

## **Relazione illustrativa della proposta di controdeduzioni effettuata dal RTP (Karrer, Colombo, Moraci)**

Le osservazioni presentate sono risultate 82 al PSC/REU e 8 alla VAS; di quest'ultime solo la ottava ha diretta attinenza con problemi ambientali. Le osservazioni presentate da Associazioni categoriali e da Ordini professionali sono sei: ordine Ingegneri, Architetti, collegio Geometri, ANCE, Pro Loco Bocale, CABS.

Circa una trentina sono state presentate da imprese operanti nel settore immobiliare. Una decina sono ripetitive, quasi sempre presentate da studi legali. Alcune sono state presentate da liberi professionisti e una da un Consigliere Comunale in carica. Ma la maggior parte delle osservazioni sono state presentate da privati cittadini. Alcune giunte anche fuori termini. Una è improcedibile, inviata via PEC ha acquisito il protocollo ma è priva dell'oggetto.

D'intesa con l'Amministrazione si è deciso di controdedurle tutte, benché alcune non espresse da soggetti pienamente legittimati in questa fase del procedimento di formazione dello strumento urbanistico. Essendo di ordine generale - come tali si configurano come apporti collaborativi -, non riguardando cioè specifiche situazioni proprietarie.

Le osservazioni per la gran parte ineriscono la fase di transizione dal vigente PRG al nuovo strumento di pianificazione, cioè il PSC, soprattutto per quanto riguarda lottizzazioni o singoli permessi di costruire in corso di convenzionamento o rilascio del titolo abilitativo.

In linea di principio, questa complessa fase di transizione è stata governata considerando ammissibili istanze ed altro presentate entro la data del rilascio da parte del competente Genio Civile (31 dicembre 2019) del parere positivo di compatibilità ai sensi dell'articolo 13, legge 64/1974.

La decisione dell'Amministrazione di considerare anche le osservazioni aventi ad oggetto casi riportabili a questa situazione, ha imposto una attenta valutazione della compatibilità delle richieste con la disciplina del suolo introdotta dal nuovo strumento e dal recepimento di discipline preordinate di carattere ambientale, paesaggistico e di sicurezza del territorio.

Le osservazioni relative a situazioni che sono risultate compatibili con tale quadro vengono proposte all'accoglimento, anche se non è stato possibile considerarle nella fase di formazione della proposta di PSC. Nell'analisi di coerenza si è tenuto conto anche della adesione del Comune di Reggio Calabria al principio del contenimento del consumo di suolo.

Le osservazioni inerenti specifiche situazioni immobiliari hanno in prevalenza riguardato i seguenti aspetti del PSC:

- ✓ Accoglimento di Lottizzazioni in fase istruttoria, circa 10.
- ✓ Accoglimento di Progetti edilizi in fase istruttoria, circa 16.
- ✓ Sette, sono inerenti Punta Pellaro, a volte esprimendo motivazioni fra loro contrapposte.
- ✓ Diverse osservazioni, circa una decina, sono incentrate sulla normativa del REU in riferimento a specifici luoghi puntuali, in cui l'osservante dimostra scarsa conoscenza tra la differenza normativa del PRG rispetto a quella del PSC.

I criteri che hanno guidato nel proporre l'accoglimento sono i seguenti:

- ✓ Individuazione di criteri omogenei per poter venire incontro alle esigenze di Lottizzazioni e Progetti edilizi che attualmente sono in fase istruttoria, (il metodo ha carattere generale per cui il numero dei fruenti potrebbe essere superiore rispetto alle 16 osservazioni presentate).
- ✓ Particolare attenzione è stata posta nei riguardi delle osservazioni incentrate su questioni ambientali (Punta Pellaro).
- ✓ Esigenze di privati cittadini che per la loro portata non hanno ricadute negative su impostazioni progettuali, obiettivi e scelte del PSC.

Le osservazioni o apporti collaborativi presentate da Associazioni di categoria ed Ordini professionali riguardano i essenzialmente i seguenti aspetti:

- ✓ Questioni generali, in particolare l'ANCE.
- ✓ Dimensioni minime delle unità di intervento.
- ✓ Distanze dai confini e tra fabbricati.
- ✓ Salvaguardia dei progetti che sono in fase istruttoria presso il Comune.

Si noti che il contenuto di queste osservazioni è oggetto anche di osservazioni presentate da singoli proprietari.

Per quanto riguarda la superficie da asservire per la realizzazione di lottizzazioni, si propone l'accoglimento della istanza dell'Ordine degli Ingegneri con qualche modesta rettifica, comunque in linea con le previsioni del QTRP, come fatto proprio dal PTCP di Reggio Calabria.

Complessivamente le osservazioni proposte all'accoglimento sono 51, alcune in forma condizionata e altre (circa una quindicina) in forma parziale.

Si osserva in generale che, malgrado la legge regionale che ha introdotto il nuovo strumento di pianificazione urbanistica comunale sia risalente al 2002, dal contenuto delle osservazioni emerge una scarsa conoscenza dello stesso, nella logica e nella operatività.

In particolare per quanto riguarda l'attuazione di questa nuova forma di pianificazione che richiede di saper associare le proprietà e redistribuire in misura equa i vantaggi e compensare gli eventuali svantaggi. Da ciò lo strumento al quale la legge si ispira, considerandone addirittura obbligatoria la sua applicazione, cioè la perequazione urbanistica.

Altra considerazione di ordine generale, riguarda la consuetudine con la progettazione unitaria, purtroppo non sufficientemente diffusa a Reggio Calabria, come lo stato della città fisica esprime chiaramente.

Le due osservazioni, che riguardano sia la trasformazione della città esistente che la futura, debbono spingere l'Amministrazione Comunale ad un forte impegno anche di ordine culturale oltre che operativo, aiutando i trasformatori a realizzare gli obiettivi impliciti nella legge urbanistica regionale oltre che a principi di ordine ancora più generale imposti dalla transizione ambientale e dalla migliore qualità della vita urbana richiesta dai cittadini di ogni città.

Tale impegno si dovrà dimostrare soprattutto nella redazione, con il concorso di proprietari immobiliari e di operatori tutti, sociali e di mercato, nel mondo delle costruzioni, di strumenti intermedi di pianificazione tra gli ATU sui quali è basato il PSC e le singole trasformazioni. Strumenti che la legge urbanistica regionale individua nel POT soprattutto, ma che possono essere declinati anche diversamente in rapporto a caratteristiche ed esigenze di ogni città.

Roma 27/0/2020