

REGIONE CALABRIA
COMUNE DI CUTRO
PROVINCIA DI CROTONE

PIANO REGOLATORE GENERALE
CONTRODEDUZIONI

Prof. Arch. Bernardo Rossi-Doria
Dott. Arch. Ilaria Rossi-Doria

Dicembre 1998

ANALISI DELLE OSSERVAZIONI PRODOTTE A SEGUITO DELL'AIDOZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CUTRO (KR).

1 PREMESSA A CARATTERE GENERALE.

Il Commissario ad acta ing. Luciano Matragrano, nominato dalla Regione Calabria per l'adozione del Piano Regolatore Generale e la cura dei conseguenti atti amministrativi del Comune di CUTRO (KR), ha trasmesso al sottoscritto, nella sua qualità di progettista, le copie delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione, al fine di esprimere sulle medesime il competente parere tecnico.

È solo il caso di ricordare che quanto sopra è in ottemperanza al disposto dell'art. 9 della legge n° 1150/42, che recita:

" Il progetto del Piano Regolatore Generale del Comune deve essere depositato nella Segreteria Comunale per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge. Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazione le Associazioni sindacali e gli altri Enti Pubblici ed Istituzioni interessate ".

Come è noto, è giurisprudenza costante che l'istituto delle Osservazioni deve essere esteso anche a tutti i cittadini e non soltanto alle categorie sociali previste nel citato articolo di legge: e ciò per consentire una più ampia tutela degli interessi della collettività, riconoscendosi con ciò un valore "partecipativo" e democratico alle Osservazioni stesse.

E' altresì consolidato, ormai, il fatto che il privato cittadino, nel formulare le osservazioni, può anche proporre soluzioni che, a suo avviso, inseriscono elementi migliorativi al Piano stesso.

Si deve notare, inoltre, che l' Ente Pubblico, in materia, non ha l'obbligo di produrre per esteso le motivazioni sia del rigetto che dell'accoglimento delle Osservazioni presentate, in quanto l'indirizzo giurisprudenziale è concorde nell'affermare che, sia nel primo che nel secondo caso, basta esprimersi e non è necessario motivare.

In tal senso vedasi la Sentenza del Consiglio di Stato n° 964 del 17.12.65, che recita:

" L' Amministrazione Comunale non è tenuta a motivare dettagliatamente il rigetto delle singole osservazioni di parte, in sede di redazione del PRG; infatti, non costituendo, dette osservazioni, rimedio giuridico è sufficiente che le competenti autorità le abbiano esaminate "

Vedasi anche la Sentenza n° 245 del 20.03.73, sempre del Consiglio di Stato, qui di seguito riportata:

" Le osservazioni presentate dai privati al progetto di Piano Regolatore Generale, adottato da un Comune, non costituiscono rimedio giuridico, bensì un semplice apporto collaborativo dato dai cittadini alla formazione dello strumento urbanistico, sicché la ricezione di esse non richiede una specifica motivazione, essendo al riguardo sufficiente il richiamo, anche ab relationem, alle controdeduzioni del Comune ". Ed inoltre: " La risposta dell' Amministrazione alle Osservazioni opposte ai Pesi Regolatori in itinere, data la funzione essenziale collaborativa e non giustiziale di

quest'ultime, non abbisogna di motivazione analitica e puntuale. " TAR del Lazio, sez. I° n° 953 del 24.11.60."

Analogamente il Consiglio di Stato, sez. IV° n° 251 del 12.04.1986: " Le osservazioni proposte dai privati nei confronti del Piano Regolatore non costituiscono rimedi giuridici; pertanto l'Amministrazione, nel respingerle, non ha l'obbligo di procedere ad una loro confutazione analitica".

OSSERVAZIONI ESAMINATE.

Le osservazioni trasmesse al sottoscritto professionista incaricato sono n. 252.

Di queste n. 240 risultano elencate nell'apposito registro istituito dall'AC e numerate da 1 a 240. Altre 11 osservazioni in parte protocollate sono state ugualmente trasmesse pur non comparando nel citato registro. Esse risultavano numerate con i n.: 241, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 255, 258. Una osservazione risultante protocollata, risultava non numerata ed è stata numerata col n. 304 dal sottoscritto professionista incaricato.

Delle osservazioni trasmesse, risultavano non protocollate le seguenti: n. 224, 227, 232, 236, 240; mentre le osservazioni n. 253, e 258 risultano non datate e non protocollate.

Tutte le osservazioni sopraindicate sono state esaminate e sono corredate da una proposta di controdeduzione.

CRITERI GENERALI

Nell'affrontare l'analisi delle osservazioni presentate per evitare valutazioni effettuate con disparità, sono stati adottati dei criteri generali cui riferirsi Vedasi, a tal proposito, quanto deciso dal TAR del Lazio, sez. I° n° 619 del 20.10.1976: " In materia di controdeduzioni alle Osservazioni presentate dai privati sulle previsioni del Piano Regolatore Generale, l'esigenza di dare conto della razionalità del comportamento della Amministrazione, alla quale è funzionale la necessità della motivazione, è largamente soddisfatta dalla prefissione di criteri generali, rispetto ai quali la decisione del singolo caso risulta in re ipsa per il tipo di rapporto (se di coerenza o di contrasto) che la Amministrazione, con valutazione di merito non sindacabile, ritiene sussistente tra il caso esaminato e i parametri di giudizio prefissati ".

Tali criteri sono fondamentalmente:

- a) - Correzioni di eventuali errori materiali, univocamente ed inconfutabilmente rilevabili, comprendendo in essi anche i possibili contrasti fra normativa ed azionamento; .
- b) - Considerare dettagliatamente quelle osservazioni che, non snaturando l'impostazione del Piano ne alterandone i criteri informativi di base, propongono soluzioni migliorative nel pubblico e generale interesse e, comunque, determinino condizioni di vantaggio per la collettività nella fase di gestione del Piano;
- c) - Evitare, per quanto possibile, la formazione di pretestuoso contenzioso, avendo come riferimento la giurisprudenza consolidata in materia e sempre alle condizioni espresse al precedente punto b);

d) - respingere quelle osservazioni finalizzate esclusivamente all'interesse privato, in particolare se coinvolgenti terzi ignari e che, comunque, possano determinare svantaggi per la collettività, oppure se contribuiscono a snaturare i criteri generali di impostazione del Piano.

Si specifica, infine, e ciò risulta acquisito pacificamente dalla giurisprudenza in materia, che la decisione finale sulle osservazioni spetta all'Autorità competente per l'approvazione del Piano Regolatore. e quindi alla Regione.

A tal proposito vedasi quanto deciso dal TAR Emilia Romagna, n° 291 del 26.5.1977: " Il Comune, in sede di esame di osservazioni proposte in seguito alla pubblicazione della delibera di adozione del Piano Regolatore Generale, può semplicemente rimettersi per le modifiche di detto Piano, in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni ritenute fondate, alla decisione dell'Autorità Competente, all'approvazione del Piano stesso senza che occorra la pubblicazione delle osservazioni, o del Piano, ai sensi dell'art. 9 della L. 1150/42. "

Ed ancora, Consiglio di Stato, sez. IV^ n° 850 del 30 novembre 1983: " Nel sistema degli artt. 9 e 10 della L. 17.08.1942, come modificati dalla L. 06.08.1967 n° 765, la sede in cui viene assunta la determinazione conclusiva sulle osservazioni, proposte dai privati al Piano Regolatore pubblicato, è quella dell'approvazione, mentre al Comune spetta solo di formulare le proprie controdeduzioni, che possono essere anche nel senso dell'accettazione, ma non vincolano l'Autorità competente ad esprimere il giudizio conclusivo che è quella Regionale. La deliberazione con la quale il Comune esprime le proprie deduzioni sulle osservazioni dei privati al Piano Regolatore, rimettendo poi il giudizio alla Regione, non avendo né le caratteristiche né la sostanza di una nuova adozione del Piano, non è soggetta a pubblicazione, ai sensi dell'art. 9 L.1159/42."

In conseguenza a ciò tutte le considerazioni di seguito espresse sulle singole osservazioni assumono il significato di un mero contributo tecnico e di maggiore specificazione sulla compatibilità delle stesse allo spirito informatore del Piano

Si dà ora qui di seguito una sintetica descrizione delle analisi e delle proposte di controdeduzione, da esaminare unitamente alle tavole di localizzazione delle stesse osservazioni.

Rettifiche degli elaborati grafici.

In risposta a molte osservazioni contenenti rilievi collaborativi, in accoglimento delle stesse, sono state apportate modifiche e rettifiche agli elaborati cartografici, legende e NTA, per ciò che attiene quanto indicato al punto a) dei criteri assunti.

Tra le altre correzioni si segnalano quelle originate tra le altre dalle osservazioni 70,98,110, relative alla esatta denominazione delle destinazioni di zona B.pr che nella tavola 3C che erano state erroneamente classificate con la sigla B.pr1 invece che correttamente con la lettera B.pr2. Tali zone sono perimetrare con linea blu sulla tavola di individuazione grafica 3C.

Inoltre si segnala che nella legenda era stata riportata erroneamente per la zona D4 la dizione: "Zona per attrezzature di magazzinaggio e commercio all'ingrosso " pertinente invece alla Zona D3 che erroneamente riporta la dizione: " Zona per attrezzature commerciali territoriali ". In sostanza le dizioni

sono invertite ed in parte inesatte, dovendosi considerare in ogni caso che le dizioni esatte sono quelle indicate dal testo normativo, come del resto è esplicitamente indicato all'art. 4 delle NTA..

La correzione degli errori in legenda è riportata in rosso negli elaborati grafici di individuazione grafica di cui al capoverso successivo del presente testo.

Individuazione grafica delle aree oggetto di osservazioni.

Per quanto riguarda invece le osservazioni miranti alla tutela di specifici e localizzati interessi essi sono stati in gran parte individuati su mappa catastale ed aerofotografia , ed i perimetri sono stati riportati nella cartografia di individuazione e indicati con il numero progressivo di riferimento del registro.

La proposta di accoglimento o rigetto delle osservazioni riguarda dunque le prescrizioni relative alla porzione di territorio interna a tali perimetri.

La cartografia di individuazione costituisce l'allegato A del presente documento.

Modifiche al testo delle NTA.

In accoglimento di osservazioni pertinenti sono state apportate le seguenti modificazioni al testo delle NTA:

1. All'art. 18 è stata riformulata la definizione del lotto intercluso, in maniera da consentire l'edificazione di lotti di testata. Inoltre è specificato che su lotto intercluso è possibile edificare per una altezza massima di m. 8,50.
2. All'art. 18 è stata esplicitato che è possibile costruire in aderenza al confine di proprietà ove preesistano pareti non finestrate sul lotto adiacente.
3. All'art. 19 è stato modificato il lotto minimo ora fissato in mq. 500. Con sup coperta del 50%. Inoltre è indicato che per edifici di un solo piano esistenti alla data di adozione del PRG è possibile realizzare una sopraelevazione.
4. All'art. 20 il lotto minimo è fissato ora in mq. 500. E la massima superficie coperta in 50%.
5. All'art. 24 è esplicitato quanto indicato anche nella relazione in relazione all'adeguamento alla normativa sugli standards, in parte soddisfatti esternamente alle zone B.po , in sede di Piano di recupero.
6. All'art. 39 sono corretti errori materiali relativi alla denominazione delle zone D9, Passeggiata litoranea.
7. Agli art. 41,42,43, è rettificato l'indice di fabbricazione ora fissato in 0,03.
8. All'art. 48, la zona E8 assume ora la denominazione Parco Territoriale agricolo paesistico per esplicitare e chiarire che si tratta sempre di zona agricola a tutti gli effetti.

Redazione delle schede istruttorie

Sono state redatte n. 259 schede istruttorie. Esse sono in numero maggiore del numero delle osservazioni numerate in registro (252) in quanto alcune di esse trattando più argomenti sono state in alcuni casi sdoppiate in a e b con lo stesso numero progressivo. Si segnala inoltre che una osservazione risulta presentata due volte con protocolli e numeri progressivi diversi.

Le schede istruttorie sono raccolte nel fascicolo allegato B al presente documento. In esse sono: (a) riportati tutti gli estremi disponibili per ciascuna osservazione; (b) indicata la destinazione del precedente strumento urbanistico e quella del NPRG; (c) fornita una breve descrizione del contenuto dell'osservazione; (d) formulata una proposta di controdeduzione secondo i criteri generali e specifici indicati nel presente documento (V. anche capoversi successivi) ; (e) annotate questioni utili a comprendere il caso.

Sono stati poi raggruppati gli argomenti ricorrenti secondo la numerazione qui di seguito riportata, cui si farà riferimento nelle singole proposte di controdeduzione.

Gli argomenti di carattere generale sono riportati con il n. 1; quelle specifiche con il n.2, mentre al n. 3 sono riportate le proposte di controdeduzione alla osservazione n. 240, prodotta dal Consiglio Comunale.

1.1 E' asserito in molte osservazioni pervenute che le indicazioni di non edificabilità del PRG "sopprimono il diritto di proprietà".

9. Occorre ricordare che il diritto di proprietà dei suoli non implica il diritto di edificare.
10. Tale diritto è oggetto di concessione da parte del Comune che a tal fine si dota di uno strumento urbanistico atto a regolare le modalità di concessione, in conformità alle leggi nazionali e regionali oltre che, nel caso specifico del comune calabrese di Cutro, dalla circolare regionale n. 1/1989 emanata dall'Assessorato Ambiente e Territorio.
11. Le previsioni degli strumenti urbanistici generali (Il Programma di fabbricazione, PdF, prima, il PRG ora) sono attuate o con concessione diretta quando ciò sia esplicitamente indicato dalla relativa normativa (di norma nelle zone classificabili con la lettera "B" a norma del DPR 1444), oppure con Piano Esecutivo (di Lottizzazione convenzionato o Particolareggiato) negli altri casi e in ogni caso obbligatoriamente nelle zone classificate con la lettera "C" di ampliamento.
12. Nelle zone omogenee C, non possono essere eseguiti frazionamenti fintanto che non sia approvato un Piano Esecutivo.
13. Nelle zone dove è ammessa la attuazione con concessione diretta, fintanto che tale concessione non è rilasciata, non è acquisito il diritto di edificazione. Una volta che la concessione è ottenuta essa deve essere utilizzata entro tempi stabiliti. In caso contrario il diritto di edificazione decade.
- 14.

1.2 Molte osservazioni rivendicano diritti pregressi ad edificare che sarebbero fondati sulla esibizione di:

- a) Contratti di acquisto
- b) Certificati di destinazione urbanistica, rilasciati dalla amministrazione comunale.
- c) Certificati catastali attestanti l'avvenuto frazionamento di terreni.

Si deve rilevare in proposito:

- a) Che in molti dei contratti di acquisto esibiti in copia l'acquirente si dichiara consapevole del fatto che l'area in oggetto non fa parte di lottizzazioni approvate.
- b) Che il certificato di destinazione urbanistica, pur non esplicitando l'obbligo della redazione di uno strumento attuativo, non può non riferirsi alla eventualità che tale strumento urbanistico esecutivo sia approntato (in particolare vi è indicato che l'indice di edificabilità è "territoriale", che debbono essere riservate aree per parcheggi, ecc), ed ha validità per un anno (art. 18 L. 47/85).
- c) Il semplice frazionamento realizzato su aree non disciplinate dallo strumento urbanistico, non costituisce titolo per l'accoglimento della richiesta di edificabilità .
- d) Che nelle zone C e dove altrimenti prescritto, la concessione edilizia non è dovuta dall'amministrazione comunale almeno fintanto che non sia approvata ed in vigore la Pianificazione Esecutiva, dove prescritta. Fino ad allora le aree interessate sono inedificabili
- e) Che la Pianificazione esecutiva viene effettuata quando l'AC lo ritiene necessario ed auspicabile, e che l'AC può anche decidere in sede di revisione degli strumenti di pianificazione generale di rinunciare ad una previsione errata formulata 25 anni prima e mai attuata. Tanto più questo si avvera quando intervengano nuove prescrizioni (tutela idrogeologica e/o paesaggistica, ecc.) sovraordinate.

Per le ragioni esposte si propone che, salvo casi specifici separatamente trattati, le osservazioni tendenti a rivendicare un preteso diritto pregresso motivato soltanto con la documentazione di cui sopra si debbano ritenere non accoglibili.

1.3 Conseguenze del esito del parere geomorfologico rilasciato dal Genio Civile in data 30/01/1998.

Mentre si rinvia in generale alla lettura del suddetto parere si riportano alcune parti rilevanti per indicarne le specifiche conseguenze.

- ❖ "Siano da inibire ulteriori iniziative edilizie nelle aree in frana poste ai bordi del terrazzo in corrispondenza dei rioni S. Rocco, S Giuliano, Casale (...)"
- ❖ "(...) Venga inibito qualsiasi ulteriore intervento edilizio nelle zone poste sui versanti che scendono da S. Leonardo sulla SS. 106 "località Torrazzo-Marinella"(...)"
- ❖ L'utilizzazione delle aree di previsione urbanistica comprese nelle diverse zone territoriali omogenee che ricadono nelle aree "potenzialmente instabili" (...) è strettamente subordinata al buon esito di appropriate indagini geognostiche e (...) Il suddetto studio geologico dovrà essere allegato ai progetti esecutivi nelle zone ad intervento diretto (...)"
- ❖ In considerazione dell'evento verificatosi nel 1972 (...) (nel)l'intera area posta a valle della SS. 106 (...) gli interventi edilizi sull'area medesima sono subordinati alla realizzazione di opere di difesa previa verifica idraulica del bacino idrografico del Fiume Tacina da parte della Amm.ne Comunale.

In conseguenza di tale parere talune previsioni del PRG debbono essere considerate non attuabili o attuabili subordinatamente alle condizioni poste nel parere del Genio Civile.

1.4 Diritti acquisiti con la perimetrazione delle zone abusivamente urbanizzate, in base alla L. 47/85. (zone Bpo)

Occorre chiarire che le zone Bpo sono obbligatoriamente soggette a Pianificazione Esecutiva, e che le aree libere esistenti all'interno di detti perimetri sono prioritariamente destinate alla realizzazione dei servizi mancanti di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del DM 1444/68, in quanto il NPRG ha ritenuto di concentrare in aree congrue non reperibili all'interno dei suddetti perimetri le aree per i servizi di cui ai punti a) e b) dello stesso DM 1444/68.

Pertanto la inclusione di aree libere all'interno delle zone Bpo non comporta necessariamente la edificabilità.

Inoltre alcune zone edificate classificate Bpo giacciono in aree soggette a prescrizioni geologiche . Pertanto per esse debbono essere inequivocabilmente recepiti le prescrizioni indicate nel parere del Genio Civile di cui al Punto 1.3 della presente Nota.

In fine, la inclusione nel perimetro di zona Bpo di edifici abusivi non esenta gli autori dell'abuso e l'AC dall'obbligo di completare il procedimento di sanatoria con l'ottenimento di una Concessione Edilizia.

2 TIPOLOGIE DELLE OSSERVAZIONI

2.1 Molte osservazioni contestano il cambiamento di destinazione, indicato dal Nuovo PRG, da zona per residenze B, a zona per servizi ritenendo che la precedente destinazione costituisca un diritto definitivamente acquisito.

In merito si controdeduce:

La scelta del NPRG è determinata dalla avvenuta attuazione del previgente PdF in forme parzialmente e/o totalmente illegittime ed in molti casi con utilizzazione di aree destinate a servizi per la realizzazione di residenze.

Poiché per molte di tali costruzioni abusive è prevedibile il rilascio di concessioni in sanatoria, il NPRG ne ha valutato la consistenza in termini di aumento di volumi edilizi perimetrando le zone come zone di recupero ex L. 47/85, ed ha provveduto a reperire nuove aree per soddisfare l'incremento del fabbisogno di aree da destinare a servizi nella misura minima fissata dal DPR 1444.

Non essendo reperibili altre aree conformi entro distanze ammissibili, ed essendo in ogni caso il patrimonio edilizio esistente sovradimensionato, il NPRG ha provveduto a destinare aree classificate in precedenza con le lettere B e/o C, per le quali non risulta essere in atto una concessione, a servizi a norma del DM 1444/68.

Pertanto si propone che le osservazioni del tipo in esame non siano accolte.

2.2 Molte osservazioni contestano che delle zone precedentemente destinate a zona C dal precedente PdF siano ora destinate a servizi urbani di quartiere o territoriali.

In merito si contro deduce:

L'attuazione di parte delle zone C del previgente PdF del comune di Cutro, è spesso avvenuta senza che tali strumenti attuativi fossero predisposti. La conseguenza di tale situazione è che esse sono ora ampiamente urbanizzate, e prive della dotazione minima di aree per servizi prescritta dal DPR 1444.

Il NPRG adottato, ha ritenuto preferibile, anche al fine di favorire interventi di completamento con procedure più rapide, di classificare molte di tali zone come zone B ad attuazione diretta (con concessione ed evitando di assoggettare le aree a Pianificazione Esecutiva di recupero) laddove si sono potute reperire le corrispondenti aree residue libere da destinare a servizi, per consentire la dotazione minima di cui al DPR 1444/68, indicandole direttamente sull'elaborato di PRG.

Tali aree residue rispondenti ai requisiti necessari (distanze dimensioni, ecc.) sono obbligatoriamente riservate e non sono utilizzabili per edilizia residenziale.

Pertanto le osservazioni tendenti ad ottenere per tali aree il ripristino delle destinazioni del precedente PdF (zone classificate con la lettera C) non possono essere accolte.

2.3 Osservazioni tendenti ad ottenere il ripristino della destinazione di zona C del precedente PdF o comunque una destinazione residenziale e/o turistica, per zone ora classificate come zone E (E1, E2, E6,E8.) dal NPRG, sulla base di un asserito diritto acquisito con l'acquisto di suoli documentato dai ricorrenti.

Si controdeduce:

Vale preliminarmente quanto illustrato al punto 2.2 della presente nota di controdeduzione.

Inoltre, come è ampiamente documentato nella relazione al NPRG, l'urbanizzazione avvenuta negli anni recenti :

15. è stata largamente difforme dal vigente PdF;
16. ha interessato vaste aree destinate a zona agricola;
17. ha prodotto un patrimonio edilizio quantitativamente sovradimensionato rispetto al reale fabbisogno ed alle tendenze demografiche e di sviluppo turistico in atto;
18. ha peraltro interessato soltanto una parte delle zone costiere destinate a zona C di espansione, lasciando inattuato le previsioni di vasti spazi per tutta la durata della vigenza del PdF (oltre 25 anni).

Il riordino, la regolarizzazione ed il completamento dell'urbanizzazione così realizzata previsto dal NPRG, comporta un ulteriore incremento del patrimonio edilizio ora esistente e già sovradimensionato.

Inoltre Il NPRG deve tener conto:

- ❖ Dell'entrata in vigore di una legislazione nazionale (L.n. 431/85) e Regionale (l.r. n. 23/90) sulla tutela del paesaggio.
- ❖ Della aggiornata legislazione sulla prevenzione dal rischio idrogeologico, e dunque delle indicazioni contenute nella relazione appositamente predisposta e dal parere espresso su di essa da parte del Genio Civile.
- ❖ Della Circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente n 1/89 contenente precise indicazioni relative al dimensionamento complessivo dei PRG, e sul dimensionamento delle zone turistiche.

Il NPRG ha pertanto valutato alla luce degli eventi recenti e delle indagini preparatorie effettuate, che l'urbanizzazione per scopi residenziali di molte aree costiere finora non utilizzate non è più opportuna, per ragioni di natura paesaggistica ed ambientale, né necessaria, in quanto il PRG adottato è già largamente sovradimensionato.

Pertanto le osservazioni tendenti al ripristino della destinazione a zona C del precedente PdF di aree ora classificate con la lettera E, dal NPRG non sono accoglibili.

2.4 Osservazioni tendenti ad ottenere il ripristino della destinazione di zona C del precedente PdF o comunque una destinazione residenziale e/o turistica, per zone ora classificate come zone D9 ed F6 dal NPRG, sulla base di un'asserito diritto acquisito con l'acquisto di suoli documentato dai ricorrenti.

Le aree in questione non sono state confermate nella destinazione originaria e comunque non sono state destinate a residenze per le medesime ragioni esposte al punto 2.3. delle presenti controdeduzioni. Sono state destinate invece (a) in parte a parcheggio territoriale (F6) per assicurare

un ordinato accesso alle zone litoranee attrezzate per lo svago turistico e la balneazione; (b) in parte a 'passeggiata litoranea' (D9) per assicurare la realizzazione di strutture necessarie per lo svolgimento di attività economiche di servizio alla balneazione.

Le motivazioni di tale scelta sono ampiamente illustrate nella relazione al Piano e sono comunque motivate dall'esigenza prescritta dalla legislazione in atto e dalla circolare dell'assessorato n. 1/89 dell'Assessorato, di assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse dell'ambiente territoriale costiero..

Pertanto, le osservazioni in tal senso non sono accoglibili.

2.5 Osservazioni tendenti ad ottenere il ripristino della classificazione a zona agricola su zone classificate a parco territoriale E8 :Verde territoriale, in quanto tale destinazione precluderebbe la possibilità di svolgere attività agricole.

Le argomentazioni addotte circa la non convenienza di tale destinazione d'uso, sono relative alla asserita impossibilità ad accedere ad eventuali contributi e assistenza per lo sviluppo di attività agricole. La affermazione non ha ragion d'essere essendo indubitabilmente la classificazione E quella delle zone agricole ed essendo chiaramente esplicitato nella normativa che le attività agricole sono ammesse.

Le osservazioni in tal senso sono parzialmente accoglibili in quanto la classificazione E8 viene ridenominata "Parco territoriale paesaggistico agricolo".

2.6 Osservazioni circa i parametri di edificabilità nelle zone classificate con la lettera "B", tendenti ad affermare che superfici minime troppo ampie, e superfici coperte percentualmente troppo basse non consentirebbero nessuna ulteriore edificazione stante che i frazionamenti avvenuti hanno tenuto conto della normativa vigente in precedenza.

Poiché il NPRG tende a favorire l'opzione del completamento delle aree già parzialmente urbanizzate rispetto a quella dell'ulteriore ampliamento si ritiene utile rimodulare i parametri di edificazione delle zone B in analogia con la normativa del precedente PdF, nella maniera indicata negli articoli relativi alle zone B del nuovo testo delle NTA allegato alle presenti controdeduzioni.

3 OSSERVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE. (OSSERVAZIONE N. 240)

1. Per quanto attiene agli insediamenti artigianali da collocare sulla statale 106 che costeggia il mare si propone di insediarli lungo tutto il tratto stradale, a destra e a sinistra del territorio comunale dove sono possibili.

Si controdeduce:

La scelta e la esatta ubicazione delle aree è stata effettuato con i seguenti criteri.

- ❖ adeguato distacco dal ciglio della SS n. 106 che deve considerarsi di grande comunicazione, anche perché non è reperibile nessun documento di pianificazione sovraordinata che preveda delle varianti all'attuale tracciato. Pertanto la strada deve poter essere percorsa in condizioni di sicurezza a prescindere dalla normativa in ogni caso esistente del DM. 1/4/68.

- ❖ Le aree immediatamente adiacenti sono peraltro destinate ad accogliere le necessarie piste di decelerazione e le aree per parcheggi e la sosta.
- ❖ Poiché la SS 106, anche per le ragioni esposte al punto precedente, non può trasformarsi in strada di attraversamento urbano, si è ritenuto di consentire la localizzazione di attività da un solo lato della strada
- ❖ Lungo la SS. N. 106 sono destinati dal PRG mq 47.000. di aree classificate con la sigla D4 , che secondo la normativa del PRG comportano mc 47.000 di edilizia, equivalenti a circa 8-10.000 mq di superficie utile coperta. Queste costituiscono una opportunità più che sufficiente per l'imprenditoria locale se si tiene conto che vastissime aree tipologicamente diverse ma ugualmente destinate ad attività produttive e commerciali sono localizzate nel territorio comunale di Cutro in posizioni urbanisticamente più razionali.

Poiché la osservazione non propone argomenti atti a confutare i criteri sopraesposti si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile

2.Si propone altresì, di riconfermare le aree edificabili e le aree industriali previste con questa destinazione urbanistica nel vecchio programma di fabbricazione altrimenti si modificherebbe una lesione di diritto nei confronti di coloro che hanno acquistato o comunque sono in possesso di aree che nel vecchio piano erano destinate ad aree industriali ed edificabili.

Si contro deduce:

Pur non risultando esatto che si sia leso alcun diritto di proprietari di terreni non utilizzati in venti anni, si ritiene di proporre il parziale accoglimento dell'osservazione in considerazione della ampia domanda che negli ultimissimi tempi si va manifestando. Pertanto vengono ripristinate alcune destinazioni industriali così come richiesto in alcune osservazioni. (n. 133, 203). Per quanto riguarda nuove richieste di urbanizzazione anche in considerazione della esistenza di un nuovo accordo di Programma già approvato le numerose richieste formulate ed approvate successivamente dal CC potranno essere contenute nei nuovi elaborati urbanistici di cui al citato accordo di programma.

3.Per l'attività agricola si propone di elevare l'indice di edificabilità per i fabbricati residenziali dallo 0,02 allo 0,03 e per i fabbricati da adibire ad attività economiche e, di trasformazione o di produzione di prevedere indici di edificabilità non inferiore al 5%:

si controdeduce:

L'osservazione è accoglibile nei termini indicati nelle relative NTA così come aggiornate.

4.Per quanto riguarda l'edificabilità dei lotti cosiddetti interclusi si propone l'eliminazione dell'indice di copertura per consentire l'adeguamento dei fabbricati da realizzare a quelli già esistenti.

si controdeduce:

L'osservazione è parzialmente accoglibile nei termini indicati nelle relative NTA così come aggiornate.

5. Nel caso di errori materiali le modifiche devono essere apportate d'ufficio e qualora siano ravvisati dalle parti interessate può bastare una semplice segnalazione orale o scritta.

si controdeduce:

Molti errori materiali sono rettificati a seguito di osservazioni specifiche. Altri sono stati rilevati dagli uffici e/o dal professionista incaricato e rettificati con i criteri di cui alle premesse. Successivamente alla approvazione del NPRG, anche nel caso di errori occorre che sia avviato un procedimento formale di rettifica da registrare agli atti. Non si può in ogni caso consentire un procedimento di rettifica ove ciò comporti modifica di destinazioni d'uso. In quest'ultimo caso occorre una vera e propria variante.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

6. Si propone inoltre una revisione delle norme di attuazione del P.R.G. laddove queste non siano chiare o comunque di difficile interpretazione.

si controdeduce:

L'osservazione è accoglibile nei termini indicati nelle relative NTA così come aggiornate.

7. Per le aree da destinare all'edificabilità, a residence o alberghi nelle zone a mare si propone di attuare un riequilibrio per evitare che alcuni proprietari abbiano tutto il proprio terreno destinato all'edificabilità e altri invece niente.

si controdeduce:

In linea di principio il NPRG prescinde da riferimenti alla titolarità delle proprietà ed organizza le attività sul territorio con criteri di razionalità

L'osservazione non è accoglibile.

8. Per quanto attiene alle aree destinate a servizi, verde, strutture destinate ad uso pubblico, ecc. si suggerisce una adeguata razionalizzazione sia nel capoluogo che nelle frazioni di S. Leonardo a Steccato.

si controdeduce:

La relazione al PRG indica i criteri con cui sono state individuate le aree per servizi.

L'osservazione non è accoglibile senza rimettere in discussione quei criteri.

9. Si suggerisce, altresì, di verificare la possibilità di ridurre la distanza dalla strada statale e dalla ferrovia e la riduzione dell'arenile per consentire un migliore e più funzionale sviluppo turistico nella zona a mare.

si controdeduce:

Le distanze indicate corrispondono a norme sovraordinate vigenti. E risultano corrispondenti anche a criteri di razionalità nel caso specifico del territorio cutrese.

L'osservazione non è accoglibile.

10. Si propone poi, come del resto è stato sempre nei desideri dell'Amministrazione comunale e dei cittadini, di realizzare il lungomare per una più adeguata valorizzazione della spiaggia. Prevedere aree da destinare al rimessaggio della nautica di diporto.

Si controdeduce:

Il criterio con cui è stato impostato il NPRG è diverso e prevede di assicurare accesso al mare con penetrazioni perpendicolari e non parallele al mare. La previsione di parcheggi territoriali costieri integrati con gli spazi attrezzati della "passeggiata litoranea", impegna aree per infrastrutture e strutture in misura adeguata per l'accesso al mare. Il progetto è stato discusso in diverse assemblee pubbliche e riunioni, senza che emergessero significativi dissensi su tali indirizzi. .

La scelta di realizzare un lungomare automobilistico costituirebbe uno stravolgimento del progetto discusso e concordato e comporterebbe la necessaria rielaborazione del PRG.

Si fa presente inoltre che le NTA prevedono che nelle zone classificate D9, passeggiata litoranea, siano ammissibili strutture per il rimessaggio stagionale.

L'osservazione non è accoglibile .

11. Per quanto riguarda la frazione di S. Leonardo, vi è una pressante richiesta di un accorpamento e di collegamento del centro abitato con la fascia costiera oltre che con il capoluogo.

Si controdeduce:

Per quanto riguarda la richiesta di " collegamento " essa è soddisfatta con la viabilità indicata dal PRG che è tracciata anche tenendo conto della particolare conformazione geologica delle pendici che delimitano il pianoro di S. Leonardo. Il miglioramento dei tracciati potrà essere effettuato in sede di progettazione e finanziamento delle opere a prescindere dal PRG.

L'osservazione è accoglibile nei termini indicati sopra.

12. Altre pressante richiesta manifestata anche attraverso una petizione popolare dei cittadini di S. Leonardo riguarda una precisione progressiva dello sviluppo abitativo nella zona di Olivetello e proseguendo per via Turrazzo con insediamenti residenziali e alberghieri e la realizzazione di un verde attrezzato per consentire il collegamento della strada già esistente ma interrotta di S. Giuliano.

Si controdeduce :

La richiesta di " accorpamento " e " di sviluppo abitativo " sembra consistere nell'estendere l'urbanizzazione con continuità lungo le strade. Tale richiesta non può essere accoglibile senza mettere in discussione l'impostazione generale del PRG e senza gonfiare a dismisura le previsioni di incremento edilizio già largamente dimensionate.

In parziale accoglimento si propone di assegnare la destinazione Bpr2 nel perimetro indicato alla osservazione n. 240 nella tavola n. 1. S. Leonardo, in quanto già parzialmente urbanizzata.

L'osservazione è solo parzialmente accoglibile.

13. Nel capoluogo e in particolare nella zona di Mascino dove è ubicata l'area messa a disposizione del Comando Militare Regionale della Calabria per la realizzazione di una caserma per l'Esercito Italiano, si propone di rendere tale area e quella circostante edificabile anche perché vi sarebbe una disparità tra questa area e quella di fronte che è stata inserita nel P.R.G. già come edificabile .

si controdeduce:

L'area in questione potrà essere agevolmente acquisita dalla Amministrazione Comunale per i fini indicati in quanto terreno agricolo. Successivamente potrà essere eventualmente destinata allo scopo indicato nell'osservazione con le procedure previste dall'art. 81 del DPR n 616 del 1975. La immediata destinazione a zona residenziale potrebbe apparire come atta a favorire ingiustificati incrementi di valore a carico della PA ed a favore di singoli proprietari.

L'osservazione non è accoglibile.

14. Prevedere inoltre per la zona di Scarazze aree destinate a zona di espansione e di completamento lungo la strada statale 106 a destra e a sinistra e verso l'interno, aree destinate a zona residenziale estensive.

Si controdeduce:

La richiesta è stata discussa anche pubblicamente e risulta in contrasto con la scelta del PRG di non impegnare, eventualmente per urbanizzazione, aree che non fossero già indicate per tale scopo dal precedente strumento urbanistico. Le aree di cui è richiesta l'urbanizzazione non erano indicate dal precedente strumento. Inoltre una eventuale previsione in tal senso altererebbe i calcoli di dimensionamento del PRG. L'osservazione non è accoglibile.

15. Nella zona di Rosito S. Anna che per l'Amministrazione comunale è una delle zone a più alta vocazione di sviluppo sia per la vicinanza con la 106 che dell'aeroporto e che incontra il territorio di Crotona e Isola Capo Rizzuto si propone la previsione, data l'estensione della zona, di aree da destinare ad insediamenti agro - industriale e artigianale, di aree da destinare a servizi sanitari e a case di accoglienza per anziani e ospedalieri, agriturismo, strutture e servizi funzionali allo sviluppo turistico, vaste aree da destinare ad attività sportive, campi da golf attività per tempo libero.

Si controdeduce:

La zona di S. Anna è contigua alla zona di Isola Capo Rizzuto, ove insistono anche previsioni di sviluppo per aree destinate alla produzione. Il PRG aveva stimato che eventuali nuove previsioni in tal senso dovrebbero essere coordinate con quelle del vicino Comune in sede di Piano Provinciale. Il PRG indica in ogni caso nell'area, una zona per centro di servizi per trasformazione di prodotti agricoli ed una zona per attrezzature turistico alberghiere ed extralberghiere capaci di accogliere anche attività agroturistiche, servizi di accoglienza di tipo sanitario. Per quanto riguarda attrezzature per lo svago ed il tempo libero, il PRG prevede una vasta zona E8 a Parco territoriale in cui con ulteriori PE potranno essere indicate più specifiche attrezzature da destinare a tale scopo, in relazione a più accurati studi sulle risorse della zona. Per quanto riguarda eventuali zone produttive, in mancanza del Piano Provinciale potranno essere individuate nuove aree in sede di nuovi accordi di programma. L'osservazione non è accoglibile.

16. Si propone anche un adeguato collegamento stradale del nostro territorio con le Città vicine, in modo particolare con la statale 106, con Crotona e Isola Capo Rizzuto.

Si controdeduce:

Un'adeguata revisione di tracciati stradali è possibile in sede di progettazione finanziamento delle opere, prescindere dai tracciati indicativi del PRG.

L'osservazione è accoglibile nei termini indicati sopra.

4. SINTESI DELLE PROPOSTE

Le proposte di controdeduzione sono state classificate come segue:

- J = non controdeducibile per insufficiente documentazione (n. 3)
- K = parzialmente accoglibile a seguito di modifica delle NTA (n. 27)
- W = parzialmente accoglibile per altri motivi (n. 27)
- X = accoglibile (n. 13)
- Y = non accoglibile per motivi vari (n. 149)
- Z = non accoglibile per motivi ambientali riferibili sia alla legislazione nazionale e regionale di tutela paesaggistica, sia a norme di tutela idrogeologica. (n. 39).

Le osservazioni così classificate sono ora raccolte nell'allegato di sintesi C, a questo documento.

Prof. Arch. Bernardo Rossi-Doria

Roma, 27-01-1999