



Prot. N° 05/12

Data 31.08.2012

Sindaco Comune di Campo Calabro  
Piazza Martiri di Nassyria  
Campo Calabro

OGGETTO: Osservazioni al P.S.C. e al R.E.U. del comune di Campo Calabro, adottato con delibera di C.C. n° 7 del 12/04/2012 e pubblicato sul BURC n° 27 del 06/07/2012.

I sottoscritti consiglieri comunali, Giovanni Francesco Santoro e Rocco Alessandro Repaci, componenti del gruppo consiliare Passione Civile,

presa visione del nuovo P.S.C. e del R.E.U. del comune di Campo Calabro, adottato con delibera di C.C. n° 7 del 12/04/2012;

ai sensi dell'art. 44 della legge urbanistica regionale n° 19/02;

formulano nei confronti di detto P.S.C. le OSSERVAZIONI riportate alle pagine seguenti.

#### Premessa

Alla base di queste osservazioni c'è un'attenta partecipazione degli iscritti all'associazione "Passione Civile Campo Calabro" e il paziente lavoro di analisi e di riflessione di taluni associati che hanno impegnato volontariamente una parte non trascurabile del loro tempo per delineare un quadro preciso delle potenzialità e delle problematiche sollevate dal nuovo P.S.C. .

A fronte della possibilità di approfondimento preliminare dei contenuti del P.S.C., l'Amministrazione Comunale ha preferito scegliere come terreno di confronto quello offerto dalle Osservazioni al Piano, rinunciando quindi a quei contributi che non possono trovare adeguata sede propositiva nell'ambito dell'istituto delle Osservazioni.

Riteniamo pertanto di non poterci esimere dal ribadire qui quanto già dichiarato in altre occasioni e dal sottolineare come codesta Amministrazione abbia deciso di non avvalersi tempestivamente di utili punti di vista culturali e tecnici, con particolare riferimento a tutta quella serie di problematiche giuridiche ed operative che vengono a determinarsi con l'adozione del nuovo P.S.C.



Di seguito si riportano solo talune considerazioni, esemplificative delle problematiche che si sarebbero potute già affrontare da tempo e che in modo puntuale si riportano nelle specifiche osservazioni.

E' immediatamente riscontrabile che il PSC adottato, nella perimetrazione delle aree urbanizzabili si discosta in modo sostanziale dallo Schema di Piano allegato al Documento Preliminare, con la conseguenza, che molti dei ragionamenti e delle considerazioni espresse anche in sede di Conferenza di Pianificazione, sono state disattese.

E' di immediata lettura altresì, il diverso trattamento riservato a molte aree che partivano dalla stessa situazione di fatto e di diritto; per intenderci le aree ricadenti nei piani di: Scadà, San Martino, Pirgo e Silipà. La città pubblica, da realizzarsi attraverso i sistemi di collegamento, il sistema delle aree attrezzate e complessivamente con la rete delle aree da destinare a standards urbanistici, nel disegno urbanistico di progetto è debole se non assente; una sorta di mancanza di coraggio è possibile cogliere sostanzialmente, dato che negli indirizzi programmatici è presente e poi nel disegno di piano e soprattutto nell'impianto normativo risulta del tutto depotenziata. In generale si constata che l'impianto normativo è di faticosa lettura, è carente in taluni aspetti e eccessivamente sovrabbondante in altri. E' fondamentale che il R.E.U. sia chiaro e certo, considerato il non breve regime di salvaguardia che intercorre tra l'adozione e l'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico e l'esigenza di garantire in ogni caso la reale e agevole continuità operativa del settore. A fronte del complicato quadro derivante dal regime di salvaguardia e considerato che le aree presenti all'interno della città consolidata, i vuoti urbani per intenderci, sono solo una piccola quota rispetto al totale delle nuove aree edificabili, sarebbe auspicabile per queste aree e per le zone già edificate di lasciare immutato il quadro normativo del precedente strumento urbanistico: si otterrebbe il risultato di preservare i permessi di costruire scaduti e quindi la possibilità di completare i fabbricati in corso di costruzione senza apportare modifiche progettuali sostanziali; di avere un'omogeneità di trattamento delle aree che si trovano nella stessa situazione di fatto.

Si riscontra una modifica immotivata della definizione degli interventi edilizi e un eccesso di definizioni e di parametri edilizi non ordinariamente applicati. Questo aspetto discosta con il tema generale di avere un apparato normativo semplificato, chiaro e certo. Per esempio da un trentennio il parametro di riferimento per l'indice edificatorio utilizzato con il vecchio Piano è stato quello volumetrico: il volume totale dell'edificio e quindi l'area edificabile e l'altezza, il parametro in definitiva usato in campo commerciale e edilizio. Nel nuovo apparato normativo è l'Indice di Utilizzazione Fondiaria, un indice più articolato e del tutto incapace di rendere immediatamente chiara e comprensibile la potenzialità edificatoria di un lotto.

Coinvolti, per cui, nella duplice veste di cittadini interessati al futuro della città e di consiglieri comunali portatori di interessi diffusi e generali, abbiamo in modo particolare evidenziato taluni aspetti e problematiche che si rifletteranno puntualmente su tutti gli operatori che agiscono in campo edilizio ed urbanistico e in definitiva sui nostri concittadini.



OSSERVAZIONI

Rif.	Norma	Osservazioni
01	Misure di Salvaguardia	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Compatibilmente con le scelte progettuali complessivamente adottate, sarebbe opportuno e utile che nella città consolidata venissero mantenute le norme tecniche del precedente strumento urbanistico, riviste e corrette nelle parti che risultano carenti o inadeguate in relazione alle nuove norme sul risparmio energetico, sismiche etc., allo scopo di non creare in particolare scompensi e difficoltà ai cittadini che hanno fabbricati da completare volumetricamente oltre che per garantire un'omogeneità di trattamento dei lotti che si trovano nella stessa situazione di fatto.</li><li>2. Per i piani attuativi approvati si dovrebbe chiarire meglio la loro efficacia nel tempo, ad ogni modo riteniamo utile che il loro apparato normativo e previsionale, considerato che ha carattere esecutivo, conservi la sua efficacia nel tempo senza eccezione.</li></ol>
02	Elaborati Progettuali	<p>Precisare, considerate le difformità riscontrate in talune tavole, quale è la tavola e la cartografia riconosciuta "valida" dagli Uffici. Su tutte si fa notare che nella tavola EP 02 talune aree sono classificate come TDU.b (Ambiti di riconnessione formale e funzionale con prevalenza di aree a valenza pubblica e per servizi), mentre nella tavola EP 03 le stesse aree sono classificate come TCts (zone prevalentemente residenziali in trasformazione).</p>
03	Aree per standards e infrastrutture	<ol style="list-style-type: none"><li>1. L'individuazione solo in linea generale delle aree per standards, lascia del tutto irrisolto il problema del reperimento delle aree pubbliche nella città consolidata. Si fa notare che solo tre aree sono state indicate con precisione e queste si trovano in zone ove non possono di certo migliorare e risolvere positivamente il deficit di standards nei vari quartieri.</li><li>2. Si chiede di definire nelle norme, quale valenza progettuale avrebbero le nuove strade indicate come componenti dell'armatura urbana in relazione ai diritti edificatori sull'area. Per esempio gli uffici comunali come dovrebbero considerare le aree occupate da questi assi viari, nei certificati di destinazione urbanistica, aree edificabili soggette a salvaguardia o cosa altro? Considerato che nel punto 4 dell'art. 4.1.2. si parla di eventuali procedure espropriative, queste aree sono o meno vincolate e con che tipo di vincolo?</li></ol>
04	Area di sedime (As)	<p>Osservato che sono state escluse talune parti aggettanti dal filo esterno delle murature, non si comprende quale è il motivo che le scale siano escluse solamente se aventi altezza non superiore a 2.00 m, sarebbe opportuno che quanto meno tale altezza sia portata a 3.00 m o comunque fino al raggiungimento della quota del piano terra.</p>
05	Superficie coperta	<p>La superficie dei locali interrati esterna al perimetro del fabbricato che viene esclusa dal computo della superficie coperta fino al 10%, risulta</p>



- limitativa anche in considerazione delle nuove distanze dai confini previste per i locali interrati.
- 06 Superficie lorda di piano (SUL) 1. Si fa notare che per quanto riguarda i piani terra con altezza superiore a 3.50, la norma risulta inspiegabilmente penalizzante.  
2. Sarebbe utile rendere meno incisivo il peso della superficie lorda di piano, dei piani interrati e seminterrati, rispetto alla SUL totale e quindi complessivamente rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria.
- 07 Altezza di una facciata di un edificio Il punto "b" della norma, circa i diversi piani dei prospetti da considerare per ottenere la media delle altezze, dovrebbe essere meglio chiarito.
- 08 Distanza dai confini Il punto "b6" della norma, relativa alla distanza dai confini dei muri di contenimento, è del tutto inapplicabile a meno che il lotto superiore posto a quota maggiore di 2.00 m rispetto al lotto inferiore non ceda del terreno o realizzi inutili e complessi terrazzamenti.
- 09 Distanze dalle strade (DS) Per le considerazioni e le preoccupazioni espresse già nel precedente punto 01, pur condividendo il proposito che sovrintende il punto "b" della norma, riteniamo che nella città consolidata non abbia molto senso portare la distanza minima dei fabbricati a 5m dal ciglio della strada. Considerato che l'edificio esistente mediamente non rispetta tale limite e che quindi oltre che inefficace sotto il profilo del disegno della struttura urbana risulta penalizzante oltre modo per i lotti liberi edificabili.
- 10 Attuazione indiretta semplice Occorre chiarire bene tutto il complesso normativo relativo al punto, in particolar modo rispetto all'individuazione sulla cartografia di progetto dei comparti edificatori e dell'obbligatorietà o meno di estendere la progettazione attuativa a tutto il comparto edificatorio. Si evidenzia, qualora si propendesse per estendere la progettazione attuativa a tutto il comparto, le difficoltà operative che questo comporterebbe.
- 11 Autorizzazione paesaggistica Il punto "4" della norma, in considerazione della procedura relativa all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, è del tutto ridondante oltre che superfluo.
- 12 Permesso di Costruire Sarebbe bene introdurre la possibilità di istituire la Commissione Edilizia Comunale, così come previsto dal DP380/2001, e quindi si chiede di fissarne la disciplina.
- 13 Certificato di agibilità Relativamente al punto "2" della norma è opportuno specificare in quali casi è necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità per i fabbricati oggetto di ristrutturazione, considerato che la



ristrutturazione comprende una vasta tipologia di interventi.

14	Azioni di mantenimento	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sembra eccessivo, anche in rapporto alla struttura urbana esistente, che nella realizzazione di nuove aree di sosta è necessario prevedere un'uguale superficie da rendere permeabile.</li><li>2. Non si comprende come all'interno del tessuto storico esistente, così come perimetrato nelle tavole di piano, viene esclusa la possibilità di attuare interventi di demolizione e ricostruzione in forma diretta.</li></ol>
15	Disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili	E' poco comprensibile oltre che in contrasto con quanto nello specifico previsto dalla L.R. 19/02, la disposizione del punto "b" e cioè quello della compatibilità delle destinazioni commerciali, artigianali etc, solo con le aree assimilabili alle zone "D" di cui al D.M. 1444/68.
16	Indirizzi per la rete ecologica a scala urbana	Il punto "b" della norma – Spazi aperti di protezione e qualificazione paesaggistica degli insediamenti- è riferito alle "aree di transizione fra zone antropizzate e aree agricole", si fa notare che la maggior parte di queste aree invece ricadono all'interno di zone interamente urbanizzate lungo dei piccoli alvei fluviali; in relazione a ciò e onde non penalizzare oltre modo le aree urbane circostanti e rendere la disciplina chiara, sarebbe opportuno, indipendentemente dalla perimetrazione fissata negli elaborati grafici, di disciplinare questi corridoi verdi così come indicato nel punto 2 dell'art. 2.1.1.
17	Modalità di attuazione	Si evidenzia la notevole difficoltà se non l'impossibilità in molti quartieri della città di applicare il punto "f" della norma, rispetto alla creazione di due posti auto per ogni unità abitativa ricavata attraverso il frazionamento dell'immobile.
18	Elementi aggettanti	E' una delle parti dei regolamenti edilizi che puntualmente dappertutto viene disattesa, creando inutili controversie. Le persiane ad ante essendo dei serramenti non potrebbero essere installate ai piani terra che aprono verso strade e spazi pubblici osi come previsto dal punto "4".
19	Antenne, parabole trasmettenti e riceventi	Risulta eccessivo obbligare all'installazione di un sistema centralizzato di antenne anche nei fabbricati con due unità immobiliare. Sarebbe opportuno che questo avvenisse nei fabbricati con oltre quattro unità immobiliari.
20	Pannelli solari, pompe di calore e altri impianti tecnologici	I pannelli solari e fotovoltaici (anche se questi ultimi non inseriti nella norma) crediamo che debbano essere incentivati e che il loro impiego diventi sempre più ricorrente. Rispetto a ciò pensiamo che la loro installazione sulle coperture non debba essere eccessivamente regolamentata e articolata. Sarebbe opportuno rivedere in quest'ottica tutto il punto "3" dell'articolo.
21	Locali sottotetto	Andrebbe specificato e chiarito il punto, anche in correlazione a quello



relativo all'altezza interna dei locali abitativi. Sarebbe utile trattare i sottotetti abitabili nelle nuove costruzioni, così come previsto dall'articolo 6 della legge regionale 11 agosto 2010 n. 21 e ss.mm.ii.

- 22      Disciplina urbanistica delle zone agricole
1. Si ritiene, in considerazione della conformazione e parcellizzazione delle proprietà nelle zone agricole, unitamente al progressivo abbandono e degrado di molte di queste, di consentire, proprio per incentivare la coltivazione dei fondi e per preservarne le caratteristiche agricole, l'installazione di piccoli manufatti, per esempio in legno, a servizio del fondo. Si chiede di disciplinare tutta la materia anche in tale ottica.
  2. Tutta la questione inerenti all'avvio di attività agroturistiche e quindi alle norme edilizie relative sono del tutto assenti. Rispetto a ciò riteniamo indispensabile che venga approfondita e disciplinata nel dettaglio l'intera materia.
  3. Pensiamo sia utile prevedere la possibilità di realizzare in talune aree agricole, dotate di un minimo di infrastrutture, delle aree attrezzate per lo svago e lo sport e quindi la necessità di disciplinare tale previsione.
- 23      Elaborati grafici
- Si fa notare, in particolare, tra le contrade Petrule-Mortille e la lottizzazione Muronotaro, che le aree perimetrare e lottizzate si sovrappongono ad aree che ricadono al di fuori di esse e che già erano all'interno delle insule IB9 del P.di. F..
- E' necessario rivedere nello specifico queste situazioni contrastanti tra lo stato di fatto e la cartografia.
- 24      Zone per attività integrata di cultura, sport, turismo e servizi. (Zone TS\_sp)
- Sarebbe auspicabile e di grande interesse che le aree delle fortificazioni militari di Matiniti, fossero trattate con attenzione e specificità all'interno di una norma dedicata e relazionata alle potenzialità e peculiarità dei luoghi e non semplicemente all'interno della macro zona generica dedicata ai servizi.
- 25      Sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzione di "fabbricati minimi".
- Pensiamo che dovrebbe introdursi una particolare disciplina per le demolizioni e ricostruzioni o sopraelevazioni di "fabbricati minimi", cioè di tutte quelle unità immobiliari non idonee alle nuove esigenze abitative. Potrebbe essere riveduta e corretta ed estesa ad altre parti del territorio, la norma presente all'interno del P. di F. riguardante le case popolari di via Tenente Galimi.

Giovanni Francesco Santoro

Rocco Alessandro Repaci