

Segue allegato
Distinti saluti
Segreteria ODIKR

17

PEC
05/11/2018

Sup. Arzani



COMUNE DI CROTONE
Settore 4 - LL. PP. - Ambiente - Urbanistica
Assegnato al Dr. C. Juba
per gli adempimenti previsti dagli art. 4-5 e
successivi della Legge 7-8-1990 n.241 s.m.i.
Crotona, li 11/10/18 Il Responsabile



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

Prot. n° 315/18

Crotone, 02/11/2018

Spett.le Comune di Crotona – Settore Urbanistica
protocollocomune@pec.comune.crotone.it

Spett.le Regione Calabria
Dipartimento Ambiente e territorio
dipartimento.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it
valutazioniambientali.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it

Spett. le Dipartimento Sviluppo economico Attività produttive
politichenergetiche.selfps@pec.regione.calabria.it

OGGETTO: Osservazioni al documento preliminare del PSC del Comune di Crotona

Si trasmettono in allegato le osservazioni in oggetto, elaborate dalla Commissione Urbanistica ed approvate dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Crotona in data 31/10/2018.

Distinti saluti

Il Presidente
Dott. Ing. Antonio GRILLETTA



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

Trasmesso a

Comune di Crotone – Settore Urbanistica
protocollocomune@pec.comune.crotone.it

Regione Calabria

Dipartimento Ambiente e territorio
dipartimento.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it
valutazioniambientali.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it

Dipartimento Sviluppo economico - Attività produttive
politichenergetiche.selfps@pec.regione.calabria.it

**OSSERVAZIONI AL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL
PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI CROTONE,
ADOTTATO CON D.C.C. N. 09 DEL 26.02.2018**

**Documento licenziato dalla Commissione Urbanistica
dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotone
nella seduta del 30.10.2018
ed approvato dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri
della provincia di Crotone nella seduta del 31.10.2018**



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

1. CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA STRUTTURAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE.

1.1 Osservazioni su mancato adeguamento a disposizioni normative

- a. Obsolescenza atti partecipativi propedeutici alla redazione del documento preliminare (Delibera di Giunta Comunale n. 123 del 13/04/2010; Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 07/02/2011);
- b. Mancata delimitazione del **centro urbano** così come definito da art. 3 punto 8 D.lgs 285/92.
- c. Mancata perimetrazione dei **nuclei abusivi** per come previsto da art. 20 comma n) L.R. 19/2002 e smei;
- d. Mancata perimetrazione degli **ambiti a valenza paesaggistica ed ambientale** da art. 20 comma j) L.R. 19/2002 e smei;
- e. Mancata chiarezza nelle **riduzioni del consumo di suolo** (criteri, superfici specifiche, tabelle riepilogative);
- f. Mancata/ inesatta indicazione **linea SID**;
- g. Assenza tracciato **nuovo lungomare lato sud**, con segnalazione di eventuali vincoli preordinati all'esproprio, ove necessario (anche in fase di definitivo), anche per gli accessi al mare;
- h. Il Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU) non risponde al Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Calabria con D.G.R. n. 642/2017 (con la stessa DGR, si predispone che tale "regolamento edilizio tipo dovrà essere recepito dai Comuni nei REU in occasione dei redigendi PSC/PSA di cui alla L.R. Calabria 19/2002);
- i. L'attuale REU in materia di prestazione energetica degli edifici:
 - riferisce a leggi abrogate quali la Legge n.373 del 30/04/1976 (provvedimento abrogato dalla L. 9 gennaio 1991, n. 10);
 - non risponde appieno alle disposizioni contenute nel decreto legislativo n.192 del 19 agosto 2005, a più riprese modificato fino alle ultime modifiche introdotte con la legge di conversione 3 agosto 2013, n. 90. In particolare agli artt. 101, 116, 117, 125, 126,



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

130, 131 e 139 tradiscono, a volte anche in maniera grossolana, gli obblighi di legge previsti dal decreto attuativo del succitato decreto legislativo (192/2005 e ss.mm.ii.), D.M. 26/6/2015 "Criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici", cosiddetto dei "Requisiti Minimi";

k. L'art. 13 del REU deve essere integrato con le seguenti aree:

- Fasce di rispetto elettrodotto (d.P.C.M. 23 aprile 1992);
- Fasce di rispetto gasdotto (d.m. 24 novembre 1984);
- Fasce di rispetto aree militari (d.lgs. n. 66/2010), se presenti.

l. In generale, in più articoli, il REU prevede una la presentazione a stralci di piani attuativi.

Non se ne comprende la motivazione.

1.2 Carenza elaborati cartografici

- Il piano risulta sprovvisto di una sovrapposizione tra la pianificazione prevista ed i vincoli insistenti sul territorio di carattere geologico, archeologico, idraulico e ambientale. Tale sovrapposizione potrebbe essere effettuata prevedendo una cartografica unica contenente tutti i tematismi indicati a cui, eventualmente, aggiungere tavole di dettaglio delle singole situazioni presenti sul territorio;
- Carenza di un elaborato che riporta gli edifici e le aree di interesse storico, artistico, ambientale e archeologico;
- Carenza di un elaborato che sovrapponga le aree del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) con la pianificazione comunale;
- Carenza di un elaborato che indichi una classificazione delle strade e della perimetrazione del centro urbano. L'identificazione puntuale ed univoca di entrambi gli elementi all'interno del PSC è indispensabile al fine di evitare interpretazioni discrezionali che possano dare adito ad asimmetrie interpretative;
- Sarà in ogni caso opportuno rappresentare la città attraverso una scala gerarchica che consenta di distinguere univocamente: nucleo direzionale, centro storico, periferia, ecc.. e tutte le zone omogenee previste per legge.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

- All'interno dell'elaborato denominato *"TAV1 – Individuazione di massima delle principali scelte di piano"*, devono essere indicati gli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) e riportati con apposita simbologia numerica.
- Per quanto attiene l'indicazione complessiva dei nuclei edificati od in corso di edificazione per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo legittimo, sono state rilevate alcune carenze in particolare relativamente alle aree in riduzione, che dovranno essere colmate nelle tavole definitive.
- All'art. 3 comma 6 del REU non si comprende come sia possibile che esista una cartografia a scala più dettagliata rispetto agli elaborati ufficiali, in formato digitale, riservata alla sola amministrazione comunale.... Si reinvia agli standard di interoperabilità di cui all'allegato A della LR 19/02 nonché al QTRP ed alla normativa relativa agli open data e trasparenza.
- La *"TAV1 - Individuazione di massima delle principali scelte di piano"* non è coerente con la *"TAV7 – Piani attuativi in corso"*. Pertanto tali piani presentati in conformità alla legge andrebbero cartografati nelle tavole attestanti lo stato di diritto del documento preliminare del PSC.
- Si riscontrano infine generali incoerenze tra gli elaborati pubblicati sul sito e gli elaborati mostrati in sede di tavoli tecnici (Alcuni elaborati sembrano non essere stati pubblicati).



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

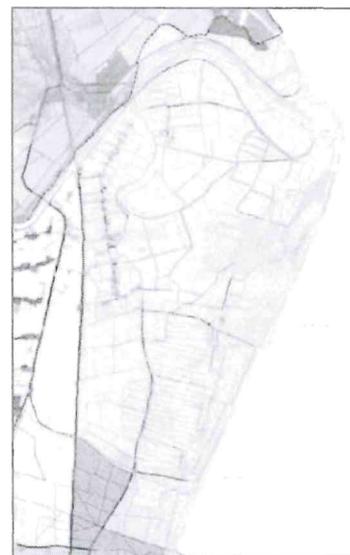
~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadrennio 2017/2021

2. CONSIDERAZIONI SU AMBITI SPECIFICI.

SETTORE NORD – AREA FOCE DEL NETO

 ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera

L'area è prossima alla ZPS e SIC della Foce del Neto (n. IT9320095).
In tale area, in quanto prossima a zone di tutela speciale sarebbe opportuno imporre una ben definita tutela.



Il REU all'art. 35 Ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera recita:

1. Gli ambiti così classificati sono destinati alla realizzazione di servizi e attrezzature destinati alla valorizzazione dell'ambito costiero senza occupazione del suolo fatto salvo quanto indicato al successivo comma. A titolo esemplificativo possono essere realizzati: parchi ambientali, strutture golfistiche, centri ippici, ecc.
2. In tali ambiti **non è di massima ammessa la nuova costruzione. E' ammessa la realizzazione di strutture di servizio** nel limite massimo del rapporto di copertura dell'area di intervento pari a %. Tali strutture di servizio non possono avere altezza superiore a m.
3. Ai fini della realizzazione delle strutture di servizio possono essere utilizzati gli edifici eventualmente esistenti nell'area di intervento.

La realizzazione di strutture, per quanto le stesse possano essere a supporto di eventuali servizi, risultano **dubbiamente compatibili** con un'area ad elevata tutela, peraltro censita nel PRG 2003 come **zona agricola di pregio** ed area soggetta a rimboschimento lungo le aste fluviali. Di fatto, la dicitura "non è di massima" appare dubbia ed ambigua. Si suggerisce di non ammettere nuove costruzioni ma di proporre una valorizzazione dell'area basata su escursioni e percorsi naturalistici e comunque con attività che non interferiscano con l'aspetto naturalistico dei luoghi.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

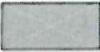
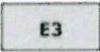
~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

Si sottolinea che **l'area è di elevato pregio agricolo e che appare opportuno tutelare tale caratteristica.**

Si richiede in ogni caso **che la disciplina edificatoria sia chiara**: è infatti essenziale ricordare il principio di consumo di suolo zero.

Inoltre, ogni disciplina dei luoghi dovrà tenere conto della fascia inibitoria stabilita dal QTRP.

ESTRATTO PRG 2003

-  - fasce di rimboscimento lungo le aste fluviali
-  - zona agricola di pregio E3 (art. 63)



In merito alla destinazione d'uso definita pertanto "Ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera" è opportuno chiarire in maniera univoca la destinazione d'uso prevista per tali aree e tutte le specificità ammesse per la realizzazione delle stesse.

Ambiguamente, la presenza, all'art. 35, dell'indice di copertura, anche se non specificato, implica in ogni caso l'ammissibilità di edificazioni.

In ogni caso è d'obbligo sottolineare che in contrada Cannoniere è presente una porzione di territorio urbanizzato consolidato che andrebbe perimetrato come "nuclei abitati in area agricola". Alcuni di questi nuclei presentano casi aperti con vincoli tutori e inibitori. Nel PSC deve dunque essere indicata le soluzioni di piano per la risoluzione di questi casi.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadrennio 2017/2021



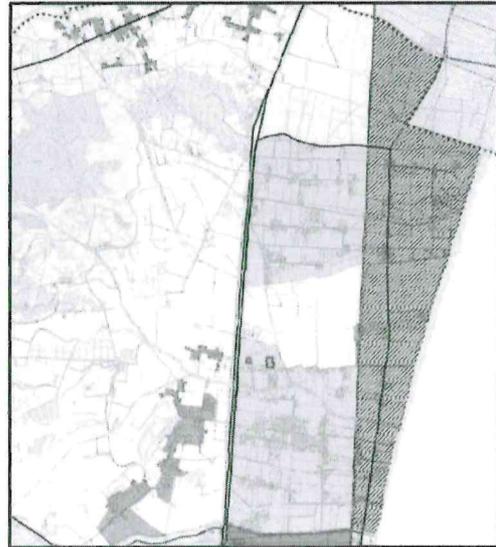


ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

SETTORE NORD – AREA RICETTIVA GABELLA

 ambiti ricettivi



L'area ricettiva prevede, così come concepita, una promiscuità di servizi turistici e civili abitazioni, già attualmente insistenti sull'area.

L'area è disciplinata dal REU come di seguito:

L'edificabilità è data dal rapporto di copertura massimo del% della superficie fondiaria.
L'edificabilità è consentita per dimensioni di territorio interessato superiore a 5.000 mq.

2. Parametri edilizi

Altezza - - m.

Nell'area costiera gli interventi di nuova edificazione devono avere un rapporto tra la distanza dalla linea del confine demaniale marittimo (linea SID) e l'altezza dei nuovi fabbricati mai inferiore a 5/1.

Distanze - distanza tra edifici: come definito dal DM 1444/68,

- distanza dal ciglio strada: definita nella tavola dei vincoli se presente; 5 ml in tutti gli altri casi e fatte salve le deroghe previste nel presente Regolamento,

- distanza dai confini: come da Codice Civile.

3. Destinazioni d'uso

Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso

- produttiva e direzionale,

- commerciale,

- rurale.

4. Modalità di intervento

Gli interventi edilizi sono assentibili solo a seguito di approvazione di un piano urbanistico attuativo la cui elaborazione e presentazione può essere effettuata anche per successivi stralci.

5. Prescrizioni ulteriori

I Piani urbanistici attuativi dovranno prevedere le misure di compensazione ambientale di seguito indicate:

- dovranno essere studiate soluzioni architettoniche che privilegino tetti verdi, pareti verdi, ecc.;



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

- dovranno essere previste piantumazioni a filare e siepi lungo il perimetro del lotto e/o delle strade di specie autoctone con frutti appetibili alle specie migratrici e svernanti. A questo fine deve essere destinato almeno il 50% della superficie scoperta del lotto di pertinenza;

- dovranno essere individuate divisioni murarie e recinzioni che prevedano passaggi basculanti e non per la fauna minore. Sono comunque vietati:

- le pareti a vetrata;
- barriere architettoniche per la fauna terrestre;
- inquinamento luminoso e realizzazione di fonti eccessivamente luminose. A tale fine eventuali e indispensabili fonti luminose dovranno puntare verso il basso;
- piantumazioni di piante esotiche fatta eccezione di quelle con frutti appetibili alle specie migratorie e svernanti.

A riguardo, è doveroso sottolineare la presenza delle seguenti criticità:

- Impossibilità di accesso al mare (le fasce dei 300 mt sono di proprietà privata);
- Promiscuità organizzativa del territorio: attualmente l'area presenta muri di cemento a limite delle proprietà private, alternate a decine di cancelli, canali agricoli in pessimo stato, spesso raccolta di scarichi fognari abusivi. Appare quindi impossibile prevedere *realizzazioni a stralci*.

Una pianificazione turistica dell'area necessita pertanto di un ripensamento complessivo dell'area con obbligo degli accessi al mare, adeguati spazi adibiti a parcheggi, ottimizzazione del sistema viario (di fatto, ad oggi, esistono solo 2 accessi diretti all'area litoranea di Gabella),

che dovrebbero obbligatoriamente essere contemplati in una trasformazione complessiva dell'area, anche in continuità con la zona sovrastante.

È inoltre opportuno pensare ad un potenziamento dell'infrastruttura viaria della dorsale principale relativa a Via dei Delfini/ via delle Conchiglie.

Inoltre dovrebbe essere previsto un collegamento con la zona superiore eventualmente mediante sovrappassi sull'attuale linea ferroviaria e relativa messa in sicurezza degli attraversamenti esistenti.

Non si esclude la possibilità di prevedere l'imposizione di vincoli preordinati di esproprio su fasce di accesso al mare.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

SETTORE NORD – AREA VILLAGGIO MARGHERITA GABELLA (MARGHERITA SOTTANA)

-  ambiti di recente formazione della città giardino di Gabella e Margherita
-  aree agricole produttive



Come emerso anche in sede di tavolo di pianificazione tenutosi in data 10.10.2018, in tale area è opportuno effettuare degli interventi atti a migliorare prioritariamente il complessivo defluire delle acque.

L'area presenta un insieme difforme di lotti edificati e lotti edificabili già asserviti: in tali aree, vi è la necessità di chiarire la disciplina attuativa (in particolare in caso di lotti già oggetto di asservimenti trascritti non appare chiaro come si possa passare a piani attuativi).

Si precisa che nelle NTA del Piano Regolatore generale 2003, la disciplina edificatoria delle norme di attuazione (**par. 6.6 -GABELLA NORD, GABELLA SUD, CONTRADA MARGHERITA**) era come di seguito descritta:

Intervento edilizio diretto con convenzione per eventuale cessione di aree all'Amministrazione Comunale. Prima del rilascio della Concessione Edilizia è obbligatoria la predisposizione di un Atto Pubblico o di una Scrittura Privata autenticata di asservimento registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

Inoltre nelle suddette aree non è chiaro come si possa **individuare un comparto continuo, organico e funzionale al modello attuativo** con i requisiti di estensione previsti dal QTRP in quanto spesso, i nuclei inedificati sono piccoli lotti sicuramente sparsi.

È pertanto necessario calibrare la tipologia di intervento edilizio anche in base agli assetti pregressi del PRG che prevedeva che gli interventi fossero di tipo diretto.

Inoltre, si precisa che per tali aree sempre nel PRG 2003, nella sezione PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI per l'area in oggetto, al punto 9 si afferma che

*Le zone di concentrazione edilizia sono parificate alla **Zona Territoriale Omogenea B** di cui al DM 1444/68.*

A riguardo, appare opportuno specificare, che le modalità di attuazione, in quanto zone già assimilate a zone omogenee B, dovranno essere coerenti con il tessuto già edificato.

È opportuno in tal senso verificare se tali opere possano essere realizzate anche con premialità sui singoli lotti al fine di migliorare l'assetto dell'area, sia in termini di servizi a rete, sia in termini di riqualificazione.

Si suggerisce di valutare la possibilità di disciplinare l'area prevedendo disposizioni atte a supportare **minori impermeabilizzazioni del suolo come ad esempio, posa di sistemi drenanti (a titolo esemplificativo e non esaustivo, griglie salvaprato).**

È opportuno sottolineare che tali aree dovrebbero essere incluse nella perimetrazione del centro urbano al fine di garantire la possibilità di effettuare i completamenti necessari al riassetto complessivo delle aree, attualmente in stato di parziale degrado.

Il documento attuale, che prevede

4. Modalità di intervento
Piano urbanistico attuativo.

risulta contraddittorio col pregresso e non coerente con lo stato attuale dei luoghi.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

SETTORE NORD – AREA VILLAGGIO MARGHERITA GABELLA (MARGHERITA SOPRANA)

In tale area, per quanto attiene l'indicazione complessiva dei nuclei edificati od in corso di edificazione per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo legittimo, sono state rilevate alcune carenze in particolare relativamente alle aree in riduzione, che dovranno essere colmate nelle tavole definitive.

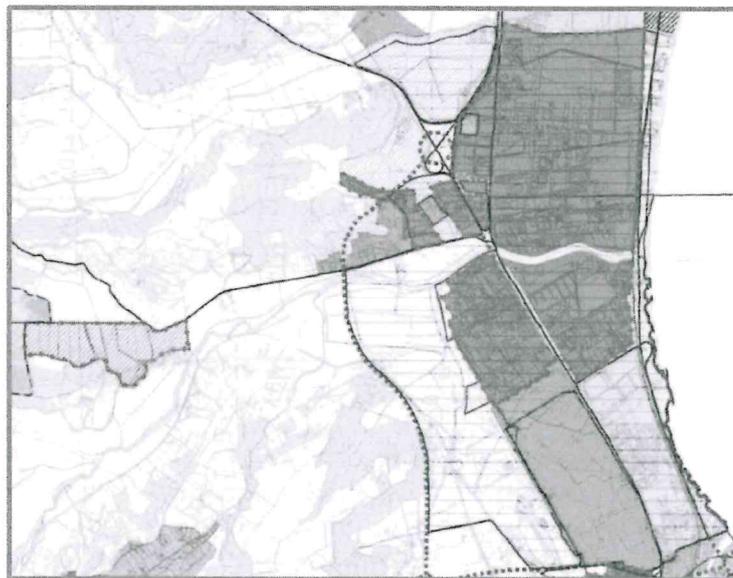


ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadrennio 2017/2021

SETTORE NORD – AREA INDUSTRIALE

- aree agricole produttive
-  ambiti di riconversione funzionale
-  ambiti produttivi
-  perimetro ambito nucleo di industrializzazione di Crotone. Proposta di modifica
-  ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera



L'area industriale viene parzialmente ridotta e rilocalizzata in direzione Scandale. A riguardo occorre fare delle osservazioni preliminari.

L'area oggetto di bonifica viene riclassificata come "ambiti di riconversione funzionale": tale riconversione dovrà necessariamente tenere in considerazione le prescrizioni di cui all'Allegato 5 del Dlgs 152/06 recante "Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee in relazione alla specifica destinazione d'uso dei siti". Si precisa che il POB relativo al SIN di cui al presente punto, prevede una destinazione d'uso di cui all'allegato 5, di tipo B, *siti ad uso Commerciale e Industriale*. Risulta pertanto indispensabile sottolineare che **il punto 6 dell'art. 24 del REU dovrà essere integrato con l'esclusione delle aree definite dalla destinazione d'uso di tipo A di cui all'allegato 5 del DPR 152/06, meglio definite come Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale.**

Al contempo, appare opportuno evidenziare come sia improbabile trasformare in aree agricole produttive, le aree nelle immediate vicinanze dei siti inquinati. Tale riconversione,



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

risulta assolutamente azzardata in assenza di puntuali caratterizzazioni per la verifica della presenza di inquinanti analoghi alle zone attigue, anche se in concentrazioni minori.

Per quanto attiene la delocalizzazione parziale dell'area industriale in direzione Scandale, occorre precisare che una porzione di tale area è soggetta a vincolo inibitorio da parte della disciplina del QTRP, rendendo praticamente la stessa di fatto non attuabile. La scelta non appare pertanto sensata.

Infine, vicino l'area industriale è riportata una zona nella quale si prevede di inserire "***ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera***", per i quali, all'art. 35 del REU, sono previste le seguenti modalità di gestione:

1. Gli ambiti così classificati sono destinati alla realizzazione di servizi e attrezzature destinati alla valorizzazione dell'ambito costiero senza occupazione del suolo fatto salvo quanto indicato al successivo comma. A titolo esemplificativo possono essere realizzati: parchi ambientali, strutture golfistiche, centri ippici, ecc.
2. In tali ambiti non è di massima ammessa la nuova costruzione. E' ammessa la realizzazione di strutture di servizio nel limite massimo del rapporto di copertura dell'area di intervento pari a %. Tali strutture di servizio non possono avere altezza superiore a m.
3. Ai fini della realizzazione delle strutture di servizio possono essere utilizzati gli edifici eventualmente esistenti nell'area di intervento.



Qualora tale area sia effettivamente destinata, come accennato in sede di tavolo tecnico del 10.10.2018, al nuovo stadio, la destinazione risulta, da regolamentazione secondo REU,



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

incompatibile. Non si comprende pertanto quale sia l'effettiva scelta di piano, anche considerandone la distanza dalla costa. Probabilmente andrebbe verificata la campitura utilizzata per la colorazione dell'area e la relativa legenda e riveduta integralmente la destinazione relativa.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

SETTORE CENTRO



CENTRO STORICO – CROTONE CENTRO

La disciplina degli ambiti di antica formazione, di cui all'art. 17 del REU, disciplina in maniera grossolana le attività all'interno del centro storico.

Si precisa a riguardo che più volte il centro storico è stato individuato come area "di vantaggio" per l'insediamento di attività commerciali e/o direzionali (si pensi alle aree a



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

burocrazia zero), consentendo agevolazioni a chi avviasse e/o spostasse una attività all'interno di tale area.

All'interno del REU, invece, in tale area non vengono ammesse:

2. Destinazioni d'uso

Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso

- produttiva e direzionale: usi P2
- commerciale: usi T2 e T3
- rurale: tutti gli usi

Sono fatte salve le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della destinazione residenziale così come descritto all'Articolo 10 del presente Regolamento.

Non emerge alcun elemento per la valorizzazione e la messa in sicurezza del patrimonio architettonico presente.

Considerando le difficoltà relative alla mobilità interna, si suggerisce di valutare la possibilità, per alcuni tratti, di ZTL.

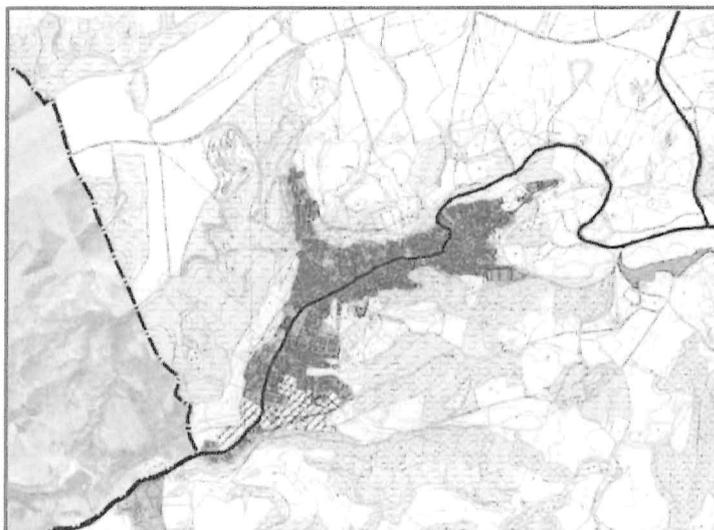
CENTRO STORICO – LOCALITÀ PAPANICE

Risulta assente la perimetrazione del Centro Storico di Papanice. Tale zona dovrebbe essere indicata con la campitura degli "ambiti di antica formazione" del "territorio urbanizzato consolidato".

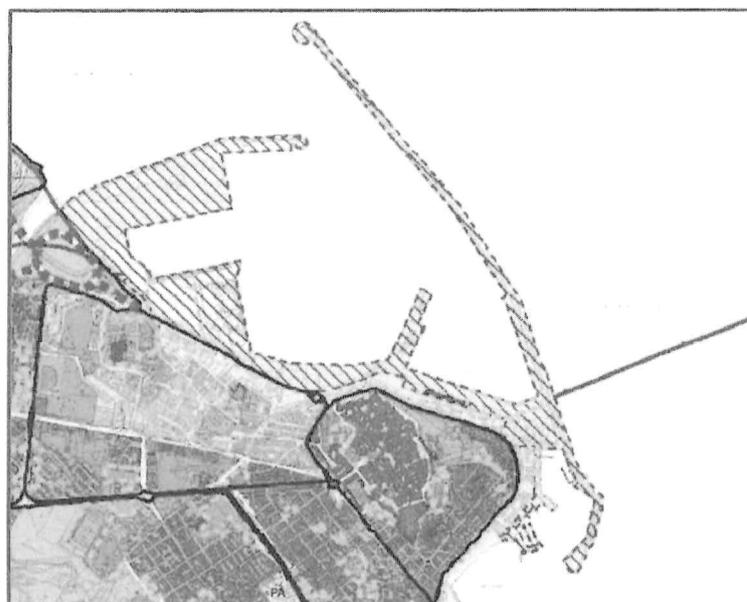


ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021



SETTORE CENTRO - Area Portuale



Relativamente all'area portuale, è necessario riportare sugli elaborati il perimetro di pianificazione di competenza dell'Autorità Portuale, indicando eventuali sovrapposizioni sulla programmazione delle aree, concordate con l'Autorità Portuale (e poi successivamente approvate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) tenendo conto dell'ambito di pianificazione del Piano Regolatore Portuale.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

SETTORE CENTRO – AREA MARINELLA

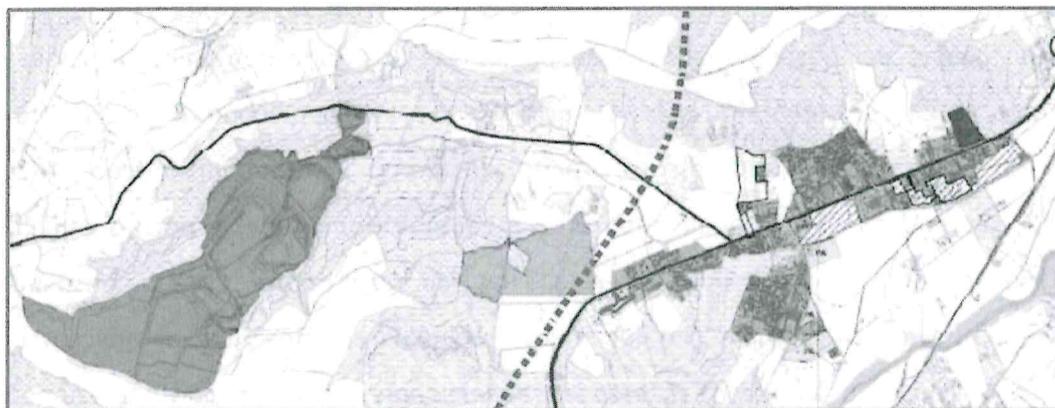
L'area del quartiere Marinella, compresa tra l'asse stradale di via M. Nicoletta e la linea del demanio del bacino del porto nuovo, riveste per la sua posizione strategica un ruolo di fondamentale importanza per il futuro assetto urbanistico e sviluppo economico della città di Crotone. Attualmente, nel suo tessuto urbano coesistono in modo promiscuo attività residenziali, commerciali ed artigianali in un reticolo edilizio disomogeneo e poco organico. Il dedalo di viuzze non assolve al ruolo di cerniera naturale tra il tessuto urbano consolidato della città e la nuova area portuale. Nel documento preliminare, l'area viene semplicemente destinata ad un generico ambito di **riconversione funzionale** ed ad un'ipotetica azione di estensione del verde pubblico dalla villa comunale fino alla zona della foce del fiume Esaro, senza specificare la sua natura funzionale, la tipologia edilizia ed il futuro assetto viario di collegamento con la maglia del centro città. Un'adeguata e funzionale configurazione del tessuto urbano prospiciente le aree dei diversi bacini portuali non può prescindere dall'adozione del Piano Regolatore del Porto, ancora non approvato e da definire in un contesto territoriale integrato e coordinato con l'ambito portuale di Corigliano.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

SETTORE CENTRO – POGGIO PUDANO



Il nucleo abitato di Poggio Pudano presenta le seguenti criticità:

1. Totale assenza di complanari in entrambi i sensi di marcia che non garantiscano la sicurezza degli accessi dalla strada statale 106 alle strade secondarie di competenza comunale ed alle strade interpoderali.
2. La regimazione delle acque è carente (cunette assenti in alcuni tratti ed inadeguate in altri tratti), mentre sono del tutto assenti marciapiedi, piste ciclabili, illuminazione, piazzole per le fermate dell'autobus.
3. Le strade interne (ad esempio via Melissa) non garantiscono le misure minime per una sicura viabilità né per larghezza di carreggiata, né per flusso veicolare in caso di calamità (si trovano spesso uniche strade ad asservimento di ciascun nucleo edificato interno, che così fatte non consentano l'immediato sgombero delle aree ed il raggiungimento di punti di raccolta).
4. La strutturazione del traffico, che si presenta anche ad alta velocità, dovrebbe prevedere modalità di inversione di marcia anche nel tratto intermedio (a titolo esemplificativo, rotonde o sistemi semaforici con svincoli adeguati).
5. In tale area manca una perimetrazione di ambiti ricettivi, produttivi, direzionali, commerciali e piani di lottizzazione convenzionata trovando spazio solo una disciplina relativa alla sola edificazione ai fini abitativi privati.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

6. Vista la presenza della discarica Columbra, occorre necessariamente prevedere delle misure di compensazione e mitigazione che ne limitino l'impatto sulla immediata ed attigua area residenziale.

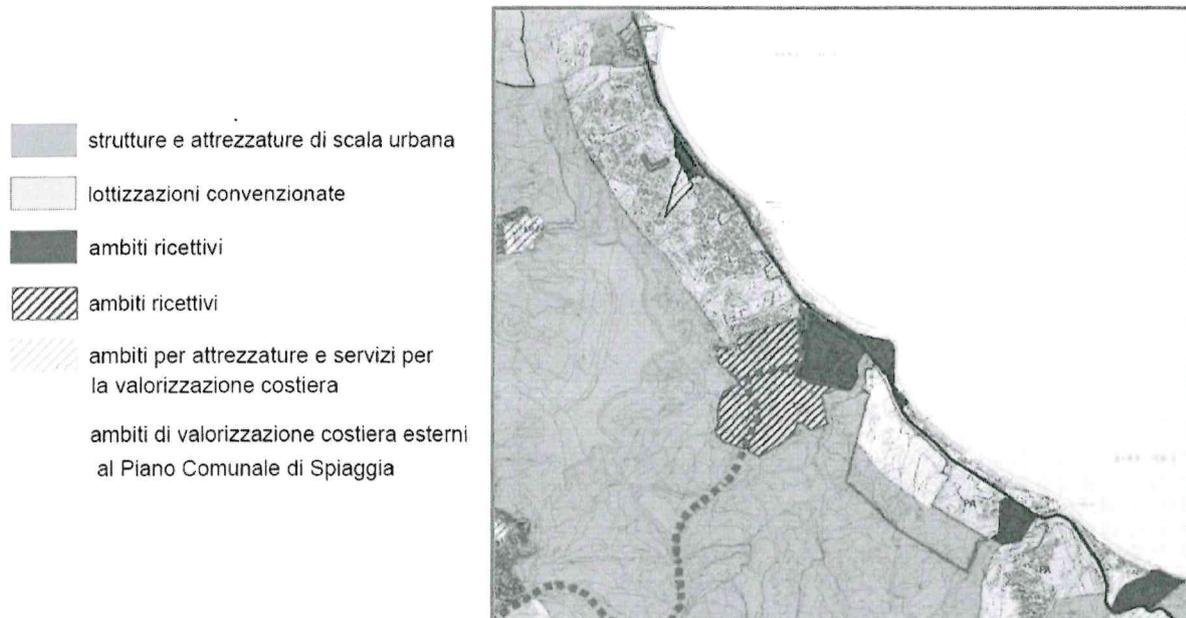


ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

SETTORE SUD – FASCIA COSTIERA DAL CIMITERO ALL'IRTO

La fascia costiera lato sud, a partire dal cimitero fino alla località Irto, si configura sin dagli anni 70/80, come una promiscuità di attrezzature turistiche, abitazioni (anche di lusso) ed aree private spesso anche intercluse; sussistono civili abitazioni, hotel e complessi turistici, disposti sia lato mare (sotto strada) che lato calanchi (sopra strada).



PERIMETRAZIONE FASCIA SOPRA STRADA – LATO CALANCHI

In linea generale, in tale area risultano perimetrare aree denominate “Lottizzazioni convenzionate”: in merito tuttavia all’edificabilità delle aree, occorre precisare che l’area è soggetta a fenomeni di dissesto idrogeologico che già in passato hanno provocato danni alle strutture esistenti (NDR: Crollo di un muro di contenimento in via Sybaris, 11.03.2016).



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

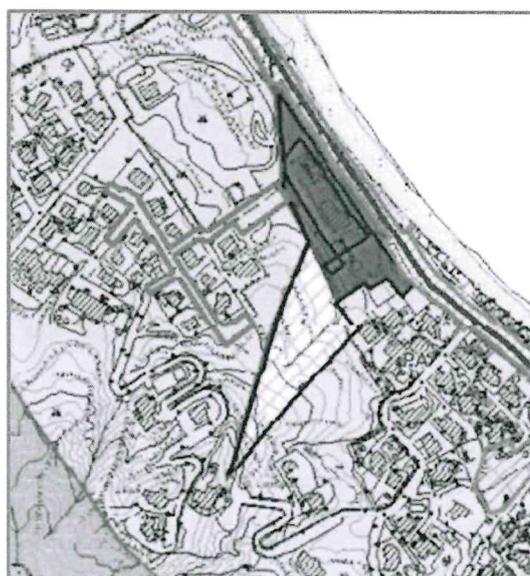
~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

Inoltre, la struttura calanchiva tipica della costa crotonese è stata integralmente modificata, e con essa, il naturale defluire delle acque fino a mare. Sarebbe opportuno prevedere rimboschimenti delle aree.

Nell'area sovrastante l'attuale complesso denominato "Il subacqueo", si evince un'area censita come "ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera".

A riguardo risulta ambigua sia l'ubicazione dell'area sia la destinazione in quanto l'area costiera risulta al di sotto del tratto stradale (lato mare).

-  ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera
-  aree del demanio marittimo interessate dal Piano Comunale di Spiaggia



L'ubicazione di tale tipologia di area appare molto più coerente con la fascia lato mare, sulla quale invece insistono una serie di proprietà private, peraltro già edificate a partire dagli anni 70/80, che invece vengono suddivise arbitrariamente in "Ambiti di valorizzazione costiera esterni al piano comunale spiaggia" e , spesso ignorando la linea SID che divide l'area demaniale da quella privata, in "aree del demanio marittimo interessate dal piano comunale spiaggia".

Sempre lato calanchi, alle spalle della Costa Tiziana è stata indicata una zona urbanizzabile a vocazione "produttiva". Si tratta però di un'area calanchiva che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistiche, ambientali e archeologiche non è suscettibile di insediamenti. Inoltre è presente un canale di scolo. Bisognerebbe pertanto rivedere l'indicazione riportata



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

sul PSC verificando inoltre i vincoli paesaggistici del QTRP (ad esempio i vincoli relativi ai territori compresi entro i 300 metri dalla linea di costa o alla fascia di rispetto di 150 metri dagli argini di fiumi, di torrenti, corsi d'acqua ecc.). Il lotto degli interventi deve essere conforme alle prescrizioni del QTR.

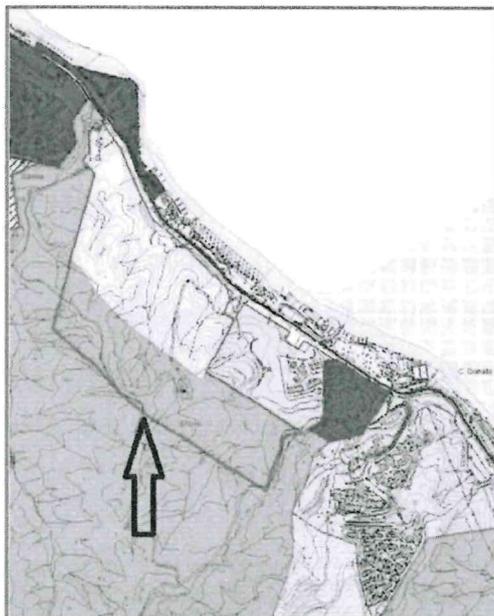


Proseguendo verso la direzione sud, è presente una “lottizzazione presentata in comune, ma non portata in Consiglio” vicino il Lido degli Scogli. In tale occorre verificare la coerenza con il QTRP vigente.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadrennio 2017/2021





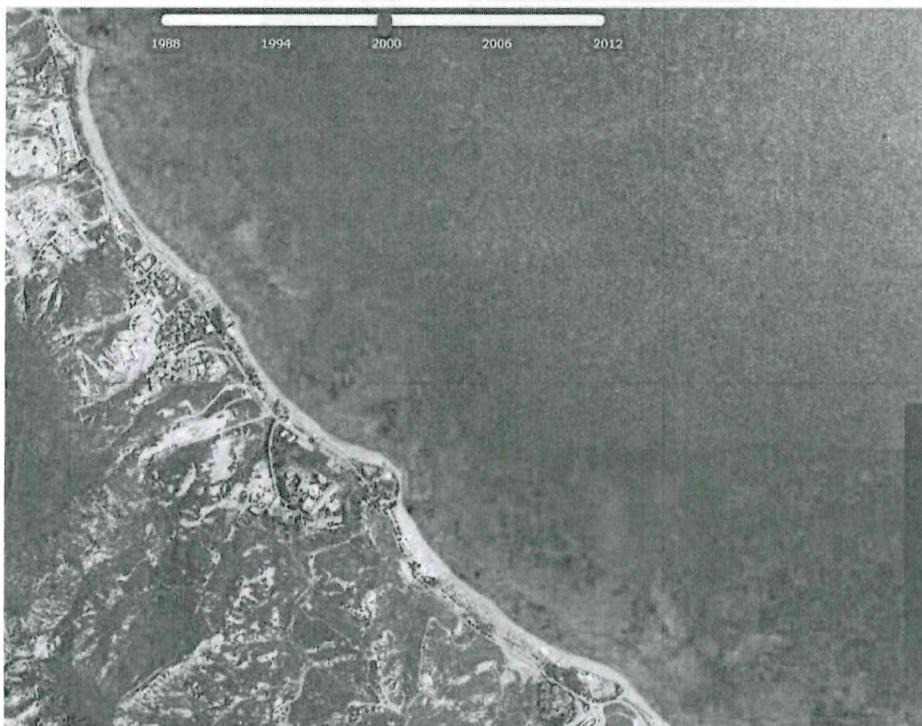
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

PERIMETRAZIONE FASCIA SOTTO STRADA – LATO MARE

Su tale fascia, ad esclusione di sole due aree che vengono destinate a “Ambiti ricettivi”, l’area è suddivisa in “*Ambiti di valorizzazione costiera esterni al piano comunale spiaggia*” ed in “*aree del demanio marittimo interessate dal piano comunale spiaggia*”.

In prima istanza, oltre a segnalare l’anomalia delle due sole aree a fronte di una moltitudine di attività ricettive, è opportuno ricordare che su tale area insistono sin dagli anni ‘80/90 una serie di strutture, sia ricettive sia di proprietà privata di cui si riporta di seguito immagine storica (anno 2000):



Dall’immagine emerge come da almeno 18 anni siano presenti sia attività ricettive sparse, sia proprietà private. Pertanto, in tale area, la disciplina associata al retino “*Ambiti di valorizzazione costiera esterni al piano comunale spiaggia*” che sembra peraltro prevedere anche implicitamente l’apposizione di un vincolo preordinato all’esproprio, non appare congrua con la configurazione delle aree. A riguardo si precisa che l’art. 44 del REU recita:



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadrennio 2017/2021

1. Comprende le aree costiere non interessate dal Piano Comunale di Spiaggia.
2. Tali aree sono destinate alla realizzazione di interventi pubblici o di interesse pubblico. Nelle zone non antropizzate e non urbanizzate così come indicato nella Tavola 1. Vincoli inibitori è ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture amovibili e di carattere stagionale. Nelle rimanenti zone sono ammesse strutture edilizie nel limite massimo del 5% di rapporto di copertura.
3. Per tali aree valgono le disposizioni di cui alle presenti norme tecniche di attuazione relativamente alle modalità di acquisizione dei suoli e alle modalità attuative.

Anche la disciplina non è chiara, reinviando alle modalità attuative.

Pertanto non appare coerente la perimetrazione delle sole aree ricettive limitatamente al Lido degli Scogli ed al lido Atlantis in quanto tutta la costa si presenta con analoga conformazione: tale perimetrazione di fatto genererebbe un immotivato vantaggio competitivo. Appare quindi necessario **uniformare tutta la destinazione urbanistica della fascia costiera, non precludendo le destinazioni residenziali** ove già esistenti (*come del resto previsto dal REU nelle zone ricettive perimetrare in zona Gabella*). Si rammenta a riguardo la presenza di “seconde case al mare”, bungalow privati, di recenti B&B, ecc.. Dovrà pertanto essere **garantita al contempo la possibilità di mantenere il fine ricettivo/commerciale delle strutture esistenti** (es: Casarossa con strutture lato mare sia tipo bungalow che tipo pizzeria, piscina, campetti da tennis, ecc., San Leonardo e La Ronde, in cui sussistono bungalow privati e ristorante/pizzeria, ecc..).

Appare necessario sottolineare che la destinazione urbanistica del piano **dovrà obbligatoriamente tenere conto delle destinazioni d'uso dei manufatti edilizi esistenti in particolare ove la loro rilevanza (per dimensione e/o numero) sia non trascurabile (Bungalow presso San Leonardo, Garden, Lido degli Scogli, Lido Azzurro, Mare Sport, La Ronde)**.

La destinazione d'uso disciplinata all'art. 20 – **Ambiti ricettivi**, esclude a priori:

3. Destinazioni d'uso

Negli ambiti del territorio urbano così classificati **non sono ammessi** le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, tutti gli usi
- Produttiva e direzionale, tutti gli usi
- Commerciale, tutti gli usi
- Rurale tutti gli usi.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

Tale disciplina, applicata su ambiti consolidati, oltre a contraddire lo stato dei luoghi peraltro consolidato sin dagli anni '80, risulta anche incoerente con quanto previsto all'art. 34 – **ambiti ricettivi** (di nuova formazione) il cui tessuto a bassissima densità meglio si presta a condizioni maggiormente stringenti, che invece ammettono le destinazioni residenziali:

3. Destinazioni d'uso

Negli ambiti del territorio urbano così classificati **non sono ammessi** le seguenti destinazioni d'uso

- produttiva e direzionale,
- commerciale,
- rurale.

Appare in ogni caso opportuno sottolineare che alcune aree vessano in elevato stato di degrado e che pertanto sarebbe opportuno prevedere dei piani di riqualificazione o degli strumenti (premiali?) a supporto di tali riqualificazioni.

Per quanto attiene l'aspetto paesaggistico, si ritiene indispensabile, anche in vista della realizzazione del nuovo lungomare, siano riportate le prescrizioni relative alle altezze massime delle costruzioni (anche in caso di sistemazioni e/o demolizioni e ricostruzioni) di fatto già presenti all'art. 73 punto A delle NTA allegato al PRG del 2003. In dettaglio, si ritiene indispensabile, per le nuove strutture sotto strada, lato mare riportare che:

[omissis] **dovrà garantire visibilità a verso il mare**. Sono quindi vietate altezze degli edifici superiori a 80 cm calcolata dalla altezza media della strada di costa.

In termini di viabilità, è opportuno prevedere a priori l'areale che sarà oggetto di trasformazione per la realizzazione del nuovo tratto di lungomare.

Si precisa che in caso di eventi lungo i locali disposti su viale Magna Grecia, si verificano spesso colli di bottiglia dovuti all'assenza di parcheggi che portano un gran numero di utenti a parcheggiare sulla carreggiata di viale Magna Grecia anche in assenza di parcheggi. Si ritiene pertanto opportuno dover sottolineare che la compatibilità urbanistica delle aree (sia lato mare che lato calanchi) **dovrà essere legata anche alla presenza di standard** (che in taluni casi sono stati impropriamente trasformati riducendo notevolmente la presenza di parcheggi ed aree a verde).



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

Si rammenta infine che il già mancato (e perpetrato) rispetto dell'art. 4 del DM 1404/68 ha comportato recentemente la realizzazione (abusiva?) di strutture in prossimità del ciglio stradale.

Si precisa che il piano comunale spiaggia ai sensi dell'art. 12 della LR 17/2005 può esclusivamente disciplinare la pianificazione delle aree ricadenti nel demanio marittimo per ciò che attiene all'insediamento delle attività turistico balneari.

Il Piano comunale Spiaggia, ai sensi dell'art. 27 della LR 19/2002 deve essere parte integrante del PSC. Gli elaborati del PSC non sono stati ricompresi nel documento preliminare del PSC.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

Settore Sud - Dall'Irto a Capocolonna

In merito all'area che intercorre tra l'Irto e Capo Colonna è opportuno sottolineare che una classificazione idrogeologica puntuale è indispensabile prima di ogni eventuale ipotesi di destinazione delle aree.

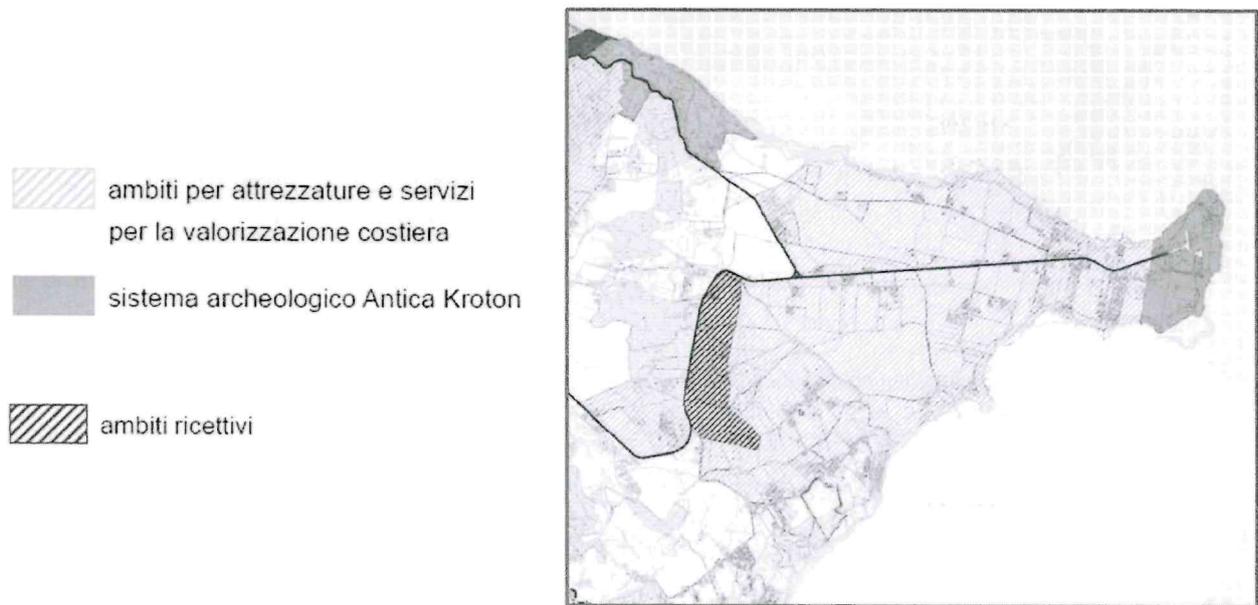


ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

SETTORE SUD – PROMONTORIO LACINIO / CAPOCOLONNA

Premesso che a ridosso dell'area indicata come "ambiti ricettivi" insiste attualmente un fronte di frana, in tale settore sono previste le seguenti principali destinazioni:



È opportuno osservare in prima istanza che all'interno del Tomo 3 del QTRP, nel forum di partecipazione dell'APTR 8 del 14.03.2012, l'area visibile da località Prestica che include il panorama delle tre torri, è stato indicato come PAESAGGIO INTRASFORMABILE e che pertanto è opportuno mantenere l'indicazione già facente parte del documento gerarchicamente sovraordinato.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021



Si ritiene pertanto che la localizzazione dell'area turistica in un'area non trasformabile non sia compatibile con l'area già indicata in sede di strutturazione degli strumenti urbanistici sovraordinati.

Inoltre, in tutta l'area di Capo Colonna, insistono costruzioni abusive ed ambiti già urbanizzati: tali zone dovrebbero essere sottoposte a specifici programmi di recupero. Gli ambiti urbanizzati dovrebbero essere opportunamente perimetrati per essere esclusi dai vincoli inibitori.

Per la disciplina di tali aree sarebbe opportuno disporre di una cartografia archeologica da sovrapporre all'area.

Si sottolinea che inoltre nell'area è presente una zona franosa profonda in quiescenza come riportato in Tavola SG9 – Carta litotecnica, ubicata in prossimità dell'area destinata ad ambiti ricettivi che ne mette ulteriormente in dubbio la compatibilità.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadrennio 2017/2021

3. ULTERIORI OSSERVAZIONI RELATIVE AL AI CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO - REU

In linea generale, il REU presenta un eccessivo potere discrezionale a partire dalla personalizzazione dell'intervento per finire con le destinazioni d'uso vietate (in alcuni casi, si legge l'eccezione "tutti gli usi", in altri non viene specificato alcunché, in altri ancora sono definiti gli usi specifici – Ad esempio si vedano gli Art. 20, 21 e 22 del REU), non riportando parimenti le destinazioni esplicitamente assentite.

Occorre verificare le compatibilità con l'art. 23 ter del DPR 380/2001 in merito al cambio di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante.

Di seguito si riportano alcune indicazioni puntuali con modifiche/integrazioni da effettuare.

Proposte di integrazione

1. *Misure di tutela Ambientale.* Si suggerisce ad esempio la possibilità di inserire nel REU l'obbligo di piantumazione di 1 albero ogni 2 posti macchina, cosa che contribuirebbe a migliorare il microclima.
2. *Decoro urbano.* Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, che coinvolgano le facciate degli edifici, o di ricostruzioni, prevedere ove tecnicamente possibile, la mitigazione dell'impatto visivo dei condizionatori, delle caldaie e delle antenne dalle facciate urbane, anche eventualmente prevedendone ove possibile l'inserimento in appositi alloggiamenti. Nel caso di nuova costruzione prevedere appositi alloggiamenti.

Articoli 7 ed 8 – Perequazione urbanistica e Compensazione urbanistica

Nella perequazione non vi è menzione a coefficienti qualitativi dei diritti perequati nonché di coerenza di destinazione, individuazione di continuità tra aree di volo ed atterraggio che potrebbero portare ad uno stravolgimento pianificatorio anche in termini di carico antropico, qualità degli standard, assetto viario, ecc..



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

Articolo 9 – Misure di incentivazione

Relativamente all'articolo 9 si segnala che:

1. Manca il punto 3 dell'articolo;
2. L'articolo è soggetto ad eccessiva discrezionalità che porterebbe ad asimmetrie anche speculative;
3. Per le aree maggiormente penalizzate dal carico urbanistico, la monetizzazione non deve essere consentita, ma bisogna reperire le aree necessarie;
4. L'articolo è totalmente carente di parametri univoci che ne consentano la valutazione e l'oggettiva applicabilità.

Articolo 10 – Categorie funzionali e loro articolazione

In tale sezione, nella categoria H1 sarebbe opportuno inserire anche una categoria finalizzata alla ricettività connessa alla fruizione di servizi sanitari per la terza età e per le categorie protette.

Articolo 12 – Aree costiere non antropizzate e non urbanizzate

Al primo capoverso il REU afferma che l'area inedificabile riguarda i 300 mt dalla linea SID e 500 mt dalla linea SID. In realtà all'art. 11.1 ed art. 25 del QTRP rende inedificabili le aree ricomprese nei 300 mt dalla linea demaniale e fino ad un massimo di 500 mt dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare.

Articolo 33 – Ambiti produttivi

Nella sessione "parametri edilizi" si riporta tra le distanze previste:

[omissis] distanza dal ciglio strada: definita nella tavola dei vincoli se presente; 5 ml in tutti gli altri casi e fatte salve le deroghe previste nel presente Regolamento.

Si segnala che l'indicazione di "5 ml in tutti gli altri casi" è una distanza che può andar bene nei casi di strade rurali, mentre non è accettabile per le altre tipologie di strada. Si ritiene opportuno richiamare le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CROTONE

~ COMMISSIONE URBANISTICA ~
Quadriennio 2017/2021

Articolo 34 - Ambiti ricettivi

Le indicazioni appaiono incomplete;

- Indicazione sommaria dei *parametri edilizi*. Sarà necessario successivamente che vengano descritti con il dovuto dettaglio;
- Sono state indicate come *distanze* solo quelle previste dalle leggi e quindi senza alcun approfondimento regolamentare specifico. Sarà necessario successivamente aumentare il livello di dettaglio utilizzando una valutazione puntuale;
- Nelle *destinazioni d'uso* è indicato cosa **non** si può fare all'interno degli ambiti ricettivi. È esclusa la possibilità di utilizzare tale ambito in maniera: 1) produttiva e direzionale; 2) commerciale; 3) rurale. Se si considera solo il primo caso, potrebbe dunque essere consentito sia il solo uso produttivo sia il solo uso direzionale. Considerando i 3 casi indicati, l'uso residenziale dovrebbe dunque essere consentito, ma tale possibilità entra in contrasto con l'ambito ricettivo stesso in quanto dovrebbe avere tutt'altra vocazione. Pertanto, si segnala di rivedere tale articolo indicando in modo chiaro non quello che **NON SI PUÒ FARE** in tale area ma le destinazioni d'uso possibili ovvero quello che **SI PUÒ FARE**.

