atto della caducazione del P.R. consortile ASI di R.C. con cui sono state precisate le nuove delimitazioni degli ATU di competenza ASI in base alle quali si aggiorna il PSC adottato. Nelle more di una specifica disciplina di competenza del Corap o suoi aventi causa l'ATU II.5 è soggetto alla medesima disciplina dell'ATU II.4 relativamente alla scheda REU 06. In merito al punto qui trattato e nei termini proposti l'osservazione è accoglibile. Se accolta seguiranno le modifiche cartografiche.

Per quanto riguarda invece le altre richieste di modifica non possono essere accolte perché sono al di fuori di ogni logica di natura urbanistica, compresa la deroga all'art. 146. Fra l'altro il REU permette le deroghe entro i termini di legge, ma non può derogare sui vincoli ambientali e su tutto ciò che è sovraordinato alle competenze comunali.

Il REU ha già introdotto il limite di derogabilità in altezza per l'ATU III.1. Per gli altri ATU la deroga all'altezza non è urbanisticamente ammissibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 35 è analoga alla 66. ✓ È parzialmente accoglibile in merito alla delimitazione e alla disciplina dell'ATU di pertinenza.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 36 – 37840 del 20/02/2020 Baglio 1813 Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo ambientale.

Localizzazione: Sambatello. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante osserva che in località Sambatello la Baglio 1813 Srl gestisce un terreno per scopi agricoli in virtù di un comodato d'uso effettuato con scrittura privata non registrata e sottoscritto in data 26 gennaio 2016, identificato catastalmente al foglio di mappa n. 1 particella 192, Ha 1.91.90. Il terreno nel PSC adottato è compreso nell'ATU II.7 "*Orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi di interesse generale*", nel PRG la destinazione era zona C "*espansione residenziale e turistico residenziale*", mai utilizzata per tali scopi dove invece permane la naturale e vocata utilizzazione agricola. L'attuale destinazione, ove confermata, comporterà alla Società, che già da anni è gravata da pesanti oneri fiscali, il perpetuarsi di un dispendio economico "a perdere" che invece potrebbe essere investito per opere di miglioramento fondiario.
Poiché l'attuale destinazione, ove confermata, limiterà la possibilità per la società agricola di accedere ad eventuali finanziamenti specifici per le zone agricole chiede:
- che all'area in oggetto della presente venga data dal PSC la destinazione "Territorio agricolo Forestale – ATU IV" in tutta la sua estensione e per come alla sua naturale vocazione ed uso in atto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 36 presentata dall'Amministratore legale rappresentante della società agricola Baglio 1813 Srl relativa all'area ricadente nel foglio di mappa n. 1 particella 192 superficie interessata Ha 1.91.90, può essere accoglibile per le motivazioni espresse dal suo estensore ma in forma condizionata: la condizione è limitativa nel senso la particella per come individuata sarà soggetta alla normativa dell'ATU IV.1 "*Territorio rurale e agro–forestale*" per tutto il periodo di validità del contratto in comodato d'uso non registrato e sottoscritto in Reggio Calabria il 26/01/2016.
L'osservazione è accoglibile, limitatamente alla particella 192 del foglio 1, alle condizioni espresse nella valutazione istruttoria.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ La destinazione segue il contratto di comodato la cui scadenza contrattuale è a tempo illimitato, salvo revoca. ✓ Le osservazioni 22, 24, 25, 36 sono fra loro analoghe.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 37 - 37857 del 20/02/2020 Fossato Pasquale

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante sul suolo in questione ha presentato richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività terziaria-direzionale-residenziale, pratica edilizia n° 286/13.
Detto suolo è stato individuato nel PSC con l'ATU II.1 "*orientato in prevalenza al consolidamento della città recente*";

- Che per tali aree le nuove norme consentono gli interventi di nuova costruzione attraverso la proposta e l'approvazione di un comparto che verifichi la compatibilità con gli edifici circostanti.
- Che quest'ambito di riferimento è stato edificato per la maggior parte degli edifici con regolari Concessioni, salvo qualche sporadico edificio abusivo condonato.
- Che le poche aree libere di modestissima entità rappresentano la cucitura con il sistema della cortina già edificata.

Che essendo un ambito già sufficientemente saturo dal punto di vista dell'edificazione, la previsione di nuovo comparto che verifichi la compatibilità con gli edifici circostanti, non è ipotizzabile.
Chiede:
Che venga riconsiderata la definizione dell'ATU al fine di consentire un utilizzo conforme allo stato dei luoghi ed alla destinazione originariamente considerata, facendo salva la richiesta di permesso sopra citata, in fase dell'iter conclusivo presso gli uffici di competenza.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 36 presentata dal Sig. Fossato Domenico relativa all'area ricadente nel foglio di mappa 3 Gallico particella 571 non è accoglibile. Per l'area, che ricade nell'ATU II.1 "*Ambito orientato in prevalenza al consolidamento della città recente*", la tipologia attuativa e lo strumento progettuale previsto in alternativa ai comparti edificatori proposti da privati è, secondo il comma 3, la disciplina edilizia attuata con interventi abilitativi diretti secondo quanto previsto al comma 2 lettera b. Pertanto la previsione del PSC riconosce e disciplina il diritto edificatorio al lotto in questione e sotto questo aspetto l'osservazione non è accoglibile.
Inoltre esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione di cui alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo la seguente formulazione: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>*, in tal caso, se l'istruttoria del progetto ne conferma i presupposti richiesti, il progetto può essere assentito. Sotto quest'ultimo aspetto, circa la salvaguardia del fabbricato qualora ne esistano le condizioni espresse, l'osservazione e accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è accoglibile limitatamente alla salvaguardia del progetto.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 38 - 38131 del 20/02/2020 Costantino Francesco

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Marina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La società Edilsud lavori edili Srl ha in essere un contratto preliminare di permuta con riserva di aree individuate al NCT Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, alla sezione GCO, foglio 8, particella 1252; di mq 1981 circa, avente destinazione Urbanistica nel P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria di "zona omogenea C" per una superficie di circa mq 1681 circa, e "zona omogenea F" per circa mq 300.
La stessa Società Edilsud lavori edili Srl si è fatta carico della progettazione di un complesso edilizio costituito da un corpo di fabbrica destinato prevalentemente a residenza, ricadente sul citato fondo, di cui alla pratica edilizia n. 95/15.
L'area destinata a Zona C nel PRG, posta tra via Casa Savoia, via SS 18 e via Petrarca "zona Lenza S. Antonio", è stata impropriamente inserita nell'ATU Il. 1. Trattandosi di lotto intercluso è stato inoltrato progetto per la realizzazione di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica. Inoltre il progetto della pratica edilizia in oggetto è ormai giunto alla fine dell'iter autorizzativo.
Chiede che venga fatto salvo il Progetto di cui alla pratica edilizia n° 95/15 rivisitando l'ATU di riferimento.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il complesso edilizio, per accertare la doppia conformità urbanistica esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione suggerita alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo quella formulazione che qui si riporta: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>*.
L'osservazione è accoglibile secondo quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni n. **38**, 39, 40, 53, 55, 56, 58, 59 fra loro sono analoghe. ✓ Inoltre la 38 ha il medesimo soggetto della 56. ✓ L'osservazione è accoglibile condizionata.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 39 - 38214 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Marina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La società Edilsud lavori edili Srl ha in essere un contratto preliminare di permuta con riserva di aree di cui il terreno di sedime si trova in località Gallico Marina, alla via Marina Arenile (sez. GCO, foglio 3, particella 10) di mq 2740 circa, avente destinazione Urbanistica nel P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria in parte "zona omogenea D" con destinazione terziaria direzionale ed in parte "zona omogenea F" con "destinazione attrezzature sportive e tempo libero".
La stessa Società Edilsud lavori edili Srl si è fatta carico della progettazione di un complesso edilizio destinato prevalentemente a residenza, ricadente sul citato fondo avente pratica edilizia nr 05/2020.
L'area destinata a zona F nel PRG, posta tra via Marina arenile, via Quamaro e la Ferrovia, è stata inserita nell'ATU Il. 1 "Consolidamento della città recente".
Si osserva che l'ambito territoriale di riferimento comprende molte iniziative edilizie residenziali già realizzate e definite della stessa tipologia del progetto in essere. Per la richiesta di Permesso di costruire l'istanza è stata presentata presso l'Ufficio di competenza in attesa della sua definizione.
CHIEDE
Che venga fatto salvo il progetto di cui alla pratica edilizia n° 05/2020, rivisitando l'ATU di riferimento.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il complesso edilizio, nel caso si trattasse di una pratica SUAP gli Uffici dovrebbero verificare se nel caso specifico possa applicarsi quanto previsto dall'articolo 144, comma 2, del REU, il quale recita: *<<Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP (DPR 447/1998) con la conferenza di servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dalla entrata in vigore del PSC fatta salva la possibilità prevista dall'art. 15, comma 2, del DPR 380/01 e s.m.i.>>*. Diversamente, per accertare il non contrasto con il PSC esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione suggerita alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo quella formulazione che qui si riporta: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>*.
L'osservazione è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni n. 38, **39**, 40, 53, 55, 56, 58, 59 fra loro sono analoghe. ✓ L'osservazione è accoglibile condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 40 - 38258 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Marina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La società Edilsud lavori edili Srl ha in essere un contratto preliminare di permuta con riserva di aree di un terreno in località Gallico Marina, alla via Marina Arenile (sez. GCO, foglio 3, particella 24) di mq 1057 circa, avente destinazione Urbanistica nel P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria di "*zona omogenea B*", con la definizione di "Ristrutturazione".
Considerato che:
La stessa Società Edilsud lavori edili Srl si è fatta carico della progettazione di un complesso edilizio destinato prevalentemente a residenza, ricadente sul citato fondo, avente pratica edilizia nr 342/14.
Per le seguenti sintetiche motivazioni ed osservazioni
L'area destinata a zona B nel PRG, posta tra via Marina Arenile, via Pergole, via Quarnaro 1°, è stata impropriamente inserita nell'ATU 11.1 "*orientato in prevalenza al consolidamento della città*".
Infatti su tale area insistono una serie consistente di complessi edilizi a cinque o sei piani f.t. realizzati in conformità alle norme urbanistiche in vigore. Considerato che l'iter autorizzativo è già stato completato da tempo e si è in attesa del rilascio del Permesso di costruire,
CHIEDE
Che venga fatto salvo il progetto di cui alla pratica edilizia n° 342/14 rivisitando l' ATU di riferimento.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il complesso edilizio, per accertare il non contrasto con il PSC esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione suggerita alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo quella formulazione che qui si riporta: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>.*
L'osservazione è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni n. 38, 39, **40,** 53, 55, 56, 58, 59 fra loro sono analoghe. ✓ L'osservazione è accoglibile condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 41 - 38279 del 21/02/2020 Nocera Immobiliare e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

- Che unitamente alla società Paviglianiti Domenica S.r.l. ed ai Sig.ri Marino Antonio Gregorio Gesualdo e Nocera Giuseppe, ha da tempo presentato presso i competenti uffici comunali un Piano di Lottizzazione in località Gallina di Reggio Calabria denominato "Residence Nocera-Marino", ai cui elaborati espressamente si rinvia per ogni dettaglio (pratiche n. 38/2008 e n. 307 /2011).
- Che il suddetto Piano nel complesso pianifica, oltre alla suindicata area di proprietà della Nocera Immobiliare Srl, terreni per una superficie complessiva di circa 24.500 mq, così intestati in catasto, al foglio 7 del Comune di Reggio di Calabria - sezione di Gallina:
  - particella 344, di piena proprietà (1000/1000) del sig. Antonio Gregorio G. Marino;
  - particella 505, intestata con pari quote di proprietà (1/2) al sig. Nocera Giuseppe ed alla società Paviglianiti Domenica S.r.l.

Che il piano attuativo convenzionato di che trattasi si trova in fase molto avanzata nell'ambito del procedimento finalizzato alla relativa approvazione, avendo già acquisto positivamente una serie di pareri/autorizzazioni (agli atti comunali), quali da ultimo, il parere del Dipartimento Urbanistica e Beni Culturali della Regione Calabria rilasciato - vista, tra l'altro, "*la relazione istruttoria di conformità del P.L. in oggetto al PRG vigente resa in data 05.07.2019 dall'Ufficio Comunale Piani attuativi*" - il 18 dicembre 2019 con Prot. Gen. SIAR n. 436438.

L'osservante chiede di inserire e considerare integralmente le previsioni del sopra indicato piano di lottizzazione, accogliendo benevolmente l'osservazione.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito si precisa che nella cartografia di PSC per ragioni di opportunità e correttezza non sono rappresentate lottizzazioni in fase istruttoria, ma soltanto convenzionate o approvate fino a settembre 2019.

Pertanto si propone la modifica della Scheda 19 AREE "PL" - *Città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione*, con la seguente sostituzione e/o aggiunta:

<<Entro 5 anni dall'approvazione del PSC devono convenzionarsi i seguenti gruppi di lottizzazioni:

A. Le lottizzazioni approvate indicate nella tavola 1 ATU (dicembre 2019).
B. Le lottizzazioni pervenute al Comune che abbiano subito positiva istruttoria da parte degli Uffici comunali entro il 31 dicembre 2019.

Qualora le aree PL interferiscano direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartiere, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C., prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette; constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvederà, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero utilizzabili per vincolo, previo accordo con la ditta proprietaria, alla monetizzazione o al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU; inoltre limitatamente al punto B l'atto di convenzione deve esplicitamente prevedere che "*nella fase attuativa occorre non superare il limite di carico urbanistico massimo rispetto a quanto previsto nell'ATU di riferimento o in alternativa al carico previsto dalla scheda n.09*".

La rinuncia dei proprietari o il mancato convenzionamento nei modi e nei tempi previsti dal presente articolo o la mancata attuazione delle previsioni dei PL nei termini di legge, comporta che la destinazione urbanistica dell'area lottizzata debba intendersi compresa nell'ATU o negli ATU in cui ogni porzione di area lottizzata ricade con l'applicazione della rispettiva scheda urbanistica di riferimento>>.

Qualora l'osservazione è accolta dal Consiglio Comunale, l'Ufficio di Piano effettuerà le verifiche e, qualora ne esistano le condizioni, trasmetterà al RTP i file con la delimitazione dei PL per l'aggiornamento della cartografia.

Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 41 è analoga all'osservazione 15, 16, 17, 18, 46, 49, 61, 78. In particolare 41, 46 e 49 sono uguali. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 42 - 38288 del 21/02/2020 Mannardi Pavone Giuseppe

Tipologia dell'osservazione: Generale di tipo normativo.

Localizzazione: Nessuna.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
Da una attenta lettura ed analisi del PSC, il sottoscritto quale libero professionista, ha riscontrato una notevole restrizione nella prescrizione contenuta nel c.4 della scheda 8 ATU II.6, infatti in tale fattispecie il punto 4 recita *<<gli ampliamenti e le nuove costruzioni, anche in seguito a demolizioni, sono ammessi adottando gli indici e i parametri per le aree dell'ATU III.2 orientato in prevalenza allo sviluppo della città residenziale a densità bassa, previo trasferimento all'Amministrazione comunale del 50 % dell'area in proprietà a scomputo della dovuta compensazione>>*. Considerato l'eccessivo frazionamento dei lotti di suolo rimasti liberi, e la tipologia di insediamento residenziale che si persegue "a bassa densità", per cui il modello di edificazione in tali ambiti dovrebbe essere quello di case unifamiliari o bifamiliari con annessa corte di pertinenza, si ritiene che la percentuale stabilità nel 50% di trasferimento alla parte pubblica sia notevolmente sovra dimensionata al punto tale di pregiudicare almeno nell'80% dei casi la fattibilità degli interventi. Tutto ciò considerato, con la presente osservazione, il sottoscritto chiede che venga presa in considerazione la modifica, riducendo la percentuale della superficie da trasferire alla parte pubblica ad un massimo del 20% della superficie totale, tale parametro consentirebbe sia il meccanismo della compensazione sia la possibilità a tutti quei soggetti proprietari di piccoli appezzamenti di poter proporre gli interventi edilizi.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA
L'osservazione n. 42 presentata dal geometra Mannardi Pavone Giuseppe, è accoglibile per le fondate motivazioni espresse.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 43 - 38357 del 21/02/2020 Costantino Francesco

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Considerato che:

La stessa Società Edilsud lavori edili srl si è fatta carico della progettazione di un complesso edilizio costituito da corpi di fabbrica in c.a. destinati prevalentemente a residenza, ricadente sul sedime del terreno identificato come sopra allo stato occupato dai 2 capannoni da demolire, registrata presso gli uffici comunali competenti come Pratica SUAP nr 45/30 del 30/12/2015;

Per le seguenti sintetiche motivazioni e osservazioni

- ***L'area destinata a zona D nel PRG, posta tra via SS 18, 3° tratto, via Petrarca e via Casa Savoia e Ferrovia è stata inserita nell'ATU II.1, dove è prevista l'approvazione a seguito di proposizione di piani di comparto, non tenendo conto dell'esistenza di richiesta di permesso di nuova costruzione già da tempo in itinere presso gli uffici competenti per il rilascio dello stesso.***

CHIEDE

che venga fatto salvo il Progetto di cui alla pratica SUAP 45/30 del 30/12/2015 rivisitando l'ATU di riferimento

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 43 presentata dal sig. Costantino Francesco relativa all'area ricadente nel foglio di mappa 8 particella 1252 non è accoglibile. Fermo restando le misure di salvaguardia di cui alla normativa vigente, si rileva che la previsione del PSC riconosce e disciplina il diritto edificatorio al lotto in questione. Al progetto di cui alla pratica SUAP 45/30 del 30/12/2005, se ne esistono le condizioni, può applicarsi quanto previsto dall'art. 144, comma 2 del REU.
Per l'area, che è compresa nell'ATU II.1 "*Ambito orientato in prevalenza al consolidamento della città recente*", la tipologia attuativa e lo strumento progettuale previsto in alternativa ai comparti edificatori proposti da privati è, secondo il comma 3 scheda REU 03, la disciplina edilizia attuata con interventi abilitativi diretti da attuarsi secondo quanto previsto al comma 3, lettera b, dell'art. 114 del REU.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 44 - 38414 del 21/02/2020 Mirabella 95 Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Vito Inferiore. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'area oggetto di interesse, sulla quale è presente un centro sportivo, è sita a Vito Inferiore, foglio di mappa 46 della sezione di Reggio Calabria, particelle 950, 952, 555, 171, 182. Nel PSC adottato tale area, è inclusa per la maggior parte nell'ATU IV.1 e nell'ATU IV.2 del territorio agro - forestale, e per la restante parte nell'ATU II.6 "*orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente*".

VISTO E CONSIDERATO

- Che il centro sportivo "Mirabella 95", legittimamente, è ormai una realtà consolidata nel settore sportivo da oltre 20 anni e, preso atto della destinazione urbanistica nella quale ricade l'area nel PSC adottato dal comune di Reggio Calabria, in ottica di sviluppo ed ampliamento, lo stesso è stato limitato e pregiudicato, pertanto,

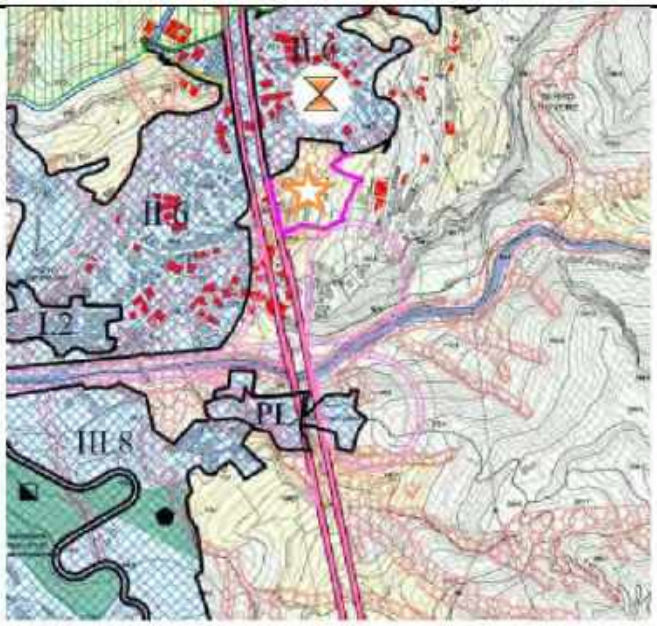
SI CHIEDE

- Che le norme, per le aree legittimate e consolidate nel tempo come quella del centro sportivo Mirabella, prevedano degli indici e parametri urbanistici compatibili con la destinazione sportiva.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 44 presentata dal Sig. Santo Praticò, è relativa alle aree censite al foglio 46, particelle 950, 182, 952, 555 e 171.
Nel PSC l'area di interesse risulta in prevalenza compresa nell'ATU IV.1 Territorio agricolo e forestale, e nell'ATU II.6 "*orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente*". Poiché il complesso sportivo "*Mirabella 95*", costituito da attrezzature sportive al chiuso ed all'aperto, compresi locali accessori e di servizio, risulterebbe edificato abusivamente e successivamente assentito in sanatoria straordinaria (condono edilizio), si ritiene l'osservazione accoglibile, nel senso di ricomprendere l'intera area, ad eccezione della parte interessata dalla viabilità programmata ANAS, per coerenza, nell'ATU II.6 "*orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente*", secondo il disegno allegato.

La stella e la linea colore fuxia delimita la nuova estensione dell'ATU II.6 in accoglimento dell'osservazione 44.



PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 45 - 38423 del 21/02/2020 Sorrento Alfonso

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Santa Caterina, località Montevergine Petti. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si osserva che nell'area zona Montevergine Petti definita nel PSC come area periurbana insistono i seguenti interventi:

1. Permesso a Costruire n. 0162 prot. 0039553 del 08/03/2019 atto pubblicato al n. 0001609 del 08/03/2019 riguardante il Progetto per la realizzazione di un Complesso Edilizio destinato a residence alberghieri da erigersi in via Vicinale Petti Contrada Montevergine di Reggio Calabria;
2. Progetto di ampliamento del Centro Polifunzionale Antonio Manganelli della Polizia di Stato già autorizzato da codesta amministrazione.
3. Si segnala inoltre che nella zona definita urbanizzata dal PSC e destinata a Standard (Attrezzature sportive e parcheggi) ricompresa tra la via Italia e la corsia di uscita dall'autostrada A2 è stato presentato alla SUAP un Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva costituita da un unico fabbricato a sei piani f.t. più piano interrato, destinata ad albergo-spa, da erigersi in fregio alla via Italia del rione Santa Caterina del comune di Reggio Calabria. Prot. N. 0080572 del 30.05.2013.

Si chiede, pertanto, in ragione delle suddette osservazioni, di voler prendere in considerazione la modifica della destinazione urbanistica delle aree interessate.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Nel PSC l'area di interesse risulta in ATU IV.2 Territorio periurbano (E0a, E0b, E0c). Si individuano tre aree di intervento.

Area intervento 1)

Da accertamenti eseguiti dall'Ufficio di Piano risulta che:

- Le particelle n. 5 e 1116, foglio 44 RC, nel PRG sono comprese nella zona omogenea F, destinata a servizi, fra i quali vi sono anche residence e attrezzature alberghiere.
- In quest'area è stato inoltrato al SUAP, con protocollo n. 82137 del 3/6/2013, il progetto per un complesso edilizio destinato a residence turistico, assentito con provvedimento conclusivo del procedimento unico SUAP nr. 152, prot. 39553 del 8/3/2019.

In tal caso è applicabile quanto previsto dall'art. 144 comma 2 del REU che fa salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP con la conferenza dei servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dall'entrata in vigore del PSC.

Area di intervento 2)

Da accertamenti eseguiti dall'Ufficio di Piano risulta che:

- L'area coincide con parte dell'area demaniale (particella 979 foglio 44 RC) già sede dei serbatoi di carburante a servizio del porto, e destinata nel PRG a zona per attrezzature militari. A seguito della dismissione dei serbatoi di carburante, è stato avviato dall'Agenzia del demanio il procedimento per la realizzazione della sede del Reparto Mobile della Polizia di Stato, che va ad aggiungersi alla sede Polifunzionale della Polizia di Stato Caserma "Manganelli", oggetto anch'essa di interventi di completamento e ristrutturazione, per i quali l'amministrazione comunale ha già dato il proprio parere favorevole.
- Nel PSC tale area è compresa nel territorio periurbano ATU IV.2.

In tal caso è applicabile quanto previsto dall'art. 144 comma 2 del REU che fa salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP con la conferenza dei servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dall'entrata in vigore del PSC.

Area intervento 3)

Da accertamenti eseguiti dall'Ufficio di Piano risulta che:

- Le particelle n 816, 817, foglio 40 sez. RC), nel PRG è zona omogenea agricola.
- Su di essa è stato proposto al SUAP con domanda n. 80572 del 30/5/2013, il progetto per la realizzazione di un fabbricato a sei elevazioni oltre interrato destinato ad albergo. Nella Conferenza dei servizi del 7/11/2013 è stato espresso parere contrario in quanto la proposta è in contrasto con la destinazione del PRG.
- Nel PSC tale area è destinata a standard di quartiere (attrezzature sportive e parcheggi) nell'ambito dell'ATU III.8 "*orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*".

Ai sensi del DPR 380/01 dell'art. 12, comma 3. "In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda".

Per i motivi suesposti le osservazioni non sono accolte.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 46 - 38432 del 21/02/2020 Marino Antonio Gregorio

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

• Che unitamente al Sig. Nocera Giuseppe e alle società Paviglianiti Domenica S.r.l. e Nocera Immobiliare S.r.l., ha da tempo presentato presso i competenti uffici comunali un Piano di Lottizzazione in località Gallina di Reggio Calabria denominato "Residence Nocera-Marino", ai cui elaborati espressamente si rinvia per ogni dettaglio (pratiche n. 38/2008 e n. 307 /2011);

• Che il suddetto Piano nel complesso pianifica, oltre alla suindicata area di proprietà del sottoscritto, terreni per una superficie complessiva di circa 24.500 mq, così intestati in catasto, al foglio 7 del Comune di Reggio di Calabria - sezione di Gallina:

- particella 343, di piena proprietà (1000/1000) della società Nocera Immobiliare S.r.l.;
- particella 505, intestata con pari quote di proprietà (1/2) al sig. Nocera Giuseppe ed alla società Paviglianiti Domenica S.r.l.;

• Che il piano attuativo convenzionato di che trattasi si trova in fase molto avanzata nell'ambito del procedimento finalizzato alla relativa approvazione, avendo già acquisto positivamente una serie di pareri/autorizzazioni (agli atti comunali), quali da ultimo, il parere del Dipartimento Urbanistica e Beni Culturali della Regione Calabria rilasciato - vista, tra l'altro, "la relazione istruttoria di conformità del P.L. in oggetto al PRG vigente resa in data 05.07.2019 da/l'Ufficio Comunale Piani attuativi"- il 18 dicembre 2019 con Prot. Gen. SIAR n. 436438;

• L'osservante evidenzia che il P.L. sopra specificato non risulta, diversamente da altri Piani di Lottizzazione, inserito nelle cartografie d'interesse del PSC.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito si precisa che nella cartografia di PSC per ragioni di opportunità e correttezza non sono rappresentate lottizzazioni in fase istruttoria, ma soltanto convenzionate o approvate fino a settembre 2019.

Pertanto si propone la modifica della Scheda 19 AREE "PL" - *Città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione*, con la seguente sostituzione e/o aggiunta:

<<Entro 5 anni dall'approvazione del PSC devono convenzionarsi i seguenti gruppi di lottizzazioni:

A. Le lottizzazioni approvate indicate nella tavola 1 ATU (dicembre 2019).
B. Le lottizzazioni pervenute al Comune che abbiano subito positiva istruttoria da parte degli Uffici comunali entro il 31 dicembre 2019.

Qualora le aree PL interferiscano direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartiere, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C., prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette; constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvederà, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero utilizzabili per vincolo, previo accordo con la ditta proprietaria, alla monetizzazione o al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU; inoltre limitatamente al punto B l'atto di convenzione deve esplicitamente prevedere che "*nella fase attuativa occorre non superare il limite di carico urbanistico massimo rispetto a quanto previsto nell'ATU di riferimento o in alternativa al carico previsto dalla scheda n.09*".

La rinuncia dei proprietari o il mancato convenzionamento nei modi e nei tempi previsti dal presente articolo o la mancata attuazione delle previsioni dei PL nei termini di legge, comporta che la destinazione urbanistica dell'area lottizzata debba intendersi compresa nell'ATU o negli ATU in cui ogni porzione di area lottizzata ricade con l'applicazione della rispettiva scheda urbanistica di riferimento>>.

Qualora l'osservazione è accolta dal Consiglio Comunale, l'Ufficio di Piano effettuerà le verifiche e, qualora ne esistano le condizioni, trasmetterà al RTP i file con la delimitazione dei PL per l'aggiornamento della cartografia.

Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 46 è analoga all'osservazione 15, 16, 17, 18, 41, 49, 61, 78. In particolare 41, 46 e 49 sono uguali. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 47 - 38433 del 21/02/2020 Gattuso Franco

Tipologia dell'osservazione: Puntuale plurima di tipo urbanistico.

Localizzazione: Croce Valanidi. Vedi planimetria allegata

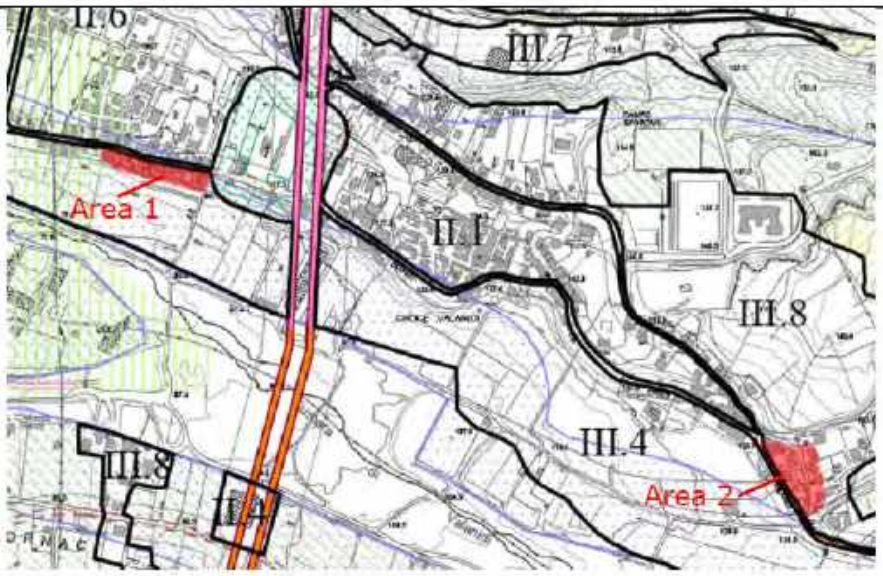
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione 1
È riferita alla tavola 2C di PSC in località Croce Valanidi, foglio 27, particelle 474 e 475, dove l'area evidenziata in rosso è compresa nell'ATU III.4 (*orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva industriale – artigianale*), e si chiede che venga adattata ad ATU II.1 (*orientato in prevalenza al consolidamento della città recente*), in quanto la nuova destinazione prevista dal PSC, snatura totalmente ciò che è stato realizzato nel secolo scorso.
Infatti, la fascia residenziale in questione è costituita da residenze storiche, realizzate in epoca antecedente al 1967, e da fabbricati di recente costruzione, con sviluppo prevalente ai lati della strada.

Osservazione 2
È riferita alla tavola 2C di PSC in località Croce Valanidi, foglio 27, particelle 1080 e 1132, dove l'area evidenziata in rosso è compresa nell'ATU III.8 (*orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*), e si chiede che venga adattata ad ATU II.1 (*orientato in prevalenza al consolidamento della città recente*), in quanto la nuova destinazione prevista dal PSC, snatura totalmente ciò che è stato realizzato nel secolo scorso.
Infatti, la fascia residenziale in questione è costituita da residenze storiche, realizzate in epoca antecedente al 1967, e da fabbricati di recente costruzione, con sviluppo prevalente ai lati della strada.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Deduzione all'osservazione 1 – L'osservazione è accoglibile secondo l'area 1 contrassegnata in rosso nel disegno sottostante.
Deduzione all'osservazione 2 – L'osservazione è accoglibile secondo l'area 2 contrassegnata in rosso nel disegno sottostante.



PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 48* - 38441 del 21/02/2020 Neri Anna

Tipologia dell'osservazione: puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gebbione. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

1. In località Gebbione di Reggio Calabria, foglio 120, particelle 809, 1105, 1106, 900, 145, è in corso l'espletamento di un progetto edilizio per realizzare una struttura per attività commerciale, un fabbricato per civili abitazioni a sei piani e un altro fabbricato residenziale a cinque piani, previa demolizione di manufatti preesistenti in attuazione della legge regionale n. 21/2010.
2. Le suddette particelle nella tavola 0.2B sono individuati come urbanizzabili, mentre nella tavola 1B sono contornati con il simbolo di parcheggio.

La proponente l'osservazione lamenta la contraddittoria destinazione dell'area nel PSC che non gli permette più la realizzazione del programma edilizio e chiede il ripristino delle condizioni urbanistiche per non averne un danno.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

1. Per quanto riguarda il fabbricato a 5 piani da realizzare in base alla legge regionale 21/2010, non ci sono problemi, perché la realizzazione è in deroga agli strumenti urbanistici, sempre che ve ne siano le condizioni di legge.
2. Per quanto riguarda gli altri due fabbricati per i quali è in corso la procedura di approvazione occorre che gli Uffici sospendano ogni determinazione in attesa che sia approvato il PSC. Questo perché l'area dei relativi progetti ha una diversa destinazione rispetto ai previsti fabbricati. Infatti trattasi di area da destinare a standard che ha una preminente funzione pubblica. La supposta antitesi delle due tavole citate non è una contraddizione perché il concetto di "urbanizzabile" non è sinonimo di costruibile. Una volta approvato il PSC, sui lotti in questione interessati da aree a standard, può applicarsi il principio di compensazione, art. 122 del REU e realizzare altrove i fabbricati, nel rispetto dell'ATU ricevente.

Pertanto, l'osservazione per i motivi esposti non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 48 è analoga all'osservazione 60. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 49 – 38448 del 21/02/2020 Nocera Giuseppe e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

- Che unitamente al Sig. Marino Antonio Gregorio Gesualdo e alle società Paviglianiti Domenica S.r.l. e Nocera Immobiliare S.r.l., ha da tempo presentato presso i competenti uffici comunali un piano di lottizzazione in località Gallina di Reggio Calabria denominato "Residence Nocera-Marino", ai cui elaborati espressamente si rinvia per ogni dettaglio (pratiche n. 38/2008 e n. 307 /2011);
- Che il suddetto Piano nel complesso pianifica, oltre alla suindicata area di proprietà del sottoscritto e della società Paviglianiti Domenica S.r.l., terreni per una superficie complessiva di circa 24.500 mq, così intestati in catasto, al foglio 7 del Comune di Reggio di Calabria -sezione di Gallina:
  - particella 343, di piena proprietà (1000/1000) della società Nocera Immobiliare S.r.l.;
  - particella 344, di proprietà del sig. Marino Antonio Gregorio Gesualdo;
- Che il piano attuativo convenzionato di che trattasi si trova in fase molto avanzata nell'ambito del procedimento finalizzato alla relativa approvazione, avendo già acquisto positivamente una serie di pareri/autorizzazioni (agli atti-comunali), quali da ultimo, il parere del Dipartimento Urbanistica e Beni Culturali della Regione Calabria rilasciato -vista, tra l'altro, "la relazione istruttoria di conformità del P.L. in oggetto al PRG vigente resa in data 05.07.2019 dall'Ufficio Comunale Piani attuativi" il 18 dicembre 2019 con Prot. Gen. SIAR n. 436438;
- Che il P.L. Convenzionato sopra specificato non risulta, diversamente da altri Piani di Lottizzazione, inserito nelle cartografie d'interesse del PSC:

Pertanto l'osservante chiede di inserire e considerare integralmente le previsioni del sopra indicato piano di lottizzazione.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito si precisa che nella cartografia di PSC per ragioni di opportunità e correttezza non sono rappresentate lottizzazioni in fase istruttoria, ma soltanto convenzionate o approvate fino a settembre 2019.

Pertanto si propone la modifica della Scheda 19 AREE "PL" - *Città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione*, con la seguente sostituzione e/o aggiunta:

<<Entro 5 anni dall'approvazione del PSC devono convenzionarsi i seguenti gruppi di lottizzazioni:

A. Le lottizzazioni approvate indicate nella tavola 1 ATU (dicembre 2019).
B. Le lottizzazioni pervenute al Comune che abbiano subito positiva istruttoria da parte degli Uffici comunali entro il 31 dicembre 2019.

Qualora le aree PL interferiscano direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartiere, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C., prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette; constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvederà, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero utilizzabili per vincolo, previo accordo con la ditta proprietaria, alla monetizzazione o al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU; inoltre limitatamente al punto B l'atto di convenzione deve esplicitamente prevedere che "*nella fase attuativa occorre non superare il limite di carico urbanistico massimo rispetto a quanto previsto nell'ATU di riferimento o in alternativa al carico previsto dalla scheda n.09*".

La rinuncia dei proprietari o il mancato convenzionamento nei modi e nei tempi previsti dal presente articolo o la mancata attuazione delle previsioni dei PL nei termini di legge, comporta che la destinazione urbanistica dell'area lottizzata debba intendersi compresa nell'ATU o negli ATU in cui ogni porzione di area lottizzata ricade con l'applicazione della rispettiva scheda urbanistica di riferimento>>.

Qualora l'osservazione è accolta dal Consiglio Comunale, l'Ufficio di Piano effettuerà le verifiche e, qualora ne esistano le condizioni, trasmetterà al RTP i file con la delimitazione dei PL per l'aggiornamento della cartografia.

Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 49 è analoga all'osservazione 15, 16, 17, 18, 41, 46, 61, 78. In particolare 41, 46 e 49 sono uguali. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 50* - 38455 del 21/02/2020 Neri Antonino

Tipologia dell'osservazione: puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gebbione. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La presente osservazione (presentata dal Legale) è uguale all'osservazione 50 (presentata da Neri Antonino proprietario delle particelle di terreno site in località Gebbione nel Comune di Reggio Calabria, meglio identificate catastalmente come RC/120 partile 1186 - 143 - 132 - 1170 – 1167), si osserva che il Piano Strutturale Comunale (PSC) ha effettuato un cambio di destinazione delle suddette particelle, rispetto al PRG, ciò determina un evidente danno per la proprietà ed una illogica rivisitazione della situazione attuale che ha già in essere progetti di intervento.
In particolare non è comprensibile come sulla Tav. 0.1 B "Macrozonizzazione del territorio Comunale e Fattibilità Geologica" e Tav. 0.2B "Macroambiti e sistema infrastrutturale" le particelle suddette risultano, nella maggior estensione rappresentate con retino "urbanizzabile" "art. 20 comma 3a L.R. 19/02 s.m.i.", mentre sulla tavola Tav. 1B "Configurazione Morfologica degli ATU" risulta il simbolo dei servizi "Parcheggi", quindi in evidente contraddizione.
Le particelle in questione sono oggetto, già da tempo, di proposte progettuali che hanno in gran parte ricevuto diversi pareri favorevoli dagli Enti Competenti:

- Realizzazione di un impianto da destinare ad attività sportiva con annessa area ristorativa e ludico-ricreativa;
- Progetto per la realizzazione di un complesso a destinazione mista terziaria, direzionale- residenziale;
- Progetto di un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica a sei piani f.t. da destinarsi a civile abitazione e garage, inoltre con riferimento ai parcheggi previsti gli stessi appaiono non necessari se non, addirittura, inadeguati.

Nella considerazione che:

- Risulta un'assenza totale di edifici pubblici;
- I fabbricati destinati a residenza hanno o dovrebbero avere i loro posti auto (vedi Legge Tognoli);
- La scarsa presenza di esercizi commerciali;

In tutte le progettazioni presentate e con parere favorevole degli enti preposti sulle particelle interessate è previsto un numero consistente di parcheggi (addirittura superiore all'indice previsto dalla Legge Tognoli).
La proprietà ha già subito un evidente danno con l'esproprio delle particelle limitrofe per la realizzazione di una strada comunale tutt'ora incompiuta.
Ha pagato, recentemente, un notevole importo per le imposte di successione di tutte le particelle sopra citate, edificabili e con un indice fondiario tra i più alti nel territorio comunale.
Si chiede la revisione della previsione di piano come formulata.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito all'osservazione n. 62 presentata dal Legale in nome e per conto del dott. Neri Antonino, relativa all'area ricadente nel foglio di mappa n.120, particelle 1186, 143, 132, 1170, 1167, compresi nell'ATU III.8 "*Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*" se ne esistono le condizioni, nelle aree su cui ricadono gli interventi è applicabile quanto previsto dall'art. 144 comma 2 del REU che fa salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP con la conferenza dei servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dall'entrata in vigore del PSC.
Oppure, sempre che ne esistano le condizioni, se sarà accolta l'osservazione 29 di cui alla lettera B punto 6 della valutazione istruttoria *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>*.
Poiché urbanizzabile non è sinonimo di costruibile, l'eventuale area restante, che rispetto al PSC è compresa nell'ATU III.8, ed è destinata ad area standard (parcheggi che sono diversi da quelli previsti dalla legge Tonioli), una volta approvato il PSC può applicarsi su di essa il principio di compensazione, art.122 e 123 del REU, e utilizzare altrove i crediti edilizi che ne derivano ottenendo anche una premialità, nel rispetto dell'ATU ricevente.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni. ✓ L'osservazione 50 è uguale all'osservazione 62.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 51 - 38461 del 21/02/2020 Gattuso Franco

Tipologia dell'osservazione: Puntuale plurima di tipo urbanistico.

Localizzazione: Croce Valanidi. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione si riferisce a un terreno sito in Croce Valanidi, foglio di mappa 27, particelle 1690 e 1691 della superficie complessiva di circa 1 ha. Nel PRG è stato incluso in zona omogenea B di ristrutturazione, con indice di fabbricabilità fondiaria di 4,5 mc/mq e come tale acquistata nel 1998 e, quale area edificabile, soggetta al pagamento IMU. Nel PSC adottato l'area è invece risulta compresa nell'ATU III.8 "*Orientato alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*", con indice di fabbricabilità territoriale di 0,6 mq/mq, inferiore a quello del PRG. Considerato che tale variazione della destinazione urbanistica comporta danni morali ma soprattutto economici, chiede anche in ragione delle caratteristiche dell'area che la stessa venga compresa nell'ATU II.1 "*orientato in prevalenza al consolidamento della città recente*", in modo da limitare al minimo i danni economici e morali derivanti dall'approvazione del PSC.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione non è accoglibile perché, viste le analisi del Quadro Conoscitivo, la nuova destinazione risulta in linea con quella del PRG salvo una diversa valenza degli indici edilizi, i quali, a loro volta determinano la qualità dell'area in cui si esplicano. L'indice di fabbricabilità 4,5 mc/mq del PRG imposto agli inizi degli anni '70, in pieno periodo di "*bum edilizio*", non ha reso l'area oggetto di osservazione appetibile più di tanto, atteso che dai riscontri la medesima ancora non risulta utilizzata.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 52 – 38465 del 21/02/2020 Cartella Susanna

Tipologia dell'osservazione: puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Catona. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è comproprietaria in ragione del 50% di un terreno in località Catona, foglio 9 e particella n° 530 di mq. 550 circa, avente destinazione Urbanistica nel PRG vigente del Comune di Reggio Calabria di "zona omogenea F". Su questo terreno ha in programma la realizzazione di un complesso edilizio residenziale finalizzata al rilascio del permesso di costruire. Il complesso è costituito da un fabbricato a due elevazioni fuori terra da destinarsi a residenze estive al piano primo e annessi servizi e garage al piano terra, avente pratica edilizia nr 506/2013.
L'osservante avanza le seguenti sintetiche motivazioni e osservazioni:
Va considerato che nelle aree di zona F del PRG, oggi sono state individuate nell'ATU 11.6 del PSC, il quale modifica sostanzialmente i criteri per le nuove realizzazioni pregiudicando e vanificando la progettazione dell'opera arrivata alla fase conclusiva propedeutica al ritiro del Permesso di costruire.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il programma edilizio si ritiene possa applicarsi quanto previsto dall'articolo 144, comma 2, del REU, il quale recita: *<<Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP (DPR 447/1998) con la conferenza di servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dalla entrata in vigore del PSC fatta salva la possibilità prevista dall'art. 15, comma 2, del DPR 380/01 e s.m.i.>>*. Inoltre esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione di cui alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo la seguente formulazione: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC. >>*.
L'osservazione è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è accoglibile condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 53 - 38491 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Marina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La società Edilsud lavori edili Srl si è fatta carico della progettazione di un complesso edilizio residenziale a cinque piani fuori terra oltre seminterrato, di cui alla pratica edilizia n. 15/13, ricadente su un terreno in località Gallico Marina, alla via Chiesa (sez. GCO, foglio 7, particella 429 e 432) di mq 3722 circa. Detto terreno nel P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria è destinato a "zona omogenea B".
Per le seguenti sintetiche motivazioni
L'area destinata a zona B nel PRG, posta tra via Casa Savoia, via Chiesa, la Chiesa Madonna di Porto Salvo e la via Stazione, è stata impropriamente inserita nell'ATU 11.6 "Riqualificazione della città costruita illegalmente".
Infatti tale area, risulta inedificata, sulla quale sono stati approvati dall'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, due complessi residenziali. Va aggiunto inoltre che sulla fascia compresa tra la via Chiesa, via Stazione, via Petrarca, sono stati realizzati dei complessi residenziali costruitili con regolare permesso di costruire dall'impresa "Gangemi". Emerge chiaramente che la scelta della distribuzione degli ATU è stata fatta su delle analisi della cartografia non aggiornata, la quale ha generato delle macroscopiche discrasie e delle scelte errate. Inoltre il progetto avente pratica edilizia in oggetto (la nr 15/13) è ormai giunto alla fine dell'iter autorizzativo.
L'osservante avanza le seguenti sintetiche motivazioni osservando che venga fatto salvo il progetto di cui alla pratica edilizia n° 15/13 rivisitando l'ATU di riferimento.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il programma edilizio, per accertare la doppia conformità urbanistica esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione suggerita alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo quella formulazione che qui si riporta: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC >>.*
L'osservazione è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni n. 38, 39, 40, **53**, 55, 56, 58, 59 fra loro sono analoghe. ✓ L'osservazione è accoglibile condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 54 - 8508 del 21/02/2020 Ordine degli Architetti

Tipologia dell'osservazione: Generale di tipo urbanistico e puntuale di tipo normativo.

Localizzazione: Nessuna.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione si articola su questioni generali e questioni normative.

1. Sollecita l'istituzione dell'Organo Consultivo indicato all'art. 5 del REU.
2. Sollecita la promozione dei concorsi di urbanistica e di architettura, rubricati all'art. 18 del REU.
3. Sollecita l'attivazione dei workshop con gli Ordini professionali per approfondire le tematiche del PSC/REU.
4. Sollecita di coordinare e perfezionare le disposizioni del REU secondo tutte le indicazioni e puntualizzazioni emerse in sede di confronto.
5. Eliminare nelle disposizioni di cui all'art. 109 del REU, poi riprese nelle schede dei singoli ATU, la prescrizione che vincola la distanza dal confine pari alla metà dell'altezza del fabbricato qualora lo stesso superi i 10.00 ml, confermando invece la distanza minima pari a ml. 5 dal confine e ml. 10 tra pareti finestrate.
6. Propone l'estensione dell'area minima di 4 ettari nei progetti di trasformazione che interessano gli ATU del territorio urbanizzabile, in linea con il QTRP, mentre per gli altri ATU l'estensione minima d'intervento è di 10.000 mq.
7. Considerata l'attuale situazione in cui versano gli uffici comunali, regionali e statali, che hanno prodotto eccessivi ritardi nel rilascio dei pareri e delle autorizzazioni di competenza, si propone di introdurre nell'art. 144 del REU la previsione di far salve le istanze agli atti d'ufficio con procedimenti ancora in itinere, che non pregiudicano definitivamente le strategie e gli obiettivi generali del PSC e che rendano possibile l'attuazione del piano urbanistico in corso di approvazione. In altri termini, posto che la misura di salvaguardia, introdotta dal DPR 380/01, art. 12 commi 3 e 4, è mirata a salvaguardare l'attuazione del PSC quale interesse pubblico (es: realizzazione di un'opera pubblica) occorrerà applicare le misure di salvaguardia una volta che venga accertata l'incompatibilità del progetto presentato con le norme dello strumento in itinere. Diversamente in caso di coerenza urbanistica ma diversa normativa edilizia tali misure, non compromettendo di fatto l'attuazione del PSC, potranno essere sottratte al regime di salvaguardia.
8. Attivare, prima possibile, la redazione del POT rendendolo obbligatorio, in uno con il Programma Triennale delle OO.PP, in modo da integrare lo sviluppo della città pubblica con quella a carattere privato.
9. Al fine di salvaguardare i diritti dell'edificato esistente legittimamente assentito e consentire la consequenziale applicazione dei dettami del DPR 380/01 in materia di interventi di trasformazione edilizia, si propone di introdurre nel REU tale previsione generale valevole in tutti gli ATU di riferimento.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

1. I primi tre punti della sintesi compreso l'ottavo non riguardano l'iter formativo del PSC ma è una attenzione di sollecito rivolta al principio attuativo del PSC, su cui i progettisti del RTP concordano.
2. Il quarto punto della sintesi è un sollecito rivolto al RTP per meglio perfezionare e rendere più comprensibili le disposizioni del REU. Il RTP concorda.
3. Il quinto punto della sintesi relativo alla distanza dai confini trova applicazione in ordine all'art. 109 del REU il quale con opportune deroghe prevede l'accordo tra confinanti per annullare le distanze costruendo sul confine o ricondurre le distanze al D.I. 1444/1968, art. 9, aggiornato ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis, legge n. 55 del 2019. E, comunque, l'art. 109 è da aggiornare secondo questo principio.
4. Il sesto punto della sintesi relativo all'estensione minima della superficie di intervento nei progetti di trasformazione lo si propone in linea con altre osservazione nei seguenti termini: *<<La dimensione minima dell'unità d'intervento per le aree urbanizzabili può essere ricondotta a 3 ettari in linea con il QTRP, in tutti gli altri casi e negli ATU in cui sono previsti piani attuativi si opta per una superficie minima di mq 10.000 o sulla rimanente frazione, come pure si opta per una superficie inferiore in tutti gli ATU soggetti a piano attuativo con esclusione degli ATU II.6, III.1, III.2, III.3, III.8, applicando, per semplificazione, per i nuovi interventi e le ristrutturazioni la normativa prevista dall'articolo 114 del REU, comma 3, lettera c), ossia, permesso di costruire convenzionato con atto d'obbligo>>.*
5. Il settimo punto della sintesi, in linea con altre osservazioni, in particolare la 29, può essere accolto modificando l'art. 144 del REU e aggiungendo un ulteriore comma che afferma: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'impostazione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>.*
6. L'ottavo punto della sintesi è già stato oggetto di deduzione al primo punto del presente elenco.
7. Il nono punto della sintesi lo si accoglie proponendo di inserire nel REU all'articolo 144 il seguente comma: *<< I fabbricati esistenti sul territorio comunale al momento dell'approvazione del PSC, regolarmente assentiti o costruiti ante legge, sono da ritenersi conformi alle previsioni del PSC medesimo>>.*

Proposta di controdeduzione		Nota
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è accoglibile secondo la valutazione istruttoria.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 55 - 38491 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Marina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La società Edilsud lavori edili Srl è proprietaria di un terreno in località Gallico Marina, alla via Chiesa snc (sez. GCO, foglio 7, particella 430) di mq 4910 circa, avente destinazione Urbanistica nel P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria di "zona omogenea B" per una superficie di circa mq 4445, con la definizione di "Ristrutturazione", a Viabilità di Piano per circa mq 255 e a "zona omogenea C" per circa mq 210 con la definizione di "Espansione Residenziale".
Considerato che:
La stessa Società Edilsud lavori edili Srl si è fatta carico della progettazione di un complesso edilizio residenziale composto da quattro corpi fabbrica ricadenti sul citato terreno, di cui alla pratica edilizia n. 417/10-A
Per le seguenti sintetiche motivazioni e osservazioni:
L'area destinata a zona B nel PRG, posta tra via Casa Savoia, via Chiesa, la Chiesa Madonna di Porto Salvo e la via Stazione, è stata impropriamente inserita nell'ATU Il. 6 "Riqualificazione della città costruita illegalmente".
Tale area, risulta inedificata, sulla quale sono stati approvati dall'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, due complessi residenziali. Va aggiunto inoltre che sulla fascia compresa tra la via Chiesa, via Stazione, Via Petrarca, sono stati realizzati dei complessi residenziali costruititi con regolare Permesso di Costruire dall'impresa "Gangemi". Emerge chiaramente che la scelta della distribuzione degli ATU è stata fatta su analisi della cartografia non aggiornata, la quale ha generato delle considerevoli discrasie e delle scelte inappropriate. Inoltre il progetto avente pratica edilizia in oggetto (n. 417/10-A) è ormai giunto alla fine dell'iter autorizzativo.
L'osservante avanza le seguenti sintetiche motivazioni osservando che venga fatto salvo il progetto di cui alla pratica edilizia n° 417/10-A rivisitando l'ATU di riferimento.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il programma edilizio, per accertare la doppia conformità urbanistica esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione suggerita alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo quella formulazione che qui si riporta: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>*.
L'osservazione è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni n. 38, 39, 40, 53, **55**, 56, 58, 59 fra loro sono analoghe. ✓ L'osservazione è accoglibile condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 56 - 38517 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Marina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La società Edilsud lavori edili Srl ha in essere un contratto preliminare di permuta con riserva di aree individuate al NCT Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, alla sezione GCO, foglio 8, particella 1252; di mq 1981 circa, avente destinazione Urbanistica nel P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria di "zona omogenea C" per una superficie di circa mq 1681 circa, e "zona omogenea F" per circa mq 300.
La stessa Società Edilsud lavori edili Srl si è fatta carico della progettazione di un complesso edilizio costituito da un corpo di fabbrica destinato prevalentemente a residenza, ricadente sul citato fondo, di cui alla pratica edilizia n. 95/15.
L'area destinata a Zona C nel PRG, posta tra via Casa Savoia, via SS 18 e via Petrarca "zona Lenza S. Antonio", è stata impropriamente inserita nell'ATU Il. 1. Trattandosi di lotto intercluso è stato inoltrato progetto per la realizzazione di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica. Inoltre il progetto della pratica edilizia in oggetto è ormai giunto alla fine dell'iter autorizzativo.
Chiede che venga fatto salvo il Progetto di cui alla pratica edilizia n° 95/15 rivisitando l'ATU di riferimento.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il programma edilizio, per accertare la doppia conformità urbanistica esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione suggerita alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo quella formulazione che qui si riporta: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>*, in tal caso, se l'istruttoria del progetto ne conferma i presupposti richiesti, il progetto può essere assentito.
L'osservazione è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni n. 38, 39, 40, 53, 55, **56**, 58, 59 fra loro sono analoghe. Inoltre la 56 ha il medesimo soggetto della 38. ✓ L'osservazione è accoglibile condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 57 – 38524 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl

Tipologia dell'osservazione: puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'area oggetto di interesse è sita a Gallico Marina, foglio di mappa 8, particella 61. Su tale area, destinata nel PRG a zona omogenea D con destinazione mista terziaria direzionale residenziale, insistono due capannoni. La stessa area e gli immobili indicati, sono oggetto di un progetto per la demolizione degli stessi e per la costruzione di un complesso edilizio prevalentemente residenziale, proposto all'approvazione presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, pratica SUAP 45/30 del 30/12/2015. Nel PSC l'area di interesse è compresa nell'ATU II.1.
Si chiede pertanto che venga riconsiderata la definizione dell'ATU, in coerenza con lo stato dei luoghi e la destinazione di PRG, al fine di consentire il completamento dell'iter amministrativo già avviato ed il rilascio del permesso di costruire.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il programma edilizio si ritiene possa applicarsi quanto previsto dall'articolo 144, comma 2, del REU, il quale recita: *<<Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP (DPR 447/1998) con la conferenza di servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dalla entrata in vigore del PSC fatta salva la possibilità prevista dall'art. 15, comma 2, del DPR 380/01 e s.m.i.>>*. Inoltre esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione di cui alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo la seguente formulazione: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>*.
L'osservazione è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è accoglibile condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 58 - 38529 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Marina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che:
La società Edilsud lavori edili Srl ha in essere un contratto preliminare di permuta con riserva di aree in cui il terreno è individuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, al foglio di mappa 9, particelle:

a. n. 624, avente una superficie catastale di mq 1200
b. n. 626, avente superficie catastale di mq 310.

Aventi destinazione Urbanistica nel P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria di "zona omogenea F" con destinazione "aree per attrezzature sportive e tempo libero" per una superficie di circa mq 1510 catastali.
Considerato che:
La stessa Società Edilsud lavori edili Srl si è fatta carico della progettazione per la realizzazione di un complesso edilizio turistico-residenziale a quattro piani fuori terra, come da elaborati allegati al preliminare di permuta sottoscritto dalle parti citate, ricadente sul citato fondo avente pratica edilizia n. 445/2008 del 16/07/2008.
Per le seguenti sintetiche motivazioni e osservazioni
L'area destinata a zona F nel PRG, posta tra via Fiumarine ed il Torrente Gallico, è stata inserita nell' ATU Il. 6 "Riqualificazione della città costruita illegalmente".
Si osserva che su tale comprensorio insistono sia immobili realizzati illegalmente oltre a tanti complessi e fabbricati realizzati legalmente.
Sull'area di che trattasi è stata presentata richiesta di Permesso di costruire il cui iter trovasi nella fase conclusiva per il rilascio dello stesso.
Ambito nel PSC adottato e/o nonne del PSC adottato ATU 11.6.
CHIEDE:
Che venga fatto salvo il Progetto di cui alla pratica edilizia n° 445/2008 del 1610712008, rivisitando l'ATU di riferimento.
Altresì avanzando le sintetiche motivazioni osserva che venga fatto salvo il progetto di cui alla pratica edilizia n° 417/10-A rivisitando l'ATU di riferimento.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il programma edilizio, per accertare la doppia conformità esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione suggerita alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo quella formulazione che qui si riporta: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>.*
L'osservazione è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni n. 38, 39, 40, 53, 55, 56, **58**, 59 fra loro sono analoghe. ✓ L'osservazione è accoglibile condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 59 - 38532 del 21/02/2020 Edilsud lavori edili Srl

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico Marina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione evidenzia la seguente questione:
La società Edilsud lavori edili Srl ha in essere un contratto preliminare di permuta con riserva di aree il cui terreno di seguito indicato, ricade nel Comune di Reggio Calabria, ed esattamente:
1. intera proprietà di un terreno di mq 1080 circa, sito nella, frazione Gallico Marina individuato al NCT Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, alla sezione GEO, foglio 3, particella 664;
2. fabbricato residenziale, con relativa corte, ad un piano f.t ubicato in Reggio Calabria, frazione Gallico Marina, via Casa Savoia n. 75, individuato al CEU Agenzia Entrate di Reggio Calabria, alla sezione Geo, foglio 3, particella 665, subalterno 3;
3 magazzino deposito, con relativa corte, ad un piano f.t. di mq 32 circa, sito in Reggio Calabria, frazione Gallico Marina, via Casa Savoia n. 75, individuato al NCEU Agenzia Entrate di Reggio Calabria, alla sezione GEO, foglio 3, particella 665, mq 1080 (circa), avente destinazione Urbanistica nel P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria di "'zona omogenea D'", e "zona omogenea C".
Considerato che:
La stessa Società Edilsud lavori edili Srl si è fatta carico della progettazione relativamente alla realizzazione di un complesso edilizio costituito da un corpo di fabbrica ad uso abitativo residenziale e terziario direzionale, nella frazione Gallico di Reggio Calabria, ricadente sul citato fondo pratica SUAP 36/64 del 11/08/2015
L'area destinata a zona D nel PRG, posta tra via Casa Savoia, Quamaro e Ferrovia, è stata impropriamente inserita nell'ATU II.6 "Riqualificazione della città costruita illegalmente". Si osserva che l'ambito di riferimento, risulta quasi tutto urbanizzato ed edificato con la presenza di numerosi complessi residenziali realizzati legalmente.
La richiesta di permesso di costruire sull'area di che trattasi è in corso di definizione.
CHIEDE
Che venga fatto salvo il Progetto di cui alla pratica SUAP 36/64 del 11/08/2015 rivisitando l' ATU di riferimento.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per quanto riguarda il programma edilizio, gli Uffici dovrebbero verificare se nel caso specifico possa applicarsi quanto previsto dall'articolo 144, comma 2, del REU, il quale recita: *<<Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP (DPR 447/1998) con la conferenza di servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dalla entrata in vigore del PSC fatta salva la possibilità prevista dall'art. 15, comma 2, del DPR 380/01 e s.m.i.>>*. Diversamente, per accertare il non contrasto con il PSC esiste la seguente possibilità in base alla quale, se dovesse essere accolta la deduzione di valutazione suggerita alla lettera B, punto 6, della Scheda Tecnica n. 29, si ritiene che possa essere modificato l'art. 144 del REU secondo quella formulazione che qui si riporta: *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>*.
L'osservazione è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ Le osservazioni n. 38, 39, 40, 53, 55, 56, 58, **59** fra loro sono analoghe. ✓ L'osservazione è accoglibile condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 60 – 38536 del 21/02/2020 Studio Legale Panuccio

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gebbione. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

1. In località Gebbione di Reggio Calabria, foglio 120, particelle 809, 1105, 1106, 900, 145, è in corso l'espletamento di un progetto edilizio per realizzare una struttura per attività commerciale, un fabbricato per civili abitazioni a sei piani e un altro fabbricato residenziale a cinque piani, previa demolizione di manufatti preesistenti in attuazione della legge regionale n. 21/2010.
2. Le suddette particelle nella tavola 0.2B sono individuati come urbanizzabili, mentre nella tavola 1B sono contornati con il simbolo di parcheggio.

La proponente l'osservazione lamenta la contraddittoria destinazione dell'area nel PSC che non gli permette più la realizzazione del programma edilizio e chiede il ripristino delle condizioni urbanistiche per non averne un danno.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

1. Per quanto riguarda il fabbricato a 5 piani da realizzare in base alla legge regionale 21/2010, non ci sono problemi, perché la realizzazione è in deroga agli strumenti urbanistici, sempre che ve ne siano le condizioni di legge.
2. Per quanto riguarda gli altri due fabbricati per i quali è in corso la procedura di approvazione occorre che gli Uffici sospendano ogni determinazione in attesa che sia approvato il PSC. Questo perché l'area ha una diversa destinazione rispetto ai previsti fabbricati. Infatti trattasi di area da destinare a standard che ha una preminente funzione pubblica. La supposta antitesi delle due tavole citate non è una contraddizione perché il concetto di "urbanizzabile" non è sinonimo di "costruibile". Una volta approvato il PSC, sui lotti in questione interessati da aree a standard, può applicarsi l'art.122 del REU che regola il principio di compensazione, e realizzare altrove i fabbricati, nel rispetto dell'ATU ricevente.

Pertanto, l'osservazione per i motivi esposti non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 60 ripete l'osservazione n. 48 (Neri Anna). ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 61 – 38540 del 21/02/2020 Nocera Giuseppe e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallina. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

- che il PL Convenzionato sopra specificato non risulta, diversamente da altri Piani di Lottizzazione, inserito nelle cartografie d'interesse del PSC.
- Che nell'elaborato "Relazione illustrativa" dell'adottato PSC si legge.
- che "è stata effettuata una rilettura della macrozonizzazione propedeutica alla stesura degli ATU in base alla quale il territorio urbanizzabile di fatto è ricompreso nel territorio urbanizzato" (pag. 65).
- che il "Quadro Conoscitivo" è stato aggiornato anche con i "Piani di lottizzazione in attuazione del PRGC assentiti o in fase di istruttoria" (pag. 42).
- Che il PL di iniziativa privata denominato "Residence Nocera-Marino" appare in linea con gli strumenti e forme di partenariato pubblico-privato che il PSC intende privilegiare e promuovere ai fini del raggiungimento degli obiettivi strategici previsti.
- Che, peraltro, le indicazioni rinvenibili dalla Tav. 4 -"Carta di Sintesi" - del PSC, presentano, in corrispondenza dell'area interessata dal PL in questione, un tracciato stradale che interferisce anche con importanti strutture pubbliche comunali di recente realizzazione presenti in zona (Istituto Comprensivo Scolastico, edifici per lo sport, ecc.).

Chiedono di inserire e considerare integralmente le previsioni del sopra indicato piano di lottizzazione.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito si precisa che nella cartografia di PSC per ragioni di opportunità e correttezza non sono rappresentate lottizzazioni in fase istruttoria, ma soltanto convenzionate o approvate fino a settembre 2019.
Pertanto si propone la modifica della Scheda 19 AREE "PL" - *Città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione*, con la seguente sostituzione e/o aggiunta:
<<Entro 5 anni dall'approvazione del PSC devono convenzionarsi i seguenti gruppi di lottizzazioni:

A. Le lottizzazioni approvate indicate nella tavola 1 ATU (dicembre 2019).
B. Le lottizzazioni pervenute al Comune che abbiano subito positiva istruttoria da parte degli Uffici comunali entro il 31 dicembre 2019.

Qualora le aree PL interferiscano direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartiere, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C., prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette; constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvederà, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero utilizzabili per vincolo, previo accordo con la ditta proprietaria, alla monetizzazione o al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU; inoltre limitatamente al punto B l'atto di convenzione deve esplicitamente prevedere che "*nella fase attuativa occorre non superare il limite di carico urbanistico massimo rispetto a quanto previsto nell'ATU di riferimento o in alternativa al carico previsto dalla scheda n.09*".
La rinuncia dei proprietari o il mancato convenzionamento nei modi e nei tempi previsti dal presente articolo o la mancata attuazione delle previsioni dei PL nei termini di legge, comporta che la destinazione urbanistica dell'area lottizzata debba intendersi compresa nell'ATU o negli ATU in cui ogni porzione di area lottizzata ricade con l'applicazione della rispettiva scheda urbanistica di riferimento>>.
Qualora l'osservazione è accolta dal Consiglio Comunale, l'Ufficio di Piano effettuerà le verifiche e, qualora ne esistano le condizioni, trasmetterà al RTP i file con la delimitazione dei PL per l'aggiornamento della cartografia.
Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 61 è analoga all'osservazione 15,16,17, 18, 41, 46, 49, 78. In particolare 41,46 e 49 sono uguali. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 62 – 38543 del 21/02/2020 Studio Legale Panuccio

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gebbione. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La presente osservazione (presentata dal Legale) è uguale all'osservazione 50 (presentata da Neri Antonino proprietario delle particelle di terreno site in località Gebbione nel Comune di Reggio Calabria, meglio identificate catastalmente come RC/120 partile 1186 - 143 - 132 - 1170 – 1167), si osserva che il Piano Strutturale Comunale (PSC) ha effettuato un cambio di destinazione delle suddette particelle, rispetto al PRG, ciò determina un evidente danno per la proprietà ed una illogica rivisitazione della situazione attuale che ha già in essere progetti di intervento.
In particolare non è comprensibile come sulla Tav. 0.1 B "Macrozonizzazione del territorio Comunale e Fattibilità Geologica" e Tav. 0.2B "Macroambiti e sistema infrastrutturale" le particelle suddette risultano, nella maggior estensione rappresentate con retino "urbanizzabile" "art. 20 comma 3a L.R. 19/02 s.m.i.", mentre sulla tavola Tav. 1B "Configurazione Morfologica degli ATU" risulta il simbolo dei servizi "Parcheggi", quindi in evidente contraddizione.
Le particelle in questione sono oggetto, già da tempo, di proposte progettuali che hanno in gran parte ricevuto diversi pareri favorevoli dagli Enti Competenti:

- Realizzazione di un impianto da destinare ad attività sportiva con annessa area ristorativa e ludico-ricreativa;
- Progetto per la realizzazione di un complesso a destinazione mista terziaria, direzionale- residenziale;
- Progetto di un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica a sei piani f.t. da destinarsi a civile abitazione e garage, inoltre con riferimento ai parcheggi previsti gli stessi appaiono non necessari se non, addirittura, inadeguati.

Nella considerazione che:

- Risulta un'assenza totale di edifici pubblici;
- I fabbricati destinati a residenza hanno o dovrebbero avere i loro posti auto (vedi Legge Tognoli);
- La scarsa presenza di esercizi commerciali;

In tutte le progettazioni presentate e con parere favorevole degli enti preposti sulle particelle interessate è previsto un numero consistente di parcheggi (addirittura superiore all'indice previsto dalla Legge Tognoli).
La proprietà ha già subito un evidente danno con l'esproprio delle particelle limitrofe per la realizzazione di una strada comunale tutt'ora incompiuta.
Ha pagato, recentemente, un notevole importo per le imposte di successione di tutte le particelle sopra citate, edificabili e con un indice fondiario tra i più alti nel territorio comunale.
Si chiede la revisione della previsione di piano come formulata.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito all'osservazione n. 62 presentata dal Legale in nome e per conto del dott. Neri Antonino, relativa all'area ricadente nel foglio di mappa n.120, particelle 1186, 143, 132, 1170, 1167, compresi nell'ATU III.8 "*Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*" se ne esistono le condizioni, nelle aree su cui ricadono gli interventi è applicabile quanto previsto dall'art. 144 comma 2 del REU che fa salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP con la conferenza dei servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dall'entrata in vigore del PSC.
Oppure, sempre che ne esistano le condizioni, se sarà accolta l'osservazione 29 di cui alla lettera B punto 6 della valutazione istruttoria *<<Possono essere assentiti i progetti edilizi di interventi diretti riguardanti aree e indici del PRG che, a parte la differenza degli indici volumetrici o l'imposizione di piani attuativi, per il resto non contrastino con le destinazioni e i vincoli dell'ATU del PSC cui appartengono e che, comunque, siano pervenuti in istruttoria prima dell'adozione formale del PSC>>*.
Poiché urbanizzabile non è sinonimo di costruibile, l'eventuale area restante, che rispetto al PSC è compresa nell'ATU III.8, ed è destinata ad area standard (parcheggi che sono diversi da quelli previsti dalla legge Tonioli), una volta approvato il PSC può applicarsi su di essa il principio di compensazione, art.122 e 123 del REU, e utilizzare altrove i crediti edilizi che ne derivano ottenendo anche una premialità, nel rispetto dell'ATU ricevente.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 62 ripete l'osservazione 50. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 63 - 38547 del 21/02/2020 Catanoso Gaetano

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Punta Pellaro.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il sottoscritto avv. Gaetano Catanoso, formula le seguenti osservazioni.
Premesso che il territorio del Comune di Reggio Calabria è caratterizzato da proprietà fondiarie fortemente parcellizzate e spesso indivise, mediamente di estensione dell'ordine di poche migliaia di metri quadri, si propone, sia per quanto attiene gli interventi di così detta iniziativa diretta che per quelli interessati da eventuali Piani Attuativi, di stabilire il lotto minimo in mq 6.000 per le aree definite come urbanizzate ed in mq 30.000 per quelle definite urbanizzabili, ferma restando la possibilità che tali ultime aree siano anche di estensione inferiore per motivi oggettivi.
Inoltre, considerato che sul portale istituzionale "turismo.reggiocal.it" la pratica degli sport velici, quali kite e windsurf, presso un'area delimitata e particolarmente vocata a tal fine come Punta Pellaro, sembra rappresentare uno dei punti di forza naturalistici e turistico/sportivi che la città offre, ovvero rientra tra le strategie di sviluppo dell'Amministrazione, si osserva e propone per le aree private poste a ridosso del relativo arenile e piccolo tratto di mare, soprattutto in direzione Sud - lotti ricadenti nell'ATU II e non interessati da abusi e/o costruzioni in quanto ex Zona F del PRG - la possibilità di interventi diretti di iniziativa privata, volti all'edificazione di strutture ricettive e servizio per lo sport e quanto ad esso connesso, magari favorendo pratiche costruttive sostenibili.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Per l'Osservazione n.63 presentata dall'Avvocato Gaetano Catanoso. Nel QTRP l'indicazione dell'estensione minima è prevista di 3 ettari per i comuni aventi popolazione superiore a 30.000 abitanti (all'art. 20 delle disposizioni normative Tomo 4), è comunque facoltà del PSC superare l'estensione minima portandola a 4 ettari.
Per l'Area di Punta Pellaro, che ricade nell'ATU II.6, l'attuazione degli interventi, di riqualificazione della città costruita illegalmente, passa attraverso strumenti specifici (PRA) che prevedono principalmente l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture.
Osservazione non accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 64 – 38553 del 21/02/2020 Nicoletta Pamela

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Provinciale Spirito Santo Cannavò. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Presa visione del PSC adottato e dei relativi allegati formula la seguente osservazione: il comparto oggetto dell'osservazione è composto dalle seguenti particelle al foglio 92 particelle n° 1707-11709-1358-1359-1558-1344-1221.

Considerato che:

- -il comparto ha una forma irregolare e confina a nord con la via provinciale Spirito Santo Cannavò, a sud con la via vecchia S. Cristoforo, ad est con la fiumara, ad ovest con la via S. Cristoforo;
- -la destinazione assegnata dal PSC al comparto oggetto di osservazione è esplicitata nell'ATU III. 7 "*orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi d'interesse generale*";
- -la presenza di infrastrutture ed elementi fisici quali:

Una strada secondaria che unisce la via S. Cristoforo alla strada provinciale Spirito Santo Cannavò, la previsione di una strada da progetto ANAS determinano, ai sensi di legge delle fasce di rispetto, una notevole riduzione dell'area disponibile oggetto d'intervento, pregiudicando il suo utilizzo ai fini pubblici come previsto dalla normativa proposta;

- -tutti i lotti presenti nella zona in cui insiste il comparto oggetto dell'osservazione hanno avuto un ATU II.6, lotti in cui sono presenti fabbricati privati così come lo sono nel comparto d'interesse;
- -è già presente uno spazio pubblico adiacente ad uno dei lati del comparto, una piazza (spazio pubblico) a servizio degli abitanti della zona.

Chiede che:

- Il comparto in oggetto venga convertito da ATU III.7 a ATU II.6.
- In alternativa, sempre preso atto dei vincoli che gravano sull'area e sui lati perimetrali del comparto in oggetto, nel il rispetto delle norme e fermo restando la cessione all'amministrazione delle aree standard ai sensi di legge, che sia prevista nella regolamentazione dell'ATU III.7 la possibilità di utilizzo a scopi residenziali da parte dei proprietari.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione n.64, presentata dall' Architetto Pamela Nicoletta, è compresa nel foglio di mappa n 92, particelle 1707-1709-1358-1359-1558-1344-1221. La destinazione dell'area assegnata dal PSC è quella dell'ATU III.7 "*orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi d'interesse generale*". Viste le ridotte dimensioni dell'ATU oggetto di osservazione, visto il tracciato stradale ANAS che determina qualche incertezza puntuale pur confermandone la previsione, visto che l'ATU in questione è circondato da ATU II.6, si ritiene l'osservazione accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 65 – 38557 del 21/02/2020 Associazione CABS

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico e ambientale.

Localizzazione: Punta Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La scrivente associazione, nel riservarsi di avanzare entro i termini previsti successive e più approfondite considerazioni al Rapporto Ambientale, intende avanzare le seguenti Osservazioni al Piano Strutturale Comunale riguardanti l'assetto urbanistico dell'area costiera compresa tra il Torrente Fiumarella e Punta Pellaro.

La previsione di una darsena per 300 posti barca nel tratto di costa suddetto:

- contrasta con le enunciazioni sulla necessità di tutela dell'area più volte espresse pubblicamente dall'attuale Amministrazione Comunale, realizzando lo stravolgimento morfologico di un'area di inestimabile valore paesaggistico ed ambientale;
- confligge con i vincoli derivanti dall'esistenza della Zona Speciale di Conservazione IT9350172;
- confligge con le esigenze, enunciate nello stesso Piano Strutturale del Comune di Reggio Calabria, di azzeramento del consumo di suolo;
- si sovrappone in modo inconciliabile con il cosiddetto "Parco del Vento", progetto approvato dall'attuale Amministrazione Comunale ed in fase esecutiva e finanziato con fondi pubblici.

La previsione di "Attrezzature sportive e/o aree attrezzate a verde" e di "Parcheggi" immediatamente a ridosso dell'Area di Interesse Naturalistico di Punta Pellaro, prevista dal Piano Comunale di Spiaggia del Comune di Reggio Calabria per la tutela di specie animali e vegetali di interesse comunitario:

- essendo destinata ad aumentare considerevolmente la pressione antropica sull'arenile di Punta Pellaro introduce pesanti fattori di minaccia per le specie animali –Tartaruga Caretta e Fratino - protette dalla Direttive Habitat ed Uccelli che l'Amministrazione Comunale avrebbe l'obbligo di tutelare;
- contrasta con le pubbliche enunciazioni sulla necessità di tutela e valorizzazione naturalistica dell'area più volte espresse dall'attuale Amministrazione Comunale;
- confligge con i vincoli derivanti dall'esistenza della Zona Speciale di Conservazione IT9350172;
- confligge con le esigenze, enunciate nello stesso Piano Strutturale del Comune di Reggio Calabria, di azzeramento del consumo di suolo;
- svilisce il valore naturalistico dell'area di Punta Pellaro a vantaggio di soggetti privati con evidente lesione dell'interesse generale.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che il PSC - coerentemente con le finalità proprie di questo strumento urbanistico - non interviene in merito all'esatta ubicazione degli interventi ma indica le scelte di indirizzo programmatico dell'Amministrazione Comunale sottoposte con il PSC a VAS e a Valutazione di Incidenza.

Tra queste è stata individuata una darsena atta ad ospitare 300 posti barca la cui esatta ubicazione nella fase di attuazione dovrà comportare l'acquisizione di studi specialistici relativi all'inserimento paesaggistico-ambientale dell'opera, alle morfologie del sito, alle correnti marine e approfondimenti di tipo geologico, geotecnico ecc. Oltre che, necessariamente, dovrà considerare la valutazione degli interventi e delle attività consentite nel SIC IT9350172 "Fondali da Punta Pezzo a Capo dell'Armi" e nello specifico quello di "Capo dell'Armi" identificato con il codice IT9350140. Nonché la coerenza con il piano regionale della portualità turistica o documenti di programma assimilabili.

Ai fini della scelta puntuale del sito idoneo, in fase di attuazione del PSC, dovrà pertanto essere verificata la presenza di altri progetti in itinere (come il Parco del Vento o altri previsti dal Piano Spiagge) e l'interazione funzionale con la darsena stessa. Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità ambientale e l'effettiva pressione antropica eventualmente derivante dalla previsione di "*aree sportive e/o attrezzate a verde e di parcheggio a ridosso del sito*" che non sono vietate anzi possono promuovere forme di turismo naturalistico, contrastando l'abbandono e il degrado, puntando sulla regolamentazione delle attività stesse così come previsto nelle "*Misure di Conservazione dei siti comunitari della provincia di Reggio Calabria*" (DGR 278-2016) e nel Piano di Gestione dei Siti Rete Natura 2000.

Nel formulario aggiornato al 2013 del sito IT9350140 è stata segnalata la presenza di Caretta-caretta (codice 1224). Nel DGR 278/2016 sono state descritte le attività da intraprendere o da inibire per la conservazione della specie Caretta-caretta, che qui si intendono riportate e richiamate e che, comunque, saranno oggetto di inserimento nel REU al momento dell'aggiornamento.

L'osservazione è accoglibile relativamente alle motivazioni della valutazione istruttoria.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ È parzialmente accoglibile in quanto le norme di tutela della Caretta-caretta saranno inserite nel REU. ✓ L'osservazione 65 è uguale all'osservazione 80. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 66* - 38575 del 21/02/2020 Patrimoni e Innovazioni

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: San Leo di Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Oggetto dell'osservazione è l'area identificata al foglio di mappa 1 part. 1370-1371-1663-1507, nel PSC adottato l'area di che trattasi è classificata in ATU 11.5 *orientato in prevalenza alla riqualificazione della città di competenza del consorzio CORAP (ex ASI).*

- Che la Società Zera Costruzioni (Oggi 'P&I Patrimoni e Innovazioni S.R.L.") in data 23 /07/2010 protocollo

n. 0147996 ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un Centro Commerciale con annesse attività turistico ricreative con piscina e sale cinematografiche.

- Che ad oggi non ha avuto alcun riscontro.

La scheda tecnica dell'ATU 11.5 demanda al CORAP la competenza giurisdizionale a poter ridefinire le norme di edificazione mentre nella tavola 1 -C viene indicata la possibilità di realizzare un Business Park senza specificare le attività realizzabili, con le caratteristiche e i limiti per l'edificabilità; considerato altresì che dal combinato disposto delle diverse norme appare discendere che:

a. a fronte delle specifiche tecniche del PRT consortile, nelle zone assoggettate al dettato dell'art. 139 non appare possibile poter effettuare alcun tipo di intervento per nuove edificazioni;

b. pur volendo intervenire nelle aree sopra meglio specificate utilizzando gli strumenti indicati all'art 126 del REU, l'impianto normativo su cui esse poggiano non appare supportare la possibilità di intervento in variante e/o in deroga, a prescindere dalla insistenza in ambito di competenza del CORAP;

c. la possibilità di deroga prevista dall'art. 146 appare essere mirata alla possibilità di declassamento, che infatti viene espressamente citata, piuttosto che anche, e soprattutto, alla possibilità di deroga in incremento, anche consentendo l'atterraggio di volumi perequati che potrebbe agire da innesco per operazione mirate al minor consumo di suolo (anche con attività di recupero di suolo già edificato) e di riqualificazione urbana ed urbanistica (grazie all'eliminazione di manufatti edilizi incompleti e/o fatiscenti);

d. il quadro normativo di riferimento piuttosto che fornire un quadro di dettato certo delle possibilità di intervento obbliga i cittadini a doversi confrontare ancora con le incertezze burocratico-amministrative nascenti da Norme che si potrebbero prestare a letture "distratte" e "facilitative" ovvero "ostative" della possibilità d'intervento con chiari riflessi sull'efficienza e l'efficacia dell'operatività degli Uffici.

Si chiede:

1. Di voler esplicitare in maniera semplice e diretta le possibilità di intervento presenti sia nell' ATU di cui in narrativa che in tutti gli altri ATU al solo fine di fornire ai cittadini e a quanti possano avere desiderio d'investire di avere un quadro di riferimento certo delle possibilità d'intervento, anche senza dover necessariamente rivolgersi in via preventiva ad un tecnico;
2. Di voler inserire l'articolo 126 bis, nel quale venga prevista la possibilità di operare in variante, secondo le norme nazionali e regionali vigenti e previo assenso del Consiglio Comunale, unico Organo avente potestà in termini di indirizzo sulle politiche di programmazione e pianificazione dello sviluppo del territorio, anche ponendo limitazioni in merito alle tipologie d'intervento.
3. Di voler integrare l'art. 146, inserendo quanto necessario a consentire che gli Uffici possano, in assoluta tranquillità e serenità, procedere ad istruire istanze di deroga in ogni accezione.

Chiede, infine, di derogare al limite di edificabilità in altezza.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 66 presentata dal signor Falduto Antonio Domenico legale rappresentante della Società P&I Patrimoni e Innovazioni S.R.L. è relativa all'area ricadente nel foglio di mappa n. 1 particelle 1370-1371-1663-1507. La superficie totale interessata è ricadente in zona B e D. Nel PSC è compresa nell'ATU II.5-ATU orientato in prevalenza alla riqualificazione della città di competenza del consorzio CORAP (ex ASI).

Premesso che, per l'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire prot. 0147996 del 23/07/2010, se ne esistono le condizioni, è applicabile quanto previsto dall'art. 144 comma 2 del REU che fa salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP con la conferenza dei servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dall'entrata in vigore del PSC.

Si evidenzia che nell'ATU II.5 è rappresentato il Piano Regolatore Territoriale consortile, di cui all'art. 51 del DPR 218/1978 e all'art. 20 della L.R. 38/2001. Al Corap, ente pubblico non economico strumentale della Regione Calabria, la L.R 24/2013 affida lo sviluppo e valorizzazione delle aree produttive ed industriali esercitando tutte le funzioni già attribuite in precedenza ai singoli Consorzi per lo Sviluppo delle aree industriali. Ciò premesso il suddetto piano con delibera di Consiglio Comunale n.15 del 15031991 è stato oggetto di atto integrativo alla delibera di Consiglio Comunale n. 2191 del 15/08/1990 quale presa d'atto della caducazione del P.R. consortile ASI di R.C. con cui sono state precisate le nuove delimitazioni degli ATU di competenza ASI in base alle quali si aggiorna il PSC adottato. Nelle more di una specifica disciplina di competenza del Corap o suoi aventi causa l'ATU II.5 è soggetto alla medesima disciplina dell'ATU II.4 relativamente alla scheda REU 06. In merito al punto qui trattato e nei termini proposto l'osservazione è accoglibile.

Per quanto riguarda invece le altre richieste di modifica non possono essere accolte perché sono al di fuori di ogni logica di natura urbanistica, compresa la deroga all'art. 146. Fra l'altro il REU permette le deroghe entro i termini di legge, ma non può derogare sui vincoli ambientali e su tutto ciò che è sovraordinato alle competenze comunali.

Il REU ha già introdotto il limite di derogabilità in altezza per l'ATU III.1. Per gli altri ATU la deroga all'altezza non è urbanisticamente ammissibile.

L'osservazione non è accoglibile per quanto fin qui evidenziato.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 66 è analoga alla 35. ✓ È parzialmente accoglibile in merito alla delimitazione e alla disciplina dell'ATU di pertinenza. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 67 - 38588 del 21/02/2020 Patafi Giuseppe

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'arch. Patafi Giuseppe, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà n località Pellaro in Via Lume, ricadente sul foglio di mappa 16 particelle 801, 802, 803, 804, 634, 635 e 636 - Superficie totale interessata 1968 mq è ricadente in zona C del previgente PRG e compresi nel Piano di Zona Comunale del 1985 ormai decaduto. Trattandosi di lotto non edificato e intercluso è stata effettuata richiesta di permesso di costruire prot. 32507 del 05.03.2015 - pratica edilizia n. 38/2015 per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a 6 piani f.t., adibito a civile abitazione e garage. L'iter istruttorio della pratica edilizia è in corso.
Chiede:
Di prendere in considerazione e fare salva la destinazione d'uso dei lotti edificatori, e i relativi indici edificatori.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 67 presentata dall'arch. Patafi Giuseppe, relativa all'area ricadente nel foglio di mappa n. 16 particelle 801, 802, 803, 804, 634, 635 e 636. Nel PSC l'area è compresa nell'ATU II.3 orientato in prevalenza alla riqualificazione della città residenziale pubblica. Nell'area in oggetto i proprietari hanno proposto allo Sportello Unico per l'Edilizia, il progetto per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a 6 piani f.t., adibito a civile abitazione e garage, (pratica edilizia 38/2015), per il quale a tutt'oggi non si è concluso l'iter di approvazione. Nel caso specifico potrebbe essere applicabile quanto previsto dall'art. 144 comma 2 del REU che fa salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP con la conferenza dei servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dall'entrata in vigore del PSC.
I commi 1 a) e 2 della Scheda ATU II.3 disciplinano gli interventi possibili che interessano l'edilizia privata e pertanto non sono inibite attività edificatorie dirette o nell'ambito di uno specifico strumento attuativo.
L'osservazione, così come rappresentata "*fare salva la destinazione d'uso dei lotti edificatori, e i relativi indici edificatori*" non è accoglibile.
Ai sensi del DPR 380/01 dell'art. 12, comma 3, "*In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda*".

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 68 - 38667 del 21/02/2020 Federico Giuseppe

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Gallico. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con la presente l'osservante inoltra alcune specifiche con osservazioni inerenti la più ampia zona evidenziata nello stralcio allegato, facendo presente che tale area non ha ad oggi nessuna vocazione agricola, essendo edificata per tutti i lati, essendo presenti le opere di urbanizzazione e per un lato interessata da un piano di lottizzazione. Pertanto, si richiede di rivalutare la destinazione da attribuire a tale area, ad oggi per nulla a vocazione agricola, oltre che, interessata da tempo di pratiche urbanistiche con parere favorevole, rispondete alla ditta, Crisalli, Roda' e Richichi. Saluti

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 68 presentata dal Sig. Federico Giuseppe relativa all'area, per come indicata nello stralcio cartografico allegato all'osservazione, è compresa nel PSC adottato nell'ATU IV.2 del territorio periurbano (E0a, E0b, E0c). L'area, inoltre, risulta per la totalità della superficie soggetta a vincolo cimiteriale relativo alla fascia di rispetto del Cimitero di Gallico, definita ai sensi dell'art. 338 del RD 1265/1934 e s.m.i., che è stata necessariamente indicata nel PSC.
Per quanto attiene il piano di lottizzazione rappresentato in cartografia trattasi di piano di lottizzazione assentito di cui il PSC ne registra la delimitazione ma non entra in merito.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 69 – 38685 del 21/02/2020 Sconza Anna Rosa

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Modena. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in qualità di proprietaria di un lotto di terreno edificabile riportato in catasto al foglio di mappa n. 109 della sezione di Reggio Calabria, particelle n. 72, 804, 806, 1613, 1615 e 1617, intende porre alla cortese attenzione dell'Amministrazione, dei progettisti e dei geologi, la seguente osservazione relativa all'ATU III.8 per aree da trasformare. L'osservante, limitatamente all'appezzamento sopra descritto, ha ottenuto il parere favorevole da parte del SUAP, per la costruzione di una casa di accoglienza per anziani, in un edificio a cinque piani fuori terra oltre seminterrato. È altresì in possesso del certificato di deposito dei calcoli di stabilità presso il Servizio tecnico regionale (ex Genio Civile).
Inoltre, a giudizio di chi scrive, non esistono condizionamenti urbanistici né geologici limitativi del diritto acquisito, pertanto chiede che si prenda atto di quanto osservato.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 69 presentata dalla signora Sconza Anna Rosa relativa all'area ricadente nel foglio di mappa n.109 particelle 72-804-806-1613-1615-1617. Superficie totale interessata ricadente in zona omogenea F - per servizi di interesse generale, in particolare per attrezzature scolastiche. Nel PSC è compresa nell'ATU III.8 Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica nella quale gli interventi di nuova edificazione sono soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo finalizzato al rinnovo urbano (RIURB, PR, PINT, etc.).
In vigenza delle misure di salvaguardia l'iter amministrativo volto al rilascio del permesso di costruire può essere concluso favorevolmente, con il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del DPR 380/2001, laddove l'intervento conforme al PRG, non sia in contrasto con le previsioni del PSC adottato. In caso contrario deve essere sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.
In assenza di precisi riferimenti sullo stato del procedimento indicato avviato al SUAP per la realizzazione di una casa di accoglienza per anziani, ad esso comunque, se ne esistano le condizioni, può ritenersi applicabile quanto previsto dall'art. 144 comma 2 del REU che fa salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP con la conferenza dei servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dall'entrata in vigore del PSC.
Nei termini e nei limiti di quanto rappresentato l'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 70* - 38939 del 21/02/2020 Gironda Filippo

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Punta Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La Falgest Srl vanta in località Punta Pellaro una comproprietà identificata al foglio di mappa 22 part. 1382 ex part. 15-215-295 e part. 17.

Premesso che:

- Su tale area venne edificato il Residence Punta Pellaro, a suo tempo confiscato per presunti reati edilizi.
- Su tale area è stato previsto un intervento pubblico a valere sulle risorse finanziarie rese disponibili dal Patto per lo sviluppo della città metropolitana di Reggio Calabria.
- Con Decreto Sindaco Metropolitano n. 13 del 19 febbraio 2019, viene definanziato il progetto di cui sopra.
- A seguito dell'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione n. 70/2019, il bene di che trattasi è stato restituito nella piena disponibilità della proprietà.

Preso atto che, a fronte di quanto sopra richiamato il PSC adottato prevede per l'area in questione:

- Alla Tav. 1C - *Configurazione morfologica degli ATU*: ATU II6 orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente.
- Alla Tav. 5C rev.1 - *Quadro di sintesi della pianificazione di settore a livello comunale*, quale destinazione d'uso dell'area: Patti Reggio Calabria.
- Alla Scheda n. 08: ATU II 6 - *del tessuto urbano consolidato: orientato prevalentemente alla riqualificazione della città costruita illegalmente*, di fatto limita enormemente le possibilità di intervento e di utilizzo congruo del bene restituito, recando nuovo e ulteriore nocumento alla proprietà già gravata da circa un ventennio di vessazioni e di mancato ricavo a fronte degli investimenti effettuati.

Con la presente osservazione si richiede:

1. Di prendere coscienza dell'atteggiamento ondivago tenuto dalla PA che da una parte restituiscono il bene alla proprietà, in esecuzione di una sentenza, e dall'altra gravano lo stesso bene di una destinazione d'uso incongrua sia con quanto decretato in atti che con quanto discende dalla sentenza che ha visto soccombente l'Amministrazione Comunale;
2. Di riclassificare come ATU III.6 - orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva terziaria turistica.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Da un attento esame della problematica sollevata dalla osservazione si evidenzia che, il Quadro Conoscitivo, propedeutico al PSC, ha registrato sull'area in oggetto un progetto specifico finanziato dai "Patti per Reggio". In automatico non ne deriva un vincolo imposto sull'area di proprietà dell'osservante, perché il Quadro Conoscitivo in quanto tale non ha valenza normativa. Fra l'altro da un attento esame degli elaborati cartografici e normativi specifici del PSC adottato, l'area oggetto di osservazione, in quanto tale, non è gravata da nessun vincolo derivante dal "Patto per Reggio".

In merito alla richiesta relativa alla riclassificazione dell'area d'interesse, da ATU II.6 *Orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente,* in ATU III.6 *orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva terziaria turistica*, si evidenzia che la previsione del PSC risulta coerente con le caratteristiche dell'abitato. Esso è infatti caratterizzato da numerosi edifici eseguiti in assenza di titolo edilizio e prevalentemente in contrasto con la destinazione di PRG, oggi in prevalenza oggetto di istanze di condono edilizio, già assentite o meno, scarsa dotazione di opere di urbanizzazione primaria, assenza di opere di urbanizzazione secondaria. In ogni caso la disciplina prevista dal REU per l'ATU II.6 (scheda n. 8 del REU) ammettono la possibilità di interventi diretti sugli edifici esistenti, compresa la ristrutturazione, in particolare privilegiando anche i mutamenti di destinazione d'uso anche per fini turistici.

L'osservazione si intende non accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 70 è uguale alla n.10. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 71 - 39190 del 21/02/2020 Doldo Domenico

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: San Gregorio, contrada Trapezzoli. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione n. 71 presentata dall'Ing. Domenico Doldo relativa all'area ricadente nel foglio di mappa 25 della Sezione di Gallina (E) particelle: 1834, 1835,1836, 1837, 1266 e 689. Nel PSC è compresa nell'ATU II.6 Orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente. Non si comprende cosa rappresentino le linee di separazione fra le varie aree, meglio individuate dallo scrivente nello stralcio allegato con la linea tratteggiata gialla. Nell'ipotesi in cui dette linee dovessero indicare delle viabilità di piano, i progettisti non hanno considerato che a ridosso delle particelle sopraindicate esiste già una viabilità di zona privata di uso pubblico, realizzata dai proprietari dei singoli lotti. Si chiede pertanto di voler riprogettare la viabilità di piano, ove fosse intesa tale, tenendo conto delle preesistenze

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Nel PSC l'area in questione è interessata da una viabilità programmata di tipo E, prevista per collegare la via Trapezi con via Saracinello-Bovetto. Tale viabilità programmata è stata considerata anche quale limite fra i due ATU II.6 "*Orientati alla riqualificazione della città costruita illegalmente*" e, pertanto, le aree interessate dalla stessa viabilità possono essere acquisite mediante applicazione dell'istituto della compensazione di cui agli artt. 122 e 123 del REU, o mediante esproprio.
Nei termini e nei limiti di quanto rappresentato dall'istante l'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 72 - 39202 del 24/02/2020 Lovecchio Giuliana

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Punta Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'area d'interesse della presente osservazione è Punta Pellaro, zona a sud della città di Reggio Calabria che, nello specifico è individuata al Catasto Terreni al Foglio 22, particelle 288 e 1854. Su quest'area opera con contratto di locazione privato registrato l'ASD Free Spirits, (associazione dilettantistica sportiva) che opera sul territorio reggino da 20 anni occupandosi della promozione turista e sportiva, di sport legati al mare, quali: kitesurf, windsurf, vela, surf da onda ed altre attività sempre a contatto con la Natura, come il parapendio, sci e snowboard.
Il PSC adottato dal comune di Reggio Calabria individua tale area come ATU II.6 – *Riqualificazione della città costruita illegalmente*.
Le osservazioni e le proposte che si presentano in questa sede sono quelle di consentire il proseguo di queste attività che da anni l'Associazione svolge, considerando la possibilità di:

- ✓ Modificare la destinazione urbanistica di zona ed inserirla come Area da destinare a strutture sportivo-turistiche per rendere permanenti queste attività in crescita e non stroncare ciò che è stato svolto fino ad oggi mantenendo quella che è la naturale vocazione del territorio.
- ✓ La nuova destinazione urbanistica che si propone deve coinvolgere entrambe le Particelle 288 e 1854, nel rispetto dei vincoli e delle normative vigenti di tutela del territorio, così come è sempre stato nella temporaneità dei progetti presentati annualmente dal Circolo Sportivo.

Si PROPONE
Consentire l'insediamento di strutture leggere permanenti aventi le funzioni di rimessaggi, servizi igienici, verde attrezzato, parcheggi, ristoro (vicino al fronte mare) e, bungalow, area camping e tende, distribuiti in entrambe le particelle private sul fronte ad est più verso monte.
Infine, si chiede di poter elaborare un piano di recupero urbano per la zona in oggetto poiché, allo stato attuale, risulta in degrado e sporcizia, oltre che a voler porre attenzione al sistema di rete urbana locale, in modo da renderlo migliore e che possa essere una buona visione per i turisti che si recano sul posto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 72 presentata dall'arch. Giuliana Lovecchio. L'area d'interesse è individuata al Catasto Terreni al foglio 22 particelle 288 e 1854. Il PRG destinava le particelle 288 e 18 rispettivamente Zona Agricola e Zona F (destinata ad attrezzature sportive e strutture di ricettività). Il PSC individua tale area come ATU II.6 – *Riqualificazione della città costruita illegalmente*. Tale ambito è soggetto a specifici strumenti attuativi finalizzati al recupero dell'edificato illegale quali PRA - Programmi di Recupero degli Insediamenti Abusivi di cui all'art. 36 della LR 19/2002 o Piani di recupero di cui alla Legge 47/85. Tali strumenti attuativi possono prevedere i comparti di nuova edificazione per il reperimento di standard urbanistici. Pertanto nell'ambito di tali strumenti urbanistici attuativi, può prevedersi, la possibilità di insediare strutture permanenti dedicate alla promozione ed alla pratica degli sport e delle attività turistico-sportive fermo restando le modalità di attuazione e reperimento delle aree medesime, disciplinate dal REU del PSC. Si evidenzia che l'area di interesse è in parte coincidente con l'area con destinazione a servizi pubblici nell'ambito dell'ATU II.6, che deve essere ceduta all'amministrazione comunale mediante l'applicazione dell'istituto della compensazione o della perequazione urbanistica di cui agli artt. 121 e 122 del REU. Essa è stata localizzata sostanzialmente sull'unica area ancora non edificata dell'ATU II.6 nel quale l'edificato prevalente è costituto da fabbricati realizzati in assenza di titoli edilizi ed in prevalenza oggetto di istanze di condono edilizio.
Ovvero, non è possibile modificare urbanisticamente la destinazione dell'ATU II.6 (e non avrebbe senso), ma sul lotto di terreno in dotazione è possibile realizzare quanto sopra.
L'osservazione è parzialmente accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 72 è analoga alla 74. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 73 - 39263 del 24/02/2020 Studio Legale Colella

Tipologia dell'osservazione: Nessuna.

Localizzazione: Nessuna.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
L'Osservazione n. 73 presentata dallo Studio Legale Colella è priva di domanda, di riferimenti e di allegati, salvo la sola indicazione dell'oggetto: "*Osservazioni al PSC - Lottizzazione F.lli Falcone*".

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA
L'osservazione mancando dell'oggetto è "improcedibile" nel senso che non può essere controdedotta. L'oggetto della n. 73 è analogo alle seguenti osservazioni: n. 15, 16, 17, 18, 41, 46, 49, 61, 78. Qualora il contenuto ne contempli la medesima problematica anche la n. 73 può beneficiare indirettamente, come tante altre lottizzazioni che non sono state oggetto di osservazione, di una eventuale controdeduzione generale favorevole alle medesime.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 74 - 39266 del 24/02/2020 Free Spirits

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Punta Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'area d'interesse della presente osservazione è Punta Pellaro, zona a sud della città di Reggio Calabria che, nello specifico è individuata al Catasto Terreni al Foglio 22, particelle 288 e 1854. Su quest'area opera con contratto di locazione privato registrato l'ASD Free Spirits, (associazione dilettantistica sportiva) che opera sul territorio reggino da 20 anni occupandosi della promozione turista e sportiva, di sport legati al mare, quali: kitesurf, windsurf, vela, surf da onda ed altre attività sempre a contatto con la Natura, come il parapendio, sci e snowboard.
Il PSC adottato dal comune di Reggio Calabria individua tale area come ATU II.6 – *Riqualificazione della città costruita illegalmente*.
Le osservazioni e le proposte che si presentano in questa sede sono quelle di consentire il proseguo di queste attività che da anni l'Associazione svolge, considerando la possibilità di:

- ✓ Modificare la destinazione urbanistica di zona ed inserirla come Area da destinare a strutture sportivo-turistiche per rendere permanenti queste attività in crescita e non stroncare ciò che è stato svolto fino ad oggi mantenendo quella che è la naturale vocazione del territorio.
- ✓ La nuova destinazione urbanistica che si propone deve coinvolgere entrambe le Particelle 288 e 1854, nel rispetto dei vincoli e delle normative vigenti di tutela del territorio, così come è sempre stato nella temporaneità dei progetti presentati annualmente dal Circolo Sportivo.

Si PROPONE
Consentire l'insediamento di strutture leggere permanenti aventi le funzioni di rimessaggi, servizi igienici, verde attrezzato, parcheggi, ristoro (vicino al fronte mare) e, bungalow, area camping e tende, distribuiti in entrambe le particelle private sul fronte ad est più verso monte.
Infine, si chiede di poter elaborare un piano di recupero urbano per la zona in oggetto poiché, allo stato attuale, risulta in degrado e sporcizia, oltre che a voler porre attenzione al sistema di rete urbana locale, in modo da renderlo migliore e che possa essere una buona visione per i turisti che si recano sul posto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'Osservazione n. 74 presentata dal signor Vincenzo Tornabene. L'area d'interesse è individuata al Catasto Terreni al foglio 22 particelle 288 e 1854. Il PRG destinava le particelle 288 e 18 rispettivamente Zona Agricola e Zona F (destinata ad attrezzature sportive e strutture di ricettività). Il PSC del Comune di Reggio Calabria individua tale area come ATU II.6 – *Riqualificazione della città costruita illegalmente*. Tale ambito è soggetto a specifici strumenti attuativi finalizzati al recupero dell'edificato illegale quali PRA - Programmi di Recupero degli Insediamenti Abusivi di cui all'art. 36 della LR 19/2002 o Piani di recupero di cui alla Legge 47/85. Tali strumenti attuativi possono prevedere i comparti di nuova edificazione per il reperimento di standard urbanistici. Pertanto nell'ambito di tali strumenti urbanistici attuativi, può prevedersi, la possibilità di insediare strutture permanenti dedicate alla promozione ed alla pratica degli sport e delle attività turistico-sportive fermo restando le modalità di attuazione e reperimento delle aree medesime, disciplinate dal REU del PSC. Si evidenzia che l'area di interesse è in parte coincidente con l'area con destinazione a servizi pubblici nell'ambito dell'ATU II.6, che deve essere ceduta all'amministrazione comunale mediante l'applicazione dell'istituto della compensazione o della perequazione urbanistica di cui agli artt. 121 e 122 del REU. Essa è stata localizzata sostanzialmente sull'unica area ancora non edificata dell'ATU II.6 nel quale l'edificato prevalente è costituito da fabbricati realizzati in assenza di titoli edilizi ed in prevalenza oggetto di istanze di condono edilizio.
Ovvero, non è possibile modificare urbanisticamente la destinazione dell'ATU II.6 (e non avrebbe senso), ma sul lotto di terreno in dotazione è possibile realizzare quanto sopra.
L'osservazione è parzialmente accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 74 è uguale alla 72. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 75 - 40901 del 25/02/2020 PF Company Srl

Tipologia dell'osservazione: Generale di tipo urbanistico e normativo.

Localizzazione: Nessuna.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il signor Falduto Giuseppe, presenta formale osservazione al PSC adottato in qualità di legale rappresentante della PF Company Srl.
Osserva che l'adozione del PSC con gli atti approvati disegna un quadro per certi versi peggiore di quello esistente e cioè la cristallizzazione della situazione esistente compreso quella dell'Abusivismo Edilizio.
Osserva che s'è persa la possibilità, offerta, dall'adozione del PSC per poter creare le condizioni per un nuovo Skyline della Città.
Osserva che il PSC adottato purtroppo non affronta in modo risolutivo una serie di questioni, anzi, li cristallizza per il prossimo futuro. Pertanto, propone i seguenti suggerimenti:

- Nuovo Elaborato contenente la rimodulazione dei perimetri del "*regime del tutele*".
- Nuovo Elaborato contenente l'indicazione delle aree costiere da destinare al turismo nautico tenendo conto delle reali condizioni dei luoghi alla data odierna.
- Nuovo elaborato contenente l'indicazione esatta delle aree dov'è necessario realizzare opere (dighe foranee, muri e strade arginali) per mettere in sicurezza o valorizzare lo sviluppo della costa e degli alvei dei torrenti.

Sollecita una quasi integrale e complessa modifica del REU in particolare delle schede normative proponendo il rifacimento delle stesse alla cui lettura si rimanda e alla cui base dovrebbe innestarsi come stile architettonico prevalente la tipologia liberty rappresentativa delle nuove tendenze dell'Architettura moderna. In particolare, senza entrare in merito ad altri dettagli, propone nell'ambito dell'ATU II "*del tessuto urbano consolidato*" che l'altezza dei fabbricati sia libera.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Le osservazioni in questione qualora fossero accolte snaturerebbero i concetti di base che costituiscono gli obiettivi primari del PSC di Reggio su cui molto s'è discusso nelle sedi Istituzionali e da cui non si può sicuramente prescindere. Come non si può prescindere da ordinamenti dettati da programmi o piani quali QTRP, PTCP, PGRA, PAI, PEE, PEC, ZAC, ecc., o ridiscutere sulla valenza di norme sovraordinate. Infatti, il PSC ha l'obbligo di registrare e recepire i cosiddetti "*vincoli sovraordinati, o, comunque, di tutela*", definiti da leggi e piani di scala superiore a quella comunale (come vincoli ambientali, paesaggistici, di assetto idrogeologico, ecc.). Come non può essere accettata una incoerente modifica di quasi tutte le schede normative del REU. Fra l'altro indici edilizi e regole urbanistiche devono essere univoche e soprattutto in linea con le definizioni uniformi dello schema di Regolamento Edilizio tipo voluto dalla intesa nella Conferenza tra Stato e Regioni. Fra l'altro il PSC nello specifico non si interessa né ha competenza di approdi nautici, dighe foranee, muri e strade arginali e nell'ambito del tessuto consolidato non può permettere che si faccia uso di una altezza libera in un contesto affollato di fabbricati dove la loro altezza massima non svetta oltre i 6 piani in elevazione.
L'osservazione non è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	X	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 76 – 40929 del 21/02/2020 Latella Giovanni e altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione evidenzia le seguenti questioni:

1. Gli osservanti risultano proprietari di un terreno in Pellaro, individuato nel foglio 14, particella 763 esteso mq 830 su cui è stato rilasciato parere favorevole dall'ufficio Urbanistica di Reggio Calabria in data 31.10.2018 per la costruzione di un complesso edilizio residenziale.
2. Che il terreno di proprietà part. 763 nel PSC adottato (tavola IC - configurazione morfologica degli ATU) ricade nell'ATU II.1 normato nella scheda n° 03 del REU del PSC in cui sono previsti "*aree a standard di quartiere*".
3. Che in prossimità del lotto di proprietà a mt. 450 circa è ubicato un terreno libero di proprietà del comune di RC censito allo stesso foglio di mappa PEL/14, Part. 140 di mq. 8.530, su cui possono essere spostati gli standard in esame.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Valutata l'osservazione e considerato che l'area di proprietà comunale è da ritenersi congrua con la destinazione proposta, l'osservazione è accoglibile.

Area comunale

Area Latella Giovanni

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 76 è uguale alla 12 ed è analoga all'osservazione n. 04 e 77. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 77 - 40961 del 25/02/2020 Latella Filippo

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Pellaro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione, analoga all'osservazione n. 4 e n. 76, evidenzia le seguenti questioni:

1. Gli osservanti risultano proprietari di un terreno in Pellaro, individuato nel foglio 14, particella 270 esteso mq 1300 su cui è stato rilasciato parere favorevole dall'ufficio Urbanistica di Reggio Calabria con nota prot. n. 21477 del 07/02/2019 per la costruzione di un complesso edilizio residenziale.

2. Che il terreno di proprietà part. 270 nel PSC adottato (tavola IC - configurazione morfologica degli ATU) ricade nell'ATU II.1 normato nella scheda n° 03 del REU del PSC in cui sono previsti "*aree a standard di quartiere*".

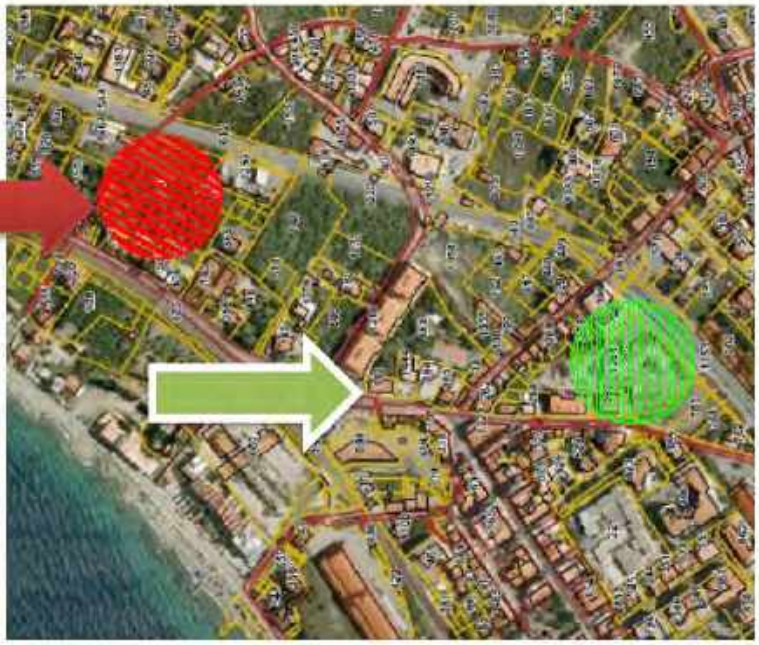
3. Che in prossimità del lotto di proprietà a mt. 450 circa è ubicato un terreno libero di proprietà del comune di RC censito allo stesso foglio di mappa PEL/14, Part. 140 di mq. 8.530, su cui possono essere spostati gli standard in esame.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Valutata l'osservazione e considerato che l'area di proprietà comunale è da ritenersi congrua con la destinazione proposta, l'osservazione è accoglibile.

Area comunale

Area Latella Filippo



PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 77 è analoga all'osservazione n. 04, 12 e 76. Mentre 12 e 76 sono fra loro uguali. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 78 - 44091 del 27/02/2020 Santoro Antonino

Tipologia dell'osservazione: puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Diminniti di Sambatello. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Oggetto: Comunicazione osservazione PSC. Richiesta parere su ipotesi di Piano di Lottizzazione in località Diminniti di Reggio Calabria - pratica 1/19, faldone 170.
Il sottoscritto Arch. Antonino Santoro in riferimento a quanto in oggetto comunica quanto segue:
La sottoscritta Pizzimenti Maria, nata a Gallico il 09.08.1941 e residenti a Reggio Calabria, in via Baracche Diminniti, proprietaria di un appezzamento di terreno, sito in località Diminniti di Reggio Cal., riportato in Catasto al Foglio di Mappa n. 4. Particella n. 479. Sezione di Sambatello ha presentato in data 17.04.2019 con protocollo n. 0066390 del 17.4.2019 richiesta di parere preventivo di lottizzazione e integrata in data 31.5.19 prot. 9307. Pertanto si chiede che la suddetta richiesta venga presa in esame.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

In merito si precisa che nella cartografia di PSC per ragioni di opportunità e correttezza non sono rappresentate lottizzazioni in fase istruttoria, ma soltanto convenzionate o approvate fino a settembre 2019.
Pertanto si propone la modifica della Scheda 19 AREE "PL" - *Città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione*, con la seguente sostituzione e/o aggiunta:
<<Entro 5 anni dall'approvazione del PSC devono convenzionarsi i seguenti gruppi di lottizzazioni:

A. Le lottizzazioni approvate indicate nella tavola 1 ATU (dicembre 2019).

B. Le lottizzazioni pervenute al Comune che abbiano subito positiva istruttoria da parte degli Uffici comunali entro il 31 dicembre 2019.

Qualora le aree PL interferiscano direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartiere, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C., prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette; constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvederà, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero utilizzabili per vincolo, previo accordo con la ditta proprietaria, alla monetizzazione o al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU; inoltre limitatamente al punto B l'atto di convenzione deve esplicitamente prevedere che "*nella fase attuativa occorre non superare il limite di carico urbanistico massimo rispetto a quanto previsto nell'ATU di riferimento o in alternativa al carico previsto dalla scheda n.09*".
La rinuncia dei proprietari o il mancato convenzionamento nei modi e nei tempi previsti dal presente articolo o la mancata attuazione delle previsioni dei PL nei termini di legge, comporta che la destinazione urbanistica dell'area lottizzata debba intendersi compresa nell'ATU o negli ATU in cui ogni porzione di area lottizzata ricade con l'applicazione della rispettiva scheda urbanistica di riferimento>>.
Qualora l'osservazione è accolta dal Consiglio Comunale, l'Ufficio di Piano effettuerà le verifiche e, qualora ne esistano le condizioni, trasmetterà al RTP i file con la delimitazione dei PL per l'aggiornamento della cartografia.
Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione 78 è analoga all'osservazione 15, 16, 17, 18, 41, 46, 49, 61. In particolare 41, 46 e 49 sono uguali. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 79 - 44618 del 27/02/2020 Arcudi Giuseppe

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico.

Localizzazione: Località Carrera. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante segnala l'evidente pregiudizio arrecato alla sua proprietà a causa della delimitazione degli ATU per come prevista nella zona di interesse.

Difatti, si evincere dalla cartografia, Tav. 1B ATU, che l'area in cui ricade la proprietà dello scrivente risulta inspiegabilmente esclusa dalla perimetrazione del territorio tutto intorno individuato come urbanizzato ed incluso in ATU II.6.

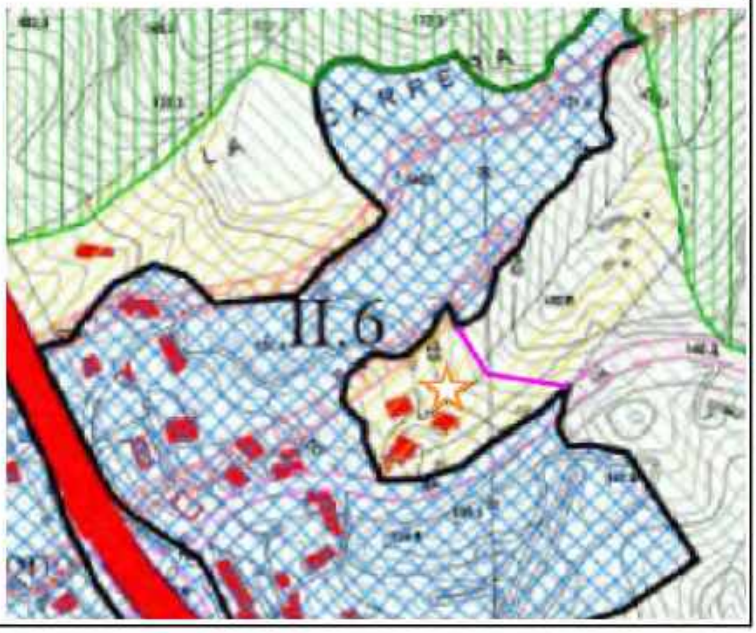
È il caso di rilevare che sull'area in questione insistono tre fabbricati residenziali regolarmente abitati, tra cui quello di proprietà del sottoscritto. Non può quindi sussistere alcun dubbio sul fatto che essa possieda la medesima "vocazione" urbanistica delle aree che la circondano a poche decine di metri. Di tale circostanza, evidentemente, è inderogabile la necessità di tener conto in sede di pianificazione territoriale.

Si chiede che codesta Amministrazione intervenga con una riperimetrazione che preveda l'inserimento dell'area suddetta all'interno dell'ATU II.6.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'osservazione è accoglibile.

La stella e la linea colore fuxia delimita la nuova estensione dell'ATU II.6 in accoglimento dell'osservazione 79.



PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 80 - 38423 del 28/02/2020 Pro Loco Bocale

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistico e ambientale.

Localizzazione: Pellaro - Bocale. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La scrivente associazione, nel riservarsi di avanzare entro i termini previsti successive e più approfondite considerazioni al Rapporto Ambientale, intende avanzare le seguenti Osservazioni al Piano Strutturale Comunale riguardanti l'assetto urbanistico dell'area costiera compresa tra il Torrente Fiumarella e Punta Pellaro.

La previsione di una darsena per 300 posti barca nel tratto di costa suddetto:

- contrasta con le enunciazioni sulla necessità di tutela dell'area più volte espresse pubblicamente dall'attuale Amministrazione Comunale, realizzando lo stravolgimento morfologico di un'area di inestimabile valore paesaggistico ed ambientale;
- confligge con i vincoli derivanti dall'esistenza della Zona Speciale di Conservazione IT9350172;
- confligge con le esigenze, enunciate nello stesso Piano Strutturale del Comune di Reggio Calabria, di azzeramento del consumo di suolo;
- si sovrappone in modo inconciliabile con il cosiddetto "Parco del Vento", progetto approvato dall'attuale Amministrazione Comunale ed in fase esecutiva e finanziato con fondi pubblici.

La previsione di "Attrezzature sportive e/o aree attrezzate a verde" e di "Parcheggi" immediatamente a ridosso dell'Area di Interesse Naturalistico di Punta Pellaro, prevista dal Piano Comunale di Spiaggia del Comune di Reggio Calabria per la tutela di specie animali e vegetali di interesse comunitario:

- essendo destinata ad aumentare considerevolmente la pressione antropica sull'arenile di Punta Pellaro introduce pesanti fattori di minaccia per le specie animali –Tartaruga Caretta e Fratino - protette dalla Direttive Habitat ed Uccelli che l'Amministrazione Comunale avrebbe l'obbligo di tutelare;
- contrasta con le pubbliche enunciazioni sulla necessità di tutela e valorizzazione naturalistica dell'area più volte espresse dall'attuale Amministrazione Comunale;
- confligge con i vincoli derivanti dall'esistenza della Zona Speciale di Conservazione IT9350172;
- confligge con le esigenze, enunciate nello stesso Piano Strutturale del Comune di Reggio Calabria, di azzeramento del consumo di suolo;
- svilisce il valore naturalistico dell'area di Punta Pellaro a vantaggio di soggetti privati con evidente lesione dell'interesse generale.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che il PSC - coerentemente con le finalità proprie di questo strumento urbanistico - non interviene in merito all'esatta ubicazione degli interventi ma indica le scelte di indirizzo programmatico dell'Amministrazione Comunale sottoposte con il PSC a VAS e a Valutazione di Incidenza.

Tra queste è stata individuata una darsena atta ad ospitare 300 posti barca la cui esatta ubicazione nella fase di attuazione dovrà comportare l'acquisizione di studi specialistici relativi all'inserimento paesaggistico-ambientale dell'opera, alle morfologie del sito, alle correnti marine e approfondimenti di tipo geologico, geotecnico ecc. Oltre che, necessariamente, dovrà considerare la valutazione degli interventi e delle attività consentite nel SIC IT9350172 "Fondali da Punta Pezzo a Capo dell'Armi" e nello specifico quello di "Capo dell'Armi" identificato con il codice IT9350140. Nonché la coerenza con il piano regionale della portualità turistica o documenti di programma assimilabili.

Ai fini della scelta puntuale del sito idoneo, in fase di attuazione del PSC, dovrà pertanto essere verificata la presenza di altri progetti in itinere (come il Parco del Vento o altri previsti dal Piano Spiagge) e l'interazione funzionale con la darsena stessa. Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità ambientale e l'effettiva pressione antropica eventualmente derivante dalla previsione di "*aree sportive e/o attrezzate a verde e di parcheggio a ridosso del sito*" che non sono vietate anzi possono promuovere forme di turismo naturalistico, contrastando l'abbandono e il degrado, puntando sulla regolamentazione delle attività stesse così come previsto nelle "*Misure di Conservazione dei siti comunitari della provincia di Reggio Calabria*" (DGR 278-2016) e nel Piano di Gestione dei Siti Rete Natura 2000.

Nel formulario aggiornato al 2013 del sito IT9350140 è stata segnalata la presenza di Caretta-caretta (codice 1224). Nel DGR 278/2016 sono state descritte le attività da intraprendere o da inibire per la conservazione della specie Caretta-caretta, che qui si intendono riportate e richiamate e che, comunque, saranno oggetto di inserimento nel REU al momento dell'aggiornamento.

L'osservazione è accoglibile relativamente alle motivazioni della valutazione istruttoria.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ È parzialmente accoglibile in quanto le norme di tutela della Caretta-caretta saranno inserite nel REU. ✓ L'osservazione 80 è uguale all'osservazione 65. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDA TECNICA n. 81 - 48728 del 03/03/2020 Germanò Giuseppe

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo urbanistica.

Localizzazione: Salice Calabro. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione si riferisce a un'area in località Salice Calabro identificata dalle particelle 360, 364, e 365 foglio 2 sez. Salice Calabro, destinata nel PRG a zona omogenea D - per attività produttive, che i proprietari hanno acquistato il 23/8/2019 allo scopo di realizzare una struttura turistico ricreativa, secondo il progetto proposto in data 10/12/2019 all'approvazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive, per il quale ha già ottenuto i finanziamenti del bando " Resto al Sud" per giovani imprenditori.
Con l'entrata in vigore del nuovo PSC, la destinazione urbanistica del terreno è variata, passando da zona D, destinata alle attività produttive, a territorio agricolo-forestale, di conseguenza è in contrasto con la realizzazione del progetto in oggetto.
Si chiede, pertanto, una destinazione compatibile che consenta la costruzione della struttura ludico ricreativa come da progetto.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

Da un accertamento cartografico solo una modesta estensione del terreno in proprietà è destinata nel PRG a zona omogenea D, il resto a zona agricola.
Nel PSC adottato, coerentemente con lo stato dei luoghi, l'area è invece compresa nell'ATU IV.1 "*territorio agricolo forestale*", che include le aree del territorio rurale destinate allo sviluppo delle attività e delle aziende agricole, disciplinato dalla scheda n. 12 del REU, nell'ambito delle quali sono ammesse attività agrituristiche, strutture ludiche, servizi e attrezzature all'aperto.
In deroga al proposto REU all'art. 144 si aggiunge il comma: *<<Sono fatte salve le istanze di progetti già in istruttoria che riguardano ex zone D di PRG presentate da soggetti aventi diritto che abbiano ricevuto finanziamento pubblico per la loro realizzazione>>*. E altresì il seguente comma: <<Negli ATU IV sono ammissibili impianti energetici di pubblica utilità e inoltre impianti artigianali, industriali e attività produttive in attuazione dell'articolo 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i. - *Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive (SUAP). Raccordi procedimentali con strumenti urbanistici*. Applicando indici e parametri di cui alla scheda 12, ATU III.4>>.
L'osservazione è accoglibile nei limiti di quanto proposto.

.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	X	✓ L'osservazione è accoglibile in forma condizionata. ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	☐	

SCHEDA TECNICA n. 82 - 91757 del 26/05/2020 Demetrio Marino

Tipologia dell'osservazione: Puntuale plurima di tipo urbanistica.

Localizzazione: Diverse. Vedi planimetria allegata

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Osservazioni:

1. Parrocchia "Maria SS Assunta" in Arino circa la delibera in favore ed a beneficio del Comune di Reggio Calabria per la durata di 50 anni finalizzata alla realizzazione del progetto denominato "Agorà in contrada Puzzi di Gallina" secondo le previsioni del Piano Triennale approvato con delibera del CC n. 21/2018. Dalla visione della cartografia posta a corredo del PSC emerge che la destinazione urbanistica prevista per tale area è sempre agricola, ATU IV.2 nella quale, così come previsto dal REU, sono consentite trasformazioni urbanistiche del tipo compatibili con l'attività agricola alla luce delle su esposte considerazioni, sarebbe auspicabile, in virtù di una reale programmazione dell'Amministrazione Comunale che ha previsto una diversa pianificazione dell'area, la modifica urbanistica compatibile con la già programmata opera pubblica.
2. Progetto Anas (vedi Tav. 5 del D.P.) la quale, così come prevista dall'ente propositore, va a ricadere in tantissimi punti del tracciato su edifici pubblici o privati. Ad esempio nel territorio di Gallina la stessa ricade sulla Scuola Media "Vincenzo Aprea" dell'I.C. "G. Moscato", realizzata negli ultimi decenni dalla stessa Amministrazione Comunale. Chiaramente tale previsione, oltre a confliggere con gli interessi di molti cittadini proprietari delle proprie abitazioni, non troverebbe la possibile realizzazione a causa degli indennizzi a cui la Pubblica Amministrazione dovrebbe far fronte per la demolizione degli edifici interessati.
3. La terza osservazione si riferisce all'individuazione dei "centri storici delle frazioni" (ATU I.2), dove viene delimitato il vecchio nucleo urbano dei vari paesi della periferia, nei quali sono totalmente assenti edifici di particolare pregio dal punto di vista architettonico, ed ai quali al punto 1. si attribuisce la definizione di "valore storico-culturale". La base dell'aerofotogrammetria utilizzata non è aggiornata, nella quale risultano assenti moltissimi edifici realizzati nel ventennio 1985/2005. Emerge chiaramente che la scelta della distribuzione degli ATU è stata fatta su delle analisi della cartografia non aggiornata che inevitabilmente ha generato delle macroscopiche discrasie e delle scelte errate.
4. Sarebbe necessario una più approfondita analisi sulle parti di territorio ricadenti all'interno delle ATU III.8 che in molti casi interessano parti di territorio urbanizzati con una densità edilizia importante e non presentano superfici estese libere tali da imporre, così come imposto dalla REU per queste zone, un piano preventivo di Attuazione. Il riferimento è a tutte le zone simili a quelle che vanno dal Vico Furnari verso il Vico Vitetta, la quale zona, addirittura, è stata interessata negli anni passati dal piano particolareggiato di Sbarre ed oggi, con il PSC, sottoposte a ulteriore piano attuativo.
5. Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai vincoli cimiteriali dei 200 m. che in molti casi sono interrotti da viabilità esistente e da notevoli differenze di quota, da fabbricati oggetto di condono e in alcuni casi di ottenimento di permesso in sanatoria. Va precisato che per alcuni cimiteri, proprio in virtù di tali condizioni, le distanze sono state ridotte con apposite delibere del Consiglio Comunale.

Pertanto, si chiede di attivare tutte le procedure utili per un'attenta verifica e analisi delle osservazioni di cui sopra, al fine di poter perfezionare il procedimento di formazione del nuovo piano urbanistico nell'interesse della comunità locale.

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

1. Per quanto attiene l'osservazione 1 non è accoglibile. Del resto il REU all'art.111 prevede tra le attività rurali "*servizi e attrezzature anche a uso pubblico*", di iniziativa pubblica o privata, quale potrebbe essere un luogo d'incontro o una piazza, come nel nostro caso.
2. Per quanto attiene l'osservazione 2 non è accoglibile. L'arteria prevista ha una forte valenza territoriale di tipo extraurbano che nella fattispecie attraversa un territorio morfologicamente acclive di tipo collinare, contornato da nuclei sparsi abitati, molto spesso non conformi alle norme. È scontato che il tracciato è connotato dalla presenza di viadotti e gallerie, nel caso specifico la prevista strada non ha alcuna interferenza con le destinazioni di zona perché si sviluppa in galleria e, comunque, la proposta benché studiata con cura da parte dell'ANAS, non rappresenta l'assetto viario definitivo per come potrà essere quello caratterizzato da un progetto preliminare al momento della sua stesura. Pertanto allo stato attuale non si ritiene utile dover modificare il tracciato previsionale il cui approfondimento necessariamente necessita di rilievi particolari e aggiornamenti cartografici. La cartografia base utilizzata per disegnare il PSC è la CTR del 2008, quindi, gli edifici costruiti dal 1985 al 2005 sono presenti in cartografia.
3. Per quanto attiene l'osservazione 3 non è accoglibile. L'identità culturale dei centri storici delle frazioni esiste, lo rileva il Quadro Conoscitivo, e, comunque, va salvaguardata.
4. Per quanto attiene l'osservazione 4 non è accoglibile, viste le analisi sulle condizioni urbane che emergono dal Documento Preliminare.
5. Per quanto attiene l'osservazione 5 riguardo il vincolo cimiteriale, occorre apportare la seguente modifica all'articolo 139 del REU: << *Intorno ai cimiteri è vietato costruire nuovi edifici, anche interrati, entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale (art. 338 del R.D. 1265/1934), peraltro già indicato nella cartografia del PSC, salvo riduzione di cui alla delibera di C.C. n. 80 del 28/09/2018 e salvo deroga secondo quanto dispone il D.P.R. numero 285/1990 per come modificato dalla Legge 1° agosto 2002, n. 166, art. 28* >>. Secondo la suesposta forma condizionata l'osservazione è accoglibile e gli ATU saranno estesi anche nell'area cimiteriale.

PARERE		ANNOTAZIONE
Accoglibile	☐	✓ L'osservazione 82 è parzialmente accoglibile relativamente al solo punto 5 essendo in analogia con altre riscontrate (vedi osservazioni 17, 26, 34). ✓ L'osservazione è pervenuta oltre i 30 giorni.
Non accoglibile	☐	
Parzialmente accoglibile	X	

SCHEDE TECNICHE PER LA VAS

SCHEDA TECNICA VAS n. 01 - 35930 del 19/02/2020 Falgest Srl

Ripete osservazione e scheda tecnica n. 10 di pagina 13

SCHEDA TECNICA VAS n. 02 - 38781 del 21/02/2020 Patrimoni e Innovazioni

Ripete osservazione e scheda tecnica n. 66 di pagina 69

SCHEDA TECNICA VAS n. 03 - 38791 del 21/02/2020 Porto Bolaro Srl

Ripete osservazione e scheda tecnica n. 35 di pagina 38

SCHEDA TECNICA VAS n. 04 - 38850 del 21/02/2020 Innovazioni Commerciali

Ripete osservazione e scheda tecnica n. 32 di pagina 35

SCHEDA TECNICA VAS n. 05 - 38936 del 21/02/2020 Gironda Filippo

Ripete osservazione e scheda tecnica n. 70 di pagina 73

SCHEDA TECNICA VAS n. 06 - 57203 del 16/03/2020 Neri Anna

Ripete osservazione e scheda tecnica n. 48 di pagina 51

SCHEDA TECNICA VAS n. 07 - 57205 del 21/02/2020 Neri Antonino

Ripete osservazione e scheda tecnica n. 50 di pagina 53

SCHEDA TECNICA VAS n. 08 - 59952 del 24 /03/2020 CABS + altri

Tipologia dell'osservazione: Puntuale di tipo ambientale specifica per la VAS.
Localizzazione: Punta Pellaro.

NOTA: La CABS ha presentato anche l'osservazione n. 65 che a sua volta è uguale all'osservazione 80 della Pro Loco Bocale, rispettivamente a pagina 68 e 83.

Controdeduzioni ai fini VAS

Con riferimento all'Osservazione n. 8 relativa al RA della procedura di VAS e Vinca per il PSC di Reggio Calabria, presentato dalle Associazioni Committee Against Bird Slaughter (CABS) e Caretta Calabria Conservation con riferimento all'area di Punta Pellaro,

Premesso che

- A Punta Pellaro, la presenza non occasionale di specie animali rare e minacciate di estinzione e in quanto tali protette da convenzioni internazionali, quali la Tartaruga "Caretta-caretta" ed il Fratino (Charadrius alexandrinus), che l'hanno scelta come sito di nidificazione è già oggetto di protezione comunitaria (IT9350172 "Fondali da Punta Pezzo a Capo dell'Armi" e quello di "Capo dell'Armi" identificato con il codice IT9350140).

- La L. 1/2019 della Calabria ha approvato l'aggiornamento della Tabella (Allegato 1 della Lr.1/19) che costituisce l'elenco regionale della flora spontanea di alto pregio della Calabria e comprende le specie regionali particolarmente rare o minacciate d'estinzione incluse nelle liste rosse pubblicate dall'Unione Internazionale per la Conservazione della Natura (IUCN), che il Giglio di Mare Pancratium maritimum è presente nell'Elenco, pertanto è già tutelato.

- La delimitazione effettuata dal Comune di Reggio Calabria con Delibera GC n. 761 del 29/11/2005 - che comprende anche parte dell'arenile interessato dalla nidificazione delle specie protette e "*da altre specie tutelate che sono state osservate nel sito*", quali il Rospo smeraldino (Bufo viridis) che si riproduce alla foce del torrente Fiumarella e del Giglio di Mare (Pancratium Maritimum, che colonizza il retroterra dunale e che risulta protetto dalla Legge regionale n. 1/2019) **interessa aree demaniali disciplinate dal Piano Spiaggia,** cit. Osservazione n. 8 "*Delibera di Giunta Comunale n. 761 del 29 novembre 2005 quale "Area di Interesse Naturalistico e Paesaggistico" e, come tale, sottoposta a una serie di vincoli nel Piano Comunale di Spiaggia..*". Riepilogando, il fondale da Punta Pezzo a Capo dell'Armi e la spiaggia di Capo dell'Armi sono compresi nella Rete Natura 2000, il Rospo smeraldino (Bufo viridis) è tutelato da specifica norma comunitaria, il Giglio di Mare (Pancratium Maritimum) è già nell'elenco regionale della flora spontanea di alto pregio; pertanto l'arenile interessato dagli habitat dalle specie citate, è tutelato da norme specifiche comunitarie, da legge regionale o delibere comunali **e dal Piano Spiagge**. Quindi l'area è di competenza del Piano Spiaggia il **PSC non può sostituirsi ad esso.**

- L'"Area di Interesse Naturalistico e Paesaggistico" (D.G.C. 761 del 2005) -nonché la presenza in essa, sommariamente descritta, di specie animali e vegetali protette da convenzioni internazionali-, non risulta inclusa nel sistema regionale delle aree protette di cui alla legge regionale n. 10/2003, pertanto **ad essa non è applicabile il livello di tutela previsto per le aree protette** ai sensi della legge regionale richiamata e della Legge quadro 394/91.

- Si fa presente, inoltre, che il regime di tutela che discende da leggi, norme regionali o comunali e strumenti di pianificazione territoriali (QTRP e PTCP ecc..), se applicabile al caso di specie è vigente pur in assenza di PSC. Il PSC recepisce le indicazioni, le direttive e le disposizioni (il REU lo specifica al suo interno), non opera in contrasto e non può, proprio per la sua natura di strumento di pianificazione urbanistica, introdurre nuovi e diversi vincoli ambientali di tipo inibitorio.

- La Valutazione di Incidenza, che è parte integrante del Rapporto Ambientale, è il procedimento di carattere preventivo, al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito o una zona della rete Natura 2000 (SIC, ZPS), singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso. La valutazione d'incidenza si applica sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Natura 2000 (o in siti proposti per diventarlo), sia a quelli che pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

  Il PSC -coerentemente con le finalità proprie di questo strumento urbanistico- non interviene in merito all'esatta ubicazione degli interventi ma **indica le scelte di indirizzo programmatico dell'Amministrazione Comunale** che vengono sottoposte con il PSC a VAS e a Valutazione di Incidenza. L'Autorità Competente (Dipartimento Ambiente Regione Calabria), in sede di emissione del parere motivato sulla procedura VAS-VinCa del PSC potrà esprimere riserve e prescrizioni, anche alla luce della dedotta osservazione. Per la redazione dello studio di incidenza è stato fatto riferimento alle indicazioni di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 749 del 04/11/2009.

Si deduce quanto segue:

1. Tra **le scelte di indirizzo programmatico dell'Amministrazione Comunale** è stata individuata una darsena atta ad ospitare 300 posti barca la cui esatta ubicazione nella fase di attuazione dovrà comportare l'acquisizione di studi specialistici relativi all'inserimento paesaggistico-ambientale dell'opera, alle morfologie del sito, alle correnti marine e approfondimenti di tipo geologico, geotecnico ecc. Oltre che, necessariamente, dovrà considerare la valutazione degli interventi e delle attività consentite nei siti IT9350172 "Fondali da Punta Pezzo a Capo dell'Armi" e nello specifico quello di "Capo dell'Armi" identificato con il codice IT9350140. Nel vigente PRG l'area su cui è stata sommariamente localizzata la darsena turistica, è destinata in parte ad "area portuale" ed in parte ad area per attrezzature turistiche ed il tempo libero. L'area su cui dovrebbe essere sommariamente localizzata la darsena turistica si collega ad una parte della viabilità esistente oggetto dell'intervento Parco del Vento, in prossimità al torrente Fiumarella, in corrispondenza del quale l'arenile ha larghezza limitata e non è presente alcuna fascia di vegetazione fra la strada e la spiaggia.

2. Ai fini della scelta puntuale del sito idoneo, in fase di attuazione del PSC, dovrà pertanto essere verificata la presenza di altri progetti in itinere (come il Parco del Vento o altri previsti dal Piano Spiagge) e l'interazione funzionale con la darsena stessa. Dovrà inoltre essere verificato la compatibilità ambientale e l'effettiva pressione antropica eventualmente derivante dalla previsione di "*aree sportive e/o attrezzate a verde e di parcheggio a ridosso del sito*" che non sono vietate (e possono promuovere forme di turismo naturalistico contrastando l'abbandono e il degrado), puntando sulla regolamentazione delle attività stesse (vedere successivo punto 3. Integrazione al REU) così come previsto nelle Misure di Conservazione dei siti comunitari della provincia di Reggio Calabria (DGR 278-2016).

Nel formulario aggiornato al 2013 del sito IT9350140 è stata segnalata la presenza di Caretta-caretta (codice 1224) e del Fratino (Charadrius alexandrinus). Nel DGR 278-2016 sono state descritte le attività da intraprendere o da inibire per la conservazione della specie. Alla luce delle raccomandazioni contenute nei

documenti richiamati e delle osservazioni pervenute, **è prevista una disposizione specifica all'interno del REU (vedere punto seguente)** del PSC.

3. Integrazione al REU del PSC

Di seguito le integrazioni che saranno apportate al REU.
Fermo restando le misure già adottate dall'Amministrazione Comunale a seguito delle ordinanze e autorizzazioni emesse (Ordinanza Balneare del 24 aprile 2018, Autorizzazione Servizio Demanio Marittimo del Comune di Reggio Calabria 28/06/2018 Prot. 105670, ecc..), preso atto del regime di tutela vigente, nelle aree di arenile interessate da nidificazione di Caretta-caretta e di Fratino nei periodi di riproduzione, nelle aree demaniali e in quelle a ridosso delle stesse dovrà essere garantita la gestione coordinata delle azioni e degli interventi funzionali al mantenimento e alla conservazione degli habitat e delle specie finalizzata ad una gestione del demanio marittimo e delle aree circostanti compatibile con la riproduzione delle stesse. Sarà pertanto raccomandato di:

- Transennare temporaneamente gli ambiti interessati da nidificazione di Caretta-caretta e Fratino
- Evitare la pulizia meccanica degli arenili
- Vietare l'abbandono di rifiuti e introdurre regole di gestione dei rifiuti
- Regolamentare la fruizione della spiaggia in caso di ovideposizione della Caretta-caretta dalle 22,00 alle 6,00 anche all'esterno delle aree transennate, entro i 5 metri.
- Introdurre divieto temporaneo di apertura di vie di accesso carrabili
- Introdurre divieto di circolazione con mezzi a motore, anche all'esterno delle aree transennate, entro i 10 metri.
- Limitare l'occupazione della spiaggia con strutture fisse e ombrelloni infissi nel suolo, transennando le parti interessate da nidificazione di Caretta-caretta e Fratino.
- Vietare l'accensione di fuochi.
- Introdurre regole di campeggio e attendamento.
- Evitare l'utilizzo ornamentale di piante alloctone e/o il rilascio di specie animali e vegetali alloctone o non appartenenti a popolazioni locali.
- Realizzazione di eventuali percorsi pedonali su passerelle in legno.
- Regolamentare l'introduzione di animali domestici.
- Individuare siti idonei alla traslocazione di nidi a rischio di Caretta-caretta, o al presidio osservazione Fratino o altre specie.
- Regole d'uso di sostanze erbicide per eliminare la vegetazione infestante.
- Evitare taglio, sfalcio e asportazione della vegetazione autoctona arborea, arbustiva ed erbacea.
- Evitare l'asportazione di tronchi spiaggiati e di accumuli di alghe e detriti spiaggiati.
- Regole di alterazione, anche localizzata, del profilo dell'arenile (livellamento, spianamento, scavo di fossi e buche, ecc.).
- Regolamentazione movimenti terra.
- Limitare l'inquinamento luminoso di tipo tradizionale (lampade alogene, al tungsteno, ecc.).
- Evitare le emissioni sonore e acustiche derivanti da attività turistiche nelle ore notturne o nei periodi di deposizione/nidificazione.
- Ridurre l'impatto delle attività di pesca sulla specie nell'area marina antistante le spiagge di nidificazione, nei periodi di riproduzione.

4. Nell'immaginario collettivo il concetto di *consumo di suolo zero* nasce presupponendo una limitazione, entro l'ambito urbano, delle nuove attività di trasformazione del suolo che interessano aree non ancora artificializzate, in realtà l'accezione di consumo di suolo zero data da alcune leggi regionali è volta a respingere -nell'ambito dei redigenti strumenti urbanistici comunali- eventuali nuove aree di trasformazioni del territorio che non siano già state oggetto di previsione del previgente PRG o Programma di fabbricazione. L'art. 27 quater[1] della legge 19/02 della Calabria prevede che per l'adesione al consumo di suolo zero da parte dei comuni, venga invece effettuata la ricognizione delle *quantità di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati, già ricompresi nelle zone B), C), D) e F) o comunque denominate del previgente dal previgente PRG/PdiF. Tali aree, previa verifica di compatibilità con le reali condizioni territoriali e di sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale vigente,* ***possono eventualmente essere riproposte e/o rimodulate quali ambiti urbanizzati ed urbanizzabili*** *nel nuovo documento preliminare del PSC/PSA, senza alcuna previsione di maggiori superfici e volumi ulteriori rispetto a quelli ancora disponibili del piano vigente,* ***comprendendo anche le aree interessate da edilizia abusiva.***

5. Con riferimento alla previsione di un'area per standard urbanistici destinata ad attrezzature sportive e/o attrezzate per il verde a ridosso dell'area di interesse naturalistico individuata nel Piano Comunale di Spiaggia, si evidenzia che essa è inclusa nell'ATU II.6 "Orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente" nella quale gli interventi di trasformazione delle aree non edificate sono ammessi previa approvazione di un programma di recupero degli insediamento abusivi PRA di cui all'art. 36 della LR 19/2002 o ad un Piano di Recupero di cui alla legge 47/85 (art. 29). La contestata "area a servizi", di cui alla previsione del PSC, insiste su aree private, sebbene poste a ridosso delle aree demaniali marittime e non interessa queste ultime che sono invece disciplinate dal Piano Comunale di Spiaggia. Si evidenzia i Programmi di Recupero degli Insediamenti abusivi -PRA di cui all'art. 36 della LR 19/2002-, hanno come obiettivo il miglioramento ambientale degli insediamenti stessi, la riqualificazione paesaggistica, il recupero edilizio ed estetico degli edifici, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti, fra i quali anche la rete fognaria e di depurazione delle acque reflue, necessarie al risanamento ambientale. La relativa scheda n. 8 del REU, che descrive la disciplina urbanistica di tale ATU in attuazione della LUR 19/02 e s.m.i., prevede anche la possibilità di demandare a specifico Piano Attuativo il recupero del fronte mare incentivando, con applicazione di misure premiali, la delocalizzazione degli edifici ubicati in aree a rischio e posti su area demaniale o ex demaniale su altri ATU con recupero dell'area stessa in proprietà comunale.

****

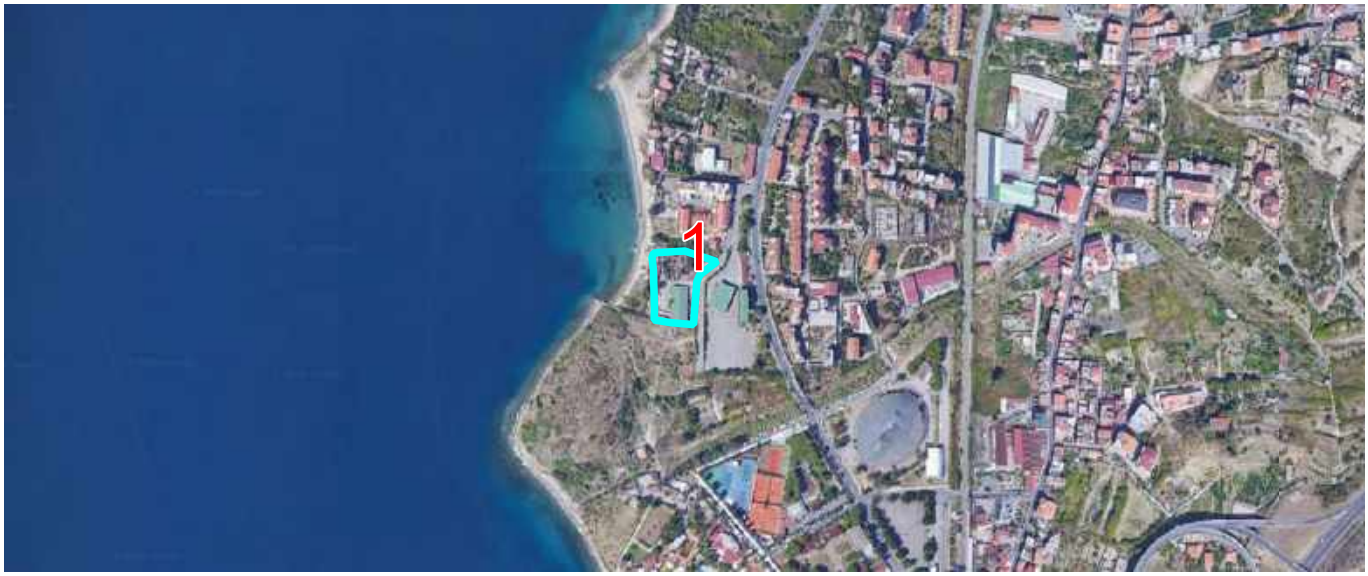
[1] modificato dall'art. 13 della Legge regionale 5 agosto 2016, n. 28.

Allegati

PLANIMETRIE PER LOCALIZZARE LE OSSERVAZIONI

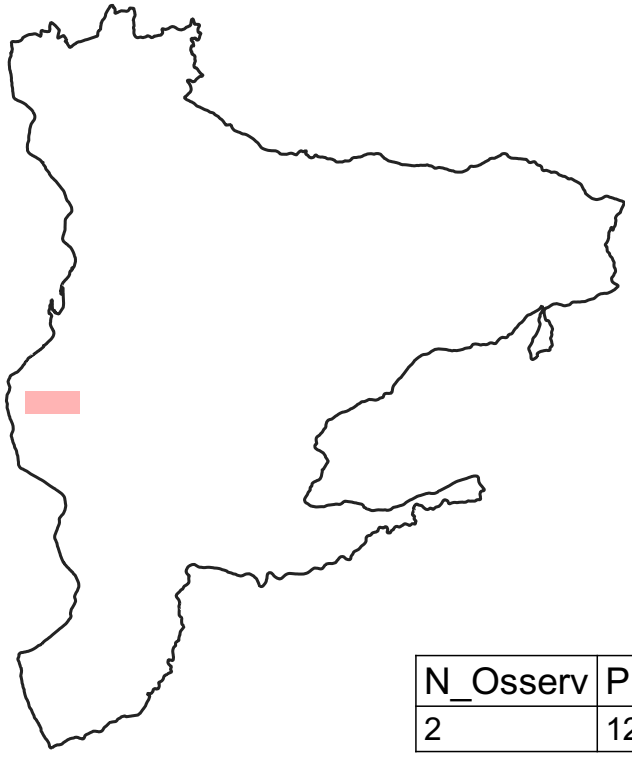
N.B.: - Il presente allegato non costituisce elaborato tecnico di modifica cartografica.

Osservazione n° 1



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
1	07-02-2020	25777	Saraceno Carmelo

Osservazione n° 2

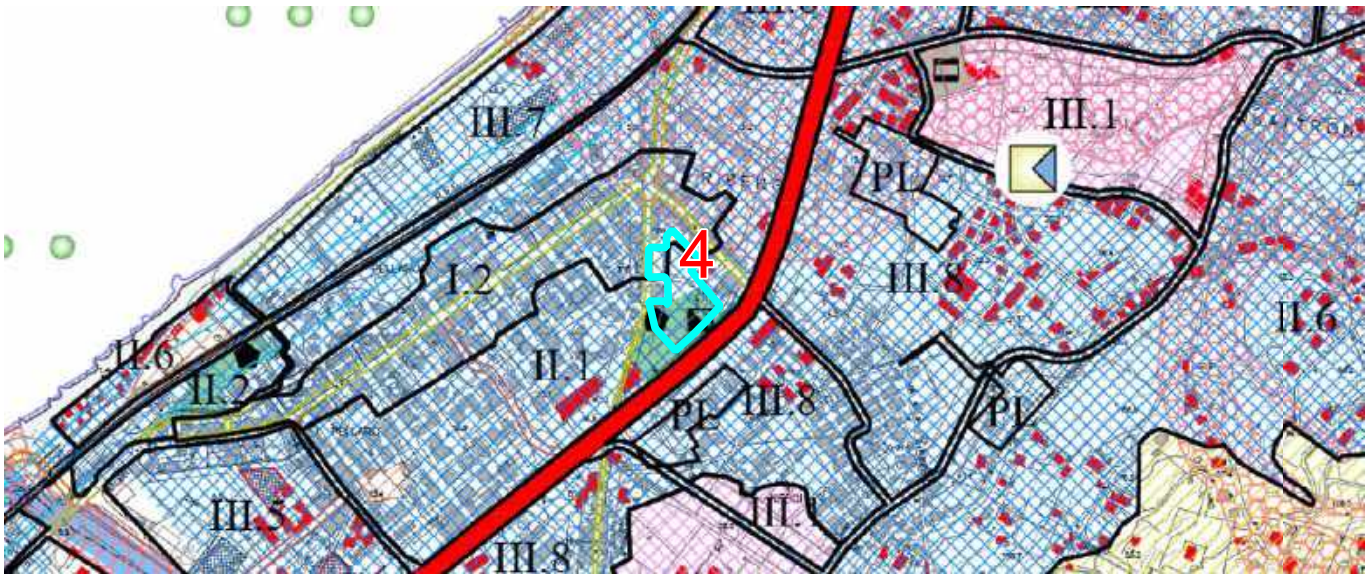


N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
2	12-02-2020	29918	Branca Antonia e altri

Osservazione n° 3

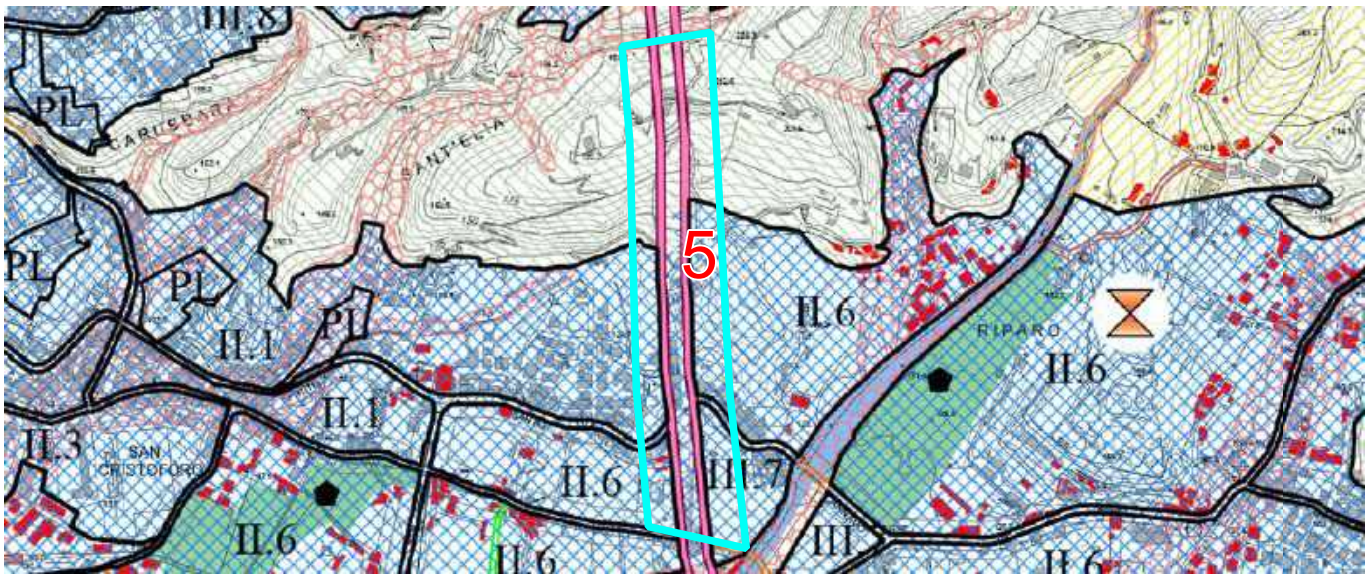
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
3	13-02-2020	30959	SEREDIL srl

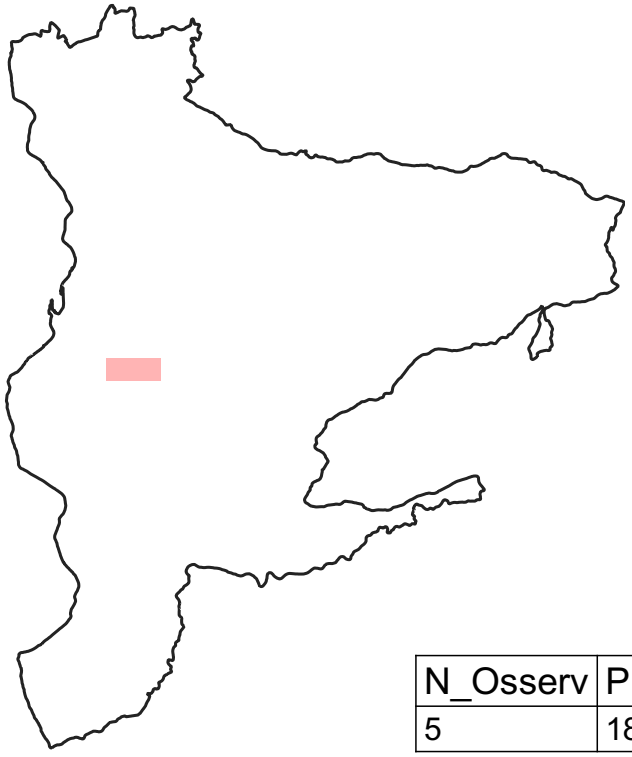
Osservazione n° 4



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
4	13-02-2020	30973	Falsetta Loredana

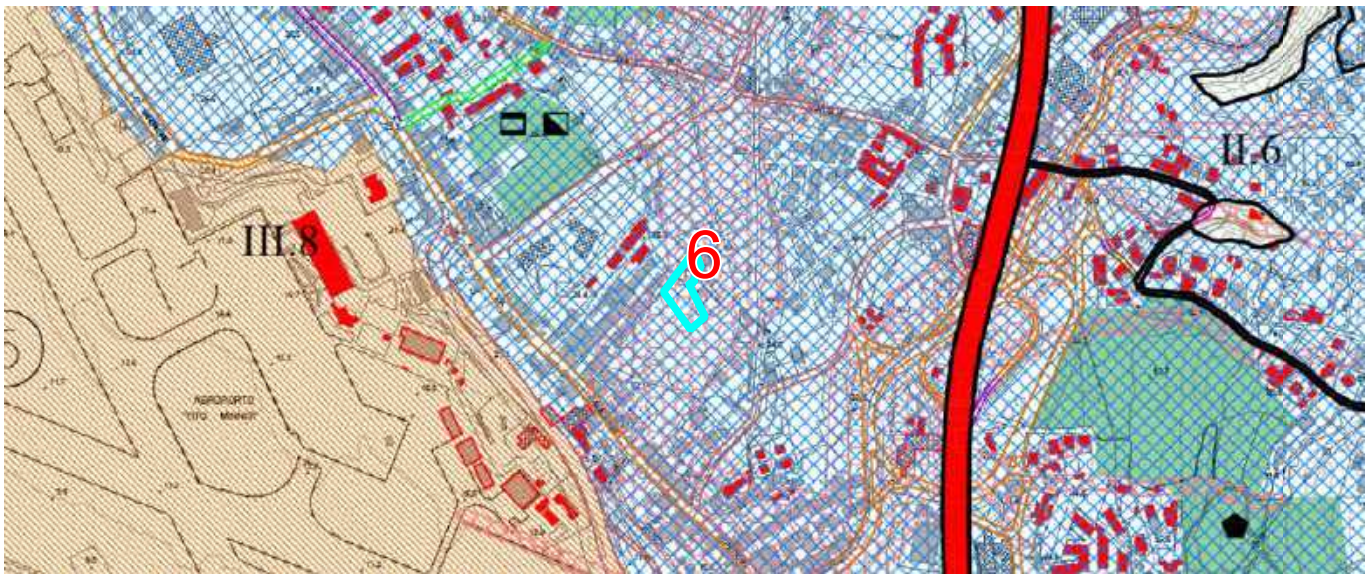
Osservazione n° 5





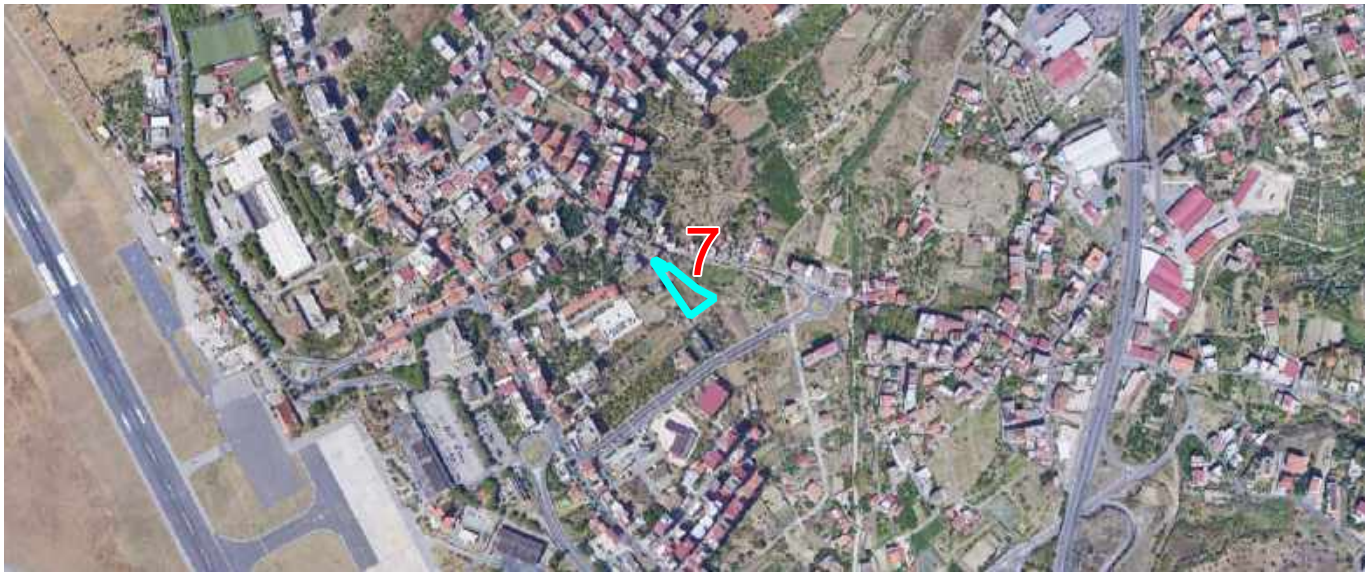
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
5	18-02-2020	34251	Serranò Stanislao

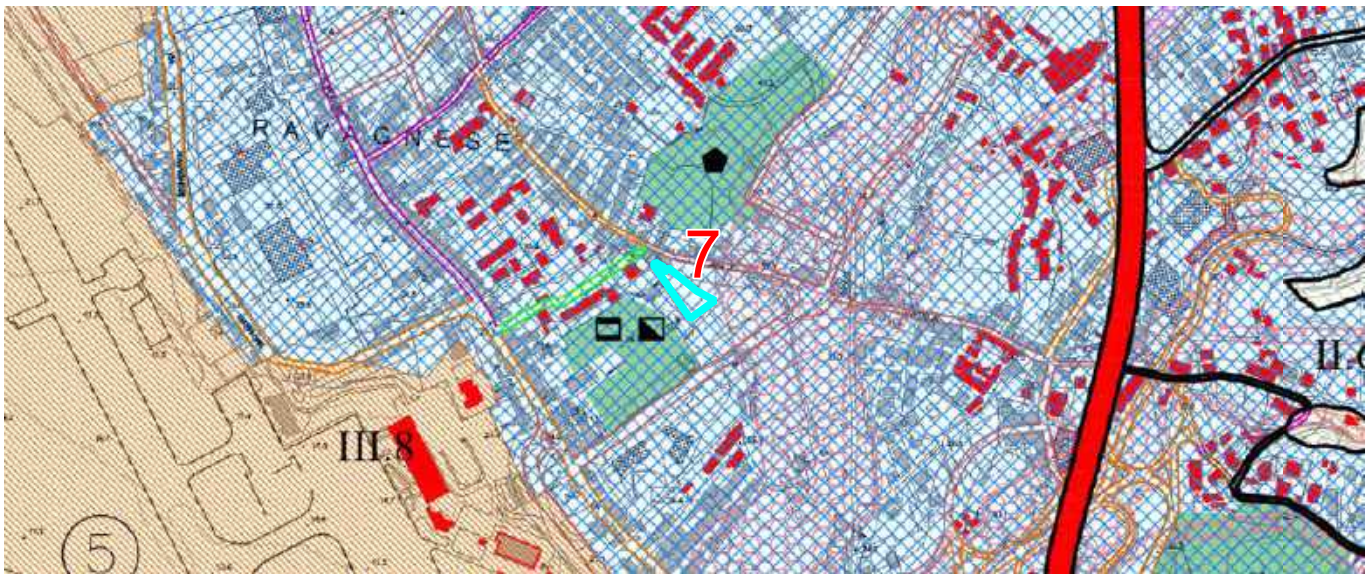
Osservazione n° 6

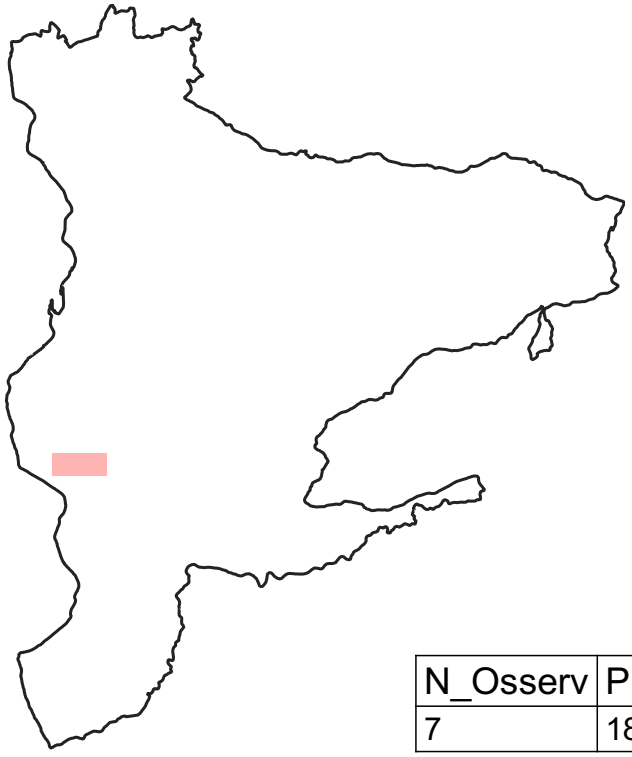


N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
6	18-02-2020	34890	Sorrentino Vincenza

Osservazione n° 7

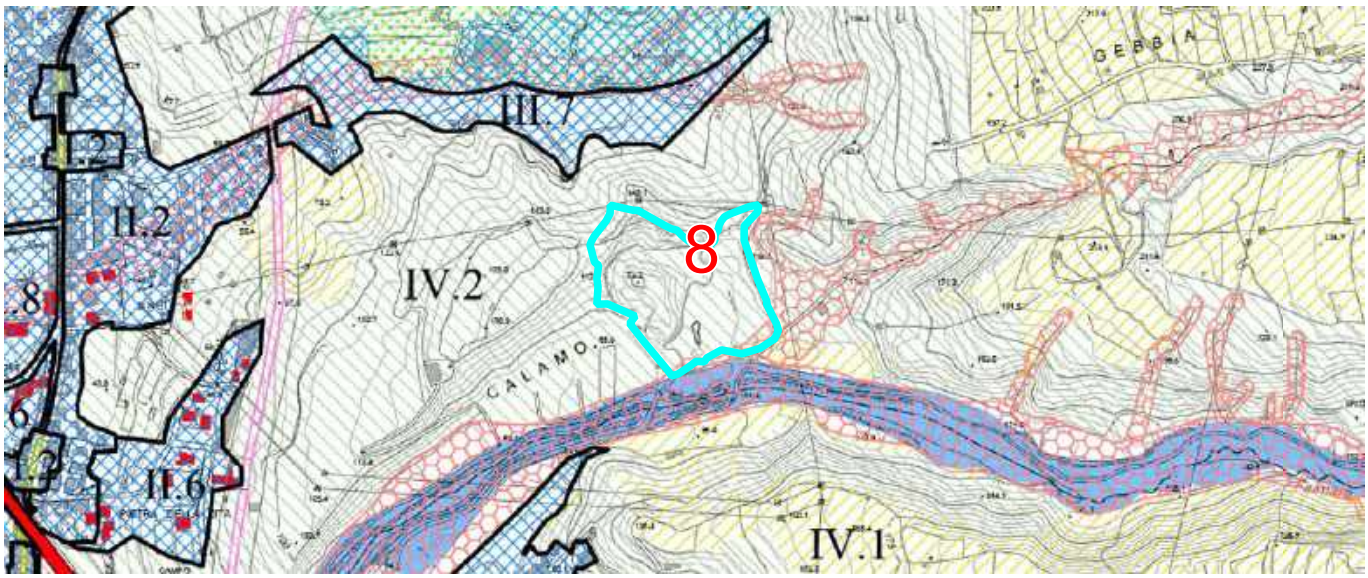


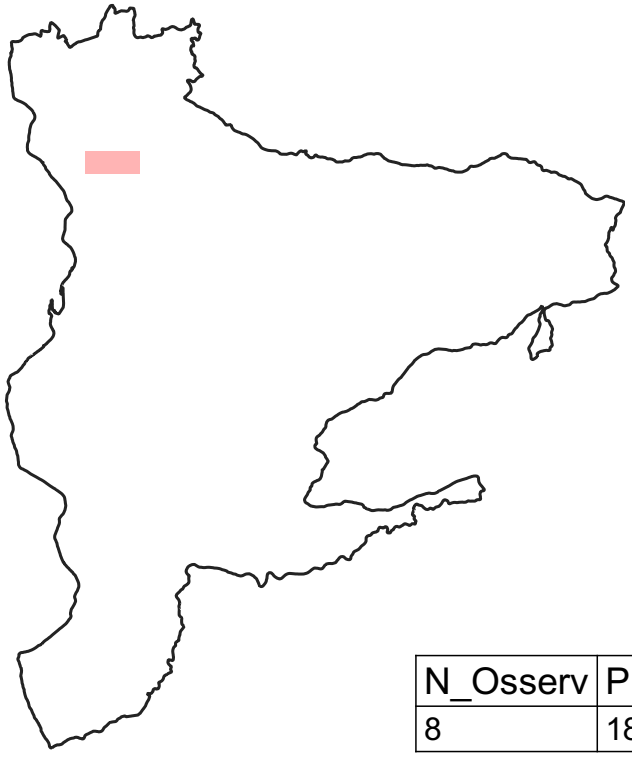




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
7	18-02-2020	34911	Sorrentino Vincenza

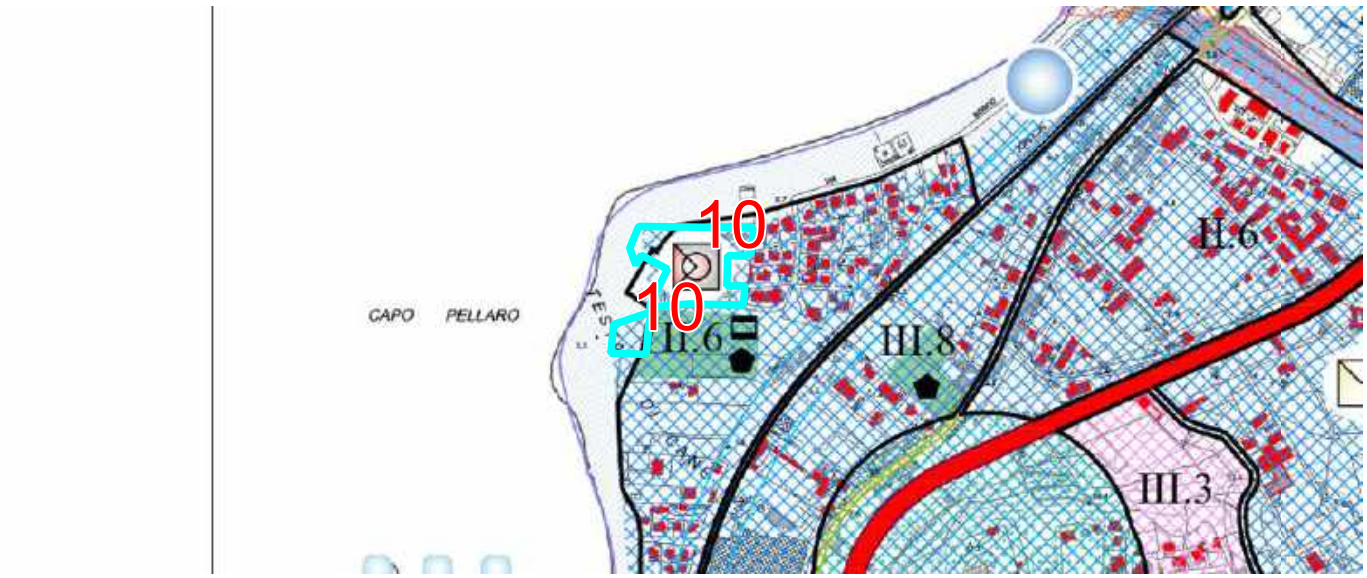
Osservazione n° 8





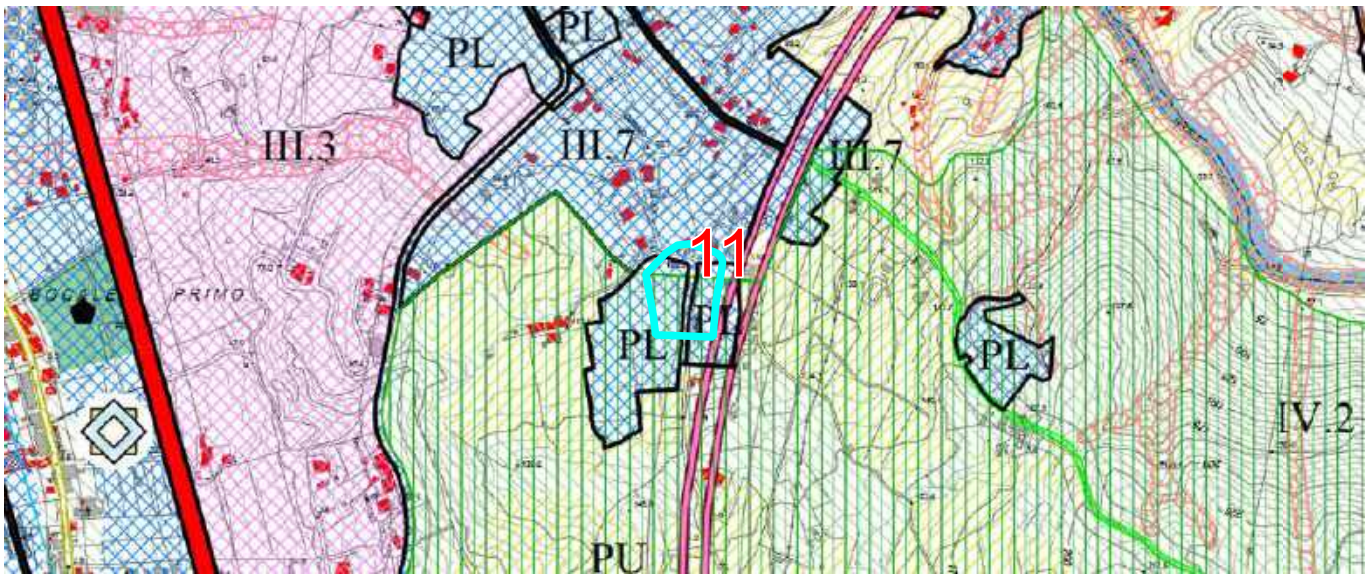
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
8	18-02-2020	34975	DOMINA srl

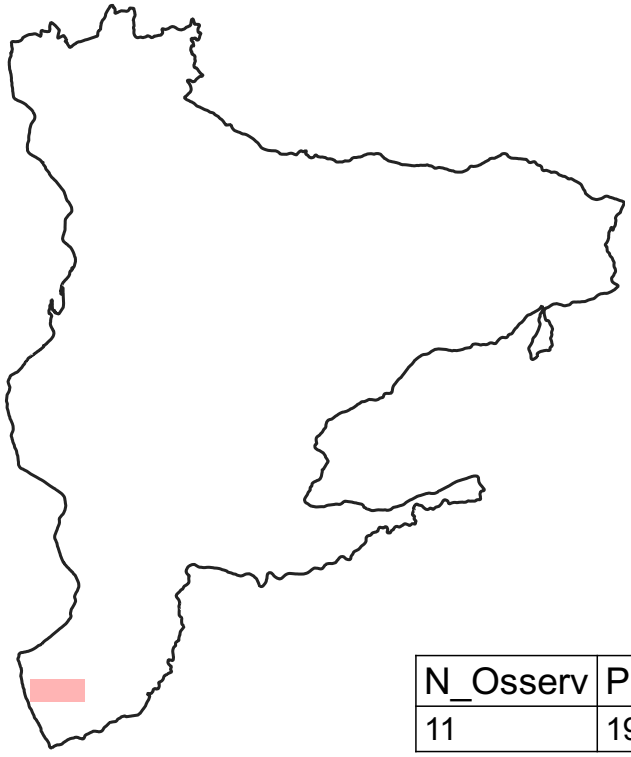
Osservazione n° 10



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
10	19-02-2020	35538	FALGEST srl

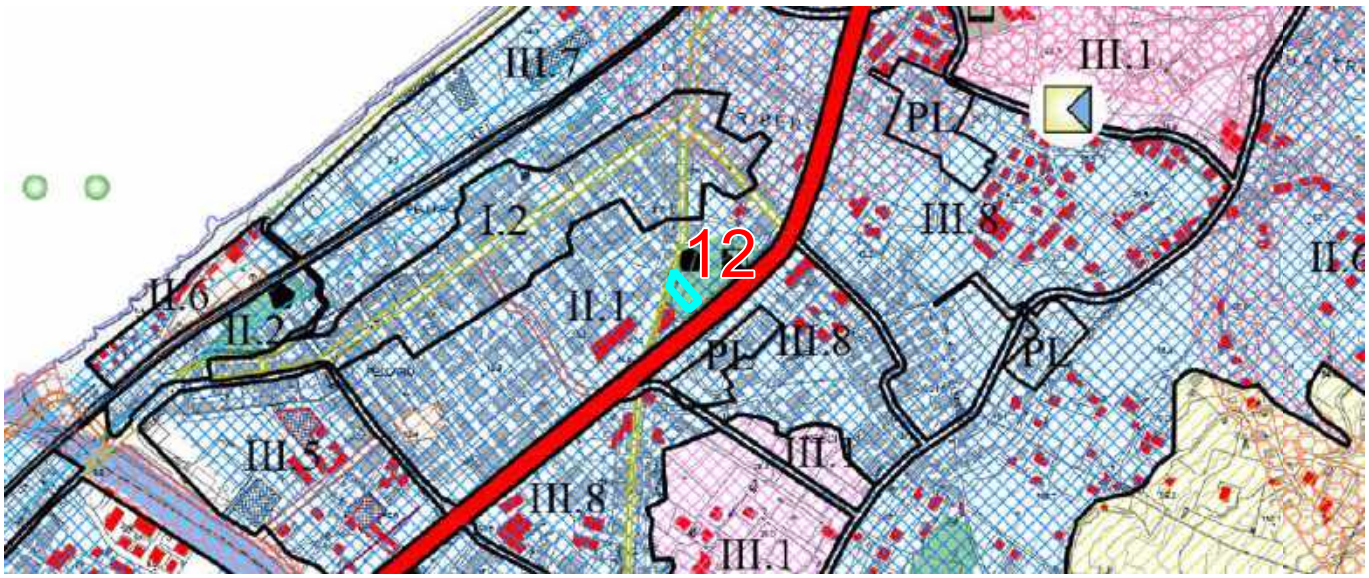
Osservazione n° 11





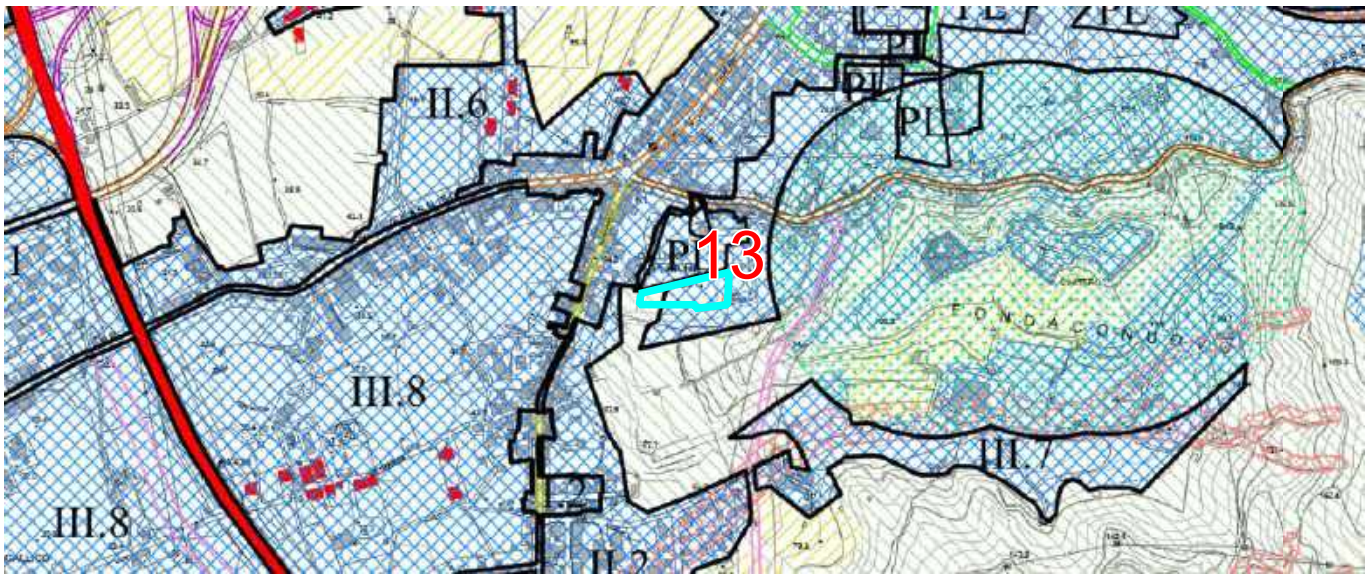
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
11	19-02-2020	35668	Fattorusso Luisa Angela M.

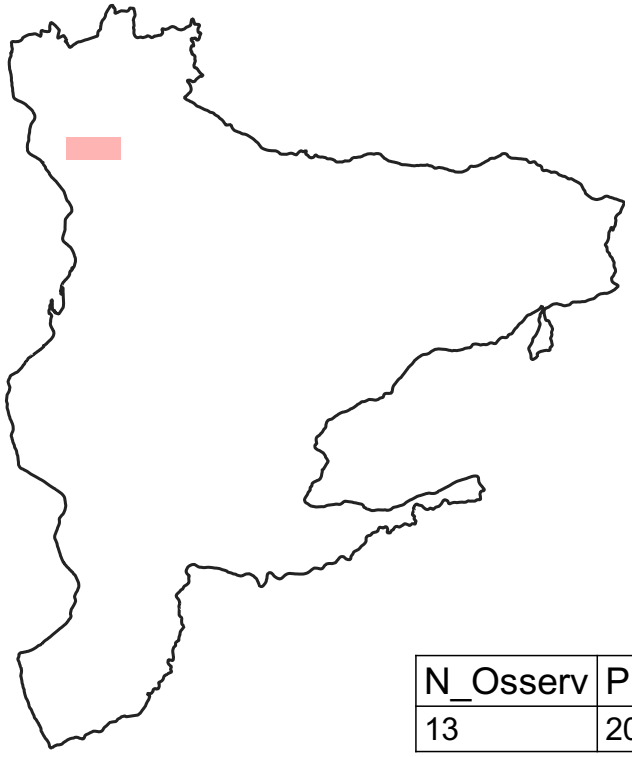
Osservazione n° 12



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
12	19-02-2020	36267	Chinnì Domenico

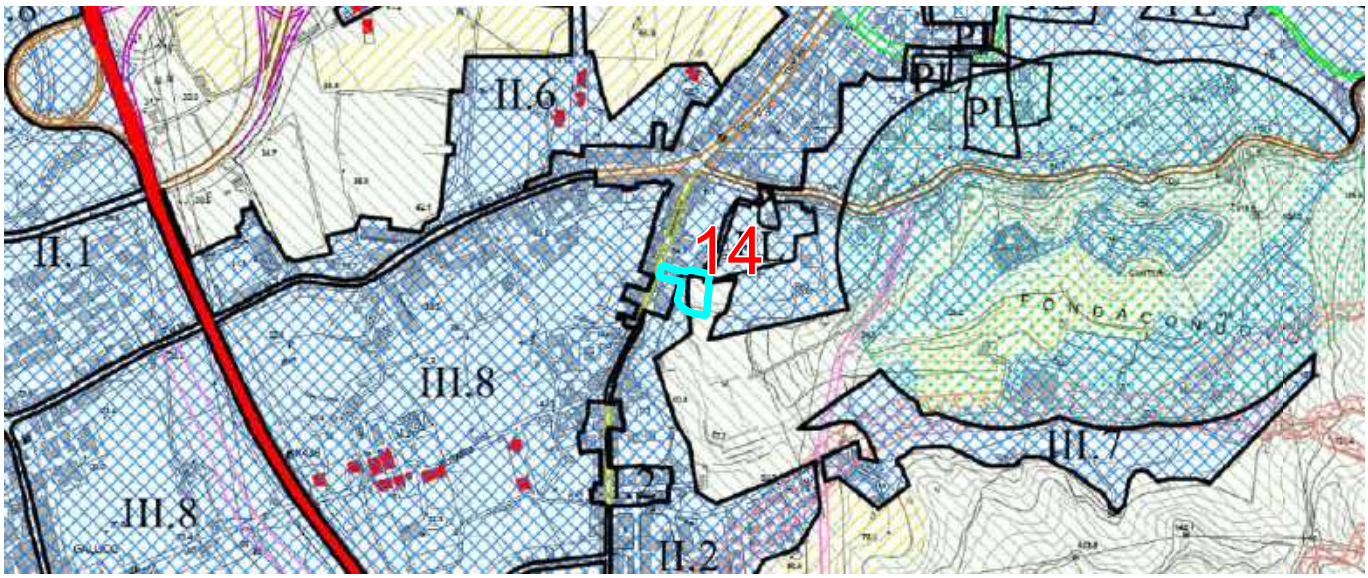
Osservazione n° 13

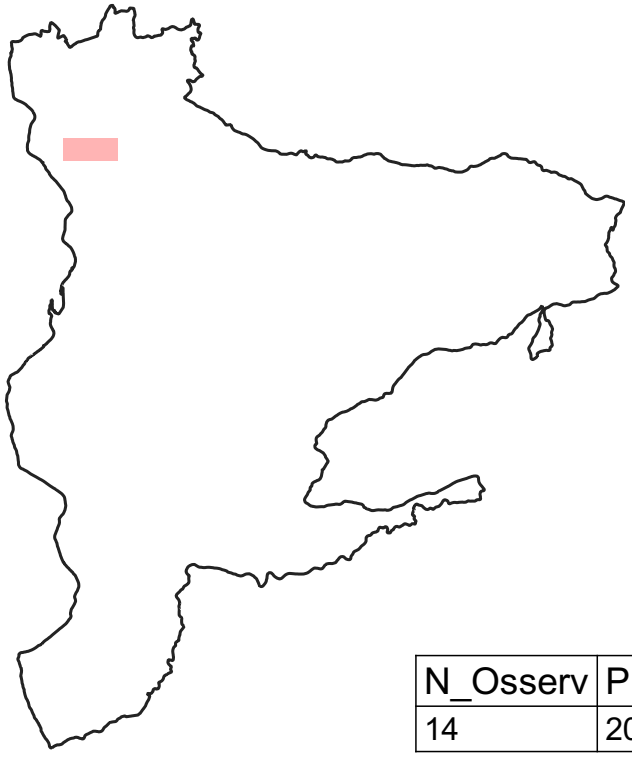




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
13	20-02-2020	36824	AET srl

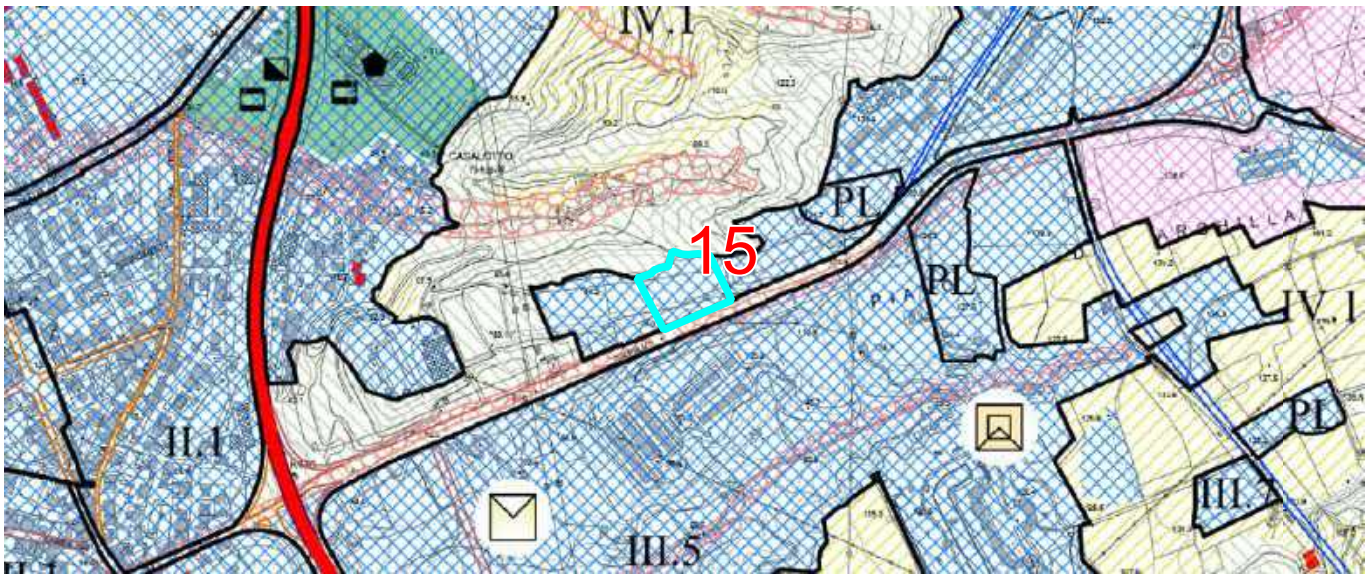
Osservazione n° 14

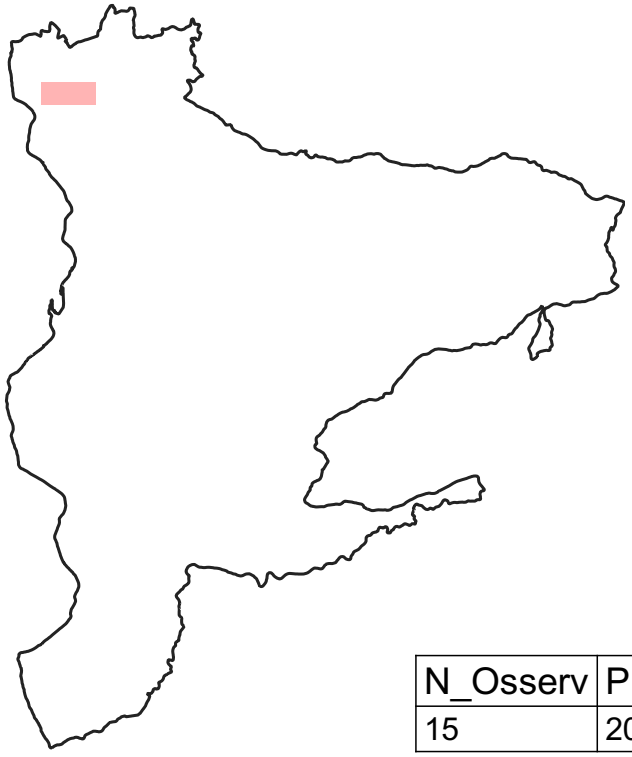




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
14	20-02-2020	36836	AET srl

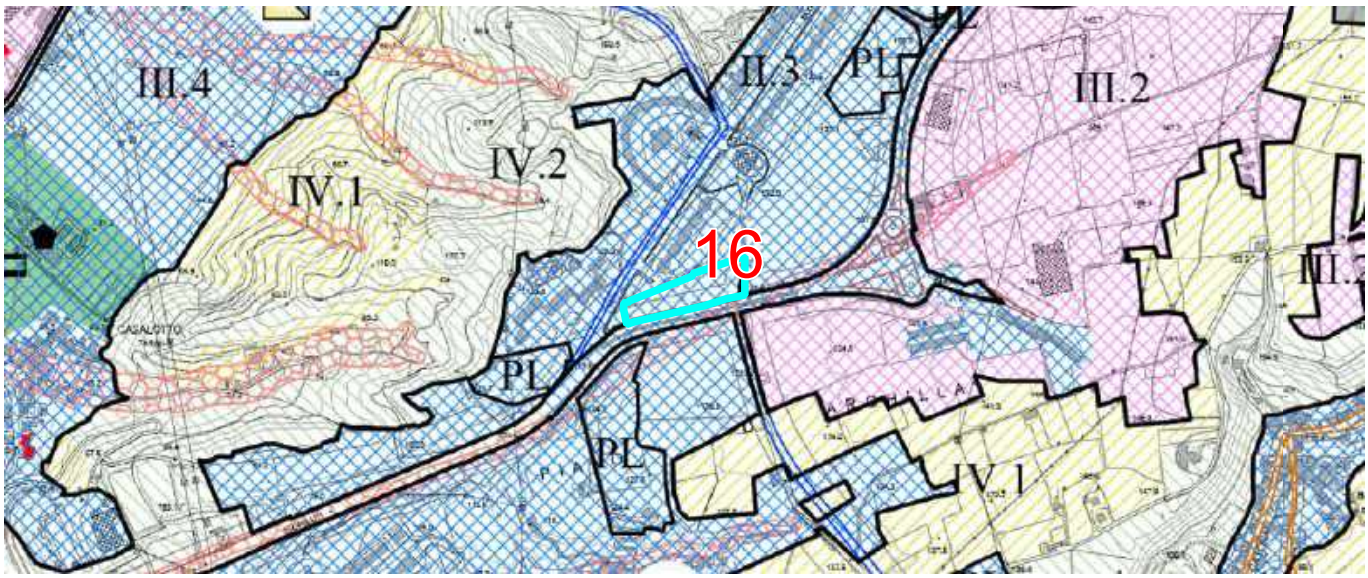
Osservazione n° 15

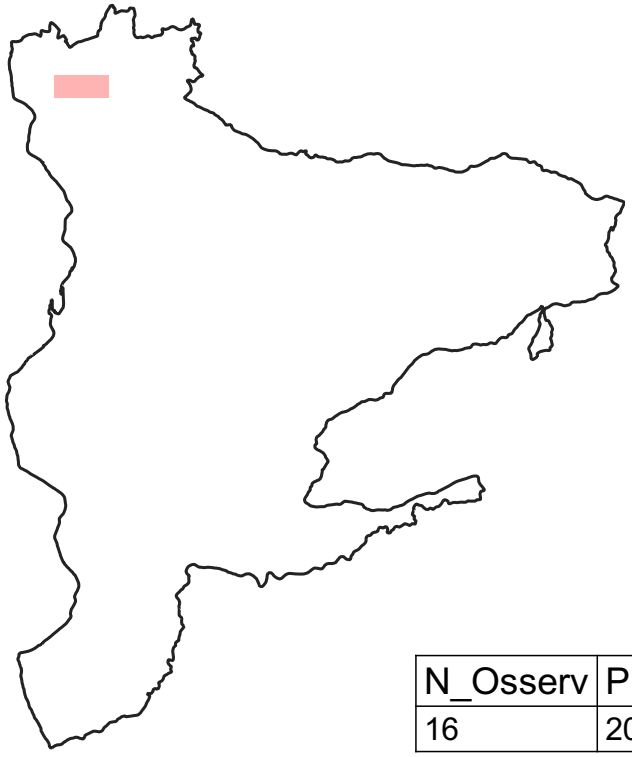




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
15	20-02-2020	36849	Falcone Gennaro e altri

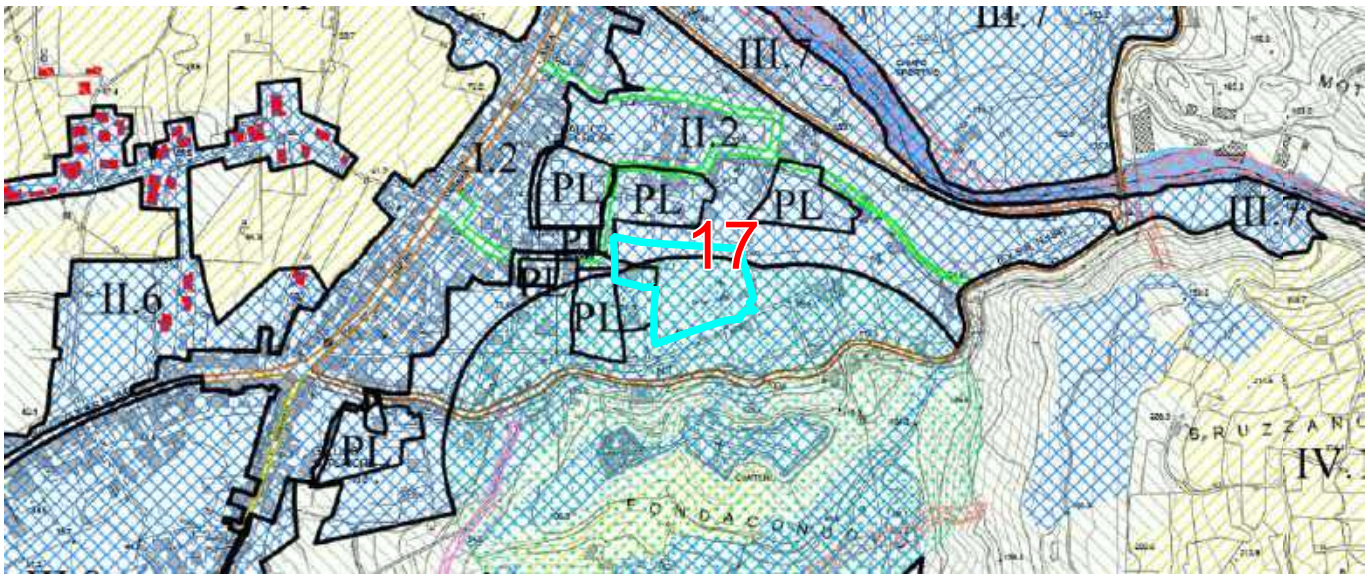
Osservazione n° 16

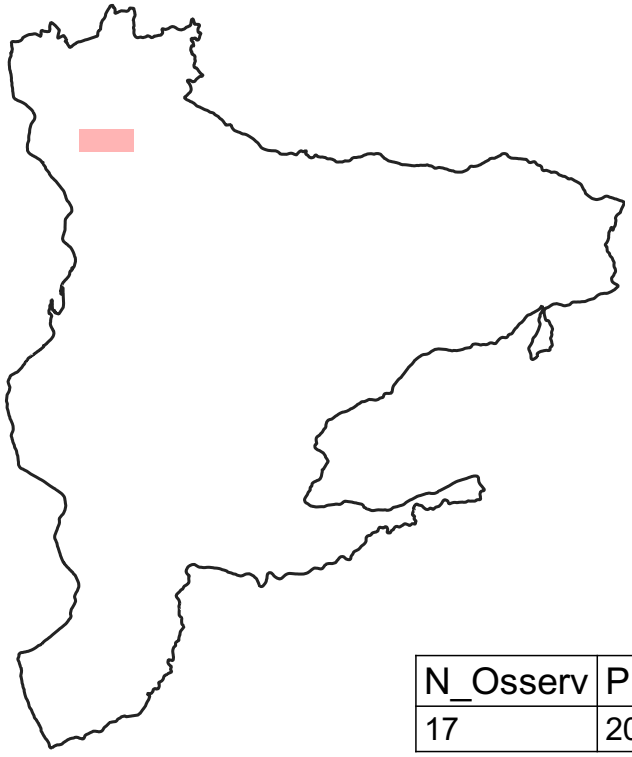




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
16	20-02-2020	36886	Sidari Antonino e altri

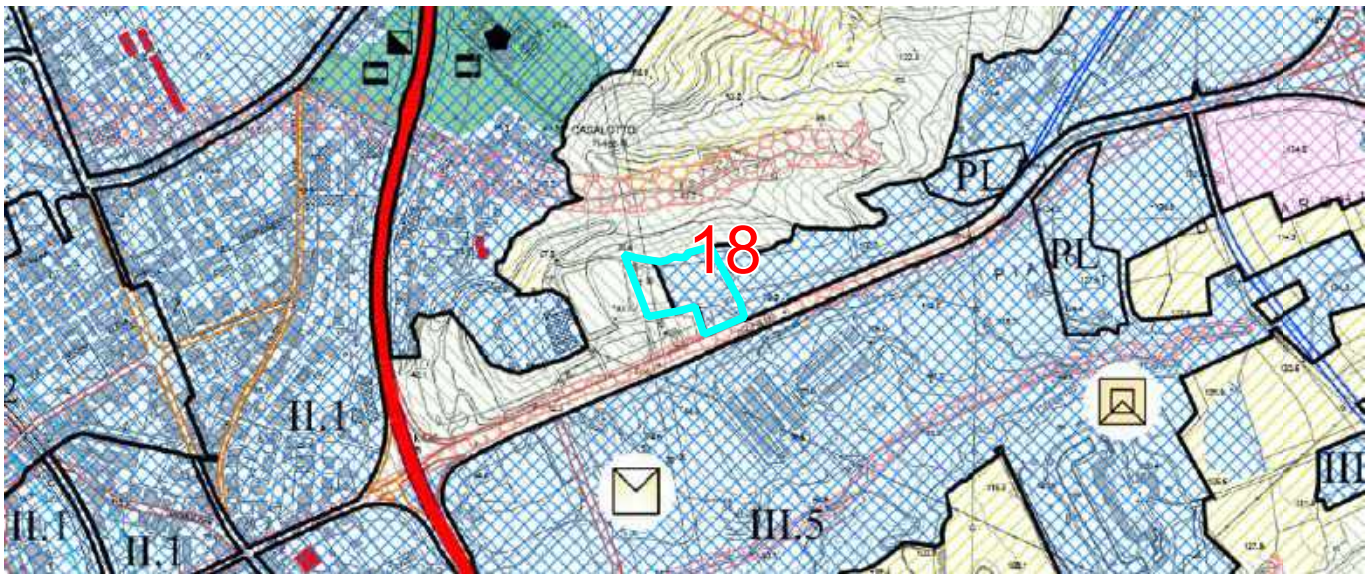
Osservazione n° 17

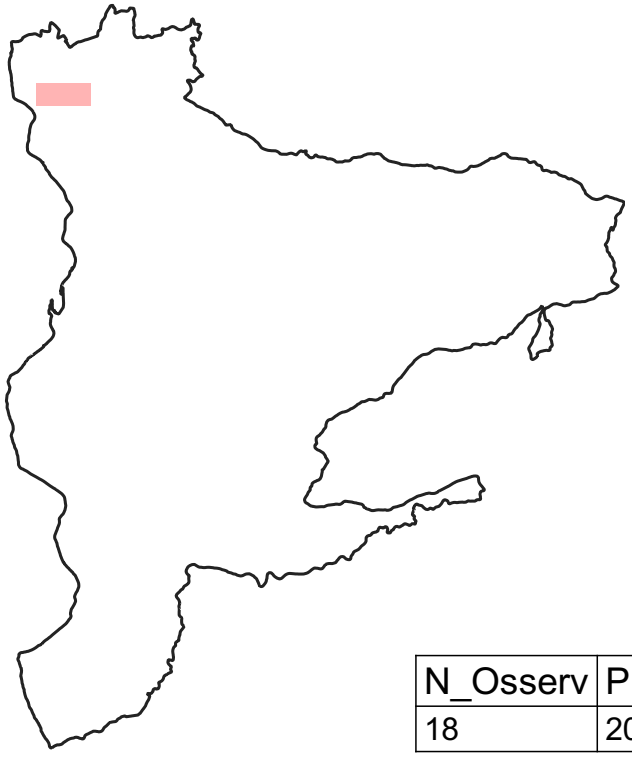




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
17	20-02-2020	36923	Sidari Antonino e altri

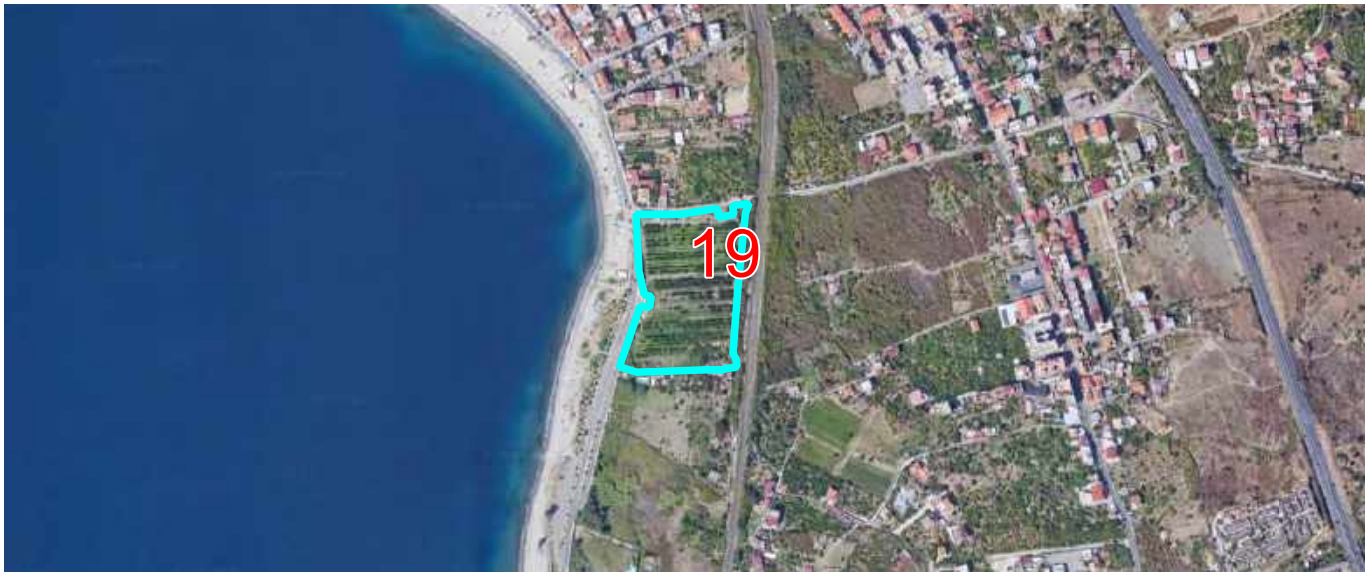
Osservazione n° 18





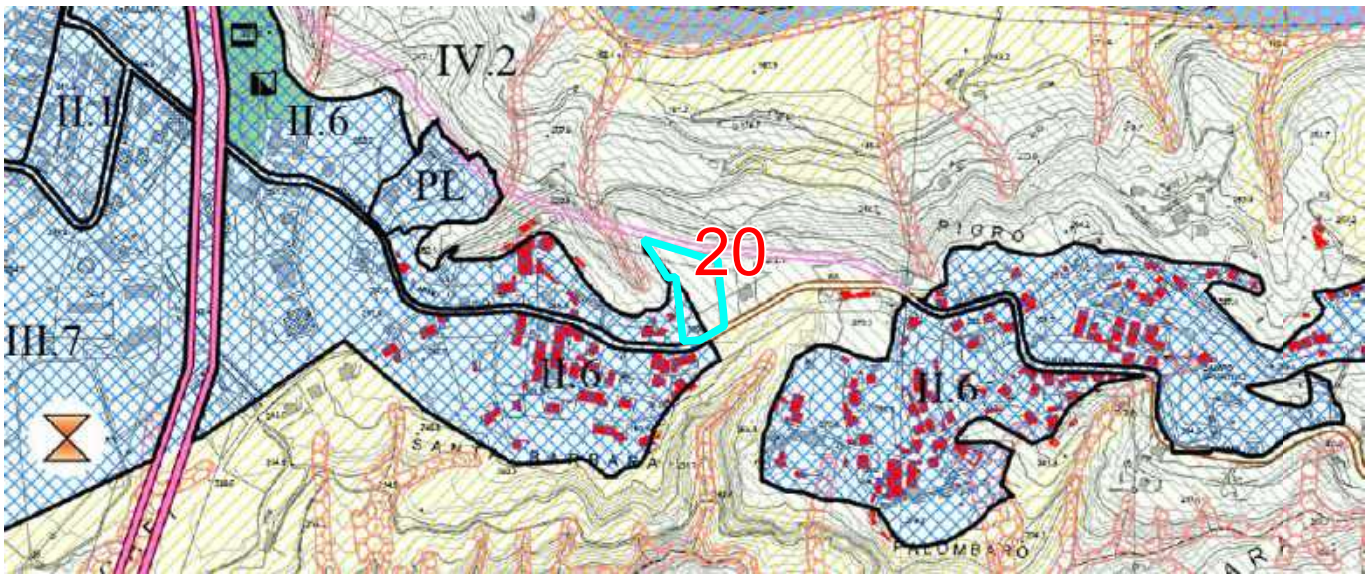
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
18	20-02-2020	37067	Falcone Gennaro e altri

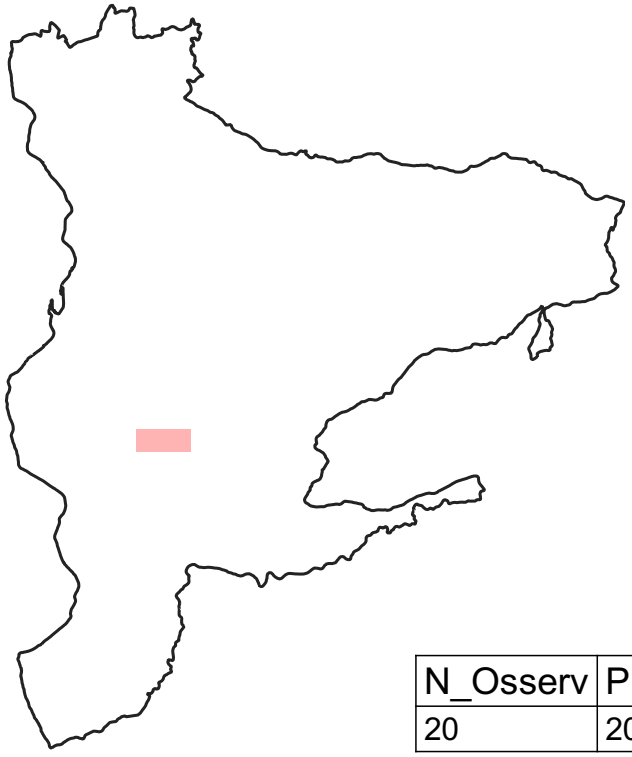
Osservazione n° 19



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
19	20-02-2020	37166	Scopelliti Domenica

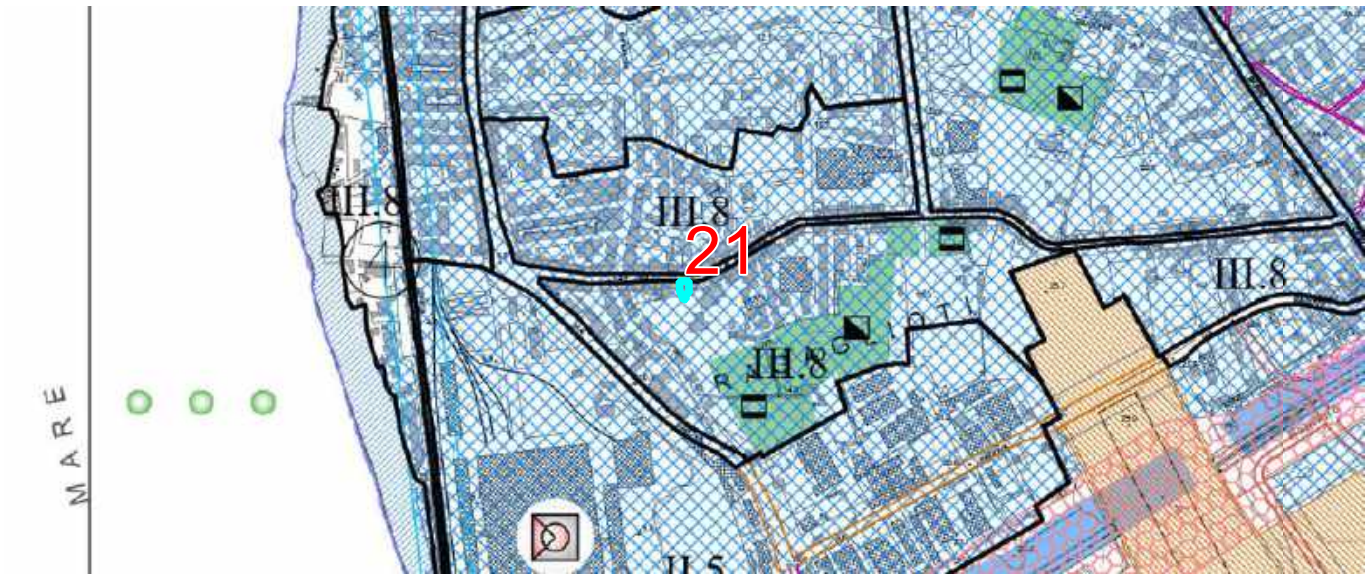
Osservazione n° 20





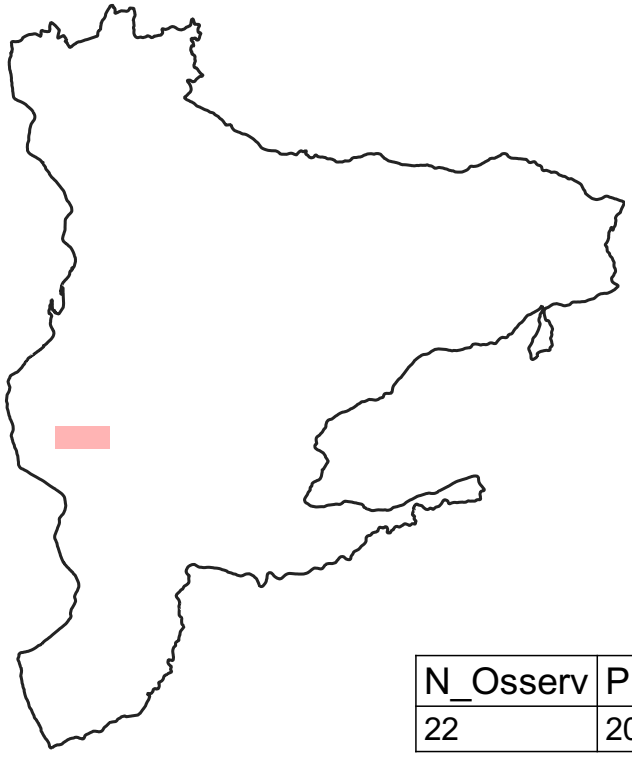
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
20	20-02-2020	37283	Baronetto Giuseppe e altri

Osservazione n° 21



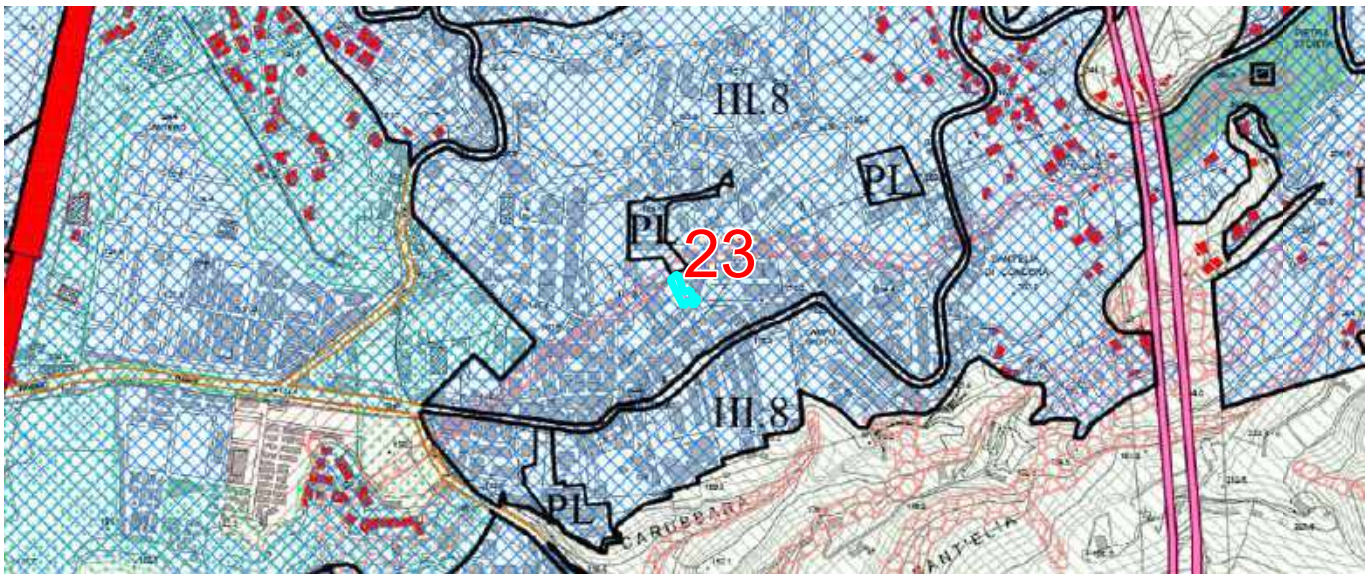
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
21	20-02-2020	37303	Fiumanò Carmen Danila

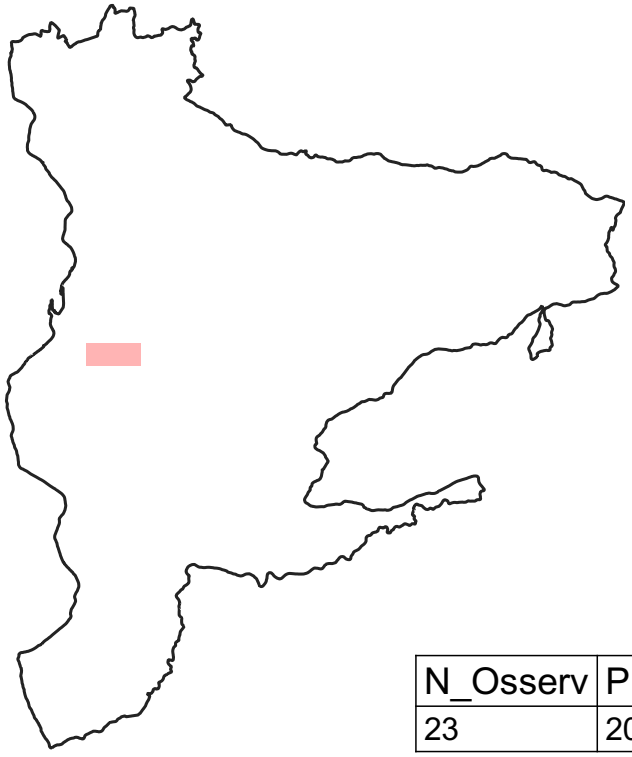
Osservazione n° 22



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
22	20-02-2020	37341	BAGLIO 1813 srl

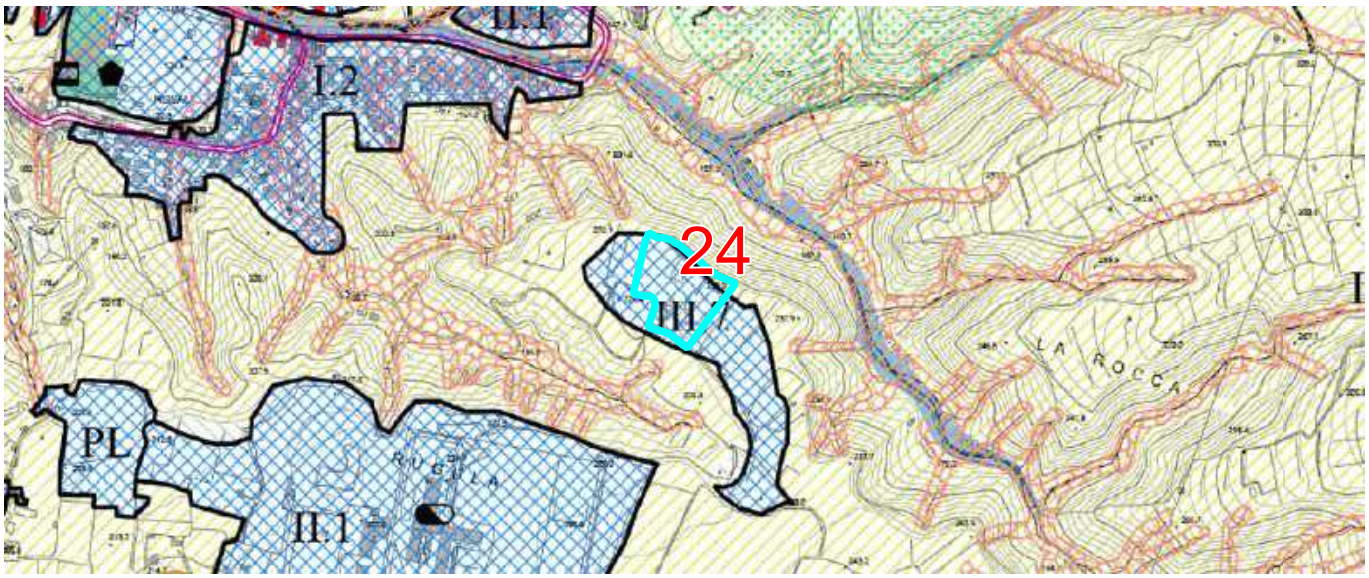
Osservazione n° 23





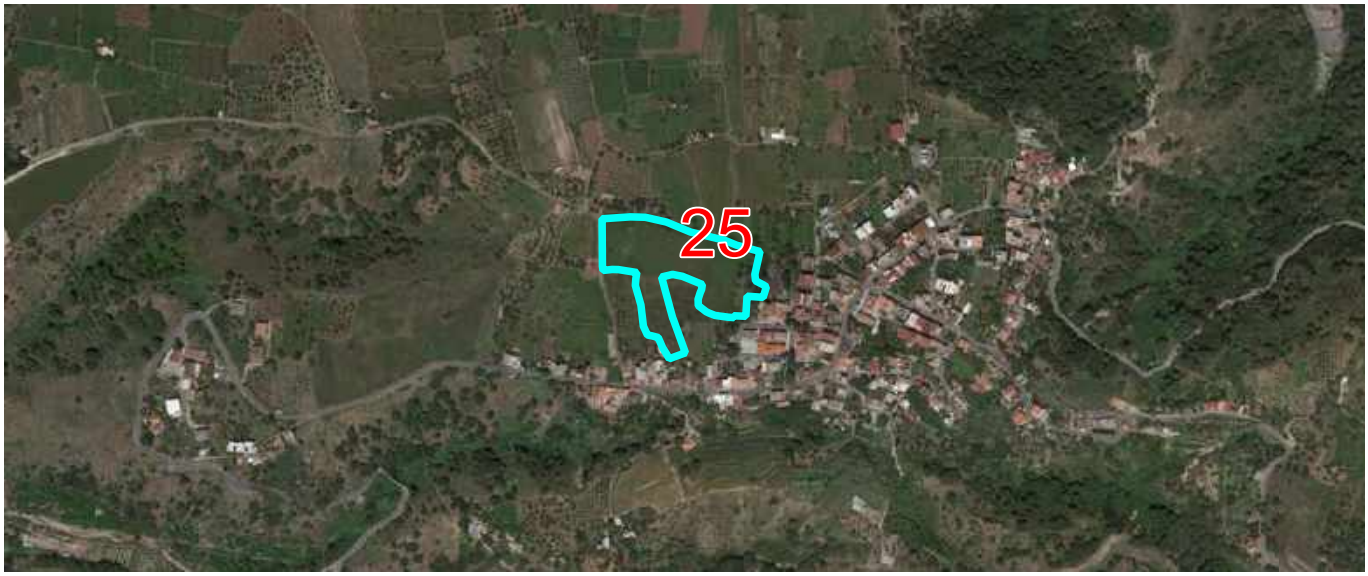
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
23	20-02-2020	37350	Fiumanò Carmen Danila

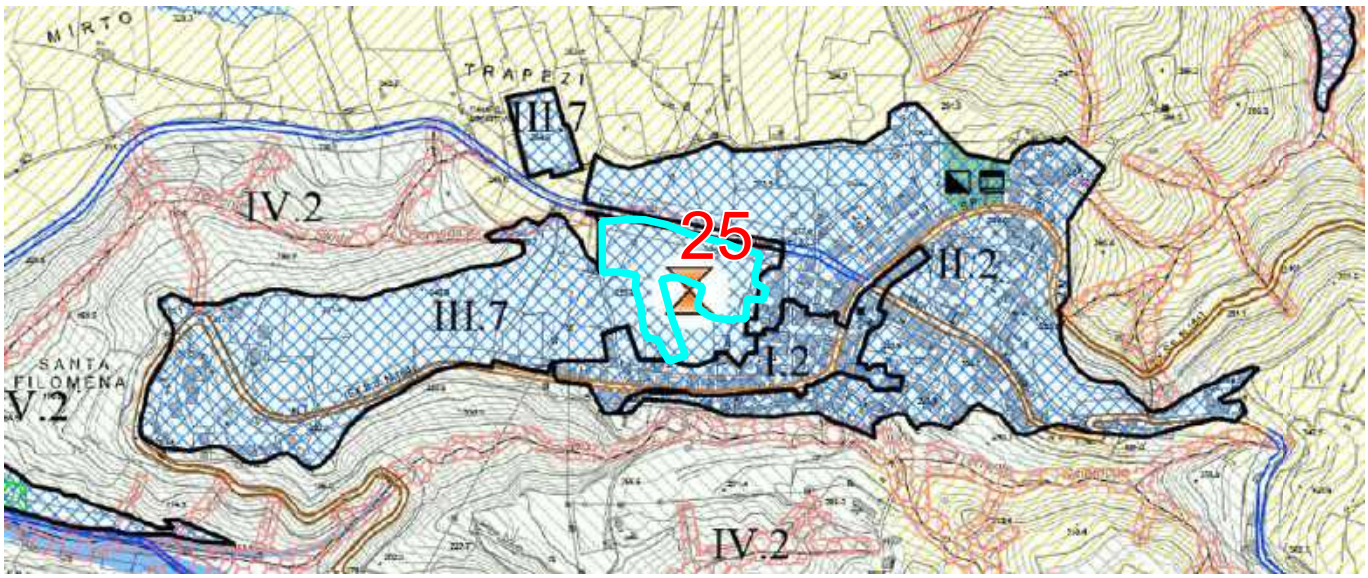
Osservazione n° 24

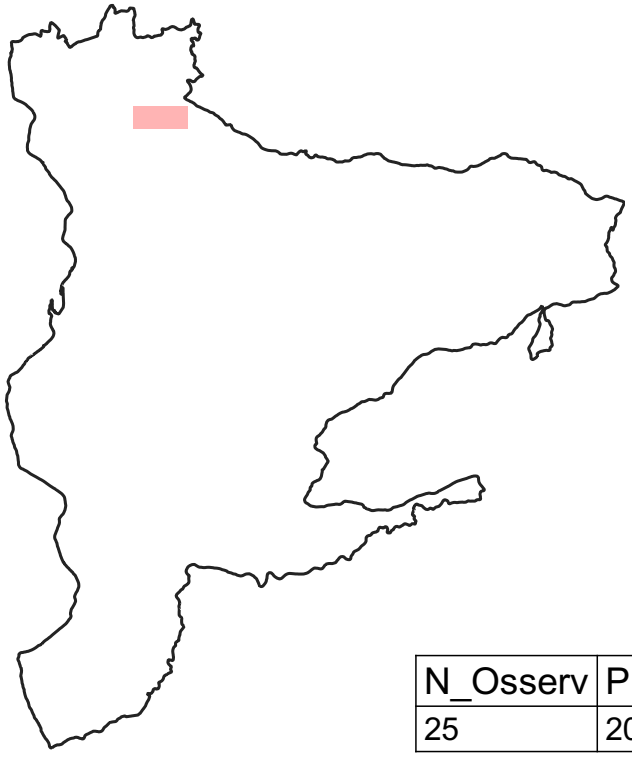


N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
24	20-02-2020	37359	BAGLIO 1813 srl

Osservazione n° 25

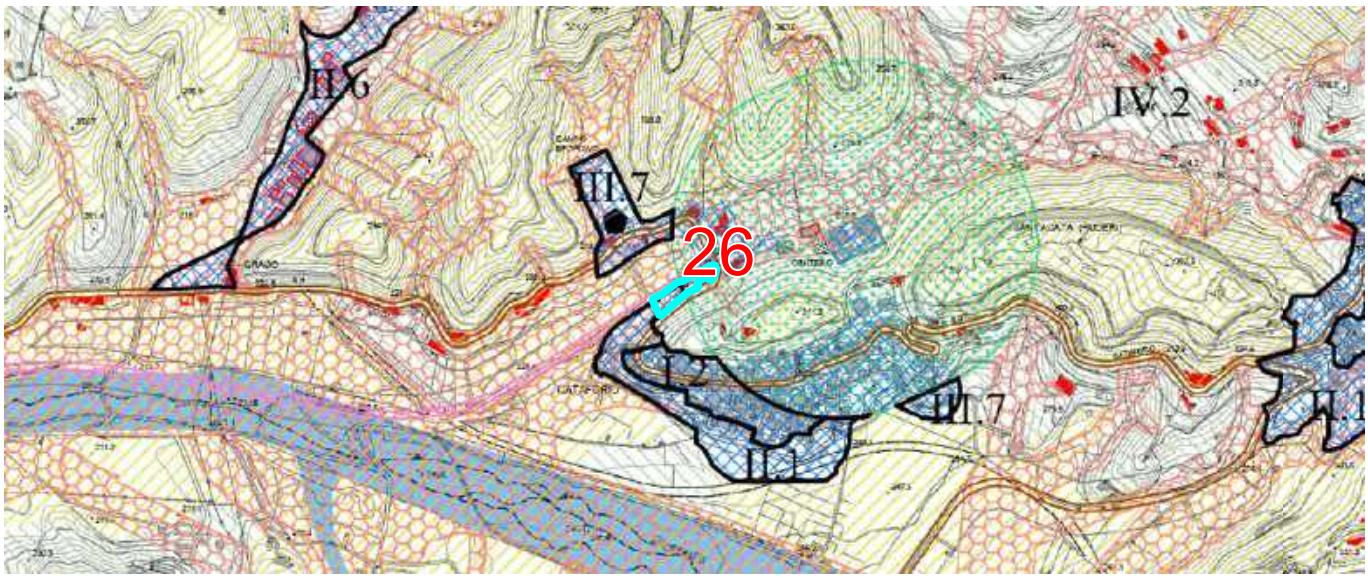


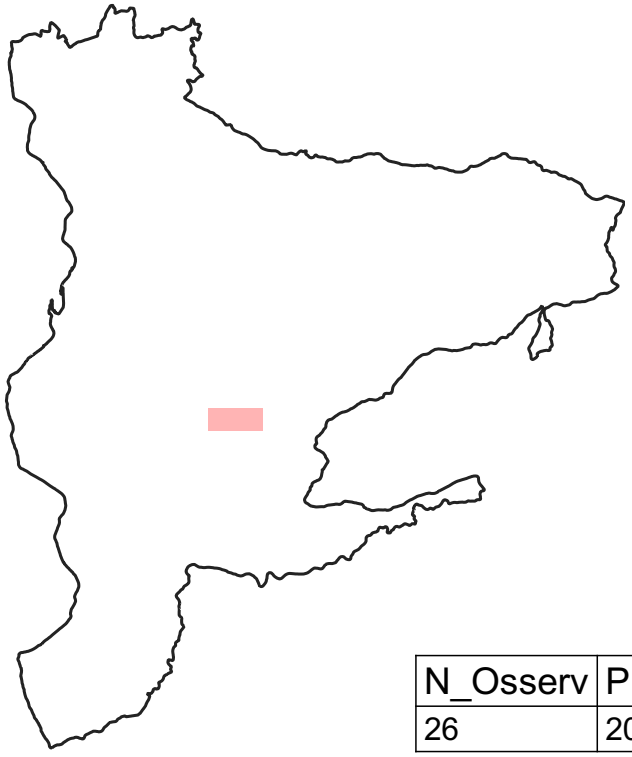




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
25	20-02-2020	37391	BAGLIO 1813 srl

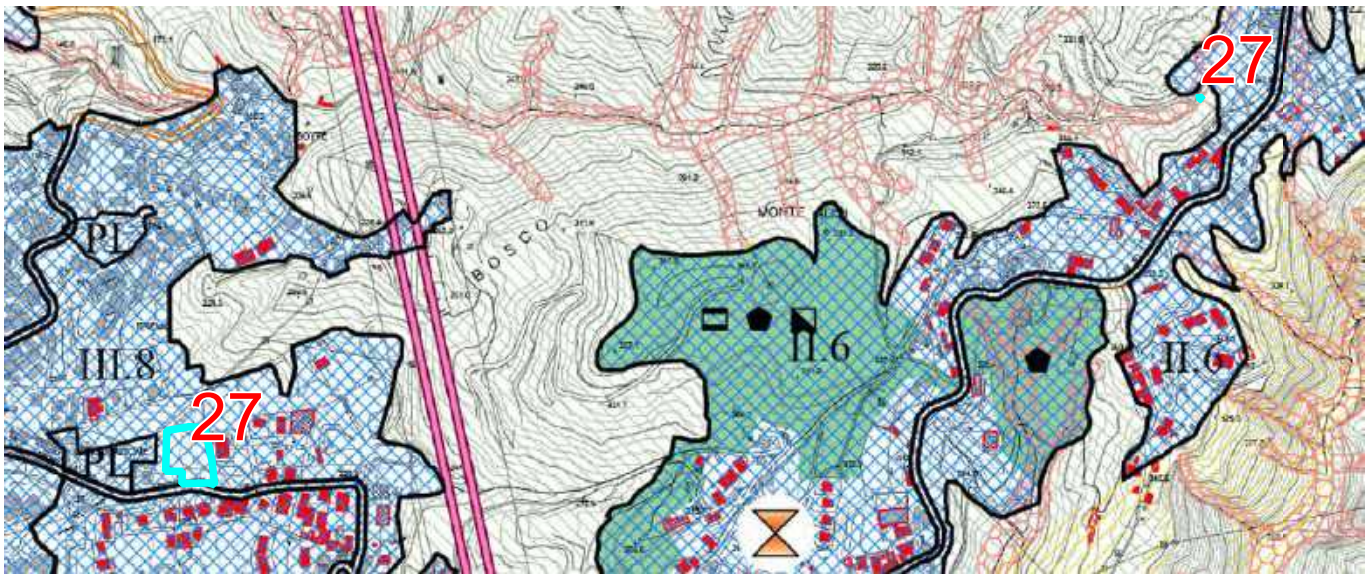
Osservazione n° 26

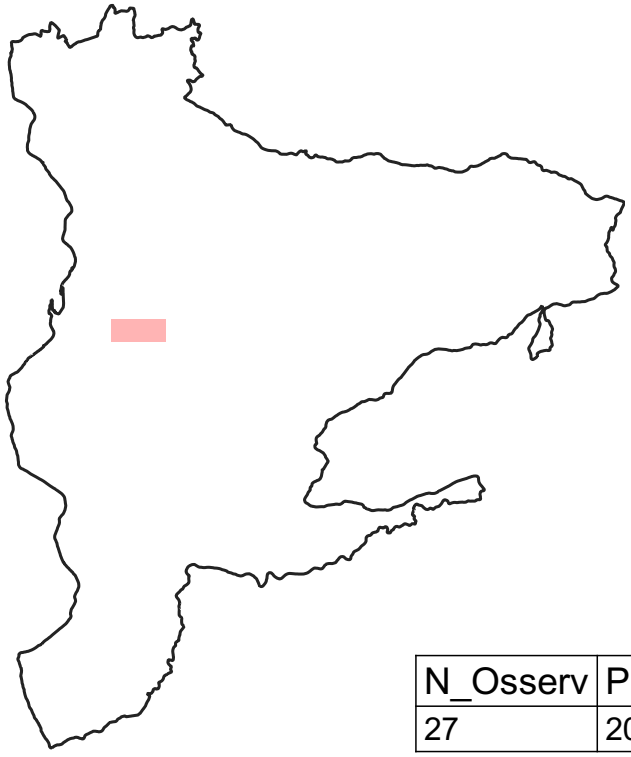




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
26	20-02-2020	37478	Baronetto Giuseppe e altri

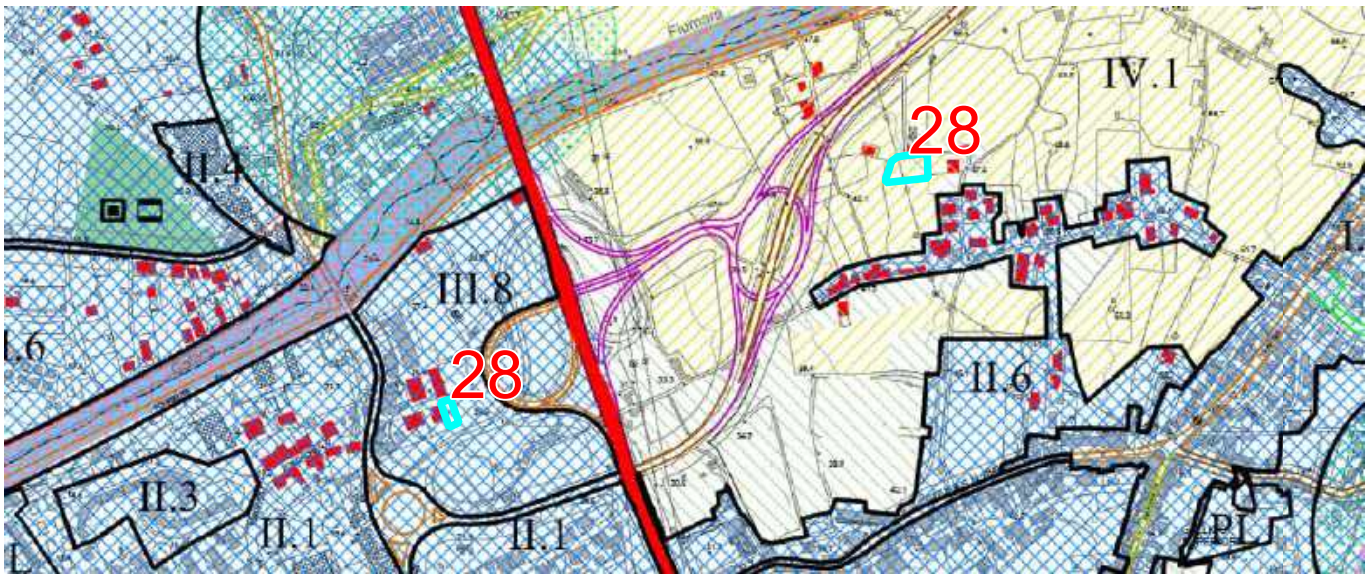
Osservazione n° 27

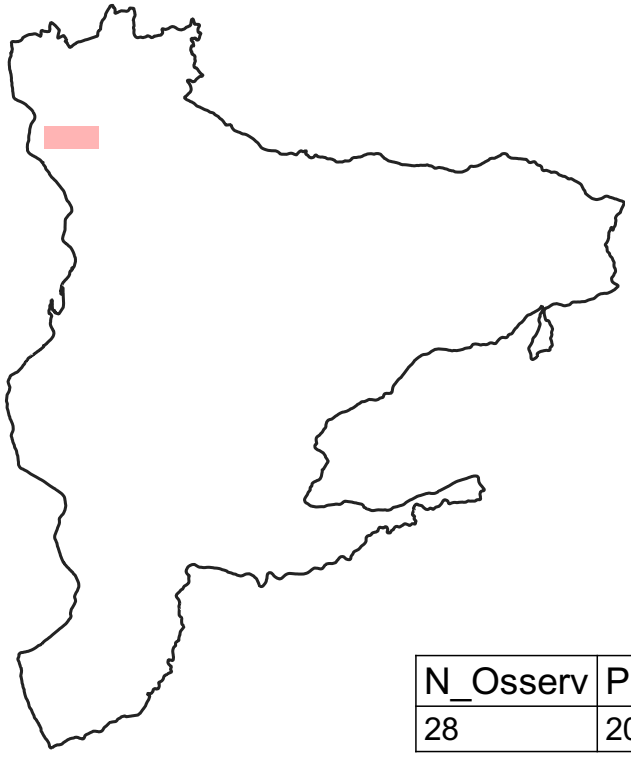




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
27	20-02-2020	37540	Branca Teresa

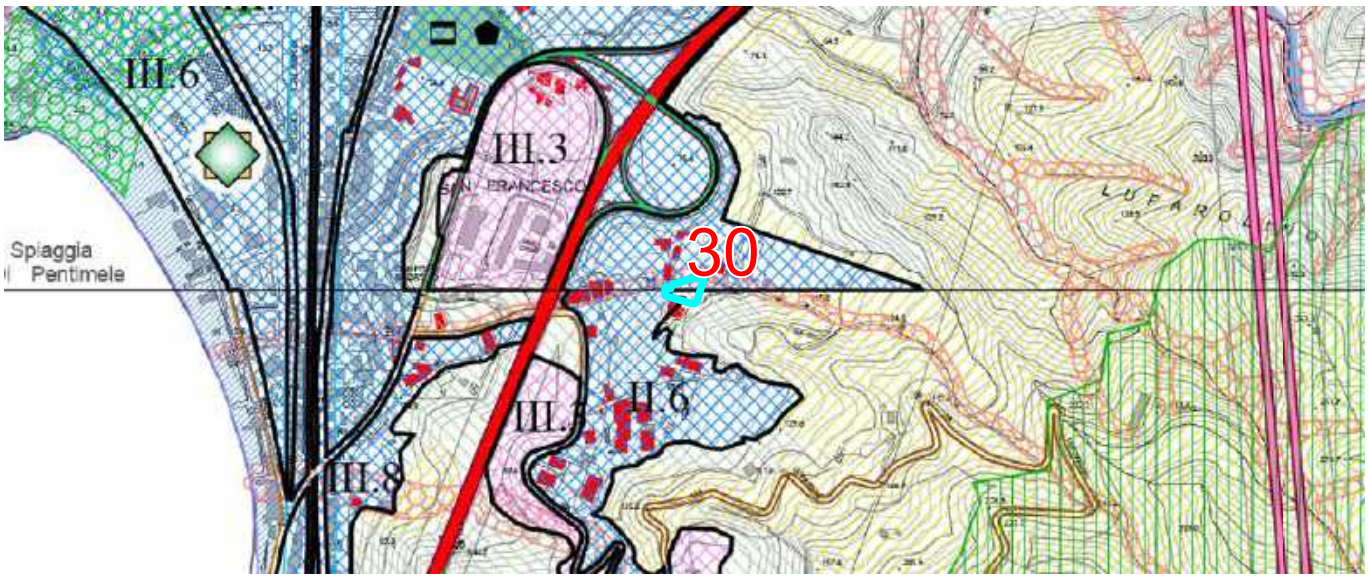
Osservazione n° 28

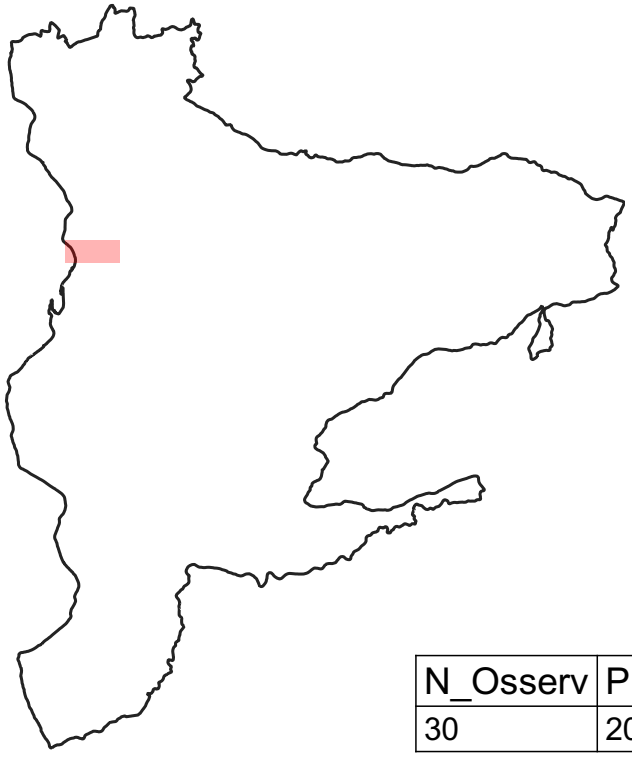




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
28	20-02-2020	37558	Iellamo Marco

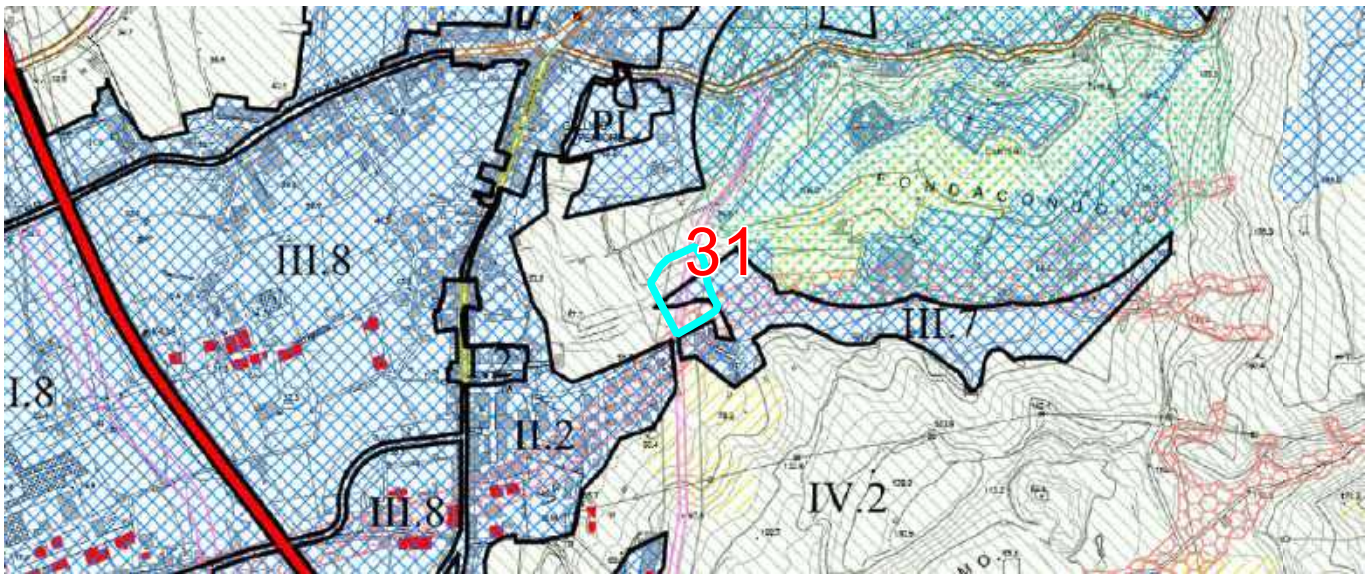
Osservazione n° 30

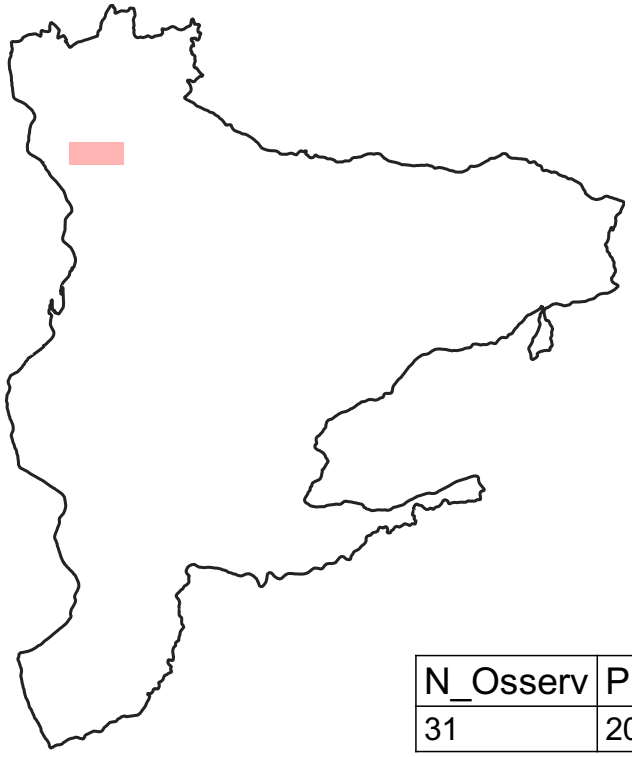




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
30	20-02-2020	37635	Carbone Carlo Agostino

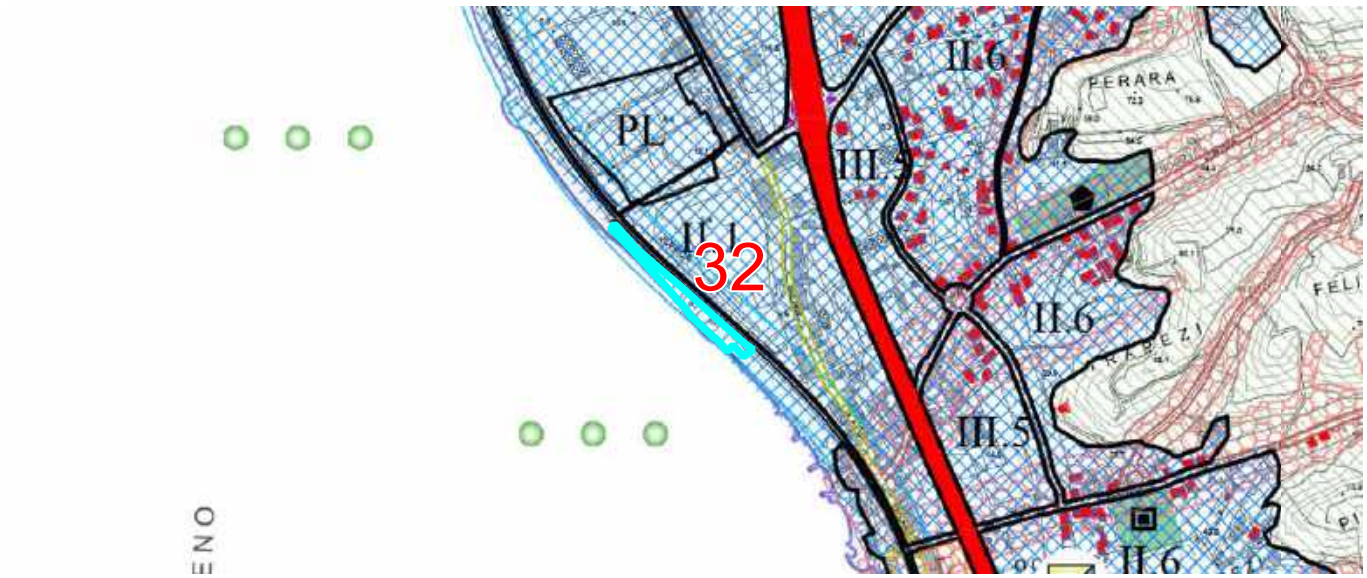
Osservazione n° 31





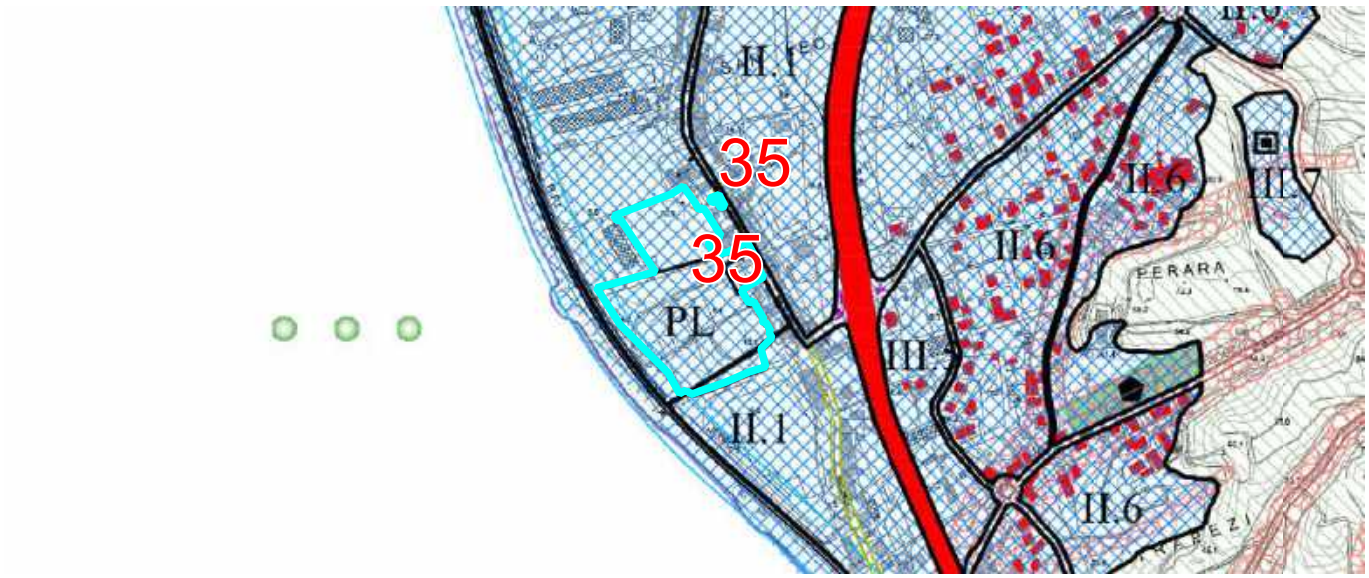
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
31	20-02-2020	37637	Gangemi Pietro e altri

Osservazione n° 32



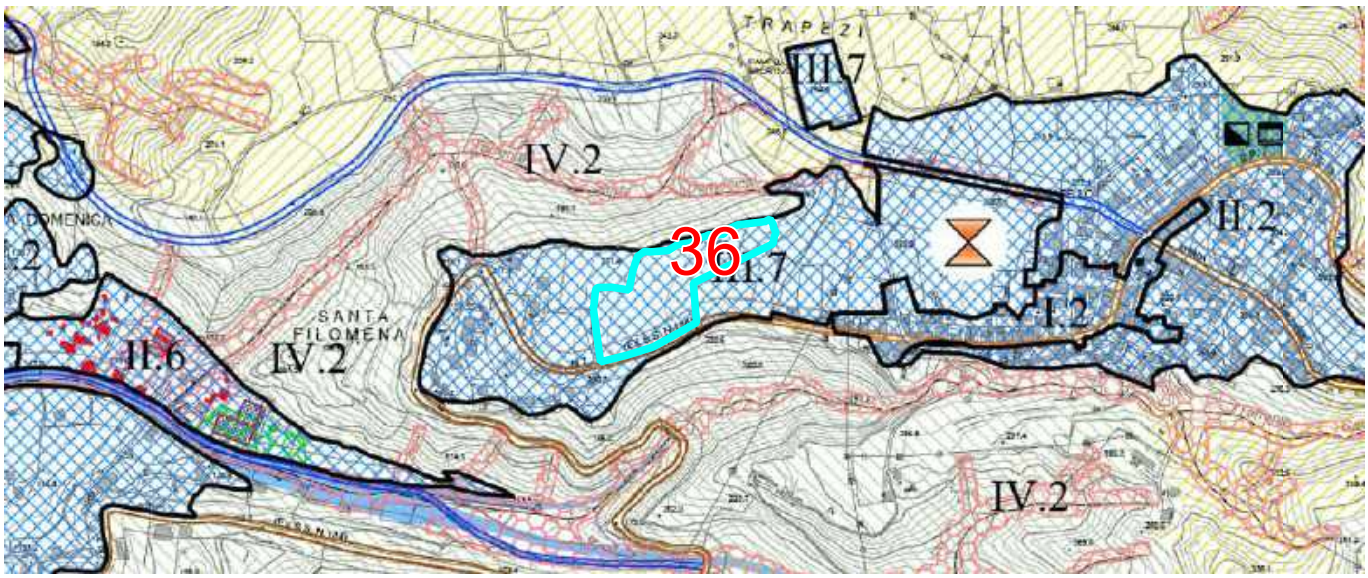
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
32	20-02-2020	37642	IC Innovazioni Commerciali

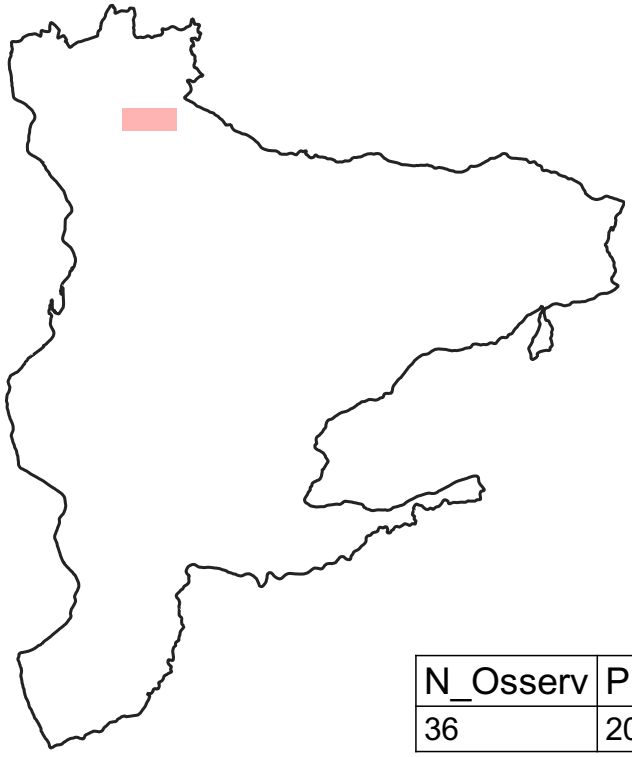
Osservazione n° 35



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
35	20-02-2020	37828	Porto Bolaro srl

Osservazione n° 36





N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
36	20-02-2020	37840	BAGLIO 1813 srl

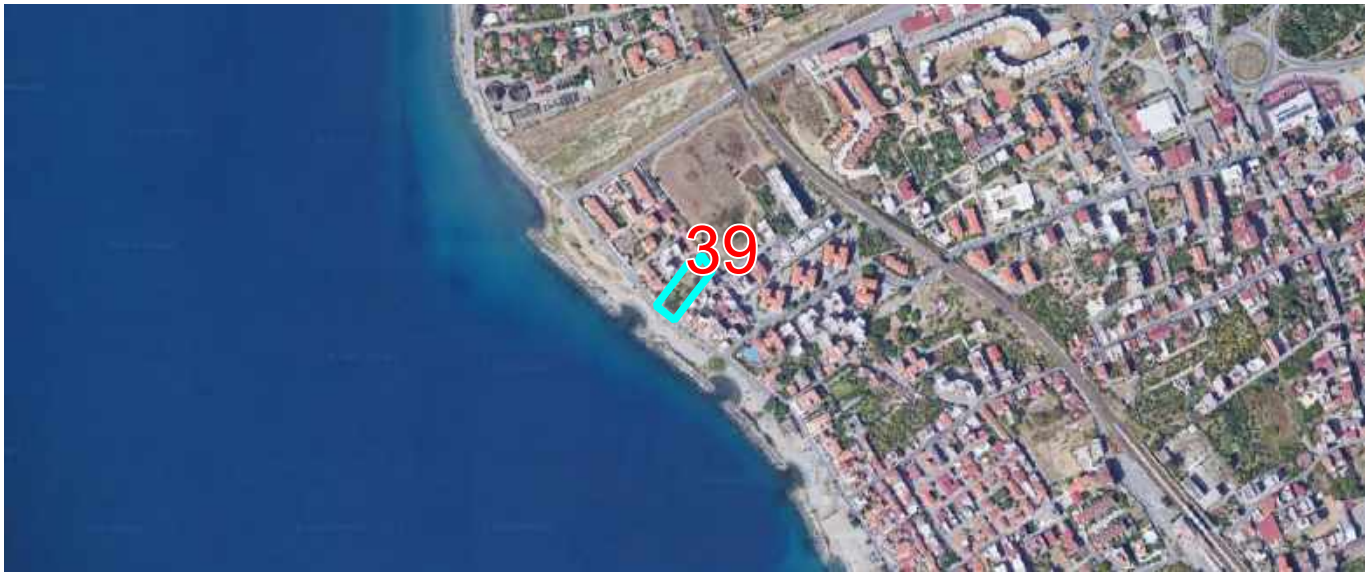
Osservazione n° 37

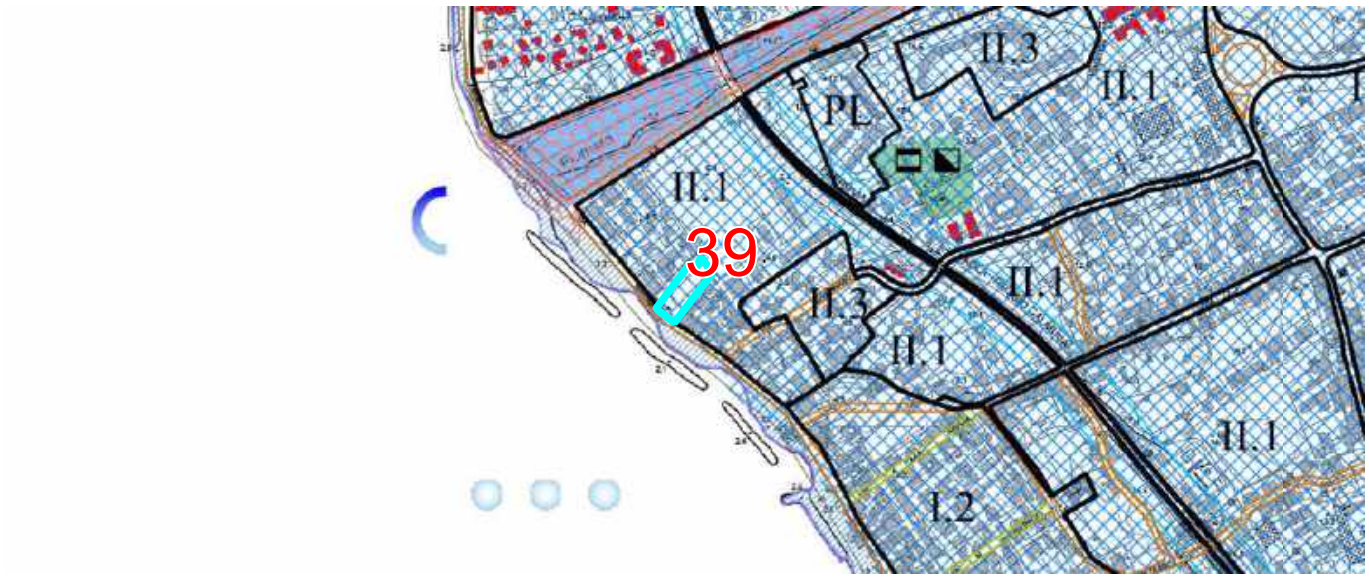
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
37	20-02-2020	37857	Fossato Pasquale

Osservazione n° 38

N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
38	20-02-2020	38131	Costantino Francesco

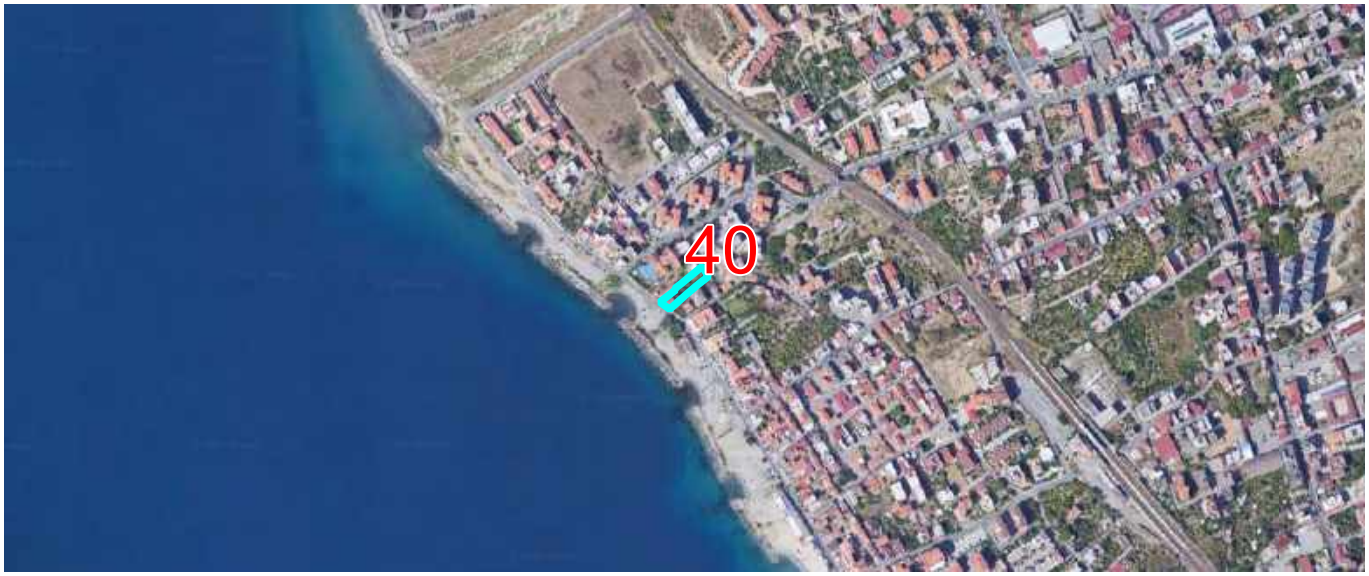
Osservazione n° 39

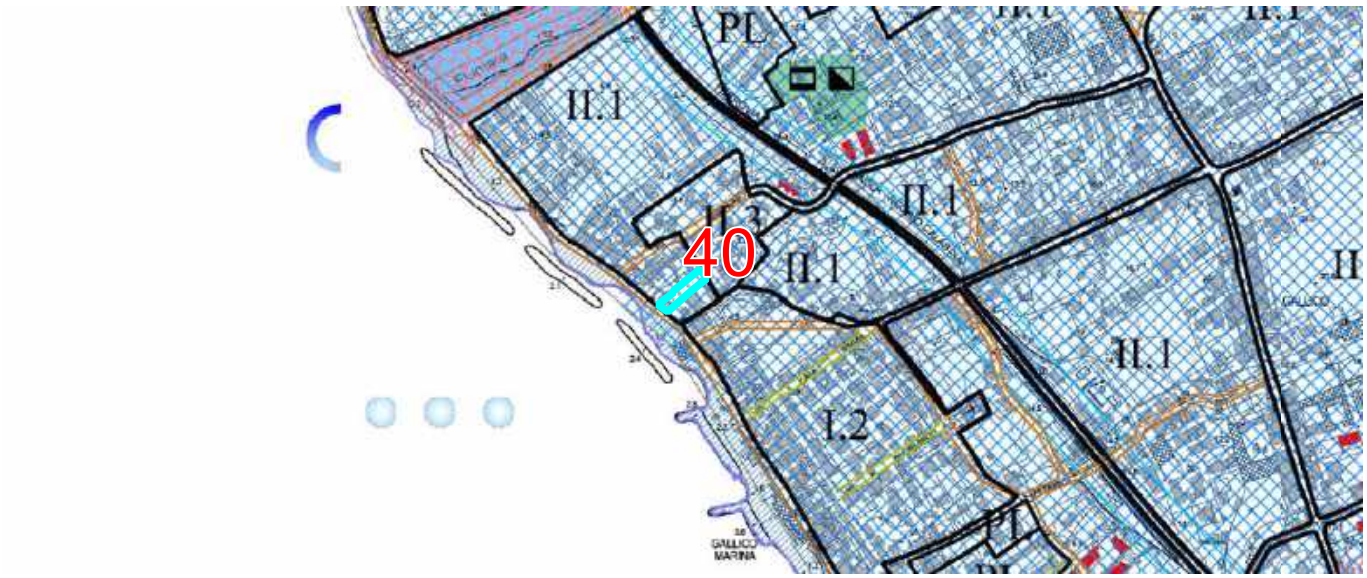




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
39	21-02-2020	38214	EDILSUD srl

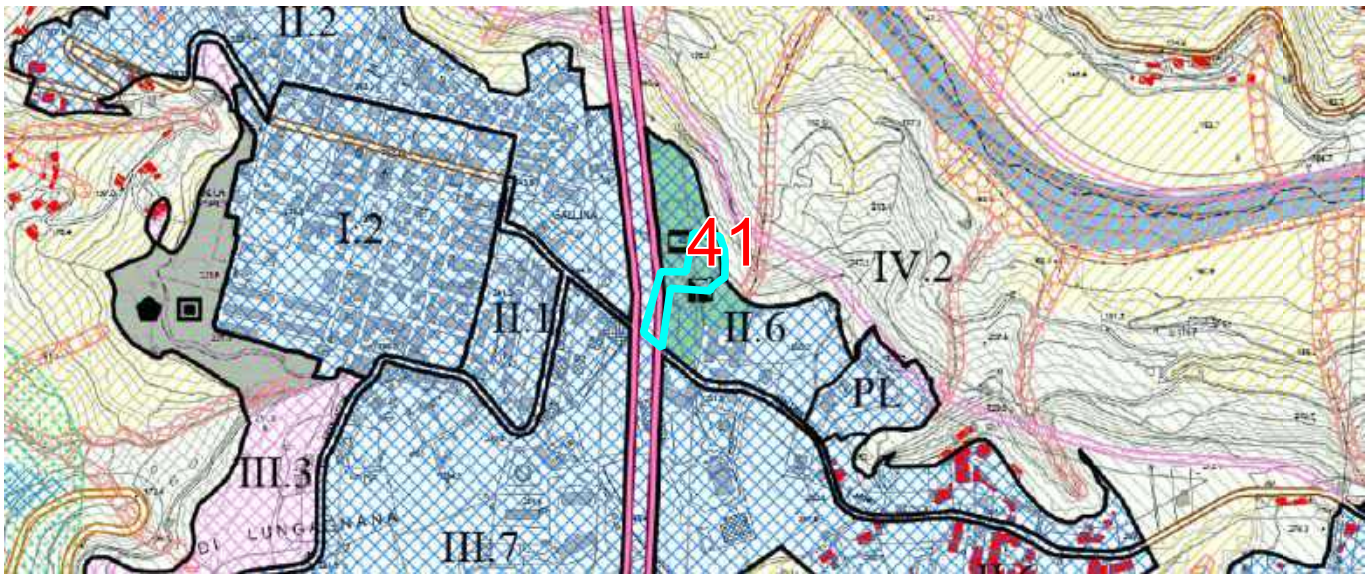
Osservazione n° 40

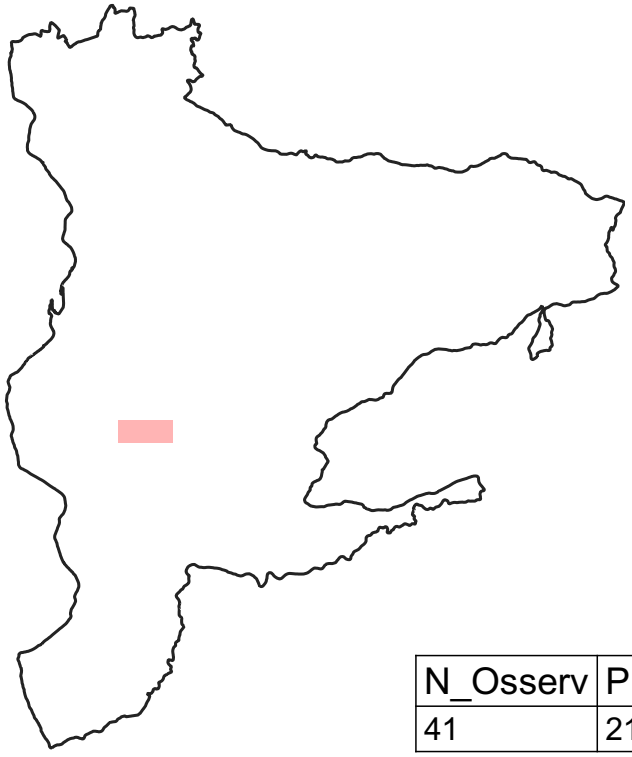




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
40	21-02-2020	38258	EDILSUD srl

Osservazione n° 41



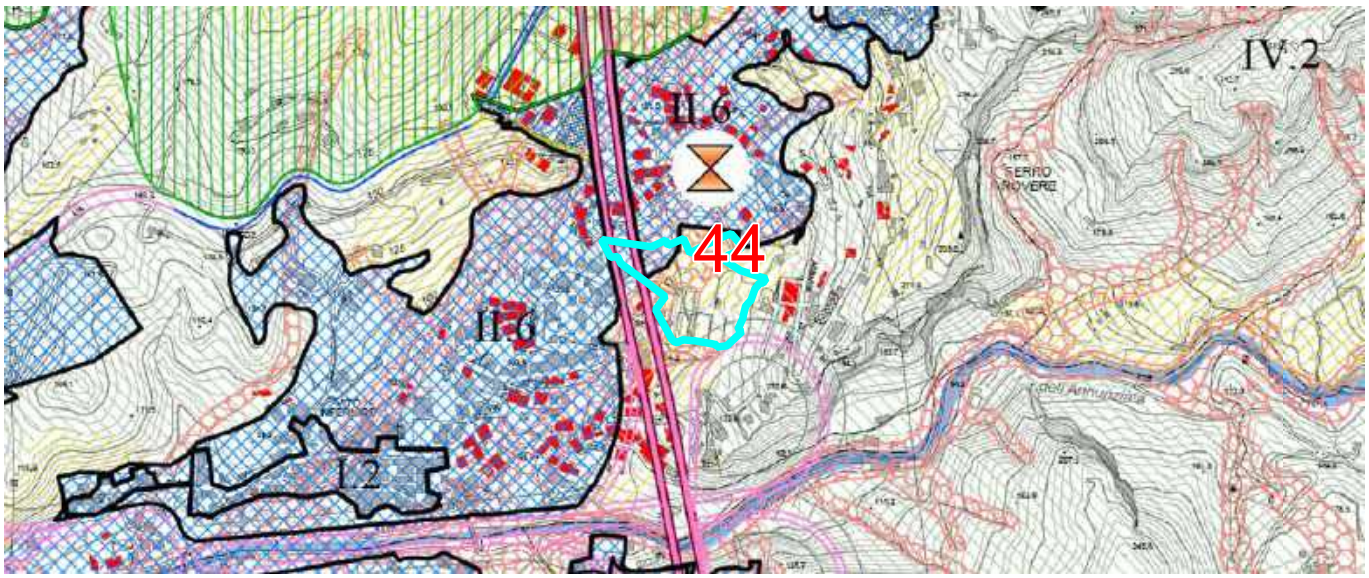


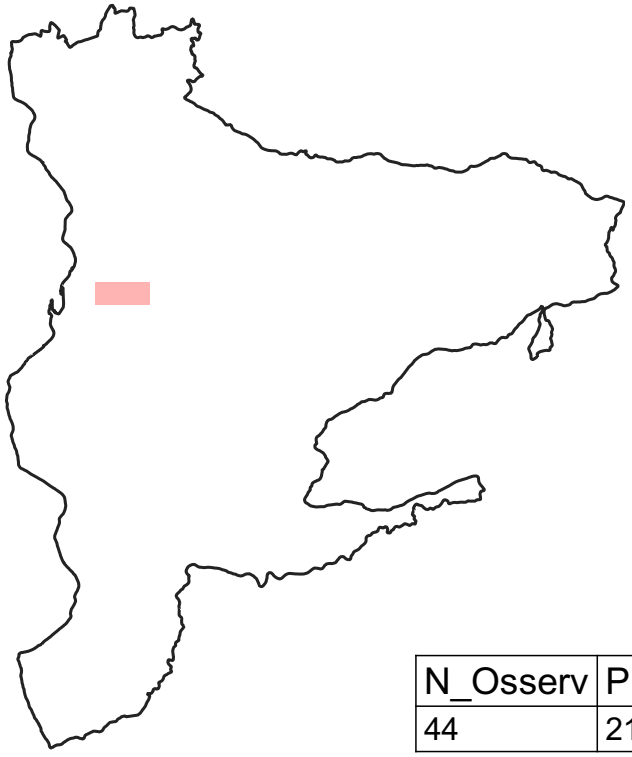
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
41	21-02-2020	38279	Nocera Immobiliare srl e altri

Osservazione n° 43

N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
43	21-02-2020	38357	Costantino Francesco

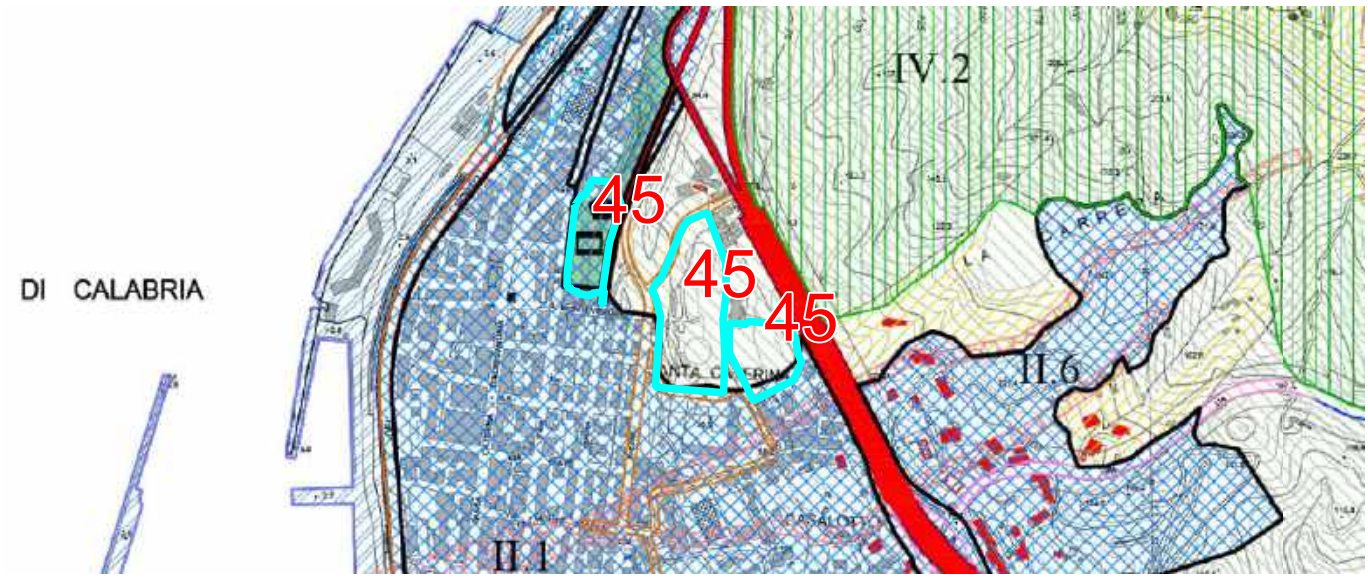
Osservazione n° 44

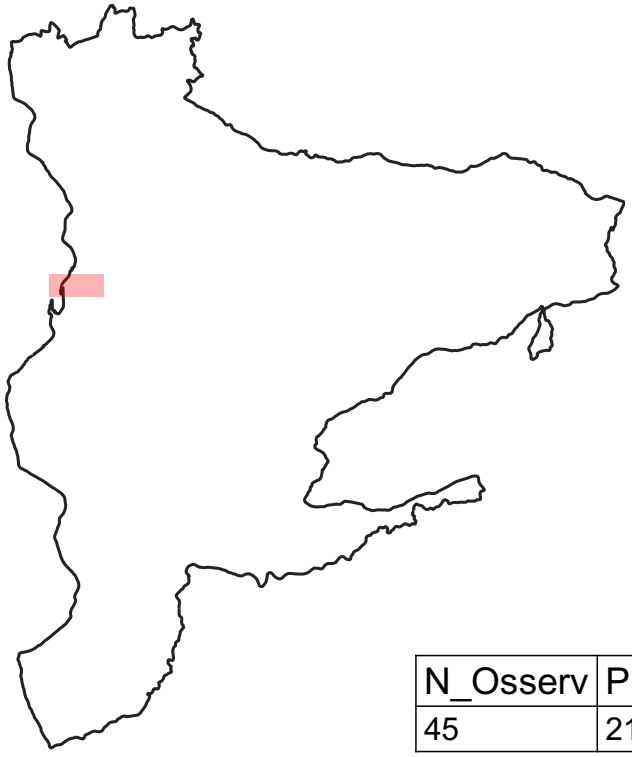




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
44	21-02-2020	38414	MIRABELLA 95 srl

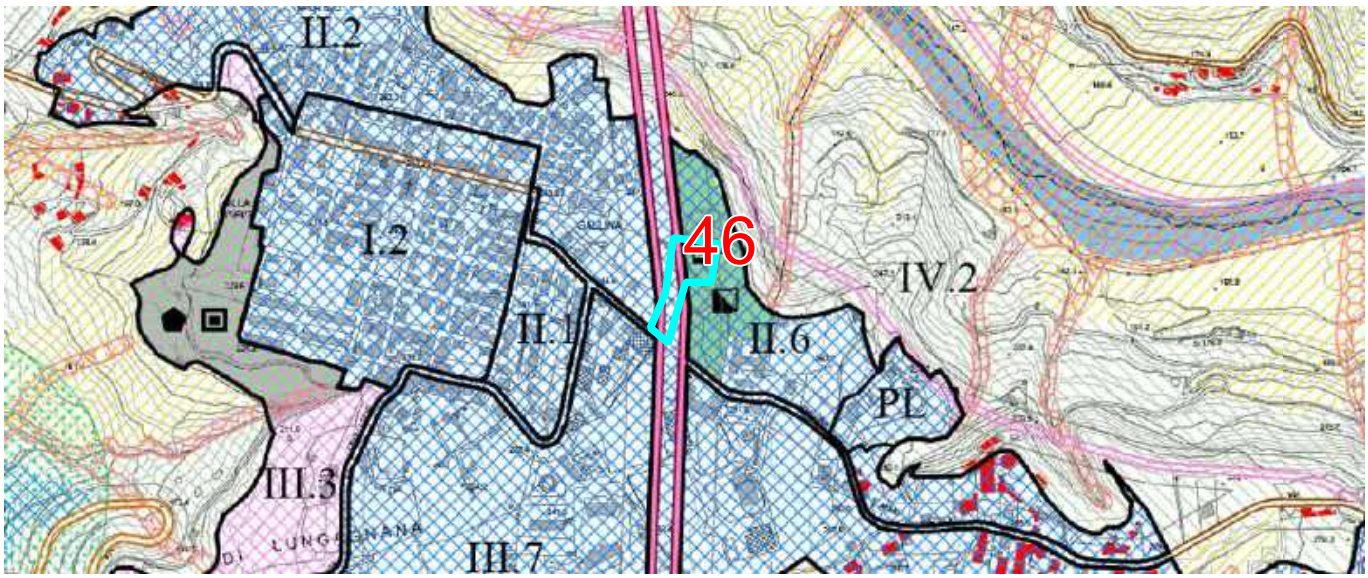
Osservazione n° 45

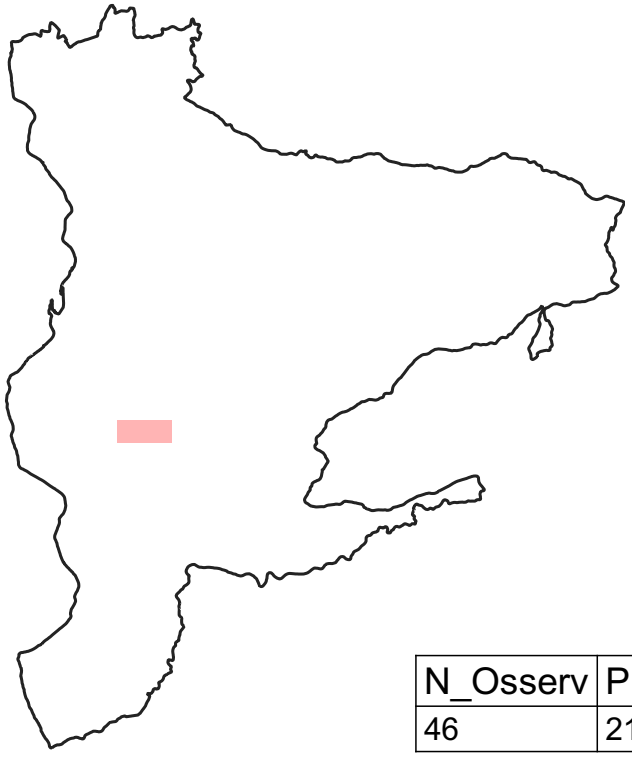




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
45	21-02-2020	38423	Sorrento Alfonso

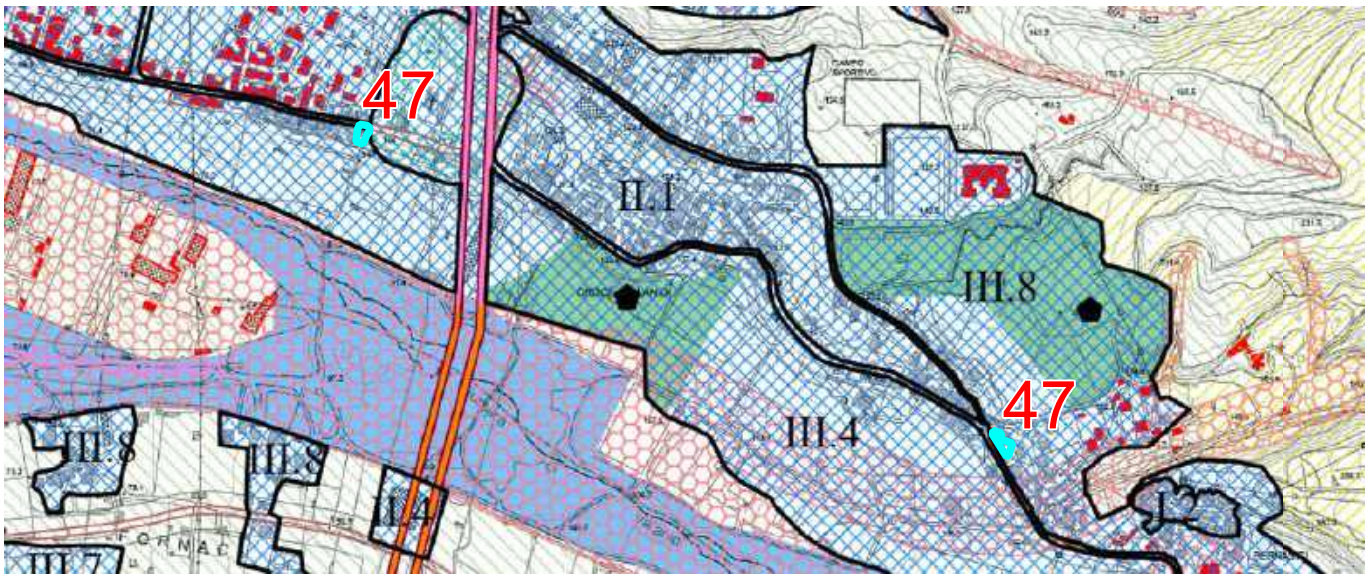
Osservazione n° 46

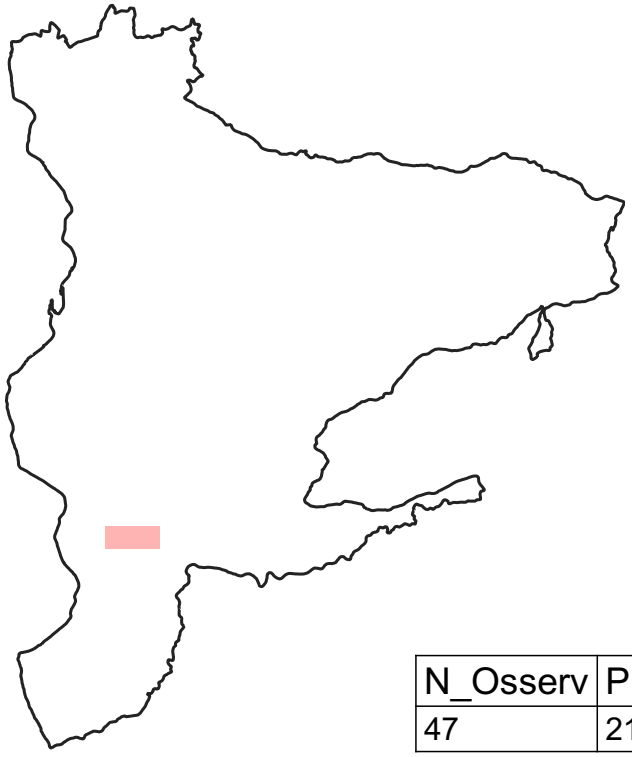




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
46	21-02-2020	38432	Marino Antonio Gregorio G.

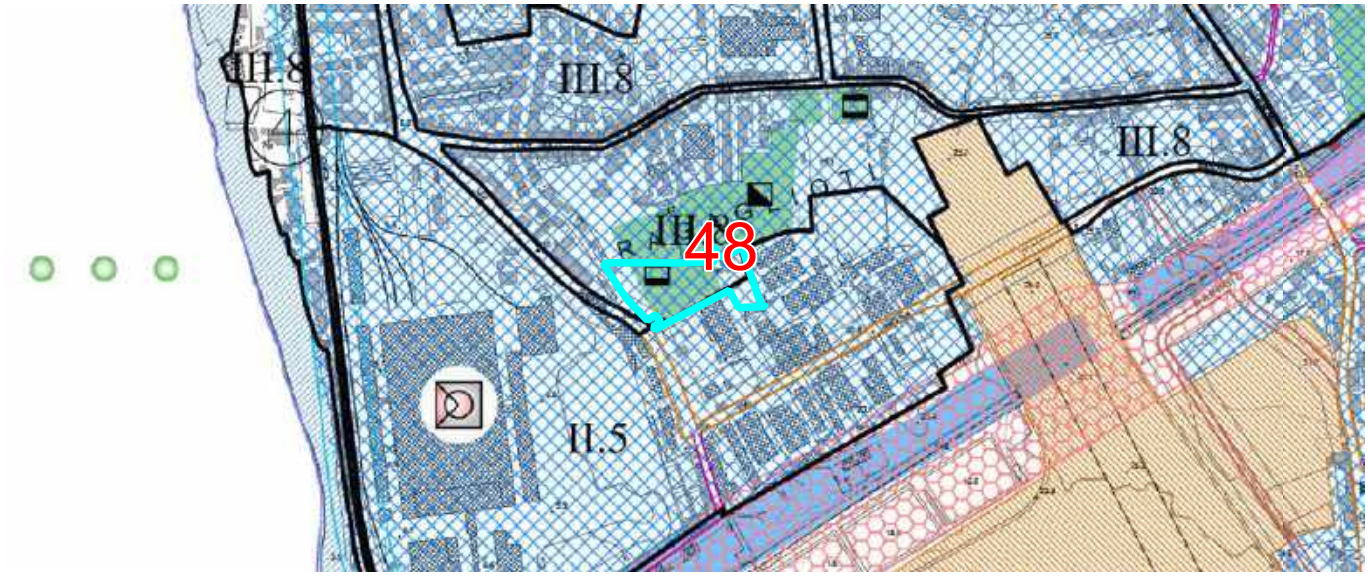
Osservazione n° 47





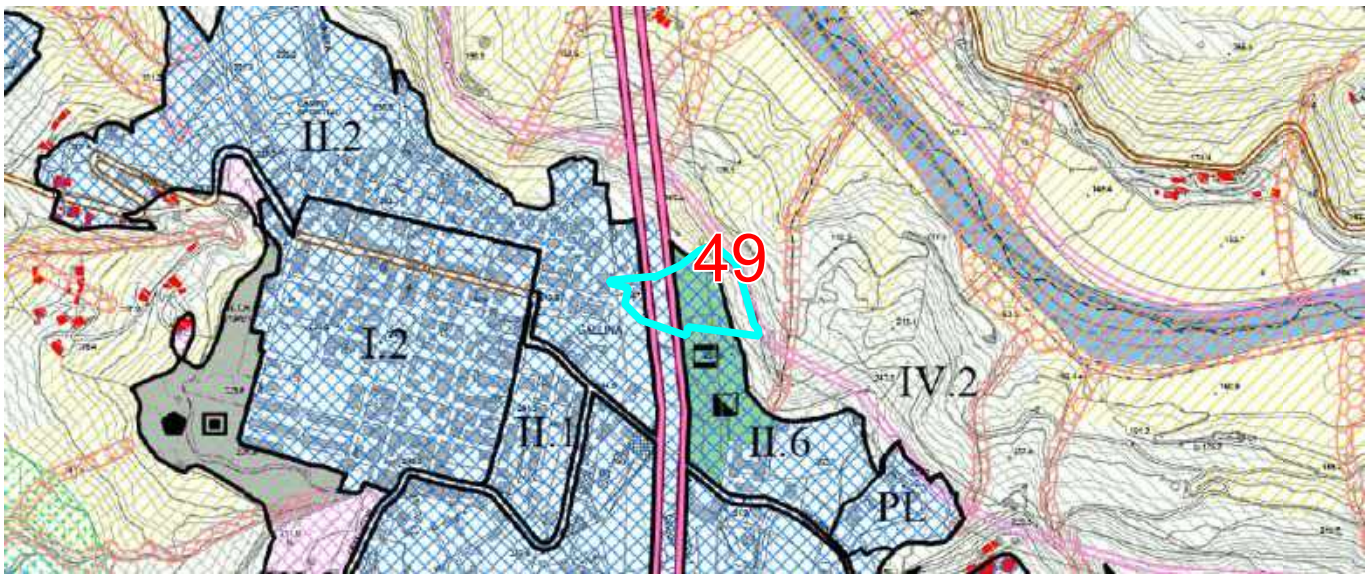
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
47	21-02-2020	38433	Gattuso Franco

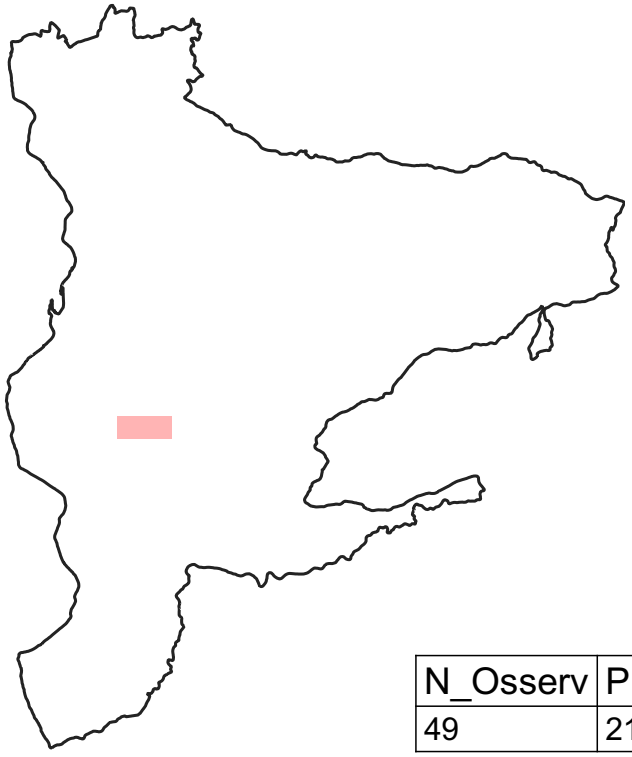
Osservazione n° 48



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
48	21-02-2020	38441	Neri Anna

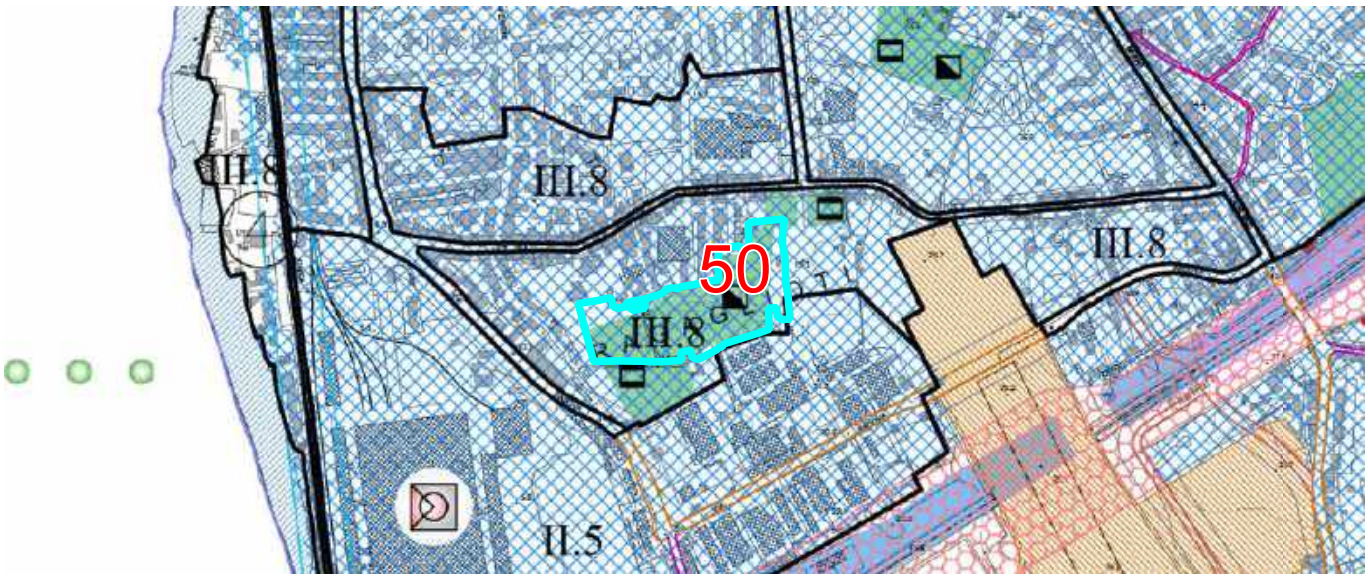
Osservazione n° 49





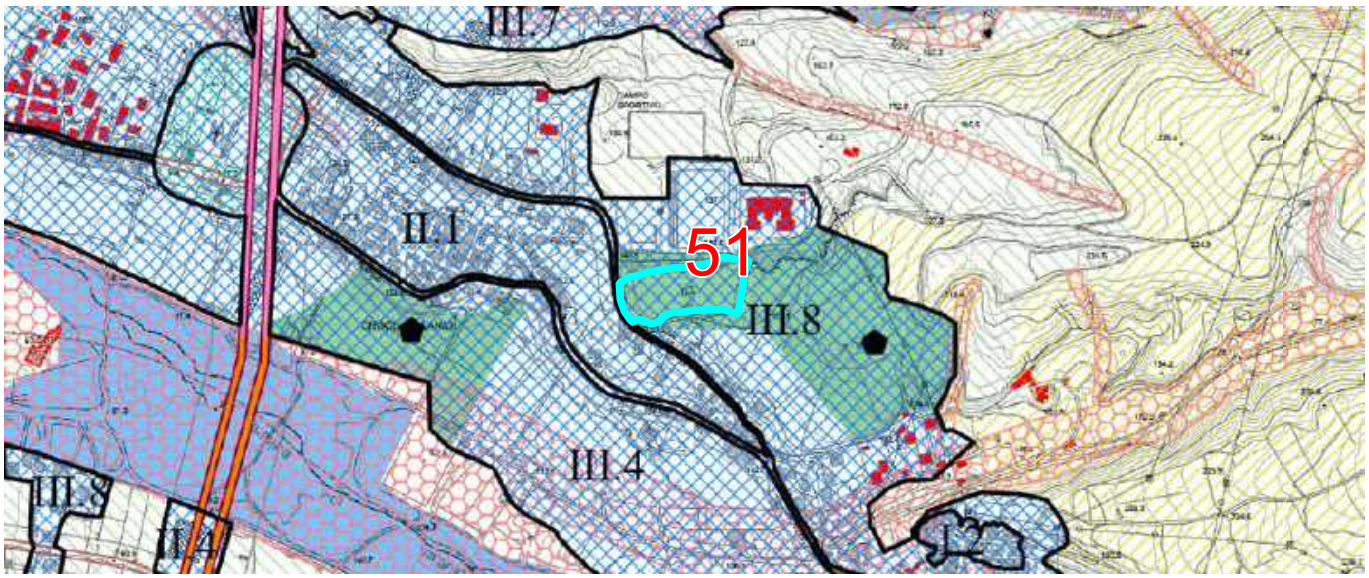
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
49	21-02-2020	38448	Nocera Giuseppe e altri

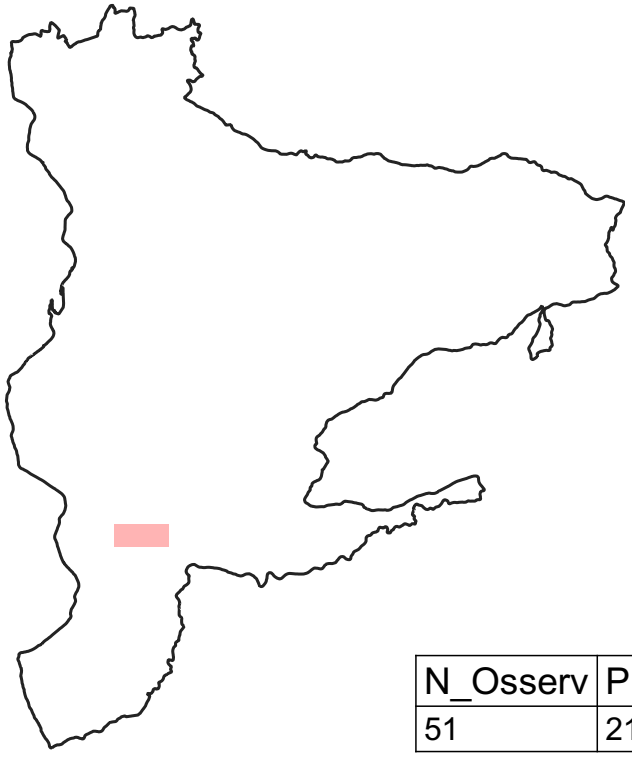
Osservazione n° 50



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
50	21-02-2020	38455	Neri Antonino

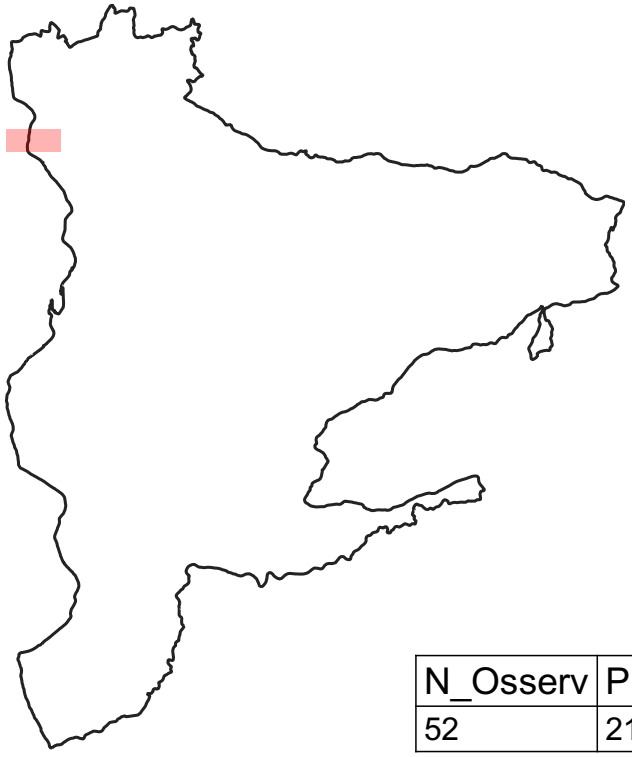
Osservazione n° 51





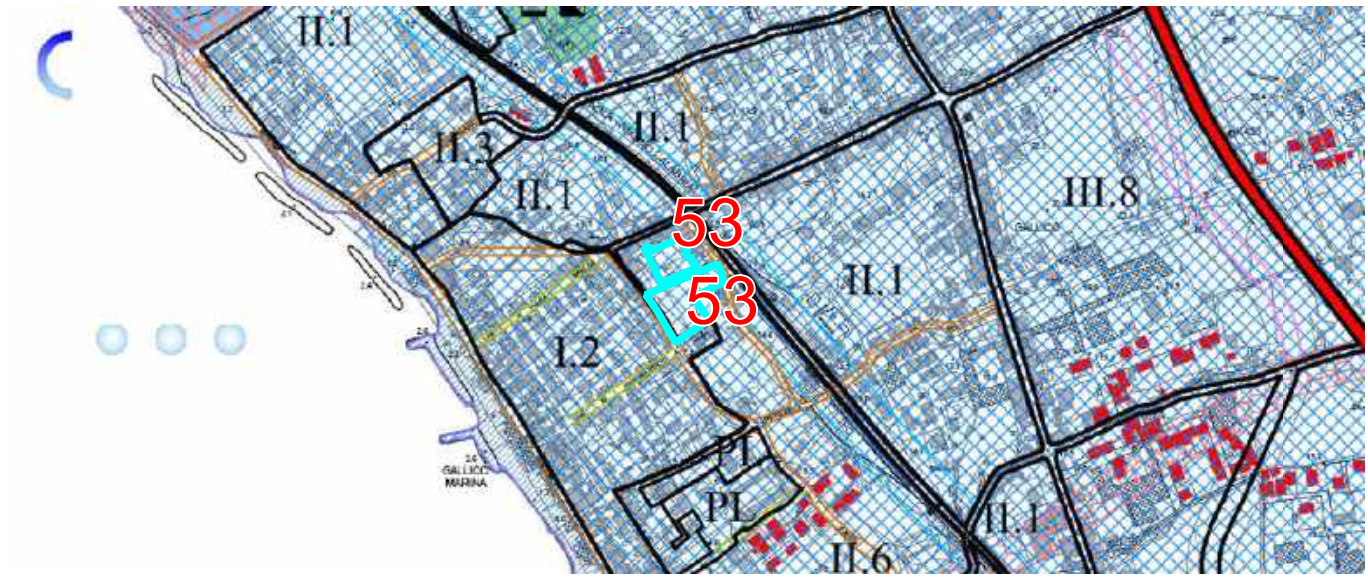
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
51	21-02-2020	38461	Gattuso Franco

Osservazione n° 52



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
52	21-02-2020	38465	Cartella Susanna

Osservazione n° 53



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
53	21-02-2020	38491	EDILSUD srl

Osservazione n° 55

N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
55	21-02-2020	38515	EDILSUD srl

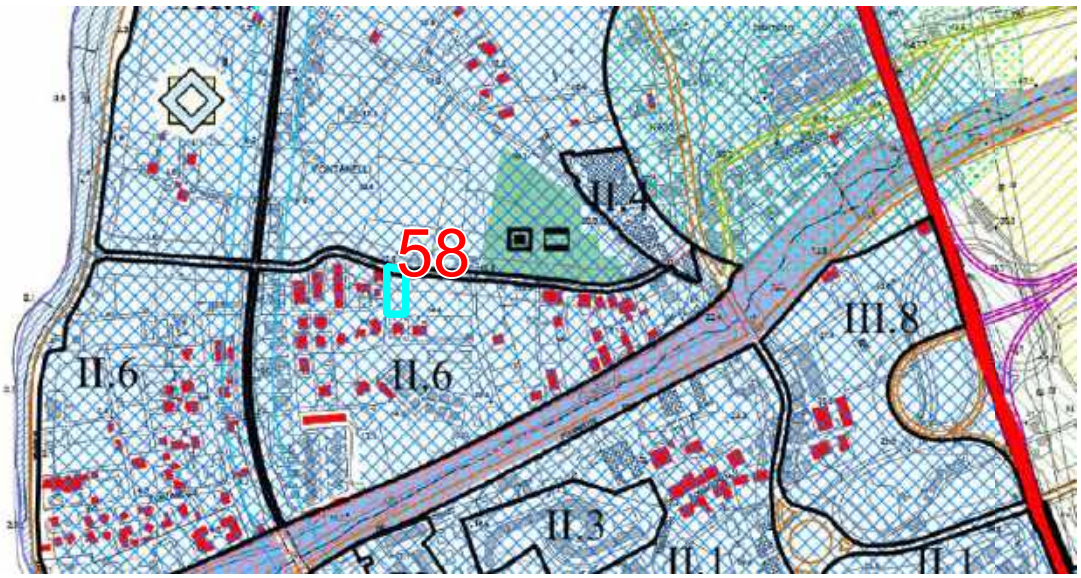
Osservazione n° 56

N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
56	21-02-2020	77034	EDILSUD srl

Osservazione n° 57

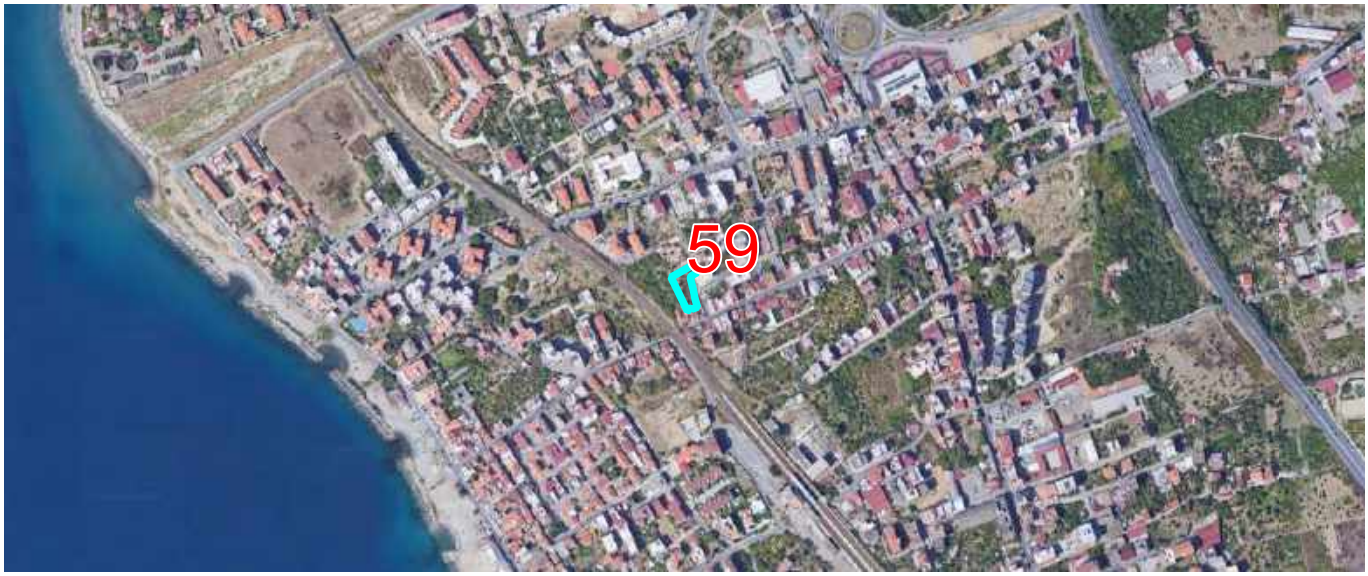
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
57	21-02-2020	38524	EDILSUD srl

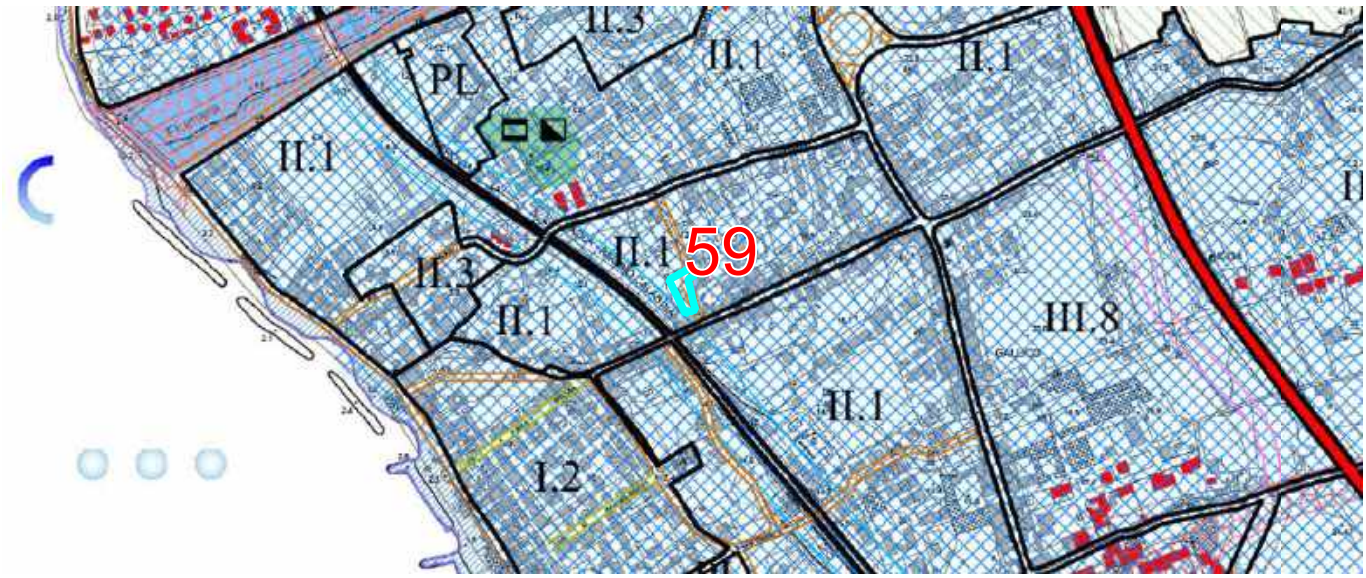
Osservazione n° 58



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
58	21-02-2020	38529	EDILSUD srl

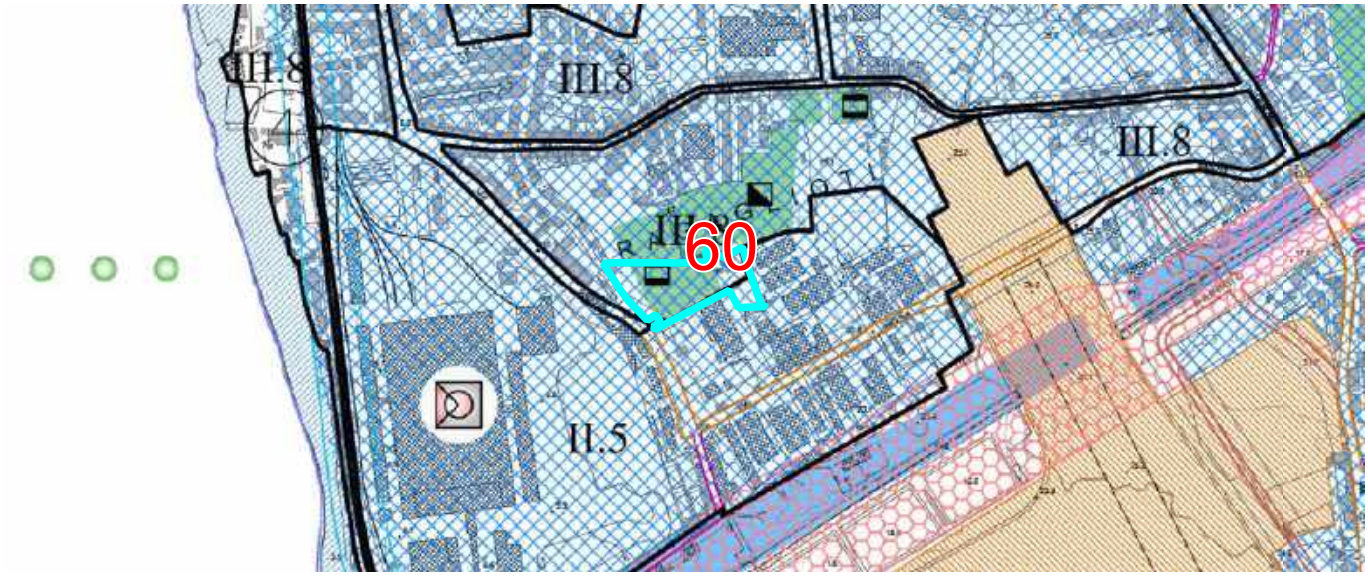
Osservazione n° 59





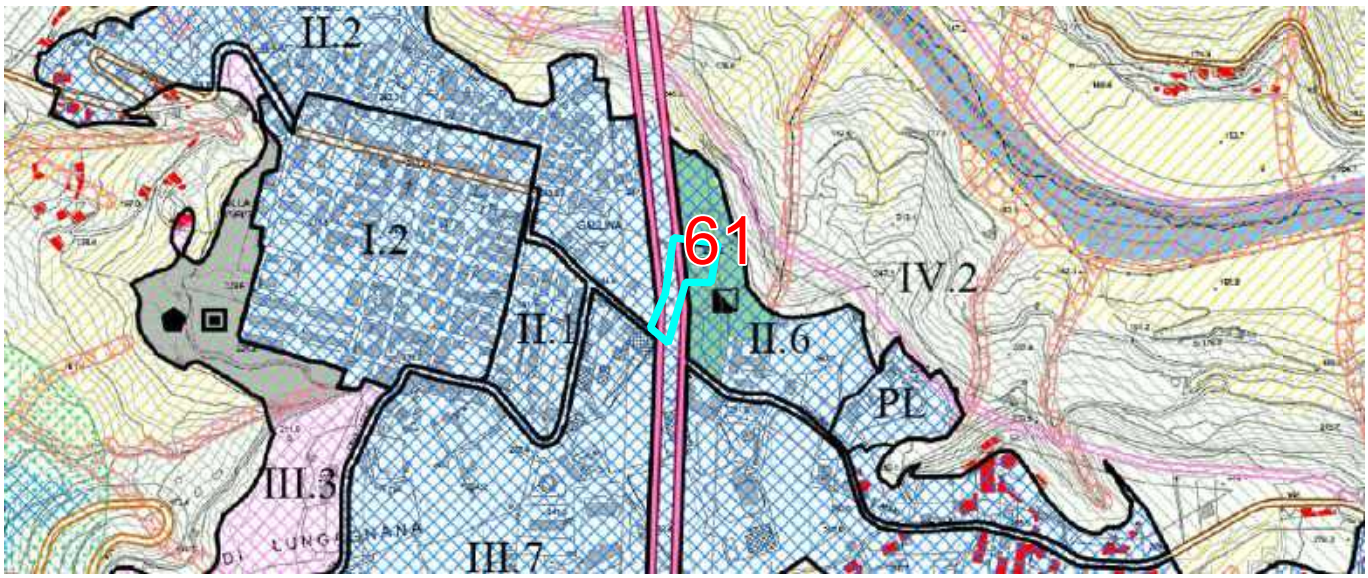
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
59	21-02-2020	38532	EDILSUD srl

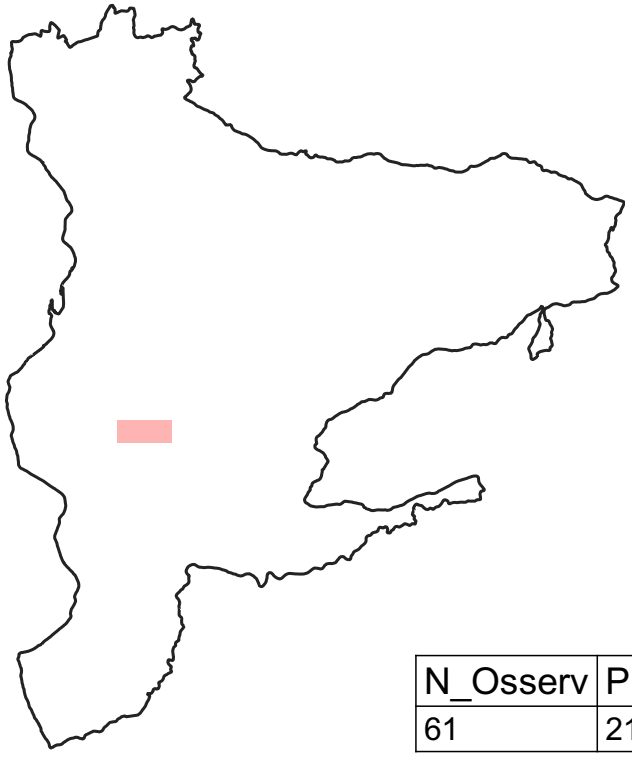
Osservazione n° 60



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
60	21-02-2020	38536	Studio Legale Panuccio

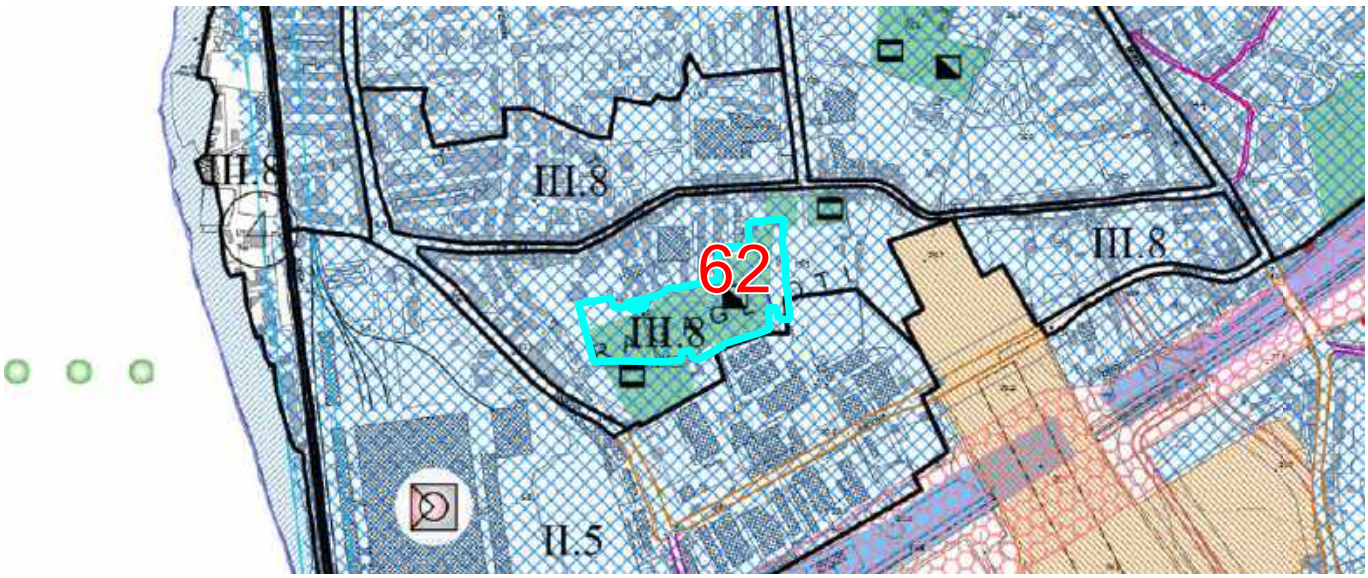
Osservazione n° 61





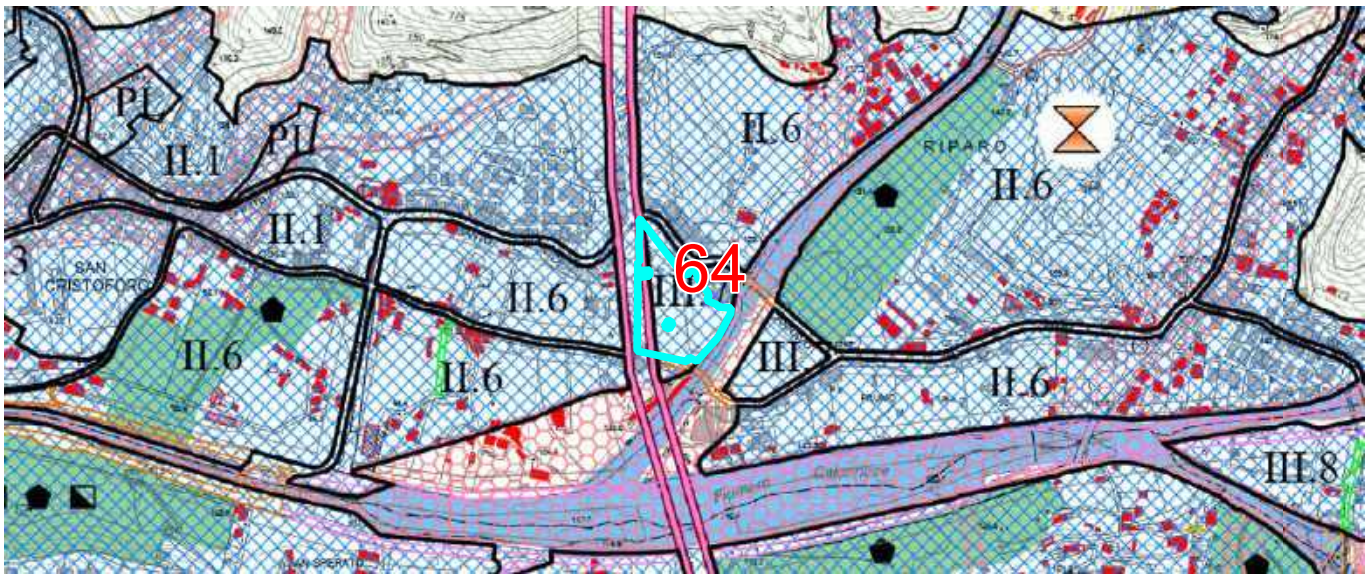
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
61	21-02-2020	38540	Nocera Giuseppe e altri

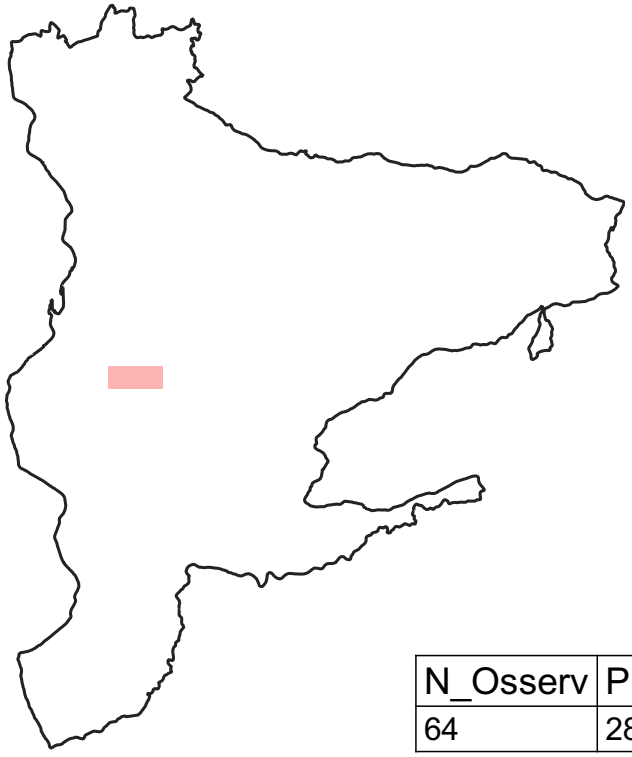
Osservazione n° 62



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
62	21-02-2020	38543	Studio Legale Panuccio

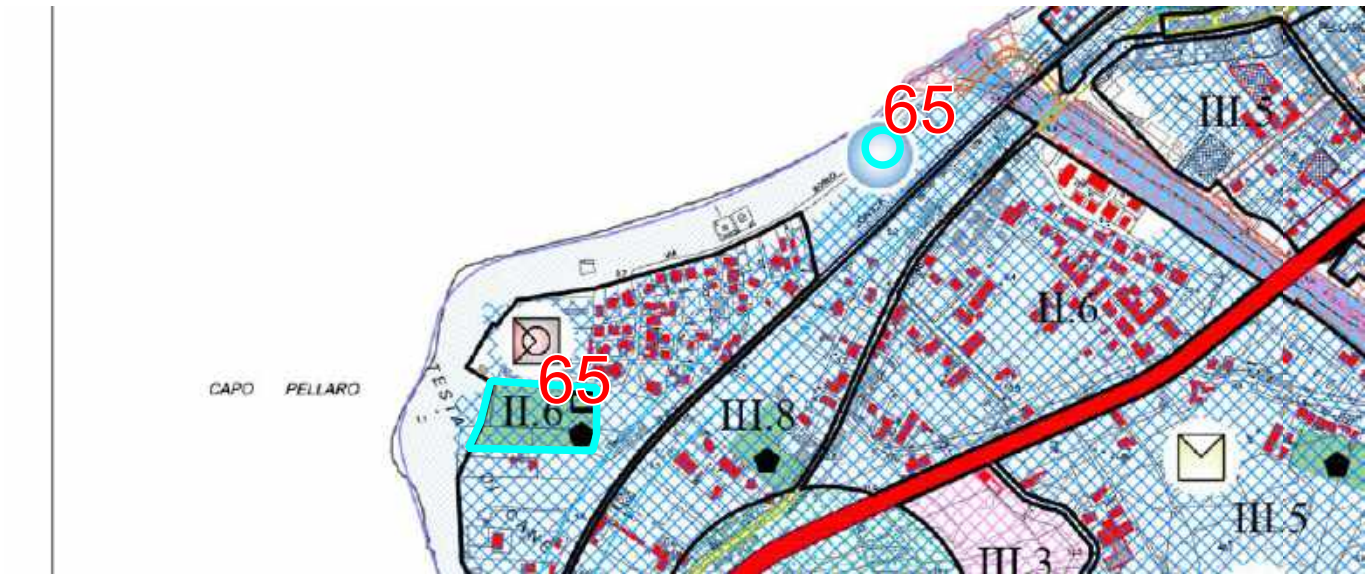
Osservazione n° 64





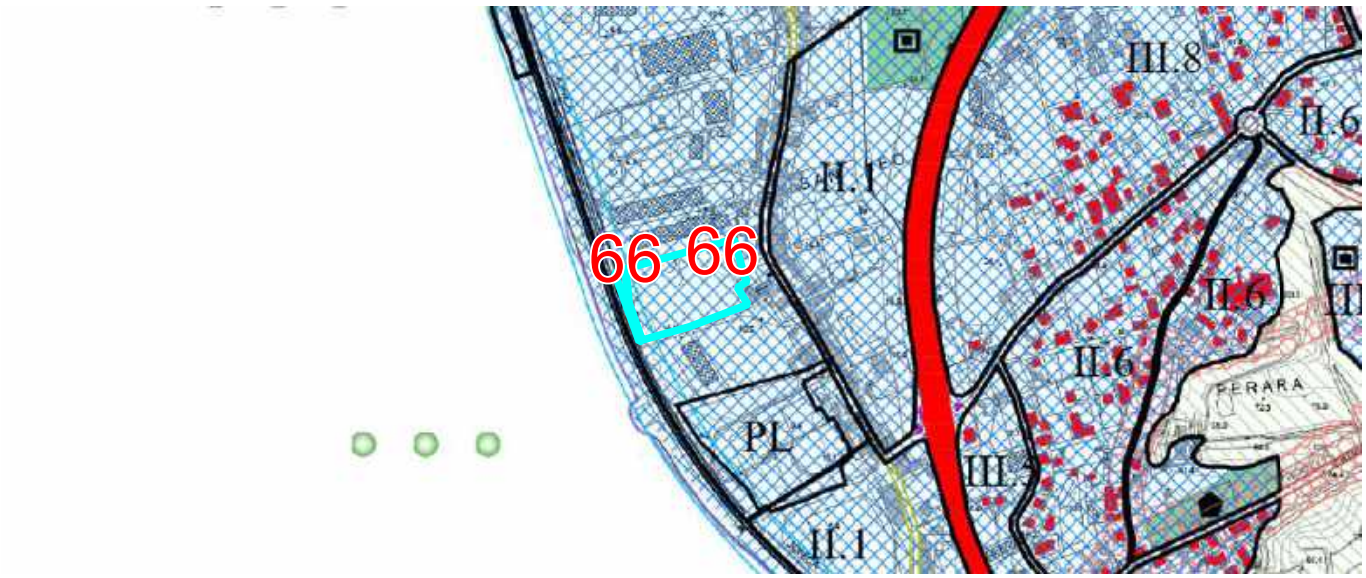
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
64	28-02-2020	44625	Nicoletta Pamela

Osservazione n° 65



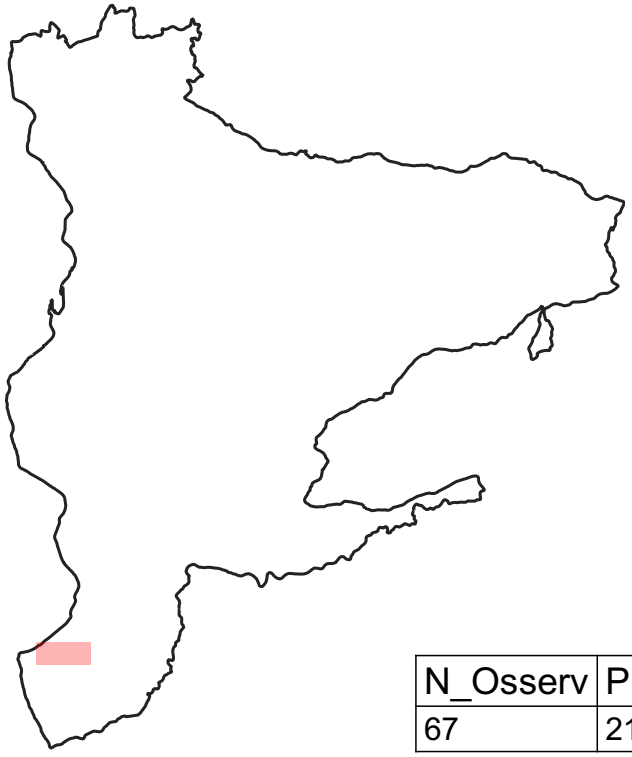
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
65	21-02-2020	38557	Associazione CABS

Osservazione n° 66



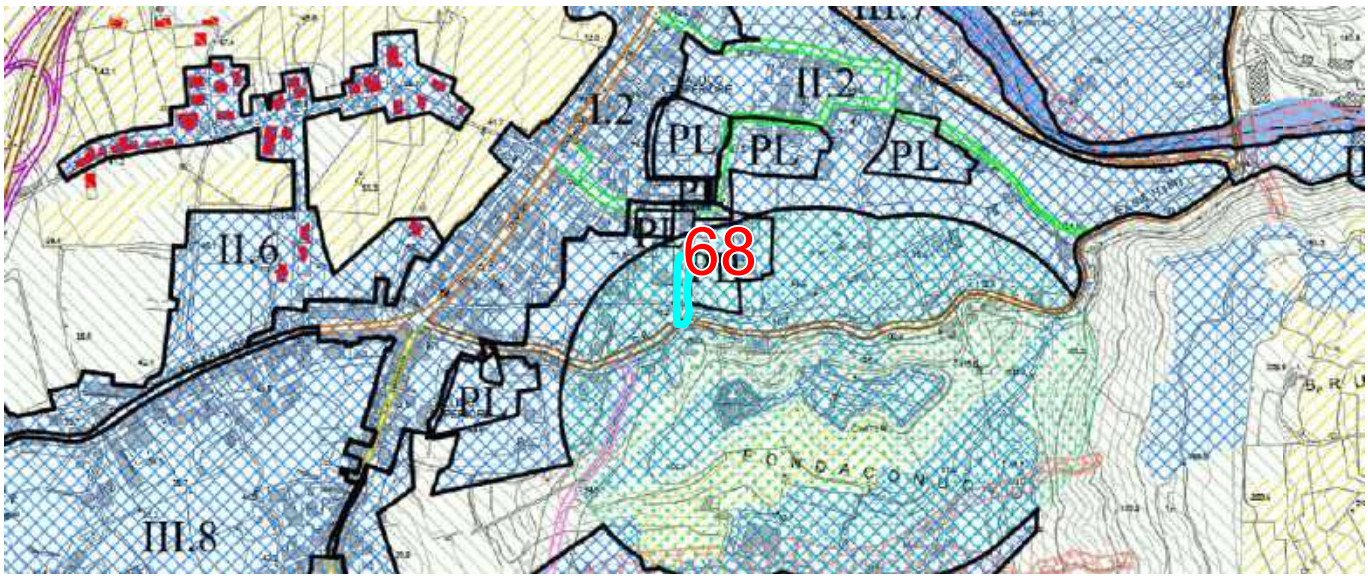
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
66	21-02-2020	38575	Patrimoni e Innovazioni srl

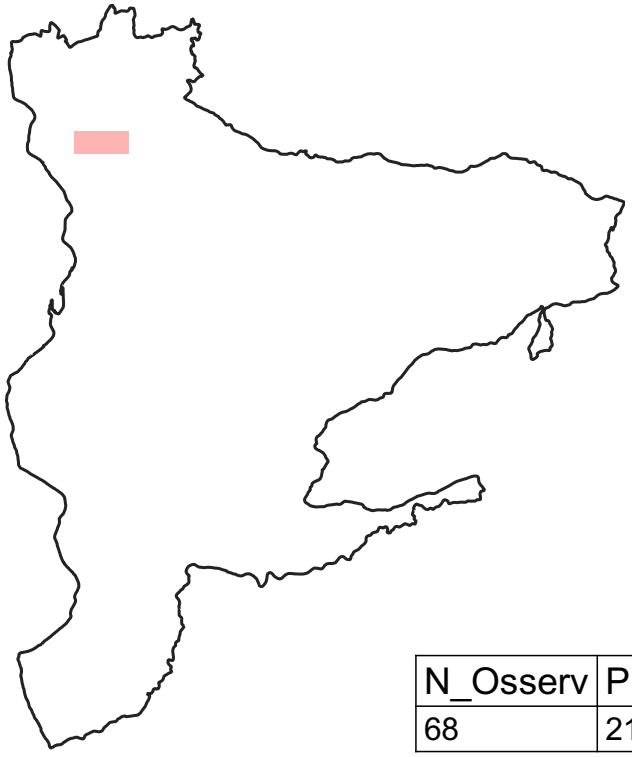
Osservazione n° 67



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
67	21-02-2020	38588	Patafi Giuseppe

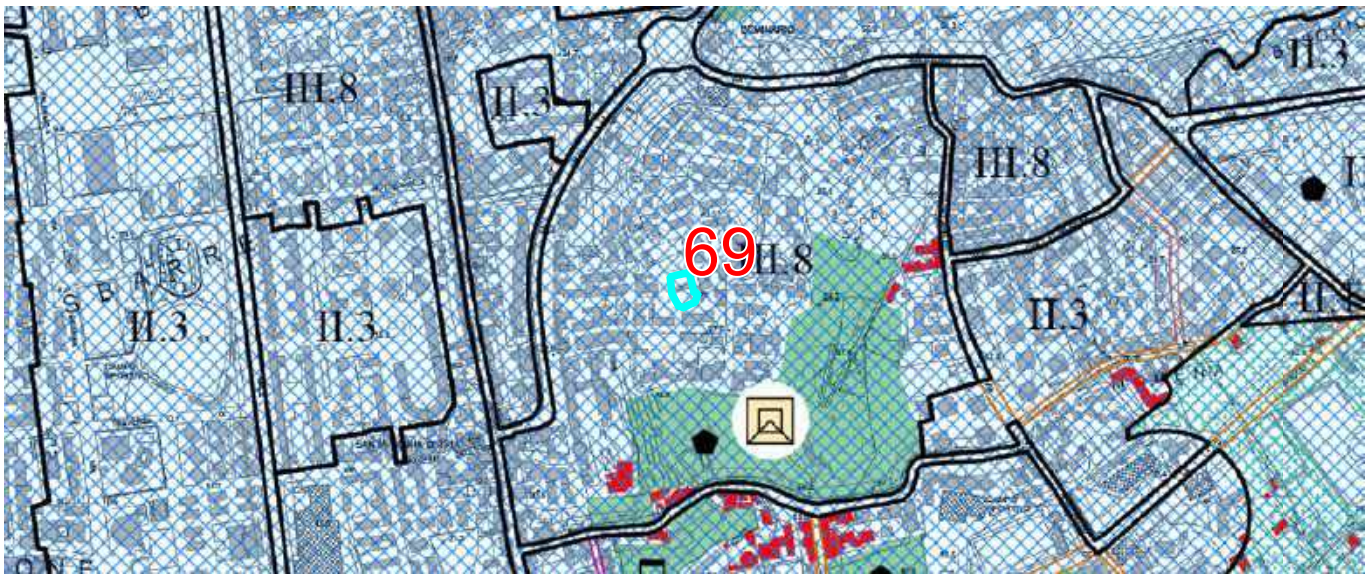
Osservazione n° 68

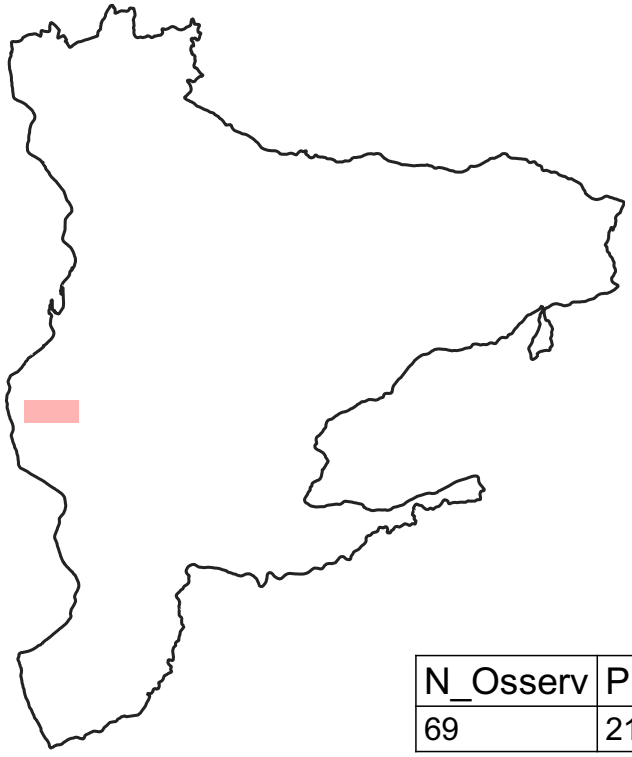




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
68	21-02-2020	38667	Federico Giuseppe

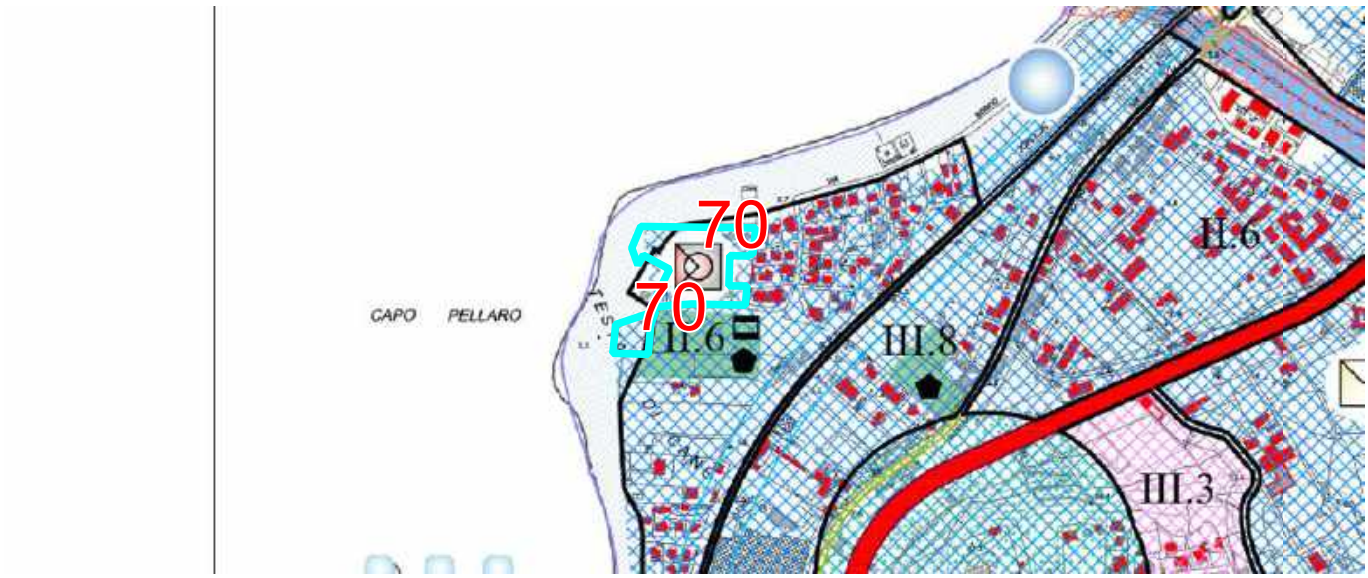
Osservazione n° 69





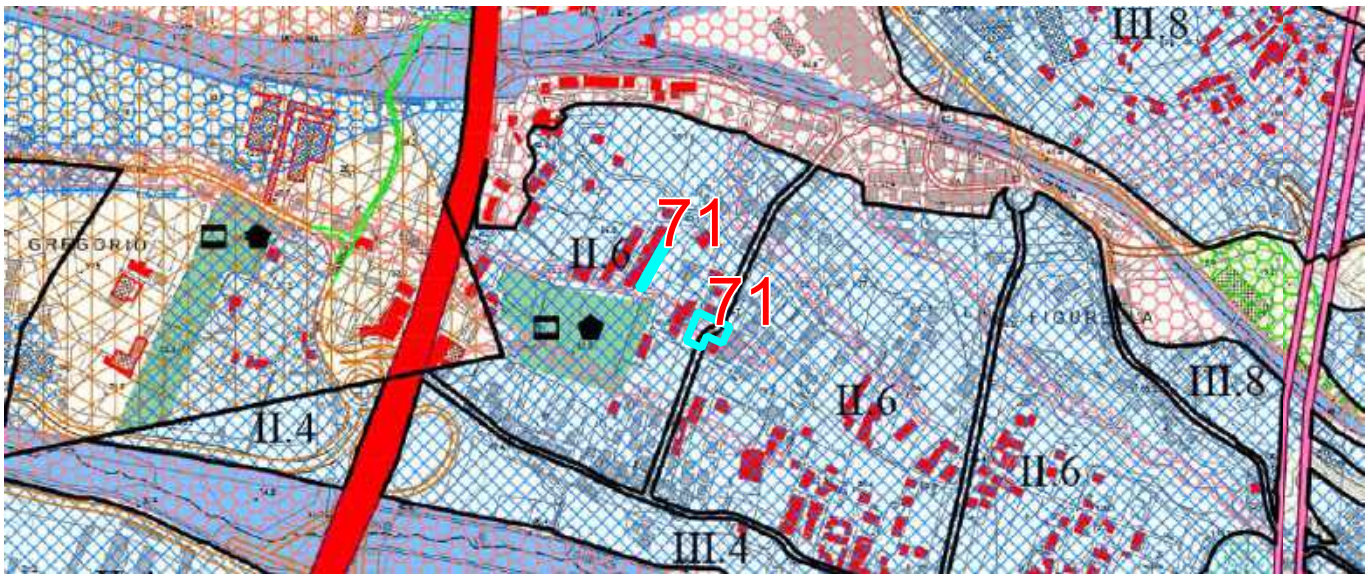
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
69	21-02-2020	38685	Sconza Anna Rosa

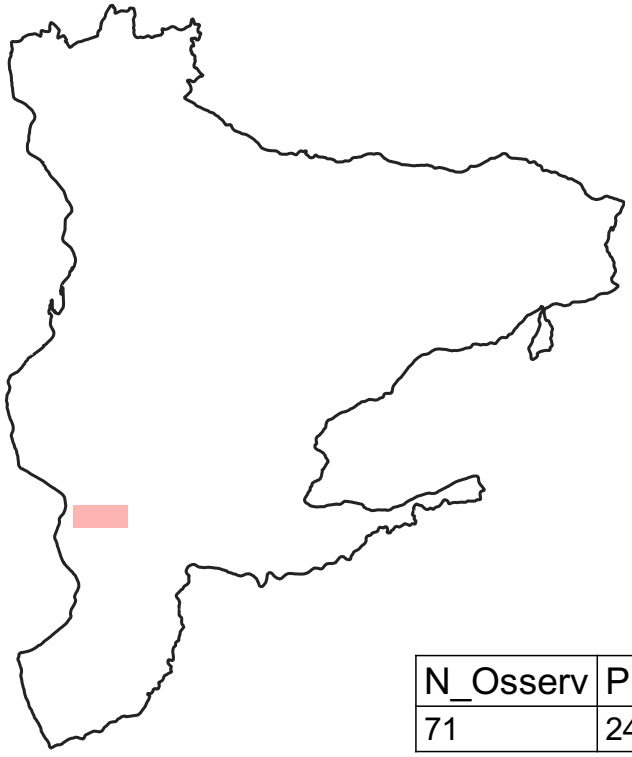
Osservazione n° 70



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
70	21-02-2020	38939	Gironda Filippo

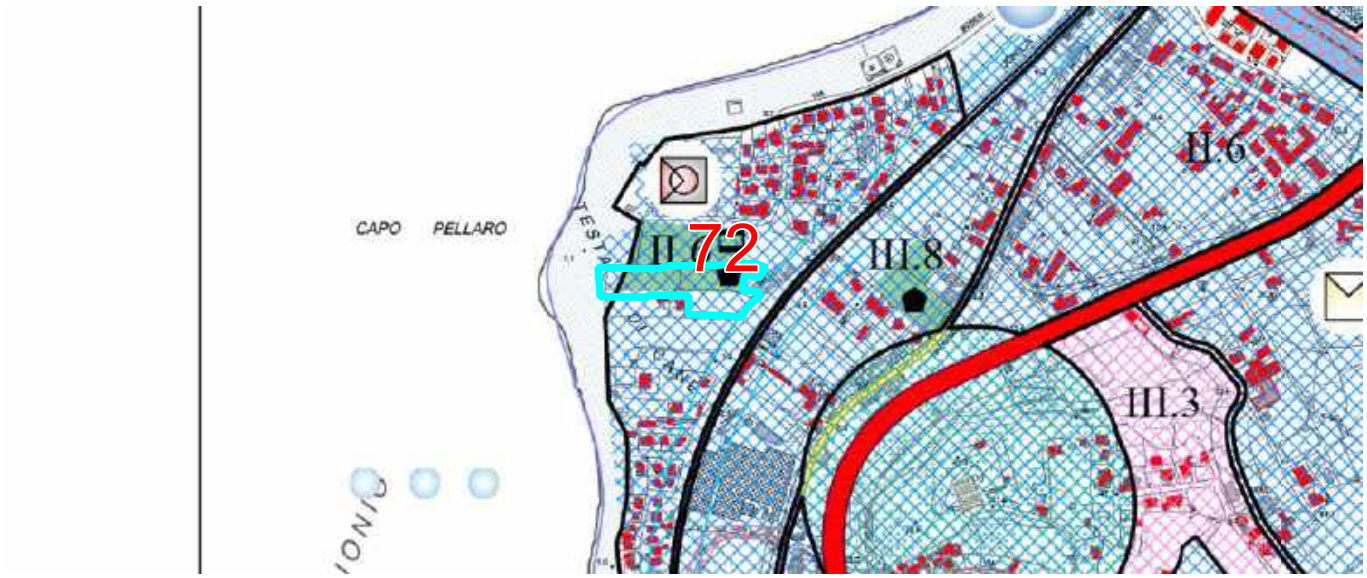
Osservazione n° 71

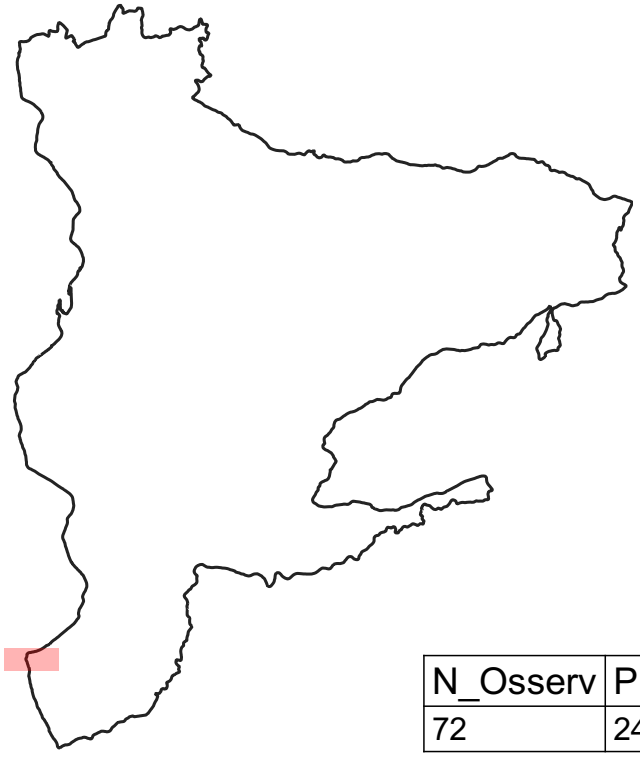




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
71	24-02-2020	39190	Doldo Domenico

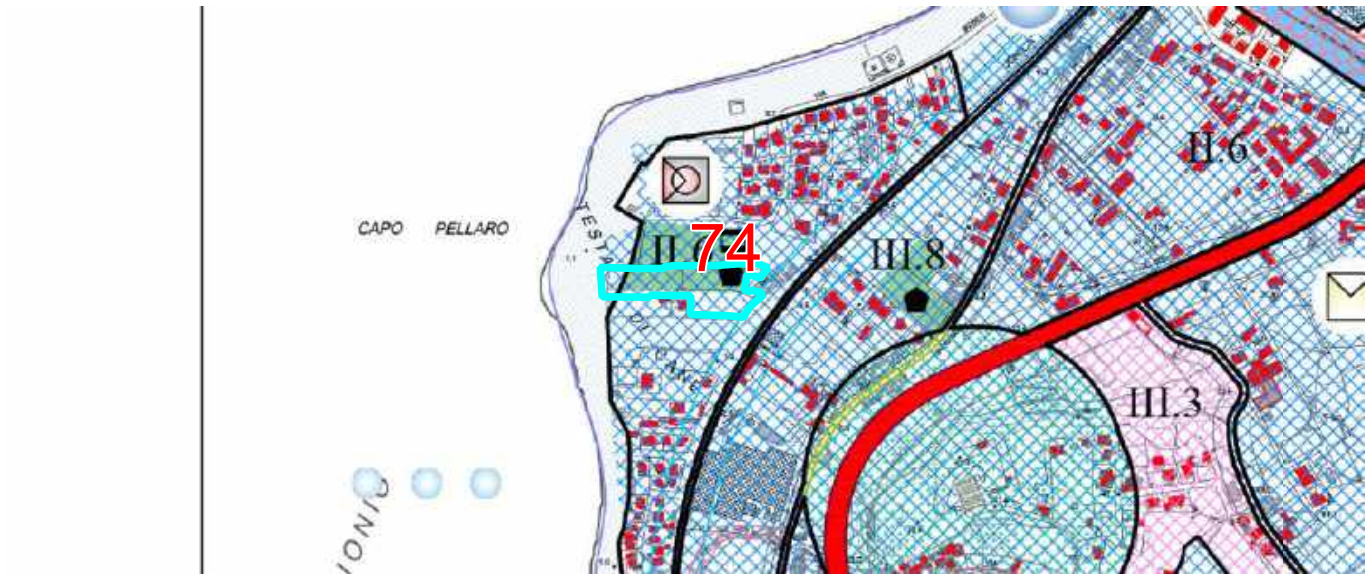
Osservazione n° 72





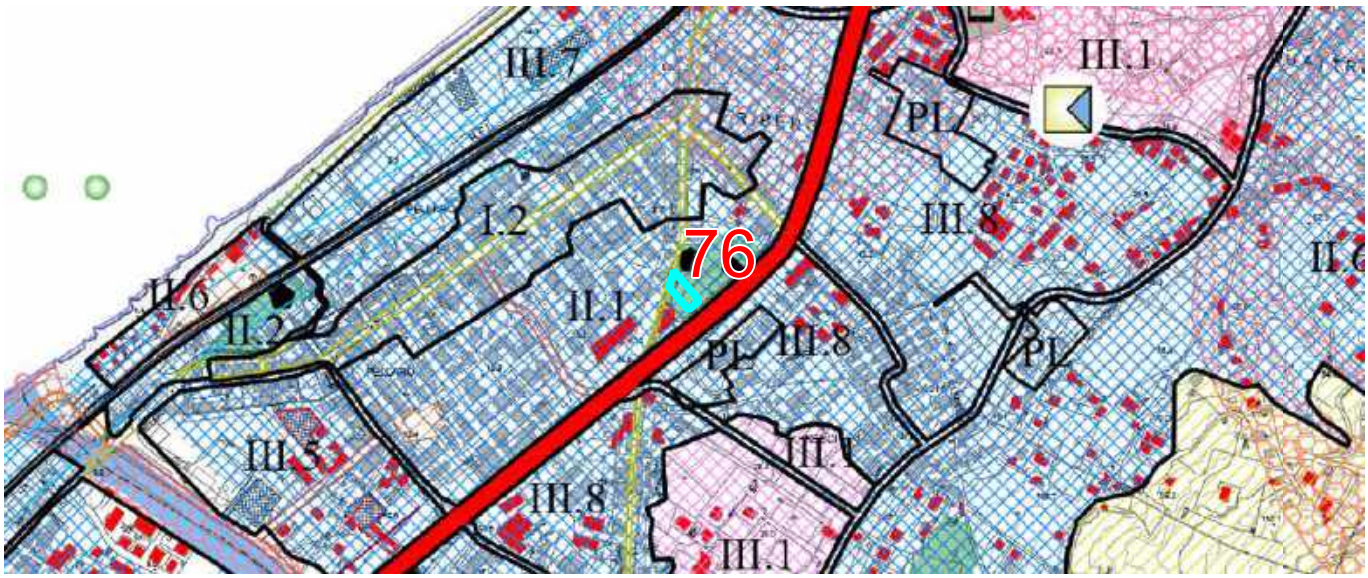
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
72	24-02-2020	39202	Lovecchio Giuliana

Osservazione n° 74



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
74	24-02-2020	39266	Free Spirits a.s.d.

Osservazione n° 76

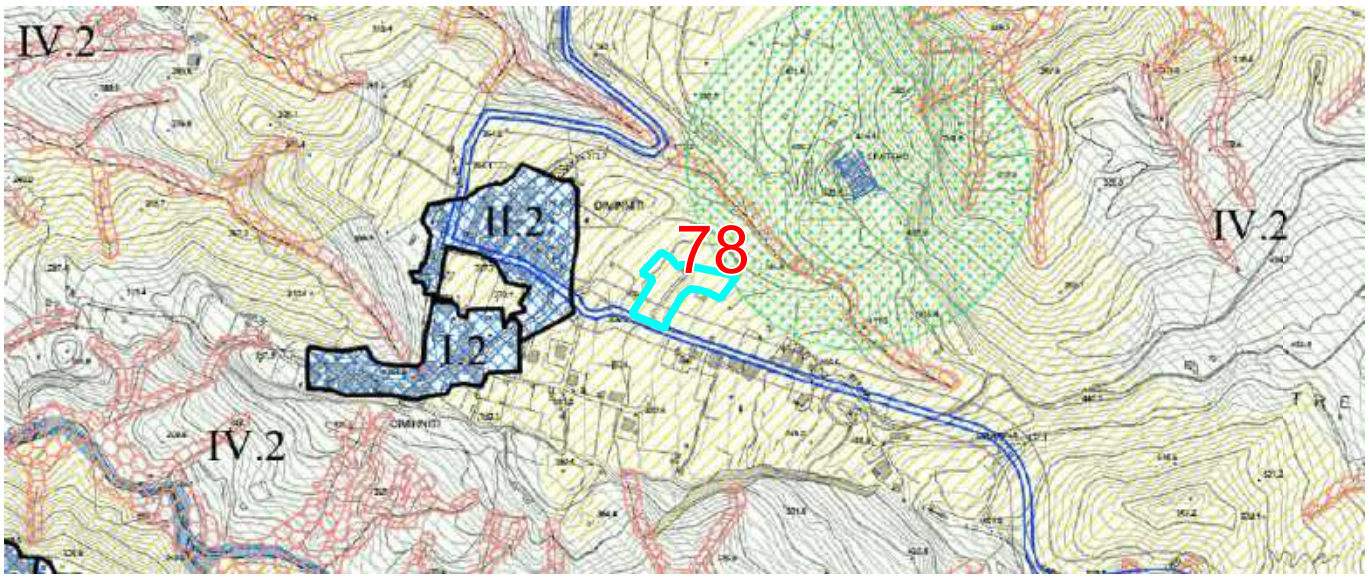


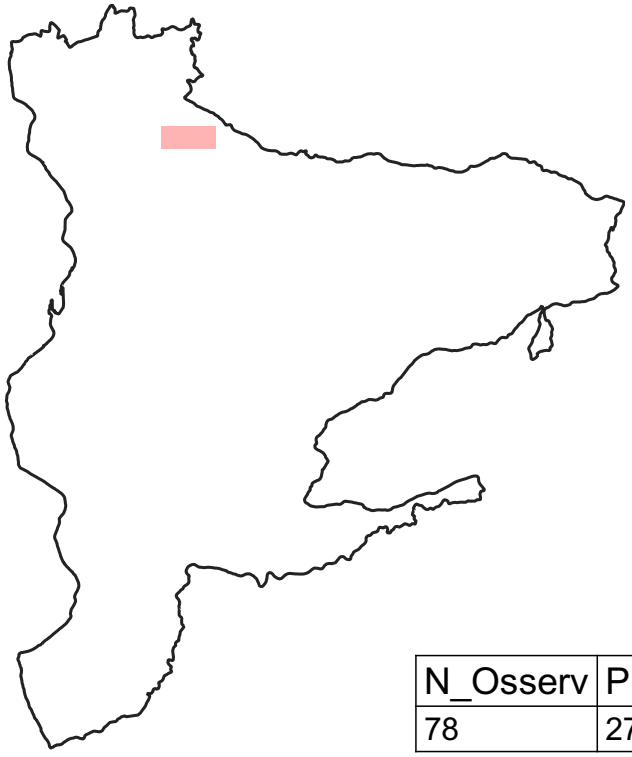
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
76	25-02-2020	40929	Latella Giovanni e altri

Osservazione n° 77

N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
77	25-02-2020	40961	Latella Filippo

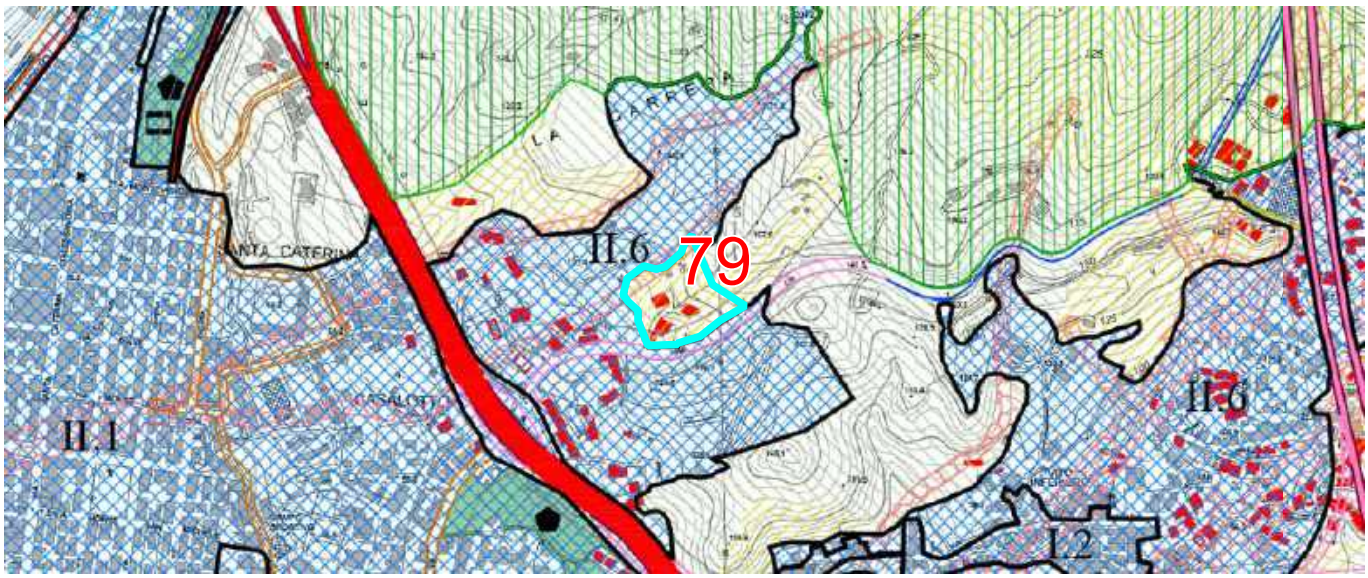
Osservazione n° 78

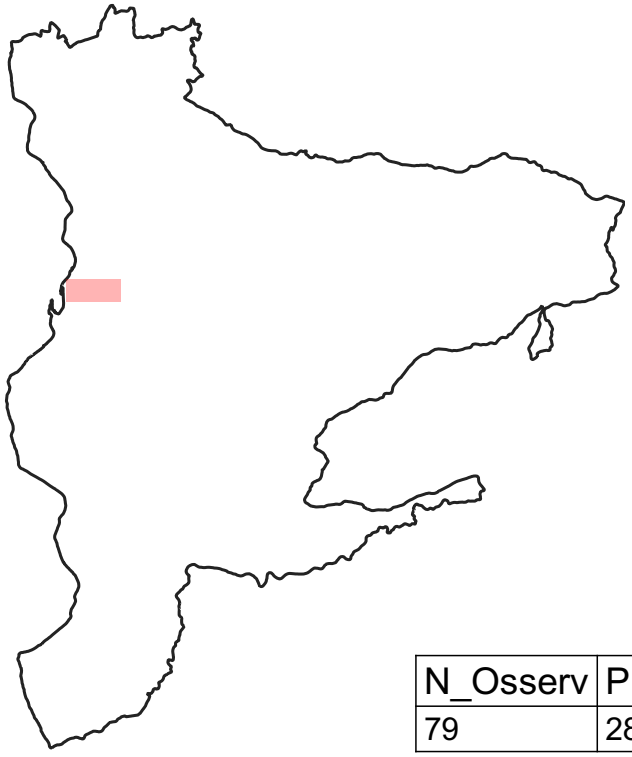




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
78	27-02-2020	44091	Santoro Antonino

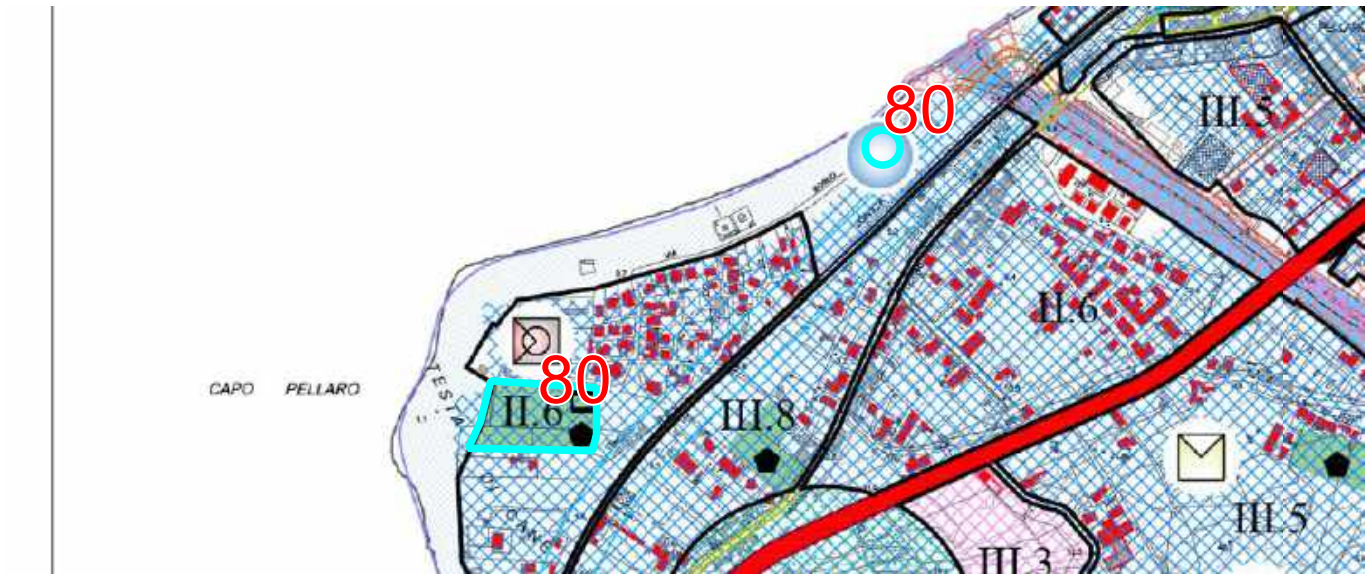
Osservazione n° 79





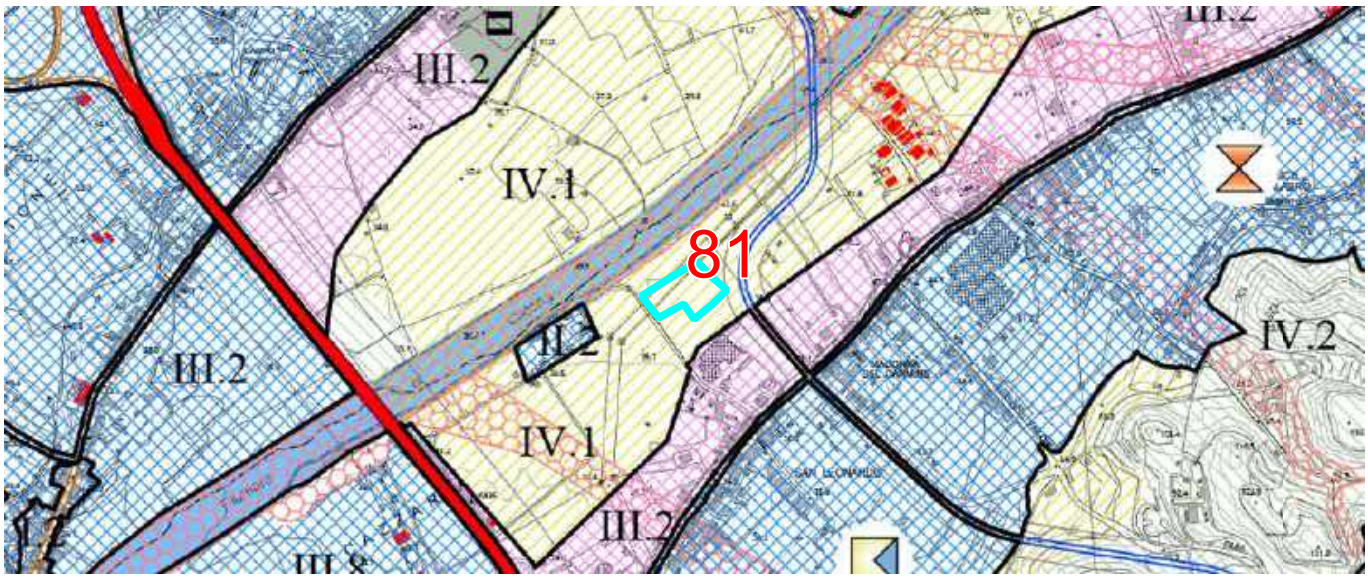
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
79	28-02-2020	44618	Arcudi Giuseppe

Osservazione n° 80



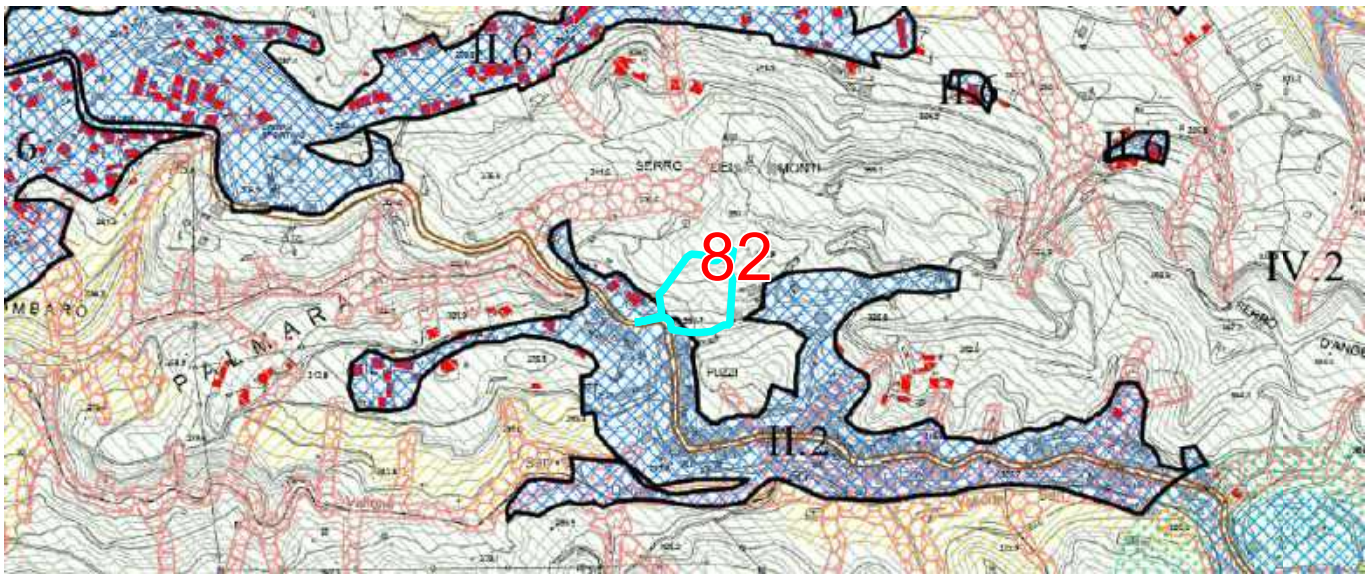
N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
80	21-02-2020	38557	Pro Loco Bocale

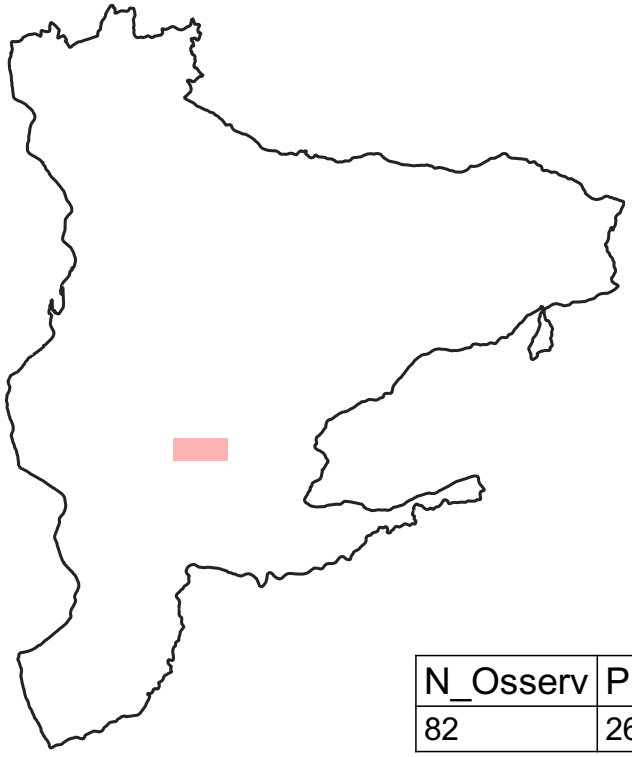
Osservazione n° 81



N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
81	03-03-2020	48728	Germanò Giuseppe

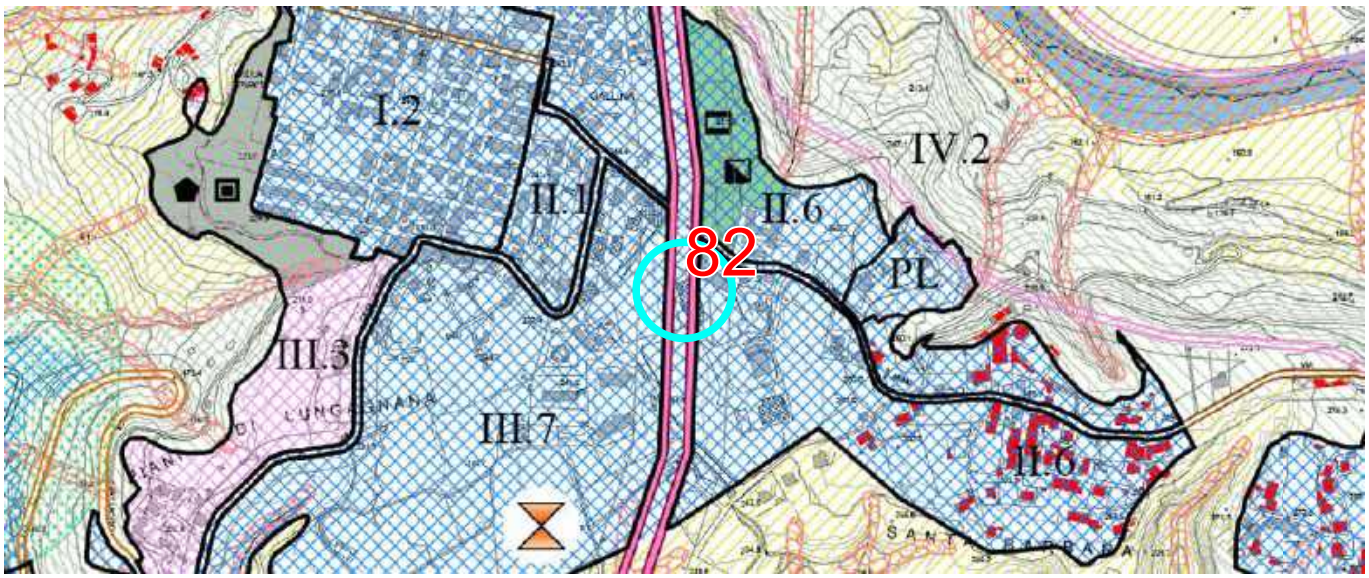
Osservazione n° 82

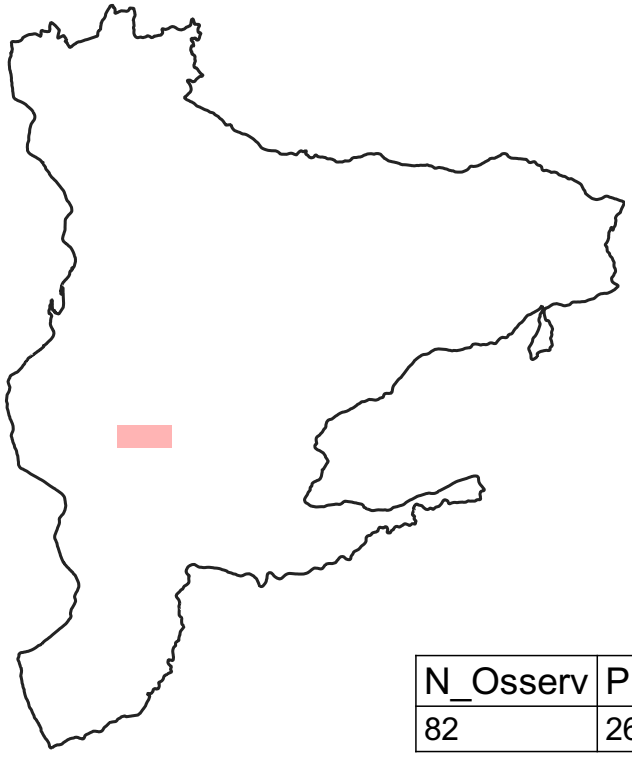




N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
82	26-05-2020	91757	Demetrio Marino

Osservazione n° 82





N_Osserv	Prot_Data	Prot_N	Ditta
82	26-05-2020	91757	Demetrio Marino