



n. 44 Reg. Del.

del 12/12/2023

CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI

Città Metropolitana di Reggio Calabria

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione delle linee di indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del Piano Strutturale Comunale (PSC) ex art. 27 della LUR n. 19/02. Proposta di adesione al principio di "Pianificazione a consumo di suolo zero" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02.

L'anno duemilaventitre, addì dodici del mese di dicembre alle ore 09:35 ed in prosecuzione, convocato come da avviso scritto e notificato dal Messo Comunale, si è riunito in seduta pubblica 1^ convocazione, presieduto dal Consigliere Presidente Trecroci Caterina, nella sala consiliare di Palazzo San Giovanni, il Consiglio Comunale, composto dai Sigg.ri:

N.ro D'ord.	COGNOME E NOME	Pres.	Ass.	N.ro ord.	COGNOME E NOME	Pres.	Ass.
1	CAMINITI GIUSEPPINA	X		10	CALABRO' VINCENZO	X	
2	PAVONE NICOLETTA ADA	X		11	COTRONEO GIUSEPPE		X
3	MELITO MARIA GRAZIA SIMONA	X		12	BEVACQUA ROCCO	X	
4	TRECROCI CATERINA	X		13	SANTORO MARCO	X	
5	MARRA RUGGERO	X		14	LUCISANO FILIPPO	X	
6	RIZZUTO ALBINO FRANCESCO	X		15	SICLARI DANIELE	X	
7	PIETRO IDONE	X		16	CALDERONE STEFANIA	X	
8	NERI CATERINA	X		17	DE MARCO DOMENICO	X	
9	SCICCHITANO FRANCO	X					

Presenti 16

Assenti 01

È presente in sala l'Assessore esterno Sergio Giordano

È altresì presente la Responsabile del Settore Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale Ing. Ida Albanese.

Partecipa il Segretario Generale Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni.

Il Presidente, constatato che l'adunanza è legale ai sensi dell'art. 39 del T.U.E.L. D. Lgs. 267/2000, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

II PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ricorda l'esito della mozione d'ordine approvata dall'Assemblea all'unanimità, per effetto della quale si è verificata una inversione dei punti all'ordine del giorno.

Introduce il punto in oggetto all'ordine del giorno "Approvazione delle linee di indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del Piano Strutturale Comunale (PSC) ex art. 27 della LUR n. 19/02. Proposta di adesione al principio di "Pianificazione a consumo di suolo zero" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02." e cede la parola all'Assessore Rizzuto per la trattazione.

L'**Assessore Rizzuto** relaziona in merito al punto all'ordine del giorno riportandosi agli atti depositati e citando la Direttiva della Comunità Europea n. 35 del 2004 e la LUR n. 19/2002, in particolare l'art. 9. Procede a dare lettura di una propria relazione che viene allegata al presente atto (All. 1).

Concluso l'intervento dell'Assessore, la parola viene data alla Responsabile del Settore Patrimonio, SUAP, Pianificazione territoriale, **Ing. Ida Albanese** la quale illustra tutti gli aspetti tecnici della proposta oggetto di deliberazione consiliare.

Precisa di aver osservato le disposizioni vigenti e di avere attivato un'interlocuzione costante con i competenti organi della Regione Calabria.

Evidenzia che in passato è stato redatto il quadro conoscitivo e i documenti preliminari funzionali alla conferenza di programmazione. A tale riguardo, la Regione Calabria ha concesso la possibilità di avviare la programmazione urbanistica, ma entro il 31.12.2023.

Fa menzione, a tale proposito, dell'art. 27-quater della LUR "Consumo suolo zero".

Si riporta al piano regolatore e alla programmazione redatta dall'Ing. Samonà che, comunque, deve essere aggiornata. Rammenta che già il PRG individuava zona per zona la cubatura edificabile. Richiama lo studio avviato da parte dell'Università di Reggio Calabria, in cui è prevista la stima di edificabilità, un'analisi ricognitiva del territorio e una forma di "premiabilità" costituita dalla diminuzione dei termini di intervento. Conclude rammentando che, già nel 2015, erano stati redatti molti documenti in merito ma non essendo presenti presso gli uffici comunali, ha dovuto inoltrare formale richiesta di trasmissione all'Università.

Si da atto che alle ore 17:00 entra in aula il Consigliere Cotroneo.

Interviene il **Consigliere De Marco** lamentando la difficoltà di approfondire l'argomento oggetto di deliberazione a causa della mancanza di tempo. Esprime rammarico con riferimento al "metodo" di apertura alla partecipazione che la maggioranza dice di voler adottare ma che, a suo dire, appare non osservato.

Concluso l'intervento del Consigliere De Marco, la Presidente cede la parola al Consigliere Scicchitano.

Il **Consigliere Scicchitano** ricorda che le linee guida sono quelle del programma elettorale. Ricorda, ancora, i lavori della Commissione Ponte-Piano Strategico rilevando che, essenzialmente, le linee di sviluppo sono rimaste le stesse.

Rammenta i lavori avviati nel 1983 dell'Ing. Samonà, in merito al PCR, proseguendo nell'*excursus* di quanto fatto nel tempo. Rileva che negli anni si è verificato un rilevante calo demografico che ha visto, da un lato la perdita di circa 900 cittadini, dall'altro l'aumento dell'età media di coloro che sono rimasti, rappresentando, pertanto, che Villa sta diventando una città di anziani. Ritiene che, se l'andamento demografico non dovesse subire un cambio, Villa rischia di diventare una "città fantasma".

Interviene il **Consigliere Calderone** la quale si chiede se, anche in occasione degli incontri tenutisi nei quartieri, sia stato richiesto ai cittadini cosa si aspettano da un punto di vista urbanistico e se si sia tenuto conto nella redazione della proposta.

Segue l'intervento del **Consigliere Bevacqua** che rileva l'importanza di definire il percorso di pianificazione urbanistica entro il 31 dicembre per evitare il commissariamento.

Prosegue l'**Assessore Rizzuto**. Afferma che prima, in campagna elettorale, e anche negli ultimi mesi, è stato dato ascolto alle parole dei cittadini. Sottolinea che l'odierna proposta è preliminare rispetto al completamento dell'iter e che nel prosieguo ci potrà essere il confronto tanto richiesto dalla minoranza.

Prende la parola il **Consigliere Scicchitano** il quale evidenzia che oggi, in caso di eventuali espropri, le aree verrebbero considerate "zone agricole" e come tali valutate e retribuite.

Interviene l'**Assessore Marra** che, preliminarmente, ringrazia l'Ing. Albanese e l'Assessore Rizzuto per gli interventi di "alto livello" che hanno effettuato durante la seduta consiliare. Sottolinea il tempo che è trascorso dal 2015 e quanto da allora effettuato o meno.

Riferisce che dagli incontri con i cittadini è emerso che vengono richiesti spazi pubblici aperti e di aggregazione.

Evidenzia che occorre recuperare il tempo perso.

Ricorda gli anni bui, la guerra di mafia che c'è stata a Villa e che riguardava anche aspetti di pianificazione e speculazione edilizia. Sottolinea, infine, che nessuno potrà decidere in merito al territorio di Villa se non i cittadini stessi.

Interviene il Consigliere **Santoro** per produrre in comunicazione copia della deliberazione della Giunta comunale n.107 del 25 giugno 2013, avente ad oggetto "Approvazione schema di convenzione con l'Università Mediterranea per la redazione del P.S.C. indirizzo al RUP per le procedure"; Accordo con l'Università sottoscritto; nota di convocazione per incontro di cui al protocollo n. 11492 del 07 giugno 2013. Preannuncia mozione da parte della minoranza.

Prende la parola il **Consigliere Idone**. Evidenzia il grande senso di responsabilità di chi si impegna a presiedere le commissioni consiliari dove non si riscontra sempre un atteggiamento collaborativo. Anche lui evidenzia, come l'Assessore Marra, che i cittadini chiedono spazi in cui affermare il senso di comunità, interloquire con gli altri e, pertanto, spazi di aggregazione sociale. Sottolinea, infine, che il ruolo delle Commissioni dovrebbe essere quello di "facilitare" i lavori del Consiglio.

Interviene il **Consigliere Calderone** per chiedere al Consigliere Idone di non ripetere sempre che la minoranza non intende partecipare ai lavori.

Prosegue il **Consigliere Neri** per richiamare l'attenzione sulla necessità di ciascun Consigliere di rifarsi al proprio senso di responsabilità.

Conclusi i precedenti interventi. Il Presidente cede la parola al **Consigliere Calabrò** il quale, in qualità di Capogruppo, da lettura di un documento a nome di tutta la maggioranza, in atti.

In merito ai lavori oggetto della presente deliberazione ripercorre l'iter seguito. Rammenta che si è ripartiti dal 2015 e dagli atti prodotti dall'Università. Sostiene che bisogna guardare avanti. Evidenzia come questo sia un atto preliminare e programmatico necessario per definire l'iter nei termini richiesti dalla Regione Calabria.

La parola viene data all'Assessore Rizzuto. L'**Assessore Rizzuto** ribadisce l'importanza di procedere con l'approvazione della proposta di deliberazione sostenendo che l'urgenza è dovuta ai termini imposti dalla Regione Calabria che scadranno il 31 dicembre.

Interviene il **Sindaco** la quale rammenta la seguente frase: "*non vale pensare a ciò che abbiamo perso ma vale pensare a ciò che ci rimane*".

Evidenzia come nel programma elettorale della minoranza non ha trovato nulla che sia in contrasto con quanto la proposta odierna contiene.

Si da atto che alle ore 19:50 la Presidente dispone la sospensione della seduta. La stessa riprende alle ore 20:15 con l'appello, la constatazione della permanenza del numero legale essendo tutti presenti compreso il Consigliere Cotroneo, inizialmente assente.

La **Presidente** ammette, in via precauzionale, la mozione presentata dalla minoranza e cede la parola al Consigliere Santoro.

Il **Consigliere Santoro** illustra la mozione redatta dalla minoranza, per la quale chiede il rinvio del punto all'ordine del giorno, e da lettura del documento al Consiglio. La mozione viene acquisita agli atti.

Interviene il **Sindaco**, per conto dell'intera maggioranza. Chiede al Consigliere Santoro se c'è una nota ufficiale che dimostri quanto detto e affermato dalla minoranza. Rileva che la nota letta non è pertinente rispetto al punto all'ordine del giorno e, pertanto, se al riguardo vi è una nota ufficiale allora quanto letto si può ammettere, se così non è, potrebbe non essere acquisita formalmente, limitando la trattazione alla mozione. Contesta, inoltre, l'asserita accusa di mancanza di trasparenza da parte della minoranza. Preannuncia, infine, voto contrario alla mozione.

La **Presidente** mette ai voti la mozione di rinvio del punto all'ordine del giorno.

Con la votazione di sotto riportata, espressa a seguito di appello nominale, richiesto dai Consiglieri di minoranza, il cui esito è il seguente:

CAMINITI: No, con dichiarazione di voto a nome di tutta la maggioranza: *“il termine del 31.12.2023 è un termine perentorio per i Comuni che non hanno ancora approvato il PSC alla data del 21.12.2017. la Regione ha concesso una possibilità di dimostrare quantomeno che in questi anni Villa ha lavorato allo strumento urbanistico e ci siamo assunti l'onere di dimostrare, per tutti, che questo lavoro è stato fatto, tenendo presente che comunque ci sarà una fase di integrazione al documento preliminare che andremo a portare ad approvazione nel Consiglio del 23 dicembre; tenuto conto che la fase di partecipazione sarà prevista e attuata come per legge ex articolo 27 comma 5, con termini ridotti della metà, questa fase sarà prevista e attuata come per legge nella successiva fase di adozione del PSC e non nella fase ante ex ante il documento preliminare del PSC. Il documento preliminare già redatto, tenuto conto delle normative sovraordinate, che sono invocate dalla minoranza, dovrà solo essere eventualmente aggiornato sulla base delle integrazioni degli Enti obbligatoriamente chiamati ad esprimere un loro parere nella Conferenza dei Servizi, che sarà convocata da me. Per concludere, votiamo no alla mozione di proposta dei Consiglieri di minoranza, ritenendo che il processo di formazione del PSC, per come messo in atto con due documenti di indirizzo politico, quali adesione alla misura “Consumo suolo zero” e le linee guida del PSC segua fin da questa seduta consiliare di pari passo l'iter della normativa vigente”.*

PAVONE:	No
MELITO:	No
TRECROCI:	No
MARRA:	No
RIZZUTO:	No
IDONE:	No
NERI:	No
SCICCHITANO:	No
CALABRO':	No
BEVACQUA:	No

SANTORO: Si, con dichiarazione di voto a nome dell'intera minoranza: *“voto favorevole di tutta la minoranza alla luce del convincimento che il territorio di Villa San Giovanni non è un territorio qualunque. Il Ponte è un'opera voluta dal Governo e dall'Europa e che ricadrà sul territorio di Villa San Giovanni. Abbiamo ascoltato l'intervento del Capogruppo di maggioranza sul punto all'ordine del giorno, nel quale la Città e l'interesse di questa Amministrazione è dettato da due emergenze, purtroppo frutto dell'inerzia del passato. La prima tutelare gli eventuali espropriandi del Ponte dal momento che l'adesione a “consumo suolo zero” ridà alle aree la loro originaria destinazione urbanistica, modificandone il valore rispetto a quello minimo di aree bianche cui oggi erano “condannati” dalla mancanza del PSC. La seconda, che concluderemo il prossimo Consiglio 23 dicembre, è l'approvazione del preliminare del Piano Strutturale Comunale che evita alla Città di Villa San Giovanni il commissariamento per l'adozione del PSC al primo*

gennaio 2024. Tutto questo denota non la volontà di partecipare alle scelte con la minoranza e, contestualmente, la celerità nel voler adottare le linee di indirizzo strategico volte al contenimento del consumo di suolo del PSC. Siamo fermamente convinti che questa accelerazione non darà i frutti sperati, tenuto conto del documento allegato alla mozione quale situazione attuale dell'opera Ponte sullo Stretto”.

SICLARI:	Si
CALDERONE:	Si
LUCISANO:	Si
DE MARCO:	Si

- Presenti: 16 (si è allontanato il Consigliere Cotroneo)
- Favorevoli: 05 (Santoro, Siclari, Calderone, De Marco, Lucisano)
- Contrari: 11
- Astenuti: 0 (zero)

A seguito della predetta votazione la mozione viene **respinta**.

La **Presidente**, pertanto, pone ai voti la proposta di deliberazione originaria, per come depositata in atti.

Tutti gli interventi come sopra sinteticamente riportati sono integralmente riprodotti su supporto informatico oltre che rinvenibili sul sito Ufficiale del Comune.

Conclusi gli interventi il Presidente invita l'Assemblea a deliberare sul punto in oggetto posto all'ordine del giorno e cede la parola al Segretario Generale per la verbalizzazione della votazione per appello nominale a seguito di richiesta della minoranza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Deliberazione di Giunta comunale n. **238** del **06/12/2023** con la quale è stata proposta l'adesione al principio di "Pianificazione a consumo di suolo zero" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02 nonché l'approvazione delle linee di indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del Piano Strutturale Comunale (PSC) ex art. 27 della L.U.R. n.19/02 e ss.mm.ii. e richiamatone per intero il contenuto;

Premesso che:

- il Comune di **Villa San Giovanni** è dotato di Piano **Regolatore Generale**, adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/80 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983, che dopo svariati anni risulta essere uno strumento urbanistico vetusto, contenente, prevalentemente, previsioni di tipo programmatiche e solo in parte immediatamente operative e non più in grado di conformarsi alle nuove esigenze di flessibilità del piano comunale in relazione ai fattori di sviluppo socio-economici del nostro territorio che nel corso del tempo ha subito profonde trasformazioni;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di governo del territorio (LUR. n. 19/02 e QTRP approvato con D.C.R. n. 134 del 01/08/2016) risultano estesi gli obiettivi e sarebbe, altresì, mutata la metodica redazionale ed attuativa della pianificazione urbanistica locale;
- tutti i comuni della Regione Calabria, ai sensi dell'art. 65, co. 1 della LUR n. 19/02, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter della LUR n. 19/02, devono approvare, entro la data del 31/12/2023 il *Piano Strutturale Comunale*;

Dato atto che:

- i Comuni, ai sensi dell'art. 27, co. 2 della LUR n. 19/02, "...danno avvio alla procedura di redazione del piano, mediante apposita deliberazione di giunta comunale, di approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo.";

- il procedimento disciplinato dall'art. 27 della LUR n. 19/02, avente ad oggetto: "Formazione ed approvazione del PSC" è integrato con la procedura VAS, ai sensi del D.Lgs n. 152/2006 e del regolamento regionale n. 3/2008, e con l'indicazione della perimetrazione dell'area da assoggettare al Piano comunale di spiaggia, di cui all'articolo 24, per i comuni costieri non ancora dotati, nonché alle relative varianti sostanziali al PSC approvato;
- ciascuna Amministrazione titolare di poteri di pianificazione territoriale ed urbanistica, contestualmente all'atto che dà avvio ai procedimenti previsti dalla LUR n. 19/02, nomina, ai sensi dell'articolo 4 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, un responsabile dell'intero procedimento affidandogli, altresì, il compito di curare le attività relative alla pubblicità dello stesso e di assicurare a chiunque la conoscenza tempestiva delle decisioni e l'accesso ai relativi supporti conoscitivi e di adottare le forme più idonee per favorire la partecipazione dei cittadini singoli o associati al processo decisionale;
- il responsabile del procedimento, all'uopo nominato, ai sensi dell'art. 1. co. 3 della LUR n. 19/02, redige il fascicolo della partecipazione e della concertazione, quale parte integrante del documento preliminare del PSC/PSA e della VAS, consistente in una relazione dettagliata sulle attività di partecipazione con i cittadini e sulla concertazione tra gli enti territoriali;

Dato atto altresì che:

- il Comune di **Villa San Giovanni** nell'ottica del rispetto del principio generale sul contenimento del consumo di suolo, quale principio cardine della pianificazione territoriale urbanistica di questa regione per come richiamato all'art. 20 del QTRP a valenza paesaggistica, intende aderire al principio di "Pianificazione a consumo di suolo zero" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02, rivolgendo direttive per la redazione del Piano agli uffici comunali e ai redattori volte al perseguimento di tale obiettivo;
- il suindicato art. 27-quater, al co. 3 dispone che: *"La delibera consiliare di cui al comma 2 ha efficacia, ai sensi dell'articolo 65, comma 2 bis, dal momento della sua adozione. **Alla stessa deve essere allegato un documento di analisi ricognitiva delle quantità di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati, già ricompresi nelle zone B), C), D) e F) o comunque denominate del previgente dal previgente PRG/PdF, firmato dai redattori e certificato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale.** Tali aree, previa verifica di compatibilità con le reali condizioni territoriali e di sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale vigente, possono eventualmente essere riproposte e/o rimodulate quali ambiti urbanizzati ed urbanizzabili nel nuovo documento preliminare del PSC/PSA, senza alcuna previsione di maggiori superfici e volumi ulteriori rispetto a quelli ancora disponibili del piano vigente, comprendendo anche le aree interessate da edilizia abusiva. La delibera, unitamente al predetto allegato, deve essere trasmessa in copia digitale, nelle forme previste dal D.Lgs 82/2005, al Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio della Regione Calabria entro dieci giorni dalla data della sua adozione. L'amministrazione deve assicurare la pubblicità degli atti nelle forme di legge."*;
- ciascuna Amministrazione titolare di poteri di pianificazione territoriale ed urbanistica, contestualmente all'atto che dà avvio ai procedimenti previsti dalla LUR n. 19/02, nomina, ai sensi dell'articolo 4 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, un responsabile dell'intero procedimento affidandogli, altresì, il compito di curare le attività relative alla pubblicità dello stesso e di assicurare a chiunque la conoscenza tempestiva delle decisioni e l'accesso ai relativi supporti conoscitivi e di adottare le forme più idonee per favorire la partecipazione dei cittadini singoli o associati al processo decisionale;
- il co. 4, ex art. 27-quater della LUR n. 19/02, prevede che: *"Successivamente alla delibera di adesione al principio di "consumo di suolo zero", il comune, ai fini dell'iter di formazione ed approvazione del piano strutturale, deve seguire le procedure di cui all'articolo 27, i cui termini, quale premialità, sono ridotti della metà. Nei procedimenti relativi al PSA la riduzione dei termini si applica solo nel caso di adesione di tutti i comuni dell'associazione. Tale riduzione non si applica per i pareri previsti dal d.lgs. n. 152/2006, ove obbligatori."*;

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 4 della LUR n. 19/02: *"sono demandate ai Comuni tutte le funzioni relative al governo del territorio non espressamente attribuite dall'ordinamento e dalla presente legge alla Regione ed alle Province, le quali*

esercitano esclusivamente le funzioni di pianificazione che implicano scelte di interesse sovracomunale” e che, dunque, il Comune agisce, tra l'altro, in qualità di Amministrazione/Autorità procedente ed è, quindi, l'Ente competente titolare del procedimento di formazione ed approvazione di un determinato strumento di pianificazione territoriale ed urbanistica e di governo del territorio a scala comunale, nonché titolare dell'esercizio delle funzioni relative al governo del territorio e dei poteri di pianificazione territoriale ed urbanistica;

- il merito della documentazione afferente all'elaborazione del Piano in oggetto, resta di competenza e responsabilità dei tecnici progettisti che hanno redatto e sottoscritto la medesima documentazione, ognuno per le rispettive competenze;
- il Responsabile del Procedimento, per effetto del combinato disposto di cui all'art. 1, comma 3, della LUR n. 19/2002 e dell'art. 6, co. 1 della L. 241/90, ha valutato, per quanto di competenza, la suindicata documentazione;

Ritenuto urgente ed improcrastinabile dover procedere alla pianificazione di uno nuovo strumento urbanistico generale di tipo semplificato che si prefigga l'obiettivo più apprezzabile ed auspicabile per i comuni calabresi che è quello di non impegnare ulteriori superfici e volumi rispetto a quelli che residuano nell'ambito del previgente strumento urbanistico generale e che possa rispondere alla necessità di un'organica revisione e conformazione ai contenuti e obiettivi connessi alla nuova strumentazione urbanistica sovraordinata e settoriale;

Considerato che risulta necessario dover procedere all'adesione al principio di *"Pianificazione a consumo di suolo zero"* di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02, in aderenza agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni, a carattere vincolante, sottesi agli strumenti di pianificazione sovraordinati;

Considerato altresì che l'Amministrazione comunale intende dare avvio alla prima fase del percorso di approvazione del nuovo strumento urbanistico generale previa approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del *Piano Strutturale Comunale (PSC)*, ex art. 27 della LUR n. 19/02;

Dato atto della relazione istruttoria di accompagnamento alla proposta di Delibera di Consiglio, indirizzata alla Commissione Territorio con nota prot. XXXX del XX/12/2023 da parte del Responsabile del Settore Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale;

Preso atto del verbale di riunione delle Commissioni Congiunte Affari Generali e Territorio del 07 dicembre 2023, trasmesso agli uffici competenti, riportante le conclusioni della seduta della commissione di istruttoria, secondo le quali si approvano a maggioranza i documenti (linee di indirizzo strategico ed analisi ricognitiva finalizzata all'adesione al principio di consumo suolo zero) di cui alla presente proposta;

Vista la LUR n. 19/02 e ss.mm.ii.;

Visto il Q.T.R.P. approvato con Delibera di Consiglio regionale n. 134 del 01/08/2016;

Visto il D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;

Visto il Regolamento regionale 3/2008 e ss.mm.ii.;

Vista la D.G.R. n. 624 del 23/12/2011, recante: *"Approvazione del Disciplinare Operativo inerente la procedura di Valutazione Ambientale Strategica applicata agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale integrazione R.R. n. 3 del 04/08/2008, approvato con D.G.R. n. 535/08"*;

Vista la D.G.R. n. 577 del 23/12/2021, recante: *"Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i., articolo 9, comma 1. Integrazioni e modifiche al Disciplinare operativo con Deliberazione di Giunta regionale n. 473 del 24 novembre 2016"*;

Vista la D.G.R. n. 642 del 21/12/2017, recante: *"Intesa, ai sensi dell'art. 8, co. 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Recepimento regionale"*;

Visto l'art. 42 del D.Lgs 267/2000, ritenuta la competenza del Consiglio comunale ad assumere il presente atto;

Visto lo Statuto Comunale;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il punto all'ordine del giorno;

Uditi gli interventi come sopra sinteticamente riportati ed integralmente riprodotti su supporto informatico oltre che rinvenibili sul sito Ufficiale del Comune;

Visto l'art. 61 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari;

Dato atto che il Consigliere Siclari, per dichiarata incompatibilità con il presente punto all'ordine del giorno, lascia la sala consiliare prima della votazione;

Con la votazione di sotto riportata, espressa a seguito di appello nominale richiesto dai Consiglieri di minoranza, il cui esito è il seguente:

CAMINITI:	Si
PAVONE:	Si
MELITO:	Si
TRECROCI:	Si
MARRA:	Si
RIZZUTO:	Si
IDONE:	Si
NERI:	Si
SCICCHITANO:	Si
CALABRO':	Si
BEVACQUA:	Si

SANTORO:	No (riportandosi alla dichiarazione di voto espressa per la mozione).
CALDERONE:	No
LUCISANO:	No
DE MARCO:	No

-

- Presenti: 15 (al momento del voto risultano assenti i Consiglieri Cotroneo e Siclari)
- Favorevoli: 11
- Contrari: 04 (Santoro, Calderone, De Marco, Lucisano)
- Astenuti: 00 (zero)

DELIBERA

- 1) di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) l'approvazione** delle "linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo", ai sensi dell'art.27 comma 2 della L.U.R. n.19/02 e ss.mm.ii. approvate con Delibera di Giunta n.XX del 06/12/2023;
- 3) l'adesione** al principio di "Pianificazione a consumo di suolo zero" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02, secondo le indicazioni della tabella allegata e del relativo elaborato grafico, allegati e formanti parte integrante e sostanziale della Delibera di Giunta n. 238 del 06/12/2023, nonché allegati e facenti parte integrante e sostanziale anche della presente delibera consiliare:

- a. TABELLA ANALISI RICOGNITIVA DELLE QUANTITA' DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.;
- b. TAVOLA GRAFICA DI SUPPORTO NEL CALCOLO RICOGNITIVO DELLE QUANTITA' DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.;

- 4) **di demandare** al Responsabile dell'ufficio di piano gli adempimenti di competenza, connessi all'adesione al principio di "*Pianificazione a consumo di suolo zero*" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02, della presente deliberazione;
- 5) **dare atto** che l'adozione della presente, seguirà le disposizioni di cui di cui all'art. 27, co. 3 e ss. della LUR n. 19/02 relativamente alla parte del procedimento di formazione ed approvazione del PSC;
- 6) **di dare atto** che l'adozione definitiva della presente seguirà le disposizioni di cui all'art. 27-quater, co. 4 della LUR n. 19/02;

Infine, stante l'urgenza di provvedere, con successiva votazione avente il medesimo esito come sopra riportato

DELIBERA

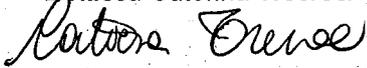
di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

**Deliberazione del Consiglio Comunale
N. 44/2023**

Il presente verbale viene letto approvato e sottoscritto;

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Caterina Trecroci



IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni



**REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124, 2° comma, D.Lgs. n. 267/2000)**

Il sottoscritto Responsabile della pubblicazione, certifica che copia della presente deliberazione viene affissa, in data odierna, all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, numero di registrazione: _____.

Villa San Giovanni li,

Prot. n. _____ del _____

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE



**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(art. 134, D.Lgs. n. 267/2000)**

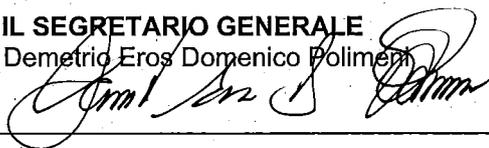
Si certifica che la su estesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio e che la stessa è divenuta esecutiva

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs n. 267/2000;
- è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs 267/2000 decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione.

Villa San Giovanni li,

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni





Città di Villa San Giovanni

Città Metropolitana di Reggio di Calabria

N. 238 del Reg. Delib.

Del 06-12-2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **Approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del Piano Strutturale Comunale (PSC) ex art. 27 della LUR n. 19/02. Proposta di adesione al principio di "Pianificazione a consumo di suolo zero" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02"**

L'anno **duemilaventitre** addì **sei** del mese di **dicembre** alle ore **19:00** nella sala delle adunanze, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

All'appello risultano:

		Presente/Assente
Caminiti Giuseppina	Sindaco	Presente in sede
Pavone Ada Nicoletta	Assessore	Presente in sede
Melito Maria Grazia Simona	Assessore	Assente
Marra Ruggero	Assessore	Presente in sede
Rizzuto Albino Francesco	Assessore	Presente in sede
Giordano Sergio	Assessore	Presente in sede

PARTECIPA il Segretario Generale, Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione relativa all'oggetto predisposta dal SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, corredata dal parere Favorevole in ordine alla Regolarità tecnica di cui agli articoli 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

VISTA la predetta proposta di deliberazione corredata, altresì, dal parere Favorevole in ordine alla Regolarità Contabile di cui agli articoli 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

VALUTATA l'allegata proposta di deliberazione e ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267 del 2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

ACQUISITO il preventivo parere **Favorevole** in ordine alla **Regolarità tecnica**, reso ai sensi degli articoli 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000, e 147 bis, come modificati e integrati dal D.L. 174 del 2012, convertito in legge n. 213 del 2012, allegati al presente atto;

ACQUISITO il preventivo parere **Favorevole** in ordine alla **Regolarità Contabile**, reso ai sensi degli articoli 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000, e 147 bis, come modificati e integrati dal D.L. 174 del 2012, convertito in legge n. 213 del 2012, allegati al presente atto;

DELIBERA

DI APPROVARE e fare propria la predetta proposta di deliberazione che qui si intende integralmente riportata e trascritta ad ogni effetto di legge e che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

AL SIG SINDACO

Oggetto: **Approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del Piano Strutturale Comunale (PSC) ex art. 27 della LUR n. 19/02. Proposta di adesione al principio di "Pianificazione a consumo di suolo zero" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02"**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Premesso che:

- il Comune di **Villa San Giovanni** è dotato di Piano **Regolatore Generale**, adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/80 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983, che dopo svariati anni risulta essere uno strumento urbanistico vetusto, contenente, prevalentemente, previsioni di tipo programmatiche e solo in parte immediatamente operative e non più in grado di conformarsi alle nuove esigenze di flessibilità del piano comunale in relazione ai fattori di sviluppo socio-economici del nostro territorio che nel corso del tempo ha subito profonde trasformazioni;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di governo del territorio (LUR n. 19/02 e QTRP approvato con D.C.R. n. 134 del 01/08/2016) risultano estesi gli obiettivi e sarebbe, altresì, mutata la metodica redazionale ed attuativa della pianificazione urbanistica locale;
- tutti i comuni della Regione Calabria, ai sensi dell'art. 65, co. 1 della LUR n. 19/02, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter della LUR n. 19/02, devono approvare, entro la data del 31/12/2023 il *Piano Strutturale Comunale*;

Dato atto che:

- i Comuni, ai sensi dell'art. 27, co. 2 della LUR n. 19/02, "*...danno avvio alla procedura di redazione del piano, mediante apposita deliberazione di giunta comunale, di approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo.*";
- il procedimento disciplinato dall'art. 27 della LUR n. 19/02, avente ad oggetto: "*Formazione ed approvazione del PSC*" è integrato con la procedura VAS, ai sensi del D.Lgs n. 152/2006 e del regolamento regionale n. 3/2008, e con l'indicazione della perimetrazione dell'area da assoggettare al Piano comunale di spiaggia, di cui all'articolo 24, per i comuni costieri non ancora dotati, nonché alle relative varianti sostanziali al PSC approvato;
- ciascuna Amministrazione titolare di poteri di pianificazione territoriale ed urbanistica, contestualmente all'atto che dà avvio ai procedimenti previsti dalla LUR n. 19/02, nomina, ai sensi dell'articolo 4 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, un responsabile dell'intero procedimento affidandogli, altresì, il compito di curare le attività relative alla pubblicità dello stesso e di assicurare a chiunque la conoscenza tempestiva delle decisioni e l'accesso ai relativi supporti conoscitivi e di adottare le forme più idonee per favorire la partecipazione dei cittadini singoli o associati al processo decisionale;

- il responsabile del procedimento, all'uopo nominato, ai sensi dell'art. 1. co. 3 della LUR n. 19/02, redige il fascicolo della partecipazione e della concertazione, quale parte integrante del documento preliminare del PSC/PSA e della VAS, consistente in una relazione dettagliata sulle attività di partecipazione con i cittadini e sulla concertazione tra gli enti territoriali;

Dato atto altresì che:

- il Comune di **Villa San Giovanni** nell'ottica del rispetto del principio generale sul contenimento del consumo di suolo, quale principio cardine della pianificazione territoriale urbanistica di questa regione per come richiamato all'art. 20 del QTRP a valenza paesaggistica, intende aderire al principio di "*Pianificazione a consumo di suolo zero*" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02, rivolgendo direttive per la redazione del Piano agli uffici comunali e ai redattori volte al perseguimento di tale obiettivo;
- il su indicato art. 27-quater, al co. 3 dispone che: *"La delibera consiliare di cui al comma 2 ha efficacia, ai sensi dell'articolo 65, comma 2 bis, dal momento della sua adozione. **Alla stessa deve essere allegato un documento di analisi ricognitiva delle quantità di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati, già ricompresi nelle zone B), C), D) e F) o comunque denominate del previgente dal previgente PRG/PdF, firmato dai redattori e certificato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale.** Tali aree, previa verifica di compatibilità con le reali condizioni territoriali e di sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale vigente, possono eventualmente essere riproposte e/o rimodulate quali ambiti urbanizzati ed urbanizzabili nel nuovo documento preliminare del PSC/PSA, senza alcuna previsione di maggiori superfici e volumi ulteriori rispetto a quelli ancora disponibili del piano vigente, comprendendo anche le aree interessate da edilizia abusiva. La delibera, unitamente al predetto allegato, deve essere trasmessa in copia digitale, nelle forme previste dal D.Lgs 82/2005, al Settore Urbanistica del Dipartimento ambiente e territorio della Regione Calabria entro dieci giorni dalla data della sua adozione. L'amministrazione deve assicurare la pubblicità degli atti nelle forme di legge."*;
- il co. 4, ex art. 27-quater della LUR n. 19/02, prevede che: *"Successivamente alla delibera di adesione al principio di "consumo di suolo zero", il comune, ai fini dell'iter di formazione ed approvazione del piano strutturale, deve seguire le procedure di cui all'articolo 27, i cui termini, quale premialità, sono ridotti della metà. Nei procedimenti relativi al PSA la riduzione dei termini si applica solo nel caso di adesione di tutti i comuni dell'associazione. Tale riduzione non si applica per i pareri previsti dal d.lgs. n. 152/2006, ove obbligatori."*;

Preso atto:

- dell'allegata relazione istruttoria, prot. n. **34089** del 06/12/2023, a firma del responsabile del Settore Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale contenente le linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo;
- che quanto in essa contenuto sia rispondente agli indirizzi programmatici di quest'Amministrazione in materia di governo del territorio e, pertanto, meritevole di approvazione;

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 4 della LUR n. 19/02: *"sono demandate ai Comuni tutte le funzioni relative al governo del territorio non espressamente attribuite dall'ordinamento e dalla presente legge alla Regione ed alle Province, le quali esercitano esclusivamente le funzioni di pianificazione che implicano scelte di interesse sovracomunale"* e che, dunque, il Comune agisce, tra l'altro, in qualità di Amministrazione/Autorità procedente ed è, quindi, l'Ente competente titolare del procedimento di formazione ed approvazione di un determinato strumento di pianificazione territoriale ed urbanistica e di governo del territorio a

scala comunale, nonché titolare dell'esercizio delle funzioni relative al governo del territorio e dei poteri di pianificazione territoriale ed urbanistica;

- il merito della documentazione afferente all'elaborazione del Piano in oggetto, resta di competenza e responsabilità dei tecnici progettisti, all'uopo individuati con successivo atto, ognuno per le rispettive competenze;

Ritenuto urgente ed improcrastinabile dover procedere alla pianificazione di uno nuovo strumento urbanistico generale di tipo semplificato che si prefigga l'obiettivo più apprezzabile ed auspicabile per i comuni calabresi che è quello di non impegnare ulteriori superfici e volumi rispetto a quelli che residuano nell'ambito del previgente strumento urbanistico generale e che possa rispondere alla necessità di un'organica revisione e conformazione ai contenuti e obiettivi connessi alla nuova strumentazione urbanistica sovraordinata e settoriale;

Considerato che risulta necessario dover procedere all'adesione del principio di "*Pianificazione a consumo di suolo zero*" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02, in aderenza agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni, a carattere vincolante, sottesi agli strumenti di pianificazione sovraordinati;

Dato atto dell'attività svolta dagli uffici, di ricognizione sulla documentazione rintracciata agli atti, prodotta dal Dipartimento PAU dell'Università Mediterranea degli Studi di Reggio Calabria in seguito a convenzione con l'Ente Comune di Villa San Giovanni, facente parte degli elaborati del Quadro Conoscitivo del Documento Preliminare di PSC, che sulla documentazione costituente il precedente Piano Regolatore Generale redatto dall'Architetto Samonà, attività ricognitiva che ha prodotto *un documento di analisi ricognitiva di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati, già ricompresi nelle zone B),C),D) ed F) o comunque denominate dal previgente PRG*, allegato alla proposta di delibera per costituirne parte integrante e sostanziale della stessa;

Considerato altresì che l'Amministrazione comunale intende dare avvio alla prima fase del percorso di approvazione del nuovo strumento urbanistico generale previa approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del *Piano Strutturale Comunale (PSC), ex art. 27 della LUR n. 19/02*;

Vista la LUR n. 19/02 e ss.mm.ii.;

Visto il Q.T.R.P. approvato con Delibera di Consiglio regionale n. 134 del 01/08/2016;

Visto il D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;

Visto il Regolamento regionale 3/2008 e ss.mm.ii.;

Vista la D.G.R. n. 624 del 23/12/2011, recante: "*Approvazione del Disciplinare Operativo inerente la procedura di Valutazione Ambientale Strategica applicata agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale integrazione R.R. n. 3 del 04/08/2008, approvato con D.G.R. n. 535/08*";

Vista la D.G.R. n. 642 del 21/12/2017, recante: "*Intesa, ai sensi dell'art. 8, co. 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Recepimento regionale*";

Vista la D.G.R. n. 577 del 23/12/2021, recante: “*Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i., articolo 9, comma 1. Integrazioni e modifiche al Disciplinare operativo con Deliberazione di Giunta regionale n. 473 del 24 novembre 2016*”;

Visto l’art. 48 del D.Lgs 267/2000, ritenuta la competenza della Giunta Comunale ad assumere la presente proposta;

Visto lo Statuto Comunale;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile previsti dall’art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

PROPONE

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) l’approvazione della relazione istruttoria, a firma del Responsabile del *Settore* Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale, contenente le “*linee d’indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo*”, che si allega alla presente per farne parte integrante e inscindibile;
- 3) l’istituzione del “*l’ufficio di piano*” retto dal Responsabile del *Settore* Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale, per gli adempimenti relativi alla redazione, approvazione e gestione del *Piano Strutturale Comunale (PSC), ex art. 27 della LUR n. 19/02*;
- 4) di dare atto che “*l’ufficio di Piano*”, sarà costituito da un nucleo di professionisti esterni con specifiche professionalità tecniche e scientifiche non presenti all’interno dell’amministrazione comunale, con successivo atto di Giunta Comunale;
- 5) di dare atto, altresì che il finanziamento della spesa, per la stesura e l’approvazione dell’intero strumento urbanistico, è quantificabile in € 50.000,00, che troverà imputazione nei bilanci comunale di previsione, con riferimento agli esercizi di competenza;
- 6) l’adesione al principio di “*Pianificazione a consumo di suolo zero*” di cui all’art. 27-quater della LUR n. 19/02, secondo le indicazioni della tabella allegata alla presente e del relativo elaborato grafico, che ne formano parte integrante e sostanziale della presente:
 - a. TABELLA ANALISI RICOGNITIVA DELLE QUANTITA' DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.;
 - b. TAVOLA GRAFICA DI SUPPORTO NEL CALCOLO RICOGNITIVO DELLE QUANTITA' DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.;
- 7) di demandare al Responsabile del *Settore Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale* gli adempimenti di competenza, connessi alla proposta di adozione della presente deliberazione;
- 8) di dare atto che l’adozione della presente, seguirà le disposizioni di cui di cui all’art. 27, co. 3 e ss. della LUR n. 19/02 relativamente alla parte del procedimento di formazione ed approvazione del PSC;
- 9) di dare atto che l’adozione definitiva della presente proposta, da parte del Consiglio comunale, seguirà le disposizioni di cui all’art. 27-quater, co. 4 della LUR n. 19/02, per quanto riguarda l’adesione al principio “*Pianificazione a consumo di suolo zero*”;

10) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, co. 4 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267.

IL RESPONSABILE PROPONENTE

Ing. Ida Albanese
(Sottoscritto con firma digitale)

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<i>Oggetto:</i>	Approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del Piano Strutturale Comunale (PSC) ex art. 27 della LUR n. 19/02. Proposta di adesione al principio di "Pianificazione a consumo di suolo zero" di cui all'art. 27-quater della LUR n. 19/02"
-----------------	---

PARERE ESPRESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 49, COMMA 1, E 147 BIS, COMMA 1, DEL D.LGS. 18/08/2000 N. 267, COME MODIFICATI DAL D.L. N. 174 DEL 2012, CONVERTITO IN LEGGE N. 213 DEL 2012.

PER QUANTO DI PROPRIA COMPETENZA, IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO COMUNALE, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN OGGETTO, ESPRIME:

Parere **FAVOREVOLE** sotto il profilo della **REGOLARITÀ TECNICA** ed attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Villa San Giovanni lì 06-12-2023

IL RESPONSABILE DEL PARERE TECNICO

Simona Demoro
(Sottoscritto con firma digitale)

PARERE ESPRESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 49, COMMA 1, E 147 BIS, COMMA 1, DEL D.LGS. 18/08/2000 N. 267, COME MODIFICATI DAL D.L. N. 174 DEL 2012, CONVERTITO IN LEGGE N. 213 DEL 2012.

PER QUANTO DI PROPRIA COMPETENZA, IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO COMUNALE, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN OGGETTO, ESPRIME:

Parere **FAVOREVOLE** sotto il profilo della **REGOLARITÀ CONTABILE**.

Villa San Giovanni lì 06-12-2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

Alessandra Arena
(Sottoscritto con firma digitale)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 238/2023

Il presente verbale viene letto approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

*F.to Avv. Giuseppina Caminiti
(Sottoscritto con firma Digitale)*

IL SEGRETARIO GENERALE

*F.to Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni
(Sottoscritto con firma digitale)*

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124, 2° comma, D.Lgs. n. 267/2000)

Il sottoscritto Responsabile Settore AA.GG., certifica che copia della presente deliberazione viene affissa, in data odierna, all'Albo Pretorio e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, numero di registrazione: 1974.

Villa San Giovanni li, 07-12-2023

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

(Sottoscritto con firma digitale)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(art. 134, D.lgs. n. 267/2000)

Si certifica che la su estesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio e che la stessa è divenuta esecutiva

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.lgs. n. 267/2000;
- è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.lgs. 267/2000 decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione.

Villa San Giovanni li, 07-12-2023

IL SEGRETARIO GENERALE

*F.to Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni
(Sottoscritto con firma digitale)*

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Villa San Giovanni Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI

CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

LINEE DI INDIRIZZO STRATEGICO VOLTE AL RISPETTO DEL PRINCIPIO GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Restituire la città ai cittadini è il vero fine dell'indirizzo politico di quest'atto preliminare e programmatico all'adozione del Piano Strutturale Comunale: significa in primo luogo riassegnare senso, ruolo e decoro agli spazi di relazione per la formazione di un connettivo di aree pubbliche, verde, luoghi per lo spettacolo, per lo sport, per il tempo libero, per le manifestazioni culturali; significa migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici di relazione per tendere alla formazione di veri quartieri residenziali quali parti relazionate all'intero organismo urbano.

Si vuole porre le basi per creare a Villa San Giovanni una rete connettiva di spazi significativi tra cui rientrino anche le aree di pertinenza del sistema dell'offerta formativa scolastica, dell'offerta sportiva, del sistema ricettivo, le principali porte di accesso alla città sia di mare che di terra, le principali vie di comunicazione e di penetrazione opportunamente sistemate nell'arredo e con spazi connettivi di verde urbano.

Restituire la città dei cittadini significa tendere a consolidare il rapporto tra l'urbano e il mare, il rapporto tra l'urbano e il territorio circostante, le pendici, i pianori e la montagna che prelude al Parco Nazionale dell'Aspromonte. Il rapporto mare-monti è particolarmente significativo per le potenzialità che esprime per il turismo e il tempo libero essendo, il territorio comunale di Villa, una fascia relativamente sottile che rapidamente sale di quota.

Restituire la città ai cittadini significa liberarla dal traffico di attraversamento, affrontare il tema del rapporto che Villa San Giovanni ha con il complesso di attività connesse all'attraversamento dello Stretto. Si tratta di un tema che non può certo trovare soluzione solo su scala urbana e all'interno del PSC, ma quello che occorre fare è uscire dalla condizione per cui la città è condizionata da scelte

pertinenti ad altre scale ed altre competenze (principalmente nazionali e regionali) che però, ormai da decenni, non vengono operate.

Più precisamente, da decenni non si realizzano interventi anche di portata locale perché su tutto grava la pregiudiziale della realizzazione di un manufatto stabile, destinato a risolvere ogni problema. È del tutto evidente che un tale modo di porre la complessa e delicata questione dell'attraversamento, ha fortemente penalizzato il territorio di Villa San Giovanni e, in particolare il suo centro urbano, per il quale non sono stati posti in essere alcuni interventi che sarebbero risultati decisivi ai fini di costruire un corretto rapporto della città con la funzione dell'attraversamento.

Con l'avvio del nuovo PSC si intende porre la questione in termini completamente diversi, partendo dal presupposto di voler liberare Villa San Giovanni dal condizionamento del manufatto stabile, chiarendo che il problema non è se propendere per la sua realizzazione o meno, ma il problema è che:

- a) ancora oggi il manufatto non esiste;
- b) dal momento di un ipotetico inizio lavori occorrerebbero non meno di venti anni per l'entrata in funzione;
- c) una corretta programmazione di livello locale assume un orizzonte temporale massimo di dieci anni.

Ciò fa capire che in sede di avvio di uno strumento di programmazione quale è il PSC non si possono non affrontare questioni che possono corrispondere fino a due periodi di validità effettiva del PSC stesso, con due distinte quanto efficaci modalità: predisporre soluzioni tecniche definite per quel che compete alla scala comunale; proporre idee di massima per quanto compete ad altre scale ed altre amministrazioni, promuovendo iniziative idonee a far attivare le amministrazioni competenti. Per tale ragione con delibera di consiglio comunale n. 13 del 20.04.2023 abbiamo proposto un accordo di programma quadro "Villa San Giovanni Città dei trasporti ed ecosostenibile" perché si apra un tavolo di concertazione e di progettazione con Città Metropolitana, Regione Calabria, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, RFI, ANAS, Autorità di Sistema dello Stretto, società private di navigazione. In tal modo si potrebbero creare le condizioni per una corretta programmazione e progettazione dell'attraversamento dello Stretto estesa ad un orizzonte temporale di quindici-venti anni, ma anche quelle per una politica urbana a Villa San Giovanni che tenga conto dell'importante funzione che il centro svolge come città dei viaggiatori.

Alcune delle linee di azione portanti per questa politica a due livelli, sono già in itinere:

- la realizzazione del cosiddetto autoporto in località Castelluccio, finanziato con DPCM del 2003 e di cui oggi è ente attuatore il Comune di Villa San Giovanni, prossimo obiettivo di quest'amministrazione comunale, progettato per le esigenze del viaggiatore tipo che transita per Villa San Giovanni;

- la delocalizzazione degli approdi dei traghetti privati a sud dell'attuale porto ferroviario;
- la realizzazione (è in fase di progettazione il cui ente appaltante è Città Metropolitana) la bretella autostradale che dal realizzando autoporto permetta l'accesso diretto dei mezzi diretti in Sicilia nella zona a sud dell'attuale porto storico-ferroviario, dove dovrà essere realizzato il nuovo porto commerciale della città, con la finalità di bypassare il centro cittadino.

Sulla base di questa nuova impostazione del territorio di transito, Villa può oggi divenire la città dei viaggiatori godendo degli indotti e dei servizi che offre e al contempo contenendo gli effetti distorcimenti per la qualità urbana. Il transito dei viaggiatori verrebbe escluso dalla città, ma verrebbero favorite le soste e le permanenze nell'autoporto, strutture ricettive, strutture di ristorazione, punti d'informazione, biglietteria, uno shop center, una sala di servizi multimediale con postazioni per le connessioni alle reti internet, magari anche una sala cinematografica e una sala congressi. Un autoporto che rappresenti valore aggiunto per la Città anche a livello occupazionale.

Il tema della struttura produttiva e della corrispondente offerta di lavoro di una città è sempre uno dei più complessi da affrontare, a motivo delle implicazioni a livelli per lo più superiori a quello comunale. In questo senso, lo sviluppo economico di Villa richiede, anzitutto, strategie integrate per la rivitalizzazione delle attività produttive esistenti e la forte specializzazione nei servizi rari, avanzati e di alta qualità. Più in particolare, in considerazione dell'accentuazione, negli anni più recenti, del carattere di centro terziario di tipo commerciale, andrà esaminato con particolare attenzione questo settore produttivo, ricercando i modi per favorirne la qualificazione e il consolidamento.

La forte vocazione turistica del territorio villese costituisce il punto di forza dell'economia e dello sviluppo commerciale della città. Infatti, le condizioni orografiche e l'uso del suolo esistente e potenziale, unitamente alla presenza di interessanti beni storico-culturali e paesaggistici, pone Villa San Giovanni quale città che deve fare dell'ambiente e dell'ecoturismo un punto di forza e fattore di sviluppo socio – economico.

L'Amministrazione intende accentuare le politiche di valorizzazione del patrimonio storico architettonico, sia per migliorarne la tutela ai fini della qualità urbana, sia per imprimere un salto di qualità nelle potenzialità turistiche della città.

La memoria storica e culturale di Villa è testimoniata da numerosi frammenti sparsi nel centro urbano e nel territorio che ne documentano il passato e l'identità storico-culturale: Forte Beleno, Torre Cavallo, le filande concentrate nel centro urbano e a Cannitello (che documentano, anche con manufatti di un certo interesse architettonico, l'attività della lavorazione della seta in ogni aspetto dei diversi cicli produttivi). Nel circuito regionale dedicato agli antichi mestieri, Villa è in grado di offrire un percorso tematico delle antiche sedi produttive e un laboratorio didattico con la messa in funzione di macchinari e strumenti di lavorazione della seta (filanda Cogliandro, ad opera dei privati, è in tal

senso già un primo positivo laboratorio, da valorizzare e portare ad esempio di investimento sul patrimonio).

Per Villa i primi luoghi da valorizzare non possono che essere tutti gli ambiti costieri, compresi il SIC “Fondali da Punta Pezzo a Capo dell’Armi”, le spiagge che si prestano alla tradizionale balneazione e le diffuse scogliere di grande rilevanza naturalistica in un’ottica di “Parco Marino della Costa Viola” con i comuni di Scilla, Bagnara, Palmi e Seminara. Inoltre, nell’ipotesi di trasformazione dei versanti naturali terrazzati - grande risorsa ad alto valore storico, identitario, naturalistico e paesaggistico, colossale opera di consolidamento - in aree coltivabili di pregio o in aree per un turismo rurale diffuso e a basso impatto ambientale, esse diverrebbero una sorta di asse geografico (parallelo al “corridoio ecologico” in area urbana) che unisce la parte sud della città all’area nord del territorio caratterizzata dal SIC “Monte Scrisi”. Il tutto in un sistema integrato che metta in evidenza e renda fruibile i beni culturali e ambientali:

- Sistema delle fortificazioni (Forte Beleno, Torre Cavallo e forte Gioacchino, ruderi delle fortezze di Cenide- Capufari);
- Sistema della sentieristica (circuito dei sentieri lungo i “passi”, il circuito del bird – watching);
- Sistema delle strutture architettoniche e produttive (Fontana Vecchia di Villa, Fontana vecchia di Piale, Fontana Vecchia di Cannitello, circuito delle antiche filande);
- Sistema dei servizi culturali (costituendo Museo dello Stretto, biblioteca e mediateca comunale, costituenda pinacoteca (ex-mattatoio);

Il territorio di Villa si presta ad essere considerato una preziosa fascia di raccordo tra il mare, di cui ne rappresenta una porta strategica, e il Parco Nazionale dell’Aspromonte che lambisce con le ultime pendici delle sue colline. Le potenzialità sono ancora tutte inesprese, ma in un prossimo futuro emergeranno con forza soprattutto se il PSC saprà predisporre il proprio territorio a rispondere alle nuove domande di utilizzo del tempo libero legate alle attività escursionistiche, di contemplazione e di osservazione con la creazione del “percorso dei paesaggi”, ossia un sistema di connessioni, pedonali e in parte carrabili, tra la passeggiata a mare e il percorso lungo i cigli dei pianori, per penetrare verso i paesaggi montani del Parco.

La pericolosità sismica del territorio di Villa, congiunta alla fragilità strutturale, ai fenomeni erosivi ed idrogeologici, porta a sostenere che l’intero territorio comunale è un luogo da difendere, ma proprio questa considerazione avvalora la necessità di una attenta valutazione delle priorità per ottimizzare risorse e interventi.

È prioritario porre in essere interventi a difesa del territorio: il risanamento dei siti contaminati e delle discariche incontrollate spesso localizzate nell’alveo dei torrenti e in prossimità delle loro foci, che determinano effetti indotti difficilmente valutabili; il ripristino di attività estrattive e delle cave

dismesse; il consolidamento dei versanti e la piantumazione di essenze forestali; la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua con interventi di rinaturalizzazione degli alvei e delle foci (già in essere per i torrenti Santa Trada e Zagarella); la riqualificazione degli ambiti costieri con interventi di contenimento dei fenomeni erosivi (già in essere con la sistemazione idraulica del torrente Zagarella). All'interno del territorio comunale sono stati individuati luoghi emblematici, che fanno parte della memoria storica più o meno recente della città e la cui integrazione e messa in rete può rappresentare un'azione strategica per lo sviluppo integrato dell'intero territorio. Sono luoghi che prevedono dei veri e propri progetti urbani che insieme permetteranno di definire organicamente il progetto unitario del nuovo PSC: a nord il Pilone, Torre Cavallo, il Passo di Bova (questa parte del territorio confina con il Parco della Costa Viola e con le ultime propaggini del Parco dell'Aspromonte e Monte Scrisi è stato identificato come SIC – sito di importanza comunitaria); a sud la spiaggia di Acciarello e un nuovo sviluppo del water front, con la realizzazione del porto a sud e il collegamento con il vicino lungomare di Catona. Infine, i progetti per il sistema delle filande della seta che costellano tutto il territorio e bene si prestano alle proposte di costituzione di reti tematiche dei beni culturali obiettivo dello strumento di programmazione regionale e che per questo pongono la città di Villa San Giovanni in una posizione di responsabilità per il cospicuo patrimonio storico-culturale presente.

Le scelte pianificatorie sono indirizzate alla sostenibilità ambientale, economica, sociale e territoriale con alla base una profonda riorganizzazione dello stato dell'ambiente, del paesaggio costruito e no, e, alla fine, della stessa qualità della vita locale. L'amministrazione, verificata l'inadeguatezza dello strumento vigente nel rispondere alle rinnovate necessità di governo ed al mutato quadro di riferimento normativo e programmatico sovraordinato, ha sentito la necessità di rivedere e aggiornare gli obiettivi le strategie di gestione e sviluppo del territorio comunale.

La finalità generale che l'Amministrazione intende perseguire con il PSC, è lo sviluppo equilibrato e sostenibile della città e del territorio, temperando la valorizzazione delle sue potenzialità con il rispetto delle condizioni dell'ambiente naturale e di quello costruito. In altri termini, si tratta di creare le condizioni di carattere insediativo e ambientale affinché Villa San Giovanni possa svolgere in modo adeguato la funzione di nodo primario delle comunicazioni via terra con la Sicilia; possa, altresì, garantire il corretto esplicarsi delle funzioni urbane correnti; possa, infine, consentire lo sviluppo delle altre risorse peculiari del suo territorio.

Promuovere lo sviluppo sostenibile e la tutela del territorio significa favorire la crescita economica e sono molteplici gli aspetti di competenza comunale che esigono significative attenzioni: gestione dei rifiuti, depurazione, qualità dell'aria e dell'acqua. Tutte le azioni dovranno gravitare attorno alla centralità della tutela e della valorizzazione dell'Ambiente, inteso come risorsa unica, unitaria e non

riproducibile, considerata la presenza di importanti risorse naturali ed ambientali che, se non adeguatamente tutelate, rischiano il degrado irreversibile.

Il nostro territorio si troverebbe di fronte ad una grande opportunità se venisse veicolato da un adeguato processo di crescita economica e sociale con uno sviluppo programmatico e condiviso, fatto di organicità, concretezza, innovazione e capillare promozione delle nostre tipicità.

All'obiettivo generale di sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio, corrispondono gli obiettivi prioritari che riguardano la difesa del territorio, la salvaguardia degli ambiti costieri e l'incremento delle potenzialità turistiche del territorio perseguibile attraverso linee strategiche d'intervento a cui corrispondono azioni prioritarie e obiettivi specifici:

- attribuire alla città il ruolo di cerniera strategica dell'Area dello Stretto, affrancandola dalla condizione impropria di territorio di attraversamento, promuovendo le iniziative atte a rimuovere le distorsioni insite nelle attuali modalità di attraversamento e favorendo le ricadute economico – produttive - occupazionali connesse a questo ruolo;
- revisionare il sistema della mobilità urbana, distinta rigorosamente da quella connessa all'attraversamento;
- favorire il coordinamento della pianificazione con i Comuni contermini per la soluzione dei problemi dei servizi e della viabilità intercomunale, per un migliore assetto degli insediamenti residenziali, produttivi e commerciali e, soprattutto, per comuni intese sulla gestione del territorio costiero;
- ricostruire una riconoscibile identità urbana, attraverso il recupero della funzionalità e del decoro degli spazi di relazione e dei luoghi di residenza;
- migliorare le condizioni di sicurezza della città e del territorio, riducendo la vulnerabilità delle infrastrutture a rete e dell'organismo urbano rispetto al rischio sismico e idrogeologico e strutturando aree idonee di primo soccorso;
- creare un sistema di paesaggi extraurbani, tutelare le risorse naturali e ambientali, valorizzare i versanti terrazzati, le pendici collinari, gli ambiti fluviali e riqualificare gli ambiti costieri.

L'insieme di questi obiettivi prefigura una nuova immagine di Villa San Giovanni quale porta a mare del continente verso il Mediterraneo e quale luogo urbano rispondente alle esigenze dei cittadini (che attengono alla funzionalità, alla prestanza e all'efficienza) ma anche alle loro aspettative (che attengono al decoro, alla bellezza, e alla gradevolezza).

I requisiti tipici di una città capace di ispirare un forte senso di appartenenza ad un luogo e ad un progetto comune, una Città capace di accogliere e crescere una vera Comunità

La definizione delle Aree Progetto e relative strategie di Piano

Lo schema preliminare del PSC individua aree progetto che definiscono l'intero territorio comunale, secondo il principio della polifunzionalità in modo tale da promuovere anche attività sociali e culturali, principio che tra l'altro diventa oggi più che mai requisito preferenziale per l'assegnazione di eventuali stanziamenti regionali o per l'accesso a fondi comunitari disponibili per tali scopi, sempre più a valere su qualità ambientale, rigenerazione e riqualificazione urbana, spazi verdi attrezzati.

1. Litorale di Cannitello - Porticello e terrazze prospicienti

L'area, localizzata nella parte costiera del territorio comunale, si estende dal promontorio di Petrello fino a Pezzo Inferiore. Essa comprende la marina di Porticello, la marina di Cannitello ed il nucleo urbano di Ferrito. Nell'area sono presenti la fiumara di Santa Trada, i torrenti Zagarella e Piria, parzialmente coperti. La parte a Nord dell'area è delimitata dall'autostrada A2. L'area si compone di tre diversi sistemi territoriali: il litorale, costituito dalla spiaggia di Cannitello, dalla spiaggia di Porticello e dalla scogliera di San Gregorio; il tratto di costa sotto marino con caratteristiche naturalistiche uniche; i terrazzamenti, compresi tra la fiumara S. Trada e la fiumara Zagarella, proseguimento ideale del sistema terrazzato tipico del territorio della Costa Viola. Le fiumare Santa Trada, Piria e Zagarella possiedono delle caratteristiche di pregio naturalistico e paesaggistico che lo stato di abbandono e di degrado non permette di mettere in evidenza: per questa ragione l'Amministrazione in questi primi 18 mesi di mandato ha chiesto ed ottenuto un finanziamento dal Ministero dell'Interno sul dissesto idrogeologico su queste tre fiumare; ha effettuato un intervento di sistemazione idraulica (ancora in itinere) della foce del torrente Zagarella; ha chiesto ed ottenuto un finanziamento regionale per la realizzazione (in corso di esecuzione) del Parco fluviale di Santa Trada. Soprattutto l'ultimo tratto dei torrenti, infatti, quello più vicino al mare, presenta le maggiori condizioni di degrado che hanno accelerato i processi di erosione della costa e di inquinamento dell'habitat naturale.

In questa prima area i punti di forza sono evidenti: la spiaggia, Torre Cavallo quale elemento di memoria storica e punto di vista privilegiato, i resti delle filande della seta per la possibile costituzione di una rete ad hoc.

Altrettanto evidenti i punti di debolezza: la mancanza, a Ferrito e Porticello, di spazi di relazione; l'erosione della parte costiera in prossimità della foce dello Zagarella, il degrado ambientale del sistema dei terrazzamenti, la mancanza di servizi adibiti al turismo, la disomogeneità del waterfront.

Gli interventi dovranno essere mirati alla valorizzazione della configurazione naturale, degli aspetti paesaggistici e agronomici e alla realizzazione di attrezzature che ne consentano la fruizione attraverso la creazione di servizi e ricettività per promuovere la qualità del risiedere e incentivare lo sviluppo turistico. Gli interventi proposti per questa area progetto possono essere individuati all'interno di due macro aree che caratterizzano il territorio: l'area sistema della fiumara S.Trada, scogliera S.Gregorio e Torre Cavallo con una forte componente paesaggistico-ambientale; l'area sistema dei nuclei residenziali e le spiagge di Cannitello e Porticello che possiede grandi potenzialità di sviluppo per il turismo balneare e per il turismo rurale.

Interventi possibili:

- la realizzazione di un vero e proprio parco urbano, come occasione per prendere coscienza di un'area considerata periferia che diventi, invece, luogo di incontro e di espressione delle tradizioni locali, per valorizzare la configurazione naturale dell'area in oggetto (la naturalità) con la creazione di attrezzature che ne consentano la fruizione ricreativa naturalistico-ambientale;
- il recupero filologico e funzionale di Torre Cavallo e delle mura di cinta, la riqualificazione dell'area di pertinenza (già in parte realizzata grazie a cittadini volontari), la realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza di collegamento alla statale 18" Tirrena inferiore" per l'accesso all'area a potenzialità archeologica e conseguente caratterizzazione dell'area di Torre Cavallo-Pilone per la realizzazione di ricettività di qualità;
- il recupero e la messa in rete delle filande ancora esistenti come basi operative per le attività di promozione turistico culturale (museo della seta, museo del lavoro dell'800, centro studi) attraverso il recupero formale delle architetture storiche, ma anche per finalità ricettive;
- la valorizzazione dei quartieri di Cannitello e Porticello (per cui va adottato un piano del colore) come quartieri turistico residenziali e di servizi per il turismo, con la riqualificazione di piazze e spazi pubblici, la realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi, la sistemazione delle aree sportive esistenti nei pressi della scuola media di Cannitello, l'individuazione e progettazione di strutture e/o servizi per lo sport e il tempo libero anche all'aperto, la riqualificazione della ricettività diffusa costituita dalle seconde case, la rivalutazione delle aree "con vista a mare", l'acquisizione delle aree di rispetto della ferrovia per aree parcheggio gratuito e zone a verde;
- il ripascimento dell'arenile;
- la riqualificazione degli alvei fluviali,
- l'individuazione di aree da adibire al turismo rurale a basso impatto ambientale con la promozione dell'imprenditorialità verde.

Un primo intervento in atto riguarda la creazione del Parco Fluviale di Santa Trada, che può essere considerato il primo passo verso la costituzione di un vero Parco Naturalistico della Fiumara Santa Trada, che per la sua particolare posizione geografica rappresenta un'area di connessione tra diversi sistemi territoriali: il parco dell'Aspromonte a monte, il sistema costiero, i versanti collinari, l'area strategica del Pilone e Torre Cavallo e l'area a forte valenza naturalistica e paesaggistica caratterizzata dal SIC Monte Scrisi. Un'area questa che presenta notevoli caratteristiche paesaggistico – ambientali da sottoporre a misure di salvaguardia. L'alveo del Santa Trada rappresenta un'ottima traccia per la individuazione e la realizzazione di una rete attrezzata di sentieri di supporto e fondamentale per le attività legate alla promozione turistica del territorio, operando le opportune misure di salvaguardia e di rimboschimento della flora caratteristica di questo luogo. L'area gode peraltro di alcuni punti di vista panoramici privilegiati dell'intera area dello Stretto. E se la fiumara di Santa Trada è habitat e risorsa paesaggistico-ambientale di eccellenza, l'area del Pilone lo è al pari per le potenzialità turistiche ed escursionistiche. Tutta l'area si presta ad interventi mirati al raccordo tra mare e monte (Parco Nazionale dell'Aspromonte) per rispondere alle nuove domande di utilizzo del tempo libero legate alle attività escursionistiche, di contemplazione e di osservazione. Il sistema dei fiumi e delle fiumare rappresenta il sistema di connessione fisica e visiva tra il paesaggio costiero e quello collinare. La realizzazione delle strutture per il parco naturalistico di S. Trada, porterebbe all'intero ambito territoriale nuove opportunità ricreative all'aria aperta e un laboratorio didattico naturalistico di grande interesse. Gli interventi sarebbero utili per la creazione di una offerta turistica diversificata e complementare all'attività di balneazione costiera e a quella delle escursioni montane dell'Aspromonte: una proposta pilota di pianificazione e progettazione ambientale per un tratto significativo della fiumara Santa Trada con la creazione di un sistema di percorsi; la riqualificazione architettonica del Pilone e la realizzazione di un centro studi con osservatorio e laboratorio a servizio del parco naturalistico e del parco marino, con un progetto d'area unitario per un'offerta ricettiva turistica (attrezzature ricettive e di servizio) a bassa densità edilizia; la costituzione di un centro di sperimentazione e osservazione a servizio dell'area proposta quale Sito di Interesse Comunitario (Monte Scrisi) e del Parco Naturalistico di Santa Trada (punto di osservazione del Passo di Bova).

Gli interventi di manutenzione dovranno essere finalizzati alla conservazione degli habitat naturali e delle specie vegetali e al mantenimento del valore ecosistemico, attraverso interventi di protezione, messa in sicurezza e consolidamento di luoghi e ambienti esposti a rischio idraulico o geomorfologico molto elevato, la tutela del paesaggio secondo le linee di intervento previste

dal piano paesistico regionale, la valorizzazione del sistema di sentieri panoramici, punti di vista e di belvedere.

2. Il centro urbano consolidato

L'area che si identifica con il centro storico della città è delimitata dal torrente Solaro a sud e dal torrente Campanella a nord.

La maglia urbana del centro "ricostruito" di Villa San Giovanni è storicamente legata alla ridefinizione del centro di Reggio Calabria secondo il piano De Nava. I medesimi criteri sono stati utilizzati per l'assetto del centro della città, delimitato a valle dal sedime ferroviario e a monte dalla strada statale 18, a sud dal torrente Solaro e a nord da via Riviera. In realtà a monte della SS 18 l'articolazione del centro si sfilaccia arroccandosi al sistema pedecollinare, che si estende fino al limite dei confini comunali con il territorio di Campo Calabro. A monte vi è anche l'area cimiteriale. Quello che manca al centro urbano sono adeguati spazi pubblici con prevalente destinazione a parco, giardino, aree giochi per l'infanzia, percorsi protetti, ambiti dediti ad attività sportive all'aperto. Gli interventi proposti per questa area progetto sono finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità del centro urbano consolidato e mirano alla individuazione di caratteri di identità degli spazi di relazione esistenti, nonché alla creazione di nuovi. Sono necessarie, infatti, azioni di recupero del patrimonio storico architettonico rappresentato dalle filande della seta, dai palazzi, dall'impianto urbanistico della ricostruzione del quartiere dell'Immacolata che insieme costituiscono la memoria storica della città.

Attenzione particolare deve essere posta alla realizzazione di spazi verdi attrezzati, per sottrarre aree verdi alla speculazione e all'abusivismo edilizio e contrastare l'inquinamento ambientale. Le linee di intervento hanno come finalità quella di realizzare una rete diffusa di servizi che rafforzino l'identità del centro urbano: il parcheggio di via Mazzini con area mercatale; la connessione tra l'arena comunale e il parco Robinson; la rete connettiva di viali alberati e il recupero ad aree verdi degli attuali piazzali di sosta Anas e Caronte; il recupero edilizio e urbanistico del quartiere dell'Immacolata, con il recupero e la nuova attribuzione funzionale del complesso dell'ex fabbrica ISA (oggetto di due finanziamenti PNRR); la riqualificazione funzionale dell'ex mattatoio.

3. Servizi per l'attraversamento

L'area, di interesse strategico per l'attraversamento dello Stretto, comprende oggi lo svincolo di uscita dalla autostrada A2 e i piazzali di sosta autostradali, il porto RFI, il porto di ADSP in concessione ai privati.

L'area a vocazione trasportistica nel nuovo PSC dovrà prevedere, invece, lo spostamento degli approdi a sud dell'attuale porto ferroviario, con riqualificazione della spiaggia di Acciarello, creazione dell'autoporto di Castelluccio e bretella di collegamento autostradale che bypassi la Città.

Prioritaria la tutela della spiaggia di Acciarello, di pregio e di interesse naturalistico-paesaggistico, caratterizzata da una spiaggia integra e dalla presenza di macchia mediterranea e di canneto che favoriscono la captazione e stabilizzazione della frazione fine delle sabbie e dell'apparato dunale.

Lo spostamento degli approdi a sud (immaginato con progettazione preliminare del 2005 nelle immediate adiacenze dell'attuale porto storico-ferroviario e, ad ogni buon conto, oggetto di studi preliminari) permetterà di convertire le strutture portuali in concessione ai privati a strutture a potenzialità turistica, un unicum con l'attuale molo sottoflutto in località Croce Rossa da pianificare quale approdo/porticciolo turistico e da rendere effettivamente tale nel prossimo futuro. Peraltro l'area adiacente al porto ferroviario può contare sui binari dismessi delle ferrovie, la cui conversione ad altro riqualificherebbe tutto il quartiere di Acciarello e permetterebbe anche di superare quello stato di degrado e di abbandono in cui versa la spiaggia.

Si deve trarre il massimo dagli invasi traghetti ferrovie/privati per le conseguenze che la loro posizione determinano sulla costa di Acciarello, che va riqualificata e ripasciuta.

Il complesso di interventi atti al miglioramento del sistema dei trasporti, alla realizzazione di servizi connessi all'attraversamento dello Stretto permetterà di far emergere quelle potenzialità dell'area sono costituite dalle grandi risorse che oggi costituiscono fattori di impedenza e di degrado, come ad esempio l'area sottoutilizzata dell'approdo delle Ferrovie dello Stato e il molo di sottoflutto. Si tratta di risorse in grado di attrarre attività economiche ad alto valore aggiunto ed alto contenuto tecnologico, al fine di tendere ad uno sviluppo non generico ma di qualità, in grado di interagire positivamente con l'attuale struttura produttiva, determinandone il rilancio.

Inoltre la presenza di due aree naturalistiche, quali la spiaggia di Bolano (forse la più profonda del territorio) e l'area rurale del Castelluccio, possono rappresentare un ottimo spunto di trasformazione di un'area utilizzata solo come passaggio, in un'area di attrazione turistica. Sulla spiaggia, infatti, oltre le opportune azioni di salvaguardia dei fondali e ripascimento dell'arenile, si propone l'individuazione e la creazione di una passeggiata lungomare sfruttando in parte i binari dismessi della ferrovia.

Gli interventi riguardanti la viabilità intermedia e la grande viabilità saranno in primo luogo volti alla realizzazione della bretella che dall'autoporto porti direttamente agli imbarchi per la Sicilia,

senza passare dalla città con una notevole decongestione del traffico (soprattutto nei periodi di esodo). Conseguenti a tali interventi si dovranno rilocalizzare gli approdi dei traghetti privati.

Il tutto è mirato all'ottenimento di una massima efficacia dei trasporti, favorire l'accessibilità e predisporre servizi di livello elevato a tema, con la creazione di un autoporto che sia anche centro servizi viaggiatori: l'autoporto non deve essere solo un'area di stoccaggio e sosta integrata al sistema di attraversamento, ma una reale possibilità di sviluppo per la Città anche dal punto di vista dei servizi e delle opportunità occupazionali.

Gli interventi di riqualificazione sono evidenti, quasi scontati:

la riconversione del molo di sottoflutto a porticciolo turistico per diporto, con linee di intervento prevedano anche la realizzazione di un centro studi con osservatorio/laboratorio e museo dello Stretto, con lo scopo di rivitalizzare un ambito con grandi valenze naturalistiche. Il tentativo è quello di conferire una specificità a questo territorio nel campo dell'osservazione e della ricerca ambientale a partire dalla conoscenza del peculiare patrimonio floro-faunistico del litorale costiero;

il ripascimento dell'arenile;

il recupero e l'ammodernamento (a maggior ragione a seguito dell'ormai imminente della stazione RFI) delle aree dismesse ferroviarie;

la riqualificazione e la salvaguardia ambientale della spiaggia di Acciarello;

la messa in sicurezza e il consolidamento di quella parte di abitato esposto a rischio idraulico per la presenza dei torrenti, attraverso azioni di studio, programmazione, sperimentazione, monitoraggio, valutazione e informazione finalizzati alla predisposizione e gestione di politiche integrate di intervento di difesa del suolo;

la realizzazione di una passeggiata lungo la spiaggia di Acciarello con interventi di bonifica e trattamento dei sedimenti costieri e dei fondali marini;

la realizzazione di prodotti turistici verdi nelle aree di sosta autostradali restituite alla Città.

Tutto questo permetterà di coniugare la visione trasportistica della Città con quella turistica, attraverso il miglioramento della mobilità, dei trasporti e della ricettività turistica.

4. Piale - I versanti collinari Grimaldi-Minasi-Commenda

L'area è localizzata a monte dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria e sovrasta le aree costiere e i nuclei urbani di Cannitello e Porticello. Quest'area, delimitata dal nucleo urbano di Piale e dal versante destro della fiumara Santa Trada, è costituita dai versanti collinari Grimaldi-Minasi-Commenda, aree prevalentemente rurali, a cui fanno da porta di ingresso i due forti militari presenti nel territorio: il forte Beleno a sud, il forte Pignatelli a nord. Quest'ultimo è stato acquisito

dall'amministrazione comunale del comune limitrofo di Campo Calabro. Il primo è oggetto dell'iter amministrativo per la sdemanializzazione che porterà all'acquisizione da parte del nostro Comune.

Le aree rurali di quest'area progetto sono caratterizzati dalla presenza di terrazzamenti per lo più storicamente utilizzati come fondi poderali. Questi ultimi sono serviti da una serie di sentieri poderali che il più delle volte non sono sufficienti a garantire una completa utilizzazione dei fondi stessi. L'area peraltro gode di una posizione geografica non indifferente, vera e propria terrazza sullo Stretto, dal momento che affacciandosi verso il mare si ha la sensazione che non esista la Città.

Punti di forza dell'area sono, dunque, Forte Beleno, i terrazzamenti e le aree agricole con le loro potenzialità.

Gli interventi intendono garantire i sistemi di urbanizzazione primaria e secondaria di servizio al nucleo urbano residenziale e rurale di Piaie e ai fondi agricoli dei versanti collinari, promuovere l'uso tradizionale dei suoli come risorsa strategica per nuove offerte turistiche e favorire la gestione delle aree rurali stesse attraverso la promozione di imprenditorialità verde e dell'ospitalità diffusa (agriturismi).

La presenza della struttura militare dismessa, rappresenta un notevole riferimento infrastrutturale dell'area territoriale: il forte Beleno, opportunamente restaurato e riqualificato, può diventare centro di promozione turistico-culturale e ricettivo alternativo a quelli offerti dal territorio a mare, di ricettività di alta qualità, di gestione delle aree rurali stesse attraverso la promozione di imprenditorialità verde e dell'ospitalità diffusa (agriturismi), entrando a far parte di una rete culturale costituita dalle altre strutture militari presenti nei comuni dell'area dello Stretto.

Per tale ragione diventa fondamentale la valorizzazione del Forte Beleno (contenitore di manifestazioni culturali o osservatorio ambientale) con l'incremento della dotazione di infrastrutture per attività culturali e per lo spettacolo; ma anche la realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi e parchi; la realizzazione della rete attrezzata dei percorsi tramite il potenziamento delle attuali strade poderali; il rimodellamento dei versanti, attraverso la realizzazione di opere di consolidamento e riforestazione; il rimboschimento delle aree distrutte da incendi.

Vanno razionalizzati gli interventi per il nucleo urbano residenziale di Piaie, ma anche per le aree rurali di questo borgo (i fondi e le aree da adibire a turismo rurale); vanno completati e potenziati i sistemi irrigui delle aree agricole di pregio; le terrazze prospicienti e i versanti collinari sono da destinare a turismo rurale; servono anche in questa area interventi pilota per la protezione, la messa in sicurezza e il consolidamento di luoghi e ambienti esposti a rischio idraulico o

geomorfologico molto elevato (centri abitati, nodi idraulici critici, infrastrutture strategiche); servono azioni di studio, programmazione, sperimentazione, monitoraggio, valutazione e informazione finalizzati alla predisposizione e gestione di politiche integrate di intervento di difesa del suolo per l'area dei versanti collinari; serve individuare e valorizzare un percorso panoramico all'interno dell'area, punti di vista e di belvedere all'interno del percorso panoramico; bisogna programmare l'integrazione dell'armatura viaria in aree in via di conurbazione e miglioramento dell'accessibilità fra le aree deboli e tra queste e i centri urbani e migliorare i sistemi di collegamento dei versanti collinari e la città.

Sono interventi per il borgo residenziale, finalizzati alla valorizzazione del quartiere di Piaie: adozione del piano del colore; implementazione del piano del verde; implementazione del turismo residenziale e di servizi per il turismo che guarda al Parco Nazionale d'Aspromonte, con la riqualificazione di piazze e spazi pubblici, la realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi, la sistemazione delle aree sportive esistenti nei pressi delle scuole oggi adibite a importanti centri per il sociale e la legalità, l'individuazione e la progettazione di strutture e/o servizi per lo sport e il tempo libero anche all'aperto, la riqualificazione della ricettività diffusa costituita dalle seconde case, la rivalutazione delle aree "con vista a mare", la valorizzazione dell'agricoltura di qualità e lo sviluppo di viabilità rurale per il collegamento mare monti con i comuni contermini, la valorizzazione dell'area di Fontana Vecchia (di importanza storica e per il patrimonio culturale), parco verde e hub sostenibile di collegamento anche in bike mobility e mobilità green come punto di collegamento con il Parco d'Aspromonte e contestuale sistemazione del torrente Campanella.

5. Il lungomare di Città

Con il lungomare di città si individua l'ampia fascia costiera che si estende dalla piazza antistante la chiesa di Cannitello al centro città delimitata dalla linea ferrata, fino alla banchina della Stazione marittima.

Un'altra area di notevole importanza strategica va oltre la linea ferrata, ed è l'area compresa tra la via Marina e i quartieri dell'Immacolata e di Pezzo inferiore, interessati da interventi regolati dal PRU insieme agli stessi quartieri.

L'area del lungomare costituisce una delle risorse più importanti del territorio di Villa San Giovanni ma nello stesso tempo quella maggiormente a rischio. La costruzione dei moli di attracco degli imbarcaderi per la Sicilia ha seriamente compromesso la profondità della spiaggia che si è praticamente ridotta ad un sottilissimo lembo di terra.

Nell'area progetto ricadono due importanti aree protette, il SIC "Fondali da Punta Pezzo a Capo dell'Armi" e la ZPS "Costa Viola", siti designati dall'Unione Europea per la loro valenza ambientale, paesaggistica ed eco sistemica, dall'alto valore naturalistico ed eco sistemico (volo gabbiani, sterne, cormorani, passaggio delle balene, spiaggiamento degli organismi costieri e pesci abissali, pesca del pesce spada), con altissima potenzialità turistica.

L'intervento di riqualificazione del lungomare (ente appaltatore RFI) metterà fine allo stato di degrado generale dell'area, ma la mancata mascheratura della variante di Cannitello pregiudicherà l'intero tratto ad espansione turistica.

Di fronte ad un paesaggio di tale valore, gli interventi devono essere mirati alla riqualificazione e alla salvaguardia paesaggistica e ambientale del tratto di lungomare compreso tra la località Croce Rossa e la chiesa di Cannitello, adeguando il Piano Spiaggia Comunale alle vocazioni che si sono consolidate nell'ultimo decennio.

Di importanza rilevante è la realizzazione dell'approdo/porticciolo turistico quale "porta" a mare della città.

Nell'ottica complessiva è fondamentale la riqualificazione e il completamento di Via La Volta; la riqualificazione e la salvaguardia paesaggistica e ambientale del tratto di lungomare; le opere a protezione della costa; l'intervento di riqualificazione ambientale e paesaggistica della variante di Cannitello; gli interventi di manutenzione finalizzati alla conservazione degli habitat naturali e delle specie vegetali e al mantenimento del valore ecosistemico, con il monitoraggio costante degli habitat naturali e delle specie marine in zona SIC e ZPS (formulazione di piani di gestione per il SIC e la ZPS).

Serve un intervento di recupero, ammodernamento e completamento del sistema di depurazione. Necessario il miglioramento della mobilità, dei trasporti e della ricettività turistica; il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, della loro accessibilità e fruibilità; la riqualificazione delle zone retrostanti il lungomare nei quartieri Immacolata e Pezzo inferiore; maggiori collegamenti con le aree di attrazione turistica (fruizione dell'offerta turistica); promozione di insediamenti di strutture ricettivo/alberghiere e potenziamento di quelle esistenti; infrastrutture e servizi per lo sport e il tempo libero nei sistemi locali di offerta turistica.

6. La città estesa

L'area progetto è costituita da tre aree che costituiscono la cornice del centro urbano consolidato: - due aree distinte che sono posizionate ai margini opposti del centro urbano consolidato: l'area di Pezzo superiore e inferiore a nord e l'area di Acciarello a sud. Esse sono il risultato del naturale

sfrangiamento della città storica e presentano, nella loro localizzazione, caratteristiche differenti. L'area a nord, quella di Pezzo, costituisce il filtro di connessione tra il centro storico e il nucleo urbano della marina di Cannitello, ed è delimitata nella parte superiore dai versanti collinari Minasi-Commenda- Grimaldi con caratteristiche prettamente rurali, nella parte inferiore da un tratto del lungomare di città.

L'area di Acciarello, delimitata dal viadotto dello svincolo autostradale, è la parte di città contigua all'area industriale e al territorio comunale di Reggio Calabria, e rappresenta la porta di accesso alla città per chi accede dalla S.S. 18.

Vicina allo svincolo autostradale anche l'area situata ad est del nucleo urbano centrale, in cui sono presenti importanti strutture sportive (da realizzarsi una cittadella dello sport con ricettività a servizio del centro sportivo) e che costituisce uno dei collegamenti principali con il vicino comune di Campo Calabro.

Quello che paradossalmente caratterizza queste tre aree periferiche è l'assenza di un disegno urbanistico regolatore. Il disordine si contrappone qui in maniera preponderante al tentativo di regolarità indicato dalla sistemazione a scacchiera del nucleo storico della ricostruzione post-terremoto, rendendo difficile il controllo della qualità urbana degli spazi pubblici ma anche di quelli privati. Più che mai si sente l'esigenza di trovare e individuare un filo conduttore che metta in relazione le parti di città in modo da garantire una migliore vivibilità.

Interventi caratterizzanti sono: la realizzazione della Cittadella dello sport e di servizi ricettivi connessi; la realizzazione di nuovi spazi di relazione; la localizzazione di servizi avanzati di qualità; la realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi; una rete connettiva di viali alberati.; il ridisegno urbanistico delle aree di recente espansione; il recupero delle ville borghesi di interesse storico e pregio architettonico; la rifunzionalizzazione del sistema delle scale urbane.

Infine, tra tutti gli interventi indicati area per area ne emergono alcuni che riguardano la Città nella sua totalità e che qui si riportano per completezza espositiva: interventi di razionalizzazione, messa in efficienza e completamento delle reti idriche di distribuzione; interventi di recupero, ammodernamento e ampliamento delle reti fognarie; interventi di recupero, ammodernamento e completamento del sistema dei depuratori; arredo urbano; pubblica illuminazione; collegamenti con le aree di attrazione turistica (fruizione dell'offerta turistica); interventi nelle strutture ricettivo/alberghiere esistenti e promozione di nuovi insediamenti; infrastrutture e servizi per lo sport e il tempo libero nei sistemi locali di offerta turistica; realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi e di una rete connettiva di viali alberati.

Villa San Giovanni 03.12.2023



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiogiovanni.rc.it
C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiogiovanni.rc.it

Oggetto: Approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del *Piano Strutturale Comunale (PSC)*, ex art. 27 della LUR n. 19/02.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che:

- il Comune di **Villa San Giovanni**, dotato di Piano **Regolatore Generale**, adottato con Delibera adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/80 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983, dopo svariati anni risulta essere uno strumento urbanistico vetusto, contenente, prevalentemente, previsioni di tipo programmatiche e solo in parte immediatamente operative e non più in grado di conformarsi alle nuove esigenze di flessibilità del piano comunale in relazione ai fattori di sviluppo socio-economici del nostro territorio che nel corso del tempo ha subito profonde trasformazioni.
- Con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di governo del territorio (LUR n. 19/02 e QTRP approvato con D.C.R. n. 134 del 01/08/2016) risultano estesi gli obiettivi e sarebbe, altresì, mutata la metodica redazionale ed attuativa della pianificazione urbanistica locale.
- Al riguardo tutti i comuni della Regione Calabria, ai sensi dell'art. 65, co. 1 della LUR n. 19/02, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter della LUR n. 19/02, devono approvare, entro la data del 31/12/2023, il *Piano Strutturale Comunale*.

Dato atto che:

- Il **Piano Strutturale Comunale (PSC)**, ai sensi dell'art. 20 della LUR n. 19/02, definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale (QTR), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- Il **Quadro Territoriale Regionale (QTR)**, approvato con Delibera di Consiglio Regionale (D.C.R.) n. 134 del 01/08/2016, ai sensi dell'art. 17 della LUR n. 19/02 è lo strumento di indirizzo per la pianificazione del territorio con il quale la Regione, in coerenza con le scelte ed i contenuti della programmazione economico-sociale, stabilisce gli obiettivi generali della propria politica territoriale, definisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza ai fini del coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali. Il QTR ha valore di piano urbanistico-territoriale, ed ha valenza paesaggistica riassumendo le finalità di salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali di cui all'art. 143 e seguenti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;
- **La Regione, la Città metropolitana, le Province ed i Comuni**, in occasione della formazione, dell'aggiornamento e della variazione dei piani di propria competenza convocano apposite conferenze di pianificazione, ai sensi dell'art. 13, della LUR n. 19/02, chiamando a parteciparvi gli enti territorialmente interessati ed invitandoli a valutare un Documento Preliminare in ordine alla compatibilità ed alla coerenza delle scelte pianificatorie con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati ed alla realizzazione delle condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.
- Il **Documento Preliminare** è elaborato dall'ente che indice la conferenza, sulla scorta del quadro conoscitivo regionale di cui al comma 9 bis dell'articolo 25 con il contributo del Settore Urbanistica, Vigilanza Edilizia, Sviluppo Sostenibile e Rigenerazione Urbana del Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente secondo le misure organizzative straordinarie di cui all'articolo 9 della LUR n. 19/02.



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiogiovanni.rc.it
 C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiogiovanni.rc.it

Contestualmente alla convocazione della conferenza, è trasmesso, in copia digitale, ai soggetti invitati, nelle forme previste dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

- **La Delibera di G.R. n. 642 del 21-12-2017**, avente ad oggetto: *"Intesa, ai sensi dell'art. 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra il governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Recepimento regionale"*, (pubblicata sul BURC n. 23 del 19 Febbraio 2018) ha introdotto l'obbligo, in capo a tutti i Comuni della Calabria, di dover procedere all'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale, in conformità al Regolamento edilizio-tipo approvato dalla Regione Calabria, con le modalità di cui alla suindicata deliberazione;
- **La Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19 e ss.mm.ii.**, *"Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria"* (LUR), individua all'art. 9 *"Misure organizzative straordinarie per il supporto alla redazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica"*, al fine di imprimere un'accelerazione nella redazione dei medesimi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, necessari per assicurare un ordinato sviluppo del territorio volto a garantire una effettiva azione di tutela, valorizzazione e riduzione dei rischi, e per ottimizzare l'impiego delle risorse della programmazione dei fondi comunitari in atto.
- **la D.G.R. n. 577 del 23/12/2021**, recante: *"Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i., articolo 9, comma 1. Integrazioni e modifiche al Disciplinare operativo con Deliberazione di Giunta regionale n. 473 del 24 novembre 2016"*, con la quale è stato approvato il Disciplinare Operativo previsto al comma 1 dell'art. 9 della LUR, regola lo svolgimento delle funzioni regionali coinvolte nel procedimento di formazione degli strumenti urbanistici, a mezzo del quale il Settore competente in materia di Urbanistica, con particolare e non esclusivo riferimento al comma 1 dell'art. 9 della LUR:
 - assicura il raccordo delle funzioni regionali coinvolte nel procedimento di formazione ed approvazione nonché di conformazione ed adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;
 - assicura con il contributo dei Rappresentanti dei Dipartimenti regionali preposti ad esprimere parere obbligatorio, o consultivo o di assenso comunque denominato, in applicazione dei loro poteri decisionali e/o consultivi, ciascuno per la propria competenza – che gli atti di governo territoriali si formino nel rispetto dei termini e delle disposizioni della LUR e dei relativi regolamenti di attuazione, in conformità ed in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Preso atto del cronoprogramma delle principali fasi del procedimento di formazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, ex art. 27 della LUR 19/02, per come di seguito indicato:

- 1) **Fase preliminare** (Convocazione Conferenza di Pianificazione per esame del Documento Preliminare del Piano ex art. 27 oppure 27-bis della LUR n. 19/02).
- I Comuni danno avvio alla procedura di redazione del piano mediante apposita deliberazione di giunta comunale, di approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo.
 - Fino all'approvazione del QTR e della relativa certificazione del quadro conoscitivo regionale di cui all'articolo 25, comma 9 bis della LUR n. 19/02, gli enti territoriali elaborano il quadro conoscitivo inerente la propria strumentazione urbanistica, sulla scorta del contributo per il quadro conoscitivo verificato dal Settore Urbanistica del Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente di cui all'articolo 9 e, quindi, il Documento Preliminare del Piano completo di REU il cui regolamento edilizio dovrà essere predisposto in aderenza alle previsioni di cui alla D.G.R. n. 642 del 21/12/2017, recante: *"Intesa, ai sensi dell'art. 8, co. 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Recepimento regionale"*, predisposto in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21 della LUR, e del rapporto preliminare di cui all'articolo 13, comma 1, del D.Lgs 152/2006, redatto secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo decreto.



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiogiovanni.rc.it
 C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiogiovanni.rc.it

- Entro centottanta giorni dalla data di avvio di cui al comma 2 dell'art. 27 della LUR n. 19/02, il consiglio comunale su proposta della giunta comunale adotta il Documento Preliminare del piano di cui al successivo comma 3.
 - Il sindaco, entro dieci giorni dalla data di esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione, convoca la conferenza di pianificazione, ai sensi dell'articolo 13 della LUR, per l'esame congiunto del Documento Preliminare di piano e per lo svolgimento delle consultazioni preliminari di cui al comma 1 dell'articolo 13 del D.Lgs 152/2006 e dell'articolo 23 del regolamento regionale n. 3/2008, invitando, per conto della Regione, il Settore Urbanistica del Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente di cui all'articolo 9 della LUR, le competenti attività ministeriali interessate alla tutela dal D.Lgs 42/2004, la Provincia, la Città metropolitana, i comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal PTCP e dal PTCM, l'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale e gli enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati, le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione.
 A tal proposito, a seguito dell'approvazione della D.G.R. n. 577 del 23/12/2021, recante: *"Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i., articolo 9, comma 1. Integrazioni e modifiche al Disciplinare operativo con Deliberazione di Giunta regionale n. 473 del 24 novembre 2016"*, il raccordo delle funzioni regionali coinvolte nel procedimento di formazione ed approvazione nonché di conformazione ed adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica è in capo al Settore regionale competente in materia di Urbanistica.
 - Il Documento Preliminare di piano adottato è trasmesso ai soggetti invitati alla conferenza di pianificazione, almeno trenta giorni prima della data di convocazione, in copia digitale, nelle forme previste dal D.Lgs 82/2005.
 - La conferenza di pianificazione si conclude con l'acquisizione dei pareri preliminari e delle osservazioni formulati dagli enti ed i soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante e, comunque, non oltre il termine di novanta giorni, decorso il quale gli stessi si intendono acquisiti, ai sensi della legge n. 241/1990. Resta escluso il silenzio assenso nelle ipotesi previste dall'articolo 15 del D.Lgs 152/2006 e dal D.Lgs 42/2004.
- 2) Fase definitiva (Adozione Piano Strutturale Comunale (PSC) / Piano Strutturale Associato (PSA), ex art. 27 della LUR n. 19/02, completo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica e relativo REU).**
- Entro trenta giorni dalla conclusione favorevole della conferenza di pianificazione, con determina del responsabile dell'ufficio di piano, il Documento Preliminare deve essere completato ed implementato di tutti gli elementi che gli conferiscono il requisito del perfezionamento dell'atto di pianificazione denominato PSC. Entro i successivi sessanta giorni, previa acquisizione del parere del competente Settore del Dipartimento lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 13 della L. 64/1974 e dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001, con le modalità di cui al D.D.G. n. 507 del 30/01/2015, recante: *"Contenuti minimi degli studi geomorfologici per i differenti livelli di pianificazione finalizzati al rilascio dei pareri di compatibilità geomorfologica (art 13 L. 64/74; DPR n. 380/01, art 89)"*, il PSC completo del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica, è adottato dal consiglio comunale, su proposta della giunta, e depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione nel BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso, redatto anche ai sensi dell'articolo 14, comma 1, del D.Lgs n. 152/2006, deve contenere l'indicazione dell'ente presso il quale il PSC è depositato e dei termini entro i quali prenderne visione e formulare eventuali osservazioni.
 Dell'avvenuta adozione del PSC è data notizia, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Il PSC è inoltre pubblicato nel sito istituzionale del Comune.
 - Successivamente all'accoglimento o al rigetto delle eventuali osservazioni pervenute anche a seguito delle consultazioni di cui all'articolo 14 del D.Lgs n. 152/2006 e dell'articolo 24 del regolamento regionale n. 3/2008, giusta deliberazione di consiglio comunale, previa idonea istruttoria tecnica d'ufficio, il PSC è



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiiovanni.rc.it
 C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiiovanni.rc.it

trasmesso in copia digitale, nelle forme previste dal D.Lgs 82/2005, al Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio, alla Provincia e alla Città metropolitana, per l'acquisizione, entro e non oltre novanta giorni, del parere definitivo motivato sulla conformità e sulla coerenza urbanistica e ambientale con i rispettivi QTR, PTCP e PTCM ed ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs n. 152/2006 e dell'articolo 25 del regolamento regionale n. 3/2008.

- In caso di parere favorevole, il Comune predispose il PSC completo di tutti gli elaborati prescritti secondo il modello logico di cui all'allegato 2 del Q.T.R.P., recante: *"Linee Guida per la formazione dei dati territoriali dei PSC/PSA"*, che, su proposta della Giunta Municipale, è definitivamente approvato dal consiglio comunale.
- Successivamente all'approvazione del PSC da parte del consiglio comunale, una copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Regione, alla Provincia e alla Città metropolitana, secondo le modalità di cui all'articolo 8, comma 8 della LUR n. 19/02.

Il PSC ed il Rapporto ambientale, unitamente agli atti di cui all'articolo 17 del D.Lgs n. 152/2006, sono depositati presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e del suo deposito è pubblicato nel BURC. Della stessa approvazione e dell'avvenuto deposito è data, altresì, notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale e nei siti istituzionali della Regione, della Provincia, della Città metropolitana e del Comune interessato.

Richiamate, le seguenti disposizioni normative di maggiore interesse di cui alla LUR n. 19/02:

- **Art. 2:** *"Partecipazione"*;
- **Art. 3:** *"Principi generali della Pianificazione Territoriale Urbanistica"*;
- **Art. 4:** *"Sussidiarietà"*;
- **Art. 8:** *"Sistema informativo territoriale e Osservatorio delle trasformazioni territoriali (S.I.T.O.)"*;
- **Art. 9:** *"Misure organizzative straordinarie per il supporto alla redazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica"*;
- **Art. 10:** *"Valutazione ambientale strategica"*;
- **Art. 11:** *"Partecipazione dei cittadini"*;
- **Art. 12:** *"Concertazione istituzionale"*;
- **Art. 13:** *"Conferenze di pianificazione"*;
- **Art. 20:** *"Piano strutturale comunale (PSC)"*;
- **Art. 20-bis:** *"Piano Strutturale in forma Associata (P.S.A.)"*;
- **Art. 21:** *"Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.) e Regolamento Operativo (R.O.)"*;
- **Art. 23:** *"Piano Operativo Temporale (P.O.T.)"*;
- **Art. 24:** *"Piani Attuativi Unitari"*;
- **Art. 27:** *"Formazione ed approvazione del PSC"*;
- **Art. 28:** *"Intervento sostitutivo regionale"*;
- **Art. 31:** *"Comparti edificatori"*;
- **Art. 50:** *"Assetto agricolo forestale del territorio"*;
- **Art. 54:** *"Perequazione urbanistica"*;
- **Art. 57:** *"Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili"*;
- **Art. 60:** *"Misure di salvaguardia del PSC"*;
- **Art. 65:** *"Termini di approvazione dei Piani Strutturali Comunali e disposizioni transitorie"*;
- **Art. 67:** *"Potere sostitutivo regionale"*;
- **Art. 68:** *"Supporti tecnici e finanziari per la formazione di strumenti urbanistici"*;
- **Art. 71-bis:** *"Ufficio del Piano"*;
- **Art. 73:** *"Abrogazione di precedenti norme e adeguamento degli strumenti urbanistici"*.

Vista la LUR n. 19/02 e ss.mm.ii.;



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it
C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiovanni.rc.it

Visto il Q.T.R.P. approvato con Delibera di Consiglio regionale n. 134 del 01/08/2016;

Visto il D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;

Visto il Regolamento regionale 3/2008 e ss.mm.ii.;

Vista la D.G.R. n. 624 del 23/12/2011, recante: "Approvazione del Disciplinare Operativo inerente la procedura di Valutazione Ambientale Strategica applicata agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale integrazione R.R. n. 3 del 04/08/2008, approvato con D.G.R. n. 535/08";

Vista la D.G.R. n. 642 del 21/12/2017, recante: "Intesa, ai sensi dell'art. 8, co. 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Recepimento regionale";

Vista la D.G.R. n. 577 del 23/12/2021, recante: "Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i., articolo 9, comma 1. Integrazioni e modifiche al Disciplinare operativo con Deliberazione di Giunta regionale n. 473 del 24 novembre 2016";

Ritenuto, al riguardo che l'art. 3 della LUR n. 19/02, avente ad oggetto: "I Principi generali della Pianificazione Territoriale Urbanistica", dispone quanto segue:

"1. La pianificazione territoriale ed urbanistica si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. A tal fine le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche della trasformazione economico-sociale, e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo.

2. La pianificazione territoriale e urbanistica si informa ai seguenti obiettivi generali:

a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo di norma in maniera contigua tale da favorire la continuità urbana in luogo dell'isolamento e dispersione, al fine di attuare un reale risparmio del territorio ed evitare realizzazioni di opere di urbanizzazione primaria, da parte dell'ente pubblico, necessari al servizio di nuclei sparsi;

b) assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti dalle vicende naturali e storiche;

c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;

d) ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali;

e) promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di svantaggio territoriale;

f) prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione ovvero dai riempimenti dei cosiddetti vuoti urbani o aree a margine, fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici per evitare nuclei isolati o sparsi sul territorio.

f-bis) promuovere piani e programmi di "Rigenerazione urbana" volti alla riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani per favorire un risparmio di territorio, un ammagliamento di tessuto urbano privo di attrattività che soddisfi le esigenze abitative all'interno del perimetro urbano esistente, creando, possibilmente, economie di scala. Tali piani e programmi devono garantire l'inclusione sociale, la qualità della vita e la capacità di resilienza urbana. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore alla pianificazione territoriale ed urbanistica, approva un documento di indirizzo operativo, per definire le modalità di attuazione dei predetti piani e programmi di "Rigenerazione urbana", al quale gli enti territoriali possono conformarsi".

Atteso quanto sopra, si propone l'approvazione delle linee d'indirizzo strategico del Comune di Villa San Giovanni, condivise e concertate con il Sindaco e gli assessori delegati, volte al rispetto del principio generale



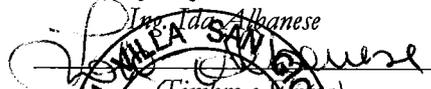
CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiogiovanni.rc.it
C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiogiovanni.rc.it

della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del *Piano Strutturale Comunale (PSC)*.

Si riporta in allegato, facente parte della presente relazione istruttoria, apposito elaborato contenente le linee guida di indirizzo strategico della pianificazione del Comune di Villa San Giovanni.

Data 06/12/2023

*Il Responsabile del Settore Patrimonio,
SUAP, Pianificazione Territoriale*

Im. Ida Albanese

(Timbro e Firma)
**SETTORE
PATRIMONIO, SUAP
PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO**
COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI (RC)



COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI
Città Metropolitanamente di Reggio Calabria

L.R. n.19/2002 e ssm.m.u.l. Art.27 quater
Adesione al principio di consumo suolo zero

ANALISI RICOGNITIVA DELLE QUANTITÀ DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.

		Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G.		Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983		Volumetria in seguito ad approvazione di P.R.G. (mc)		Superficie disponibile (mq)		Volumetria disponibile (mc) o residua		NOTE	
		Volumetria esistente (mc) al momento dell'approvazione del vigente P.R.G.		Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)		Dato non stimabile con esattezza perché non specificato né nella Relazione Generale che nelle N.T.A.		227.105,56		Per conservazione e ristrutturazione, tutte le zone B1 sono da trasferirsi nel P.S.C. fatte salve le obbligazioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.		La predetta volumetria comprende anche l'esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. in quanto non possibile distinguere i due diversi momenti temporali.	
		1.392.510,00		1.392.510,00		Dato non stimabile con esattezza perché non specificato né nella Relazione Generale che nelle N.T.A.		2.887.589,15		A completamento tutte le zone B2 sono da trasferirsi nel P.S.C. fatte salve le obbligazioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.		La predetta volumetria comprende anche l'esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. in quanto non possibile distinguere i due diversi momenti temporali.	
Centro Propriamente detto	B1	1.392.510,00	Dato non indicato nel P.R.G.	1.392.510,00	Dato non stimabile con esattezza perché non specificato né nella Relazione Generale che nelle N.T.A.	227.105,56	Per conservazione e ristrutturazione, tutte le zone B1 sono da trasferirsi nel P.S.C. fatte salve le obbligazioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.	2.887.589,15	A completamento tutte le zone B2 sono da trasferirsi nel P.S.C. fatte salve le obbligazioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.	La predetta volumetria comprende anche l'esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. in quanto non possibile distinguere i due diversi momenti temporali.			
Zona di completamento	B2												



L.R. n.19/2002 e ssmm, l. Art.27 quater
Adesione al principio di consumo suolo zero

ANALISI RICOGNITIVA DELLE QUANTITA' DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.

Zona del pre-esistente P.R.G.	Volumetria esistente (mc) al momento dell'approvazione del vigente P.R.G.	Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)	Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Volumetria in seguito ad approvazione di P.R.G. (mc)	Superficie disponibile (mq)	Volumetria disponibile (mc) o residua	NOTE
C1		3.700,00	/	9.250,00		3.700,00	9.250,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
C2		3.300,00	/	8.250,00		3.300,00	8.250,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
C3		5.500,00	/	13.750,00		5.500,00	13.750,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
C4		2.600,00	/	6.500,00		2.600,00	6.500,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
C5		3.300,00	/	8.250,00	4.020,93		4.229,07	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
C6		5.400,00	/	13.500,00		4.257,23	9.274,37	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
C7		6.800,00	/	17.000,00	4.225,63	/	/	
C8		6.900,00	/	17.250,00	23.122,07	/	/	
C9		5.300,00	/	13.250,00	18.186,17	/	/	
C10		4.600,00	/	11.500,00	16.484,44	/	/	
C11		5.000,00	/	12.500,00	11.745,04	/	/	
C12	Edilizia Privata (numero arabo)	12.400,00	/	31.000,00	13.476,27	/	/	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.



COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI
Città Metropolitan of Reggio Calabria

L.R. n.19/2002 e ssmm, art.27 quater
Adesione al principio di consumo suolo zero

ANALISI RICOGNITIVA DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.

progressivo)	Zona del pre-esistente P.R.G.	Volumetria esistente (mc) al momento dell'approvazione del vigente P.R.G.	Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)	Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)	Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Volumetria in seguito ad approvazione di P.R.G. (mc)	Superficie disponibile (mq)	Volumetria disponibile (mc) o residua	NOTE
CL3		21.900,00	/	/	21.900,00	54.750,00		21.900,00	54.750,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CL4		7.700,00	/	/	19.250,00	19.250,00	2.415,93	5.704,68	16.834,07	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CL5		2.100,00	/	/	5.250,00	5.250,00	2.151,80	/	3.098,20	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica nonché la fattibilità compatibilmente con le superfici rimaste.
CL6		2.400,00	/	/	6.000,00	6.000,00		2.400,00	6.000,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CL7		7.300,00	/	/	18.250,00	18.250,00	10.085,52	661,85	8.160,48	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica nonché la fattibilità compatibilmente con le superfici rimaste.
CL8		5.600,00	/	/	14.000,00	14.000,00	5.600,00		8.400,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CL9		3.800,00	/	/	9.500,00	9.500,00	5.446,77	216,43		Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica nonché la fattibilità compatibilmente con le superfici rimaste.
CL20		6.200,00	/	/	15.500,00	15.500,00	17.878,57		4.053,23	
SUB TOTALE					304.500,00		134.843,15			



COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI
Città Metropolitanamente di Reggio Calabria

L.R. n.19/2002 e ssm.m.u., Art.27 quater
Adesione al principio di consumo suolo zero

ANALISI RICOGNITIVA DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.

Zona del pre-esistente P.R.G.	Volumetria esistente (mc) al momento dell'approvazione del vigente P.R.G.	Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)	Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Volumetria in seguito ad approvazione al P.R.G. (mc)	Superficie disponibile (mq)	Volumetria disponibile (mc) o residua	NOTE
CI		25.700,00		64.250,00		25.700,00	64.250,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CII		9.200,00		23.000,00		9.200,00	23.000,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CIII		9.800,00		24.500,00		9.800,00	24.500,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CIV		3.200,00		8.000,00		3.200,00	8.000,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CV		10.800,00		27.000,00		10.800,00	27.000,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CVI		6.400,00	22.437,07	16.000,00				
CVII		12.800,00	42.619,29	32.000,00				
CVIII		6.800,00		17.000,00		6.800,00	17.000,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CIX		7.500,00		18.750,00		7.500,00	18.750,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CX		6.400,00	18.652,00	16.000,00				
CXI	Edilizia secondo Piani di zona per edilizia economica e popolare, Legge 167 del 18.04.1962	10.000,00		25.000,00				Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
			1.614,36			8.666,70	23.385,64	



L.R. n.19/2002 e ssmm., Art.27 quater
Adesione al principio di consumo suolo zero

ANALISI RICOGNITIVA DELLE QUANTITÀ DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.

Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983
Volumetria esistente (mc) al momento dell'approvazione del vigente P.R.G. Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq) 26/07/1983

Zona del pre-esistente P.R.G.	Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G.	Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Volumetria in seguito ad approvazione di P.R.G. (mc)	Superficie disponibile (mq)	Volumetria disponibile (mc) o residua	NOTE
CXII	10.500,00	26.250,00	2.805,66	8.182,80	23.441,34	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CXIII	10.900,00	27.250,00	11.696,12	3.204,83	15.553,88	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica compatibilmente con le superfici rimaste.
CXIV	4.700,00	11.750,00	6.759,69	252,63	4.990,31	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica compatibilmente con le superfici rimaste.
CXV	21.600,00	54.000,00	0,00	21.600,00	54.000,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CXVI	15.000,00	37.500,00	0	0	37.500,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
CXVII	4.000,00	10.000,00	4.101,12	230,00	5.898,88	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
			110.685,31			
SUB TOTALE		438.250,00				
Servizi scolastici e culturali. Edifici per attrezzature scolastiche e di servizio al Disretto Scolastico.	38.200,00	95.500,00	79.157,82			Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica compatibilmente con le superfici rimaste.
Edifici ed attrezzature scolastiche, a integrazione di quelli esistenti.	24.800,00	37.200,00			16.342,18	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
Attrezzature di servizio per un centro direzionale polifunzionale, anche a carattere internazionale.	20.700,00	31.050,00		24.800,00	37.200,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
F3	21.400,00		/	20.700,00	31.050,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
F3a	49.600,00		/			
F3b	23.700,00		/			
F3c	2.800,00		/			
F3d						
Parco giardino comunale a livello territoriale	58.000,00					Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
F5a			10.000,00			Manutenzione strutture esistenti e possibili ampliamenti da valutare sui singoli progetti, in ottemperanza alle prescrizioni del P.R.G.
F5b	6.940,00		/	6.940,00	/	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.



L.R. n.19/2002 e ssmm, art.27 quater
Adesione al principio di consumo suolo zero

ANALISI RICOGNITIVA DELLE QUANTITA' DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.

Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983 Volumetria in seguito ad approvazione di P.R.G. (mc) 26/07/1983

Zona del pre-esistente P.R.G.	Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)	26/07/1983	Volumetria non specificatamente indicata nel P.R.G.	26/07/1983	Superficie disponibile (mq)	Volumetria disponibile (mc) o residua	NOTE
F5c	14.400,00		Volumetria non specificatamente indicata nel P.R.G.		500		Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica, compatibilmente con le superfici rimaste.
F5d	19.400,00		Volumetria non specificatamente indicata nel P.R.G.	/	/	/	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica, compatibilmente con le superfici rimaste.
F6	Dato non indicato nel P.R.G.		GIA ESISTENTE		GIA ESISTENTE		Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
F7	Dato non indicato nel P.R.G.		GIA ESISTENTE		GIA ESISTENTE		Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
F8	Dato non indicato nel P.R.G.		Volumetria non specificatamente indicata nel P.R.G.	/	/	/	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
F9	Dato non indicato nel P.R.G.		Volumetria non specificatamente indicata nel P.R.G.	/	/	/	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
F10	2.500,00		Volumetria non indicata espressamente in sede di approvazione P.R.G.	/	/	/	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
F11	7.100,00		14.200,00	/	7.100,00	14.200,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
F12a	1.400,00			/			
F12c	3.000,00			/			
F12d	2.000,00			/			
F12e	1.900,00		Volumetria non indicata espressamente in sede di approvazione P.R.G.	/	3.296,43	Mantenimento volumetriche esistenti	
F12f	2.750,00			/			
F12g	1.450,00			/			
F12h	2.000,00			/			
F12i	1.000,00			/			
F13	15.900,00		GIA ESISTENTE		GIA ESISTENTE	Mantenimento volumetriche esistenti	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.



COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI
Città Metropolitanamente di Reggio Calabria

L.R. n.19/2002 e ssmm, art.27 quater
Adesione al principio di consumo suolo zero

ANALISI RICOGNITIVA DELLE QUANTITA' DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.

Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983

Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983

Volumetria esistente (mc) al momento dell'approvazione del vigente P.R.G.

Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)

Zona del pre-esistente P.R.G.	Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G.	Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)	Volumetria esistente (mc) al momento dell'approvazione del vigente P.R.G.	Volumetria in seguito ad approvazione di P.R.G. (mc)	Superficie disponibile (mq)	Volumetria disponibile (mc) o residua	NOTE
T1	Dato non reperibile	Dato non riportato nel P.R.G., né all'interno della Relazione Generale né nelle N.T.A.			326.186,49			La predetta volumetria comprende anche l'esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. in quanto non possibile distinguere i due diversi momenti temporali.
T2a1	Dato non reperibile		43.600,00			/		A completamento tutte le zone T1 sono da trasferirsi nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
T2a2	Dato non reperibile				13.086,09			Mantenimento volumetrie esistenti.
T2b1			9.300,00			1.700,00		Mantenimento volumetrie esistenti.
T2b2			8.200,00					
T2b3			5.600,00			15.089,34		
T2c1			31.000,00			31.000,00		Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
T2c2			29.500,00			29.500,00		Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
T2c3			41.000,00			37.745,00		Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.



L.R. n.19/2002 e ssmm, l. Art.27 quater
Adesione al principio di consumo suolo zero

ANALISI RICOGNITIVA DELLE QUANTITA' DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.

	Zona del pre-esistente P.R.G.	Volumetria esistente (mc) al momento dell'approvazione del vigente P.R.G.	Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)	Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Volumetria in seguito ad approvazione di P.R.G. (mc)	Superficie disponibile (mq)	Volumetria disponibile (mc) o residua	NOTE
	T2c4	54.800,00	14.700,00	16.400,00	8.091,29	49.476,54	8.308,71	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
	T2c5	14.700,00	4.500,00	4.500,00	22.201,09	/	/	
	T2c6	32.000,00	32.000,00	9.600,00		32.000,00	9.600,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
	T2c7	21.500,00	21.500,00	6.500,00	1.905,72	19.926,06	4.594,28	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
Fabbricati residenziali composti in nuclei unitari con unità abitative accoppiate e servizi generali	T2c8	10.100,00	10.100,00	3.030,00	1.638,09	8.747,10	1.391,91	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
Restauro o ristrutturazione e riattamento di edifici per uso alberghiero, ricettivo in genere o artigianale collegato al turismo.	T2d1				/			Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
	T2d2				/			Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
	T2d3				/			Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
Attrezzature ricettive e di servizio turistico	T2d4	5.600,00		Quantità complessiva di edificio non deve superare i 7.700 metri cubi.	9.795,78			Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
	T2e1	34.000,00	34.000,00	Volumetria prevista non indicata. Il PRG dettava come prescrizione la verifica, prima del rilascio eventuale di nuove concessioni, il consenso delle cubature esistenti allo scopo di accertare il non superamento dell'indice territoriale d'0,3 tra vecchie e nuove costruzioni.	9.015,42	3.979,67	Mantenimento volumetrie esistenti. Trasferimento delle cubature possibili, previa verifica di quanto previsto dal PRG tra vecchio e nuovo eventuale edificato.	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
Casie mono o bifamiliari per residenza turistica	T2e2	3.000,00	3.000,00		3.900,52	9.590,63	21.400,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
	T2e3	800,00	800,00		4.146,72	9.045,21	9.045,21	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
	T2e4	21.600,00	21.600,00		9.024,40	8.535,00	8.535,00	Da trasferire potenzialmente nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovacomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.



L.R. n.19/2002 e ssmm, l. Art.27 quater
Adesione al principio di consumo suolo zero

ANALISI RICOGNITIVA DELLE QUANTITÀ DELLE AREE E VOLUMI DISPONIBILI E NON UTILIZZATI NELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.

Zona del pre-esistente P.R.G.	Volumetria esistente (mc) al momento dell'approvazione del vigente P.R.G.	Superficie di zona prevista da P.R.G. (mq)	Volumetria esistente all'epoca dell'approvazione del P.R.G. Volumetria prevista ed utilizzabile da P.R.G. approvato con (mc) adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°72/89 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983	Superficie disponibile (mq)	Volumetria disponibile (mc) o residua	NOTE
T4a	75.000,00		Cubatura non superiore a 3000 mc.		75.000,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica e dei criteri di esecuzione specifici.
T4b Attrezzature per il tempo libero ed il turismo sociale: campi da gioco, ristoranti, campeggi, parco attrezzato a terra.	13.000,00		Volumetria potenziale non indicata		13.000,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
T4c	16.000,00		Volumetria potenziale non indicata		16.000,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.
T4d	18.800,00		Cubatura non superiore a 3000 mc.		18.800,00	Da trasferire potenzialmente nel P.S.C. fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica e dei criteri di esecuzione specifici.
T4e	13.800,00		Volumetria potenziale non indicata	16.415,74 /		Mantenimento volumetrico esistenti.
T5 Attrezzature collettive a servizio del turismo balneare con esclusione di altre destinazioni			Volumetria potenziale non indicata. Costruzioni ammesse solo in precario.	228,44		Indicazioni precise sulla tipologia di strutture, saranno contenute nell'aggiornamento del Piano Comunale Spaggiare.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO-SUAP-PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
ING. IDA ALBANESE

Firmato digitalmente da
Ida Albanese

O = Ordine Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria
C = IT



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI

CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

LINEE DI INDIRIZZO STRATEGICO VOLTE AL RISPETTO DEL PRINCIPIO GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Restituire la città ai cittadini è il vero fine dell'indirizzo politico di quest'atto preliminare e programmatico all'adozione del Piano Strutturale Comunale: significa in primo luogo riassegnare senso, ruolo e decoro agli spazi di relazione per la formazione di un connettivo di aree pubbliche, verde, luoghi per lo spettacolo, per lo sport, per il tempo libero, per le manifestazioni culturali; significa migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici di relazione per tendere alla formazione di veri quartieri residenziali quali parti relazionate all'intero organismo urbano.

Si vuole porre le basi per creare a Villa San Giovanni una rete connettiva di spazi significativi tra cui rientrino anche le aree di pertinenza del sistema dell'offerta formativa scolastica, dell'offerta sportiva, del sistema ricettivo, le principali porte di accesso alla città sia di mare che di terra, le principali vie di comunicazione e di penetrazione opportunamente sistemate nell'arredo e con spazi connettivi di verde urbano.

Restituire la città dei cittadini significa tendere a consolidare il rapporto tra l'urbano e il mare, il rapporto tra l'urbano e il territorio circostante, le pendici, i pianori e la montagna che prelude al Parco Nazionale dell'Aspromonte. Il rapporto mare-monti è particolarmente significativo per le potenzialità che esprime per il turismo e il tempo libero essendo, il territorio comunale di Villa, una fascia relativamente sottile che rapidamente sale di quota.

Restituire la città ai cittadini significa liberarla dal traffico di attraversamento, affrontare il tema del rapporto che Villa San Giovanni ha con il complesso di attività connesse all'attraversamento dello Stretto. Si tratta di un tema che non può certo trovare soluzione solo su scala urbana e all'interno del PSC, ma quello che occorre fare è uscire dalla condizione per cui la città è condizionata da scelte

pertinenti ad altre scale ed altre competenze (principalmente nazionali e regionali) che però, ormai da decenni, non vengono operate.

Più precisamente, da decenni non si realizzano interventi anche di portata locale perché su tutto grava la pregiudiziale della realizzazione di un manufatto stabile, destinato a risolvere ogni problema. È del tutto evidente che un tale modo di porre la complessa e delicata questione dell'attraversamento, ha fortemente penalizzato il territorio di Villa San Giovanni e, in particolare il suo centro urbano, per il quale non sono stati posti in essere alcuni interventi che sarebbero risultati decisivi ai fini di costruire un corretto rapporto della città con la funzione dell'attraversamento.

Con l'avvio del nuovo PSC si intende porre la questione in termini completamente diversi, partendo dal presupposto di voler liberare Villa San Giovanni dal condizionamento del manufatto stabile, chiarendo che il problema non è se propendere per la sua realizzazione o meno, ma il problema è che:

- a) ancora oggi il manufatto non esiste;
- b) dal momento di un ipotetico inizio lavori occorrerebbero non meno di venti anni per l'entrata in funzione;
- c) una corretta programmazione di livello locale assume un orizzonte temporale massimo di dieci anni.

Ciò fa capire che in sede di avvio di uno strumento di programmazione quale è il PSC non si possono non affrontare questioni che possono corrispondere fino a due periodi di validità effettiva del PSC stesso, con due distinte quanto efficaci modalità: predisporre soluzioni tecniche definite per quel che compete alla scala comunale; proporre idee di massima per quanto compete ad altre scale ed altre amministrazioni, promuovendo iniziative idonee a far attivare le amministrazioni competenti. Per tale ragione con delibera di consiglio comunale n. 13 del 20.04.2023 abbiamo proposto un accordo di programma quadro "Villa San Giovanni Città dei trasporti ed ecosostenibile" perché si apra un tavolo di concertazione e di progettazione con Città Metropolitana, Regione Calabria, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, RFI, ANAS, Autorità di Sistema dello Stretto, società private di navigazione. In tal modo si potrebbero creare le condizioni per una corretta programmazione e progettazione dell'attraversamento dello Stretto estesa ad un orizzonte temporale di quindici-venti anni, ma anche quelle per una politica urbana a Villa San Giovanni che tenga conto dell'importante funzione che il centro svolge come città dei viaggiatori.

Alcune delle linee di azione portanti per questa politica a due livelli, sono già in itinere:

- la realizzazione del cosiddetto autoporto in località Castelluccio, finanziato con DPCM del 2003 e di cui oggi è ente attuatore il Comune di Villa San Giovanni, prossimo obiettivo di quest'amministrazione comunale, progettato per le esigenze del viaggiatore tipo che transita per Villa San Giovanni;

- la delocalizzazione degli approdi dei traghetti privati a sud dell'attuale porto ferroviario;
- la realizzazione (è in fase di progettazione il cui ente appaltante è Città Metropolitana) la bretella autostradale che dal realizzando autoporto permetta l'accesso diretto dei mezzi diretti in Sicilia nella zona a sud dell'attuale porto storico-ferroviario, dove dovrà essere realizzato il nuovo porto commerciale della città, con la finalità di bypassare il centro cittadino.

Sulla base di questa nuova impostazione del territorio di transito, Villa può oggi divenire la città dei viaggiatori godendo degli indotti e dei servizi che offre e al contempo contenendo gli effetti distorcimenti per la qualità urbana. Il transito dei viaggiatori verrebbe escluso dalla città, ma verrebbero favorite le soste e le permanenze nell'autoporto, strutture ricettive, strutture di ristorazione, punti d'informazione, biglietteria, uno shop center, una sala di servizi multimediale con postazioni per le connessioni alle reti internet, magari anche una sala cinematografica e una sala congressi. Un autoporto che rappresenti valore aggiunto per la Città anche a livello occupazionale.

Il tema della struttura produttiva e della corrispondente offerta di lavoro di una città è sempre uno dei più complessi da affrontare, a motivo delle implicazioni a livelli per lo più superiori a quello comunale. In questo senso, lo sviluppo economico di Villa richiede, anzitutto, strategie integrate per la rivitalizzazione delle attività produttive esistenti e la forte specializzazione nei servizi rari, avanzati e di alta qualità. Più in particolare, in considerazione dell'accentuazione, negli anni più recenti, del carattere di centro terziario di tipo commerciale, andrà esaminato con particolare attenzione questo settore produttivo, ricercando i modi per favorirne la qualificazione e il consolidamento.

La forte vocazione turistica del territorio villese costituisce il punto di forza dell'economia e dello sviluppo commerciale della città. Infatti, le condizioni orografiche e l'uso del suolo esistente e potenziale, unitamente alla presenza di interessanti beni storico-culturali e paesaggistici, pone Villa San Giovanni quale città che deve fare dell'ambiente e dell'ecoturismo un punto di forza e fattore di sviluppo socio – economico.

L'Amministrazione intende accentuare le politiche di valorizzazione del patrimonio storico architettonico, sia per migliorarne la tutela ai fini della qualità urbana, sia per imprimere un salto di qualità nelle potenzialità turistiche della città.

La memoria storica e culturale di Villa è testimoniata da numerosi frammenti sparsi nel centro urbano e nel territorio che ne documentano il passato e l'identità storico-culturale: Forte Beleno, Torre Cavallo, le filande concentrate nel centro urbano e a Cannitello (che documentano, anche con manufatti di un certo interesse architettonico, l'attività della lavorazione della seta in ogni aspetto dei diversi cicli produttivi). Nel circuito regionale dedicato agli antichi mestieri, Villa è in grado di offrire un percorso tematico delle antiche sedi produttive e un laboratorio didattico con la messa in funzione di macchinari e strumenti di lavorazione della seta (filanda Cogliandro, ad opera dei privati, è in tal

senso già un primo positivo laboratorio, da valorizzare e portare ad esempio di investimento sul patrimonio).

Per Villa i primi luoghi da valorizzare non possono che essere tutti gli ambiti costieri, compresi il SIC “Fondali da Punta Pezzo a Capo dell’Armi”, le spiagge che si prestano alla tradizionale balneazione e le diffuse scogliere di grande rilevanza naturalistica in un’ottica di “Parco Marino della Costa Viola” con i comuni di Scilla, Bagnara, Palmi e Seminara. Inoltre, nell’ipotesi di trasformazione dei versanti naturali terrazzati - grande risorsa ad alto valore storico, identitario, naturalistico e paesaggistico, colossale opera di consolidamento - in aree coltivabili di pregio o in aree per un turismo rurale diffuso e a basso impatto ambientale, esse diverrebbero una sorta di asse geografico (parallelo al “corridoio ecologico” in area urbana) che unisce la parte sud della città all’area nord del territorio caratterizzata dal SIC “Monte Scrisi”. Il tutto in un sistema integrato che metta in evidenza e renda fruibile i beni culturali e ambientali:

- Sistema delle fortificazioni (Forte Beleno, Torre Cavallo e forte Gioacchino, ruderi delle fortezze di Cenide- Capufari);
- Sistema della sentieristica (circuito dei sentieri lungo i “passi”, il circuito del bird – watching);
- Sistema delle strutture architettoniche e produttive (Fontana Vecchia di Villa, Fontana vecchia di Piale, Fontana Vecchia di Cannitello, circuito delle antiche filande);
- Sistema dei servizi culturali (costituendo Museo dello Stretto, biblioteca e mediateca comunale, costituenda pinacoteca (ex-mattatoio);

Il territorio di Villa si presta ad essere considerato una preziosa fascia di raccordo tra il mare, di cui ne rappresenta una porta strategica, e il Parco Nazionale dell’Aspromonte che lambisce con le ultime pendici delle sue colline. Le potenzialità sono ancora tutte inesprese, ma in un prossimo futuro emergeranno con forza soprattutto se il PSC saprà predisporre il proprio territorio a rispondere alle nuove domande di utilizzo del tempo libero legate alle attività escursionistiche, di contemplazione e di osservazione con la creazione del “percorso dei paesaggi”, ossia un sistema di connessioni, pedonali e in parte carrabili, tra la passeggiata a mare e il percorso lungo i cigli dei pianori, per penetrare verso i paesaggi montani del Parco.

La pericolosità sismica del territorio di Villa, congiunta alla fragilità strutturale, ai fenomeni erosivi ed idrogeologici, porta a sostenere che l’intero territorio comunale è un luogo da difendere, ma proprio questa considerazione avvalorata la necessità di una attenta valutazione delle priorità per ottimizzare risorse e interventi.

È prioritario porre in essere interventi a difesa del territorio: il risanamento dei siti contaminati e delle discariche incontrollate spesso localizzate nell’alveo dei torrenti e in prossimità delle loro foci, che determinano effetti indotti difficilmente valutabili; il ripristino di attività estrattive e delle cave

dismesse; il consolidamento dei versanti e la piantumazione di essenze forestali; la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua con interventi di rinaturalizzazione degli alvei e delle foci (già in essere per i torrenti Santa Trada e Zagarella); la riqualificazione degli ambiti costieri con interventi di contenimento dei fenomeni erosivi (già in essere con la sistemazione idraulica del torrente Zagarella). All'interno del territorio comunale sono stati individuati luoghi emblematici, che fanno parte della memoria storica più o meno recente della città e la cui integrazione e messa in rete può rappresentare un'azione strategica per lo sviluppo integrato dell'intero territorio. Sono luoghi che prevedono dei veri e propri progetti urbani che insieme permetteranno di definire organicamente il progetto unitario del nuovo PSC: a nord il Pilone, Torre Cavallo, il Passo di Bova (questa parte del territorio confina con il Parco della Costa Viola e con le ultime propaggini del Parco dell'Aspromonte e Monte Scrisi è stato identificato come SIC – sito di importanza comunitaria); a sud la spiaggia di Acciarello e un nuovo sviluppo del water front, con la realizzazione del porto a sud e il collegamento con il vicino lungomare di Catona. Infine, i progetti per il sistema delle filande della seta che costellano tutto il territorio e bene si prestano alle proposte di costituzione di reti tematiche dei beni culturali obiettivo dello strumento di programmazione regionale e che per questo pongono la città di Villa San Giovanni in una posizione di responsabilità per il cospicuo patrimonio storico-culturale presente.

Le scelte pianificatorie sono indirizzate alla sostenibilità ambientale, economica, sociale e territoriale con alla base una profonda riorganizzazione dello stato dell'ambiente, del paesaggio costruito e no, e, alla fine, della stessa qualità della vita locale. L'amministrazione, verificata l'inadeguatezza dello strumento vigente nel rispondere alle rinnovate necessità di governo ed al mutato quadro di riferimento normativo e programmatico sovraordinato, ha sentito la necessità di rivedere e aggiornare gli obiettivi le strategie di gestione e sviluppo del territorio comunale.

La finalità generale che l'Amministrazione intende perseguire con il PSC, è lo sviluppo equilibrato e sostenibile della città e del territorio, temperando la valorizzazione delle sue potenzialità con il rispetto delle condizioni dell'ambiente naturale e di quello costruito. In altri termini, si tratta di creare le condizioni di carattere insediativo e ambientale affinché Villa San Giovanni possa svolgere in modo adeguato la funzione di nodo primario delle comunicazioni via terra con la Sicilia; possa, altresì, garantire il corretto esplicarsi delle funzioni urbane correnti; possa, infine, consentire lo sviluppo delle altre risorse peculiari del suo territorio.

Promuovere lo sviluppo sostenibile e la tutela del territorio significa favorire la crescita economica e sono molteplici gli aspetti di competenza comunale che esigono significative attenzioni: gestione dei rifiuti, depurazione, qualità dell'aria e dell'acqua. Tutte le azioni dovranno gravitare attorno alla centralità della tutela e della valorizzazione dell'Ambiente, inteso come risorsa unica, unitaria e non

riproducibile, considerata la presenza di importanti risorse naturali ed ambientali che, se non adeguatamente tutelate, rischiano il degrado irreversibile.

Il nostro territorio si troverebbe di fronte ad una grande opportunità se venisse veicolato da un adeguato processo di crescita economica e sociale con uno sviluppo programmatico e condiviso, fatto di organicità, concretezza, innovazione e capillare promozione delle nostre tipicità.

All'obiettivo generale di sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio, corrispondono gli obiettivi prioritari che riguardano la difesa del territorio, la salvaguardia degli ambiti costieri e l'incremento delle potenzialità turistiche del territorio perseguibile attraverso linee strategiche d'intervento a cui corrispondono azioni prioritarie e obiettivi specifici:

- attribuire alla città il ruolo di cerniera strategica dell'Area dello Stretto, affrancandola dalla condizione impropria di territorio di attraversamento, promuovendo le iniziative atte a rimuovere le distorsioni insite nelle attuali modalità di attraversamento e favorendo le ricadute economico – produttive - occupazionali connesse a questo ruolo;
- revisionare il sistema della mobilità urbana, distinta rigorosamente da quella connessa all'attraversamento;
- favorire il coordinamento della pianificazione con i Comuni contermini per la soluzione dei problemi dei servizi e della viabilità intercomunale, per un migliore assetto degli insediamenti residenziali, produttivi e commerciali e, soprattutto, per comuni intese sulla gestione del territorio costiero;
- ricostruire una riconoscibile identità urbana, attraverso il recupero della funzionalità e del decoro degli spazi di relazione e dei luoghi di residenza;
- migliorare le condizioni di sicurezza della città e del territorio, riducendo la vulnerabilità delle infrastrutture a rete e dell'organismo urbano rispetto al rischio sismico e idrogeologico e strutturando aree idonee di primo soccorso;
- creare un sistema di paesaggi extraurbani, tutelare le risorse naturali e ambientali, valorizzare i versanti terrazzati, le pendici collinari, gli ambiti fluviali e riqualificare gli ambiti costieri.

L'insieme di questi obiettivi prefigura una nuova immagine di Villa San Giovanni quale porta a mare del continente verso il Mediterraneo e quale luogo urbano rispondente alle esigenze dei cittadini (che attengono alla funzionalità, alla prestanza e all'efficienza) ma anche alle loro aspettative (che attengono al decoro, alla bellezza, e alla gradevolezza).

I requisiti tipici di una città capace di ispirare un forte senso di appartenenza ad un luogo e ad un progetto comune, una Città capace di accogliere e crescere una vera Comunità

La definizione delle Aree Progetto e relative strategie di Piano

Lo schema preliminare del PSC individua aree progetto che definiscono l'intero territorio comunale, secondo il principio della polifunzionalità in modo tale da promuovere anche attività sociali e culturali, principio che tra l'altro diventa oggi più che mai requisito preferenziale per l'assegnazione di eventuali stanziamenti regionali o per l'accesso a fondi comunitari disponibili per tali scopi, sempre più a valere su qualità ambientale, rigenerazione e riqualificazione urbana, spazi verdi attrezzati.

1. Litorale di Cannitello - Porticello e terrazze prospicienti

L'area, localizzata nella parte costiera del territorio comunale, si estende dal promontorio di Petrello fino a Pezzo Inferiore. Essa comprende la marina di Porticello, la marina di Cannitello ed il nucleo urbano di Ferrito. Nell'area sono presenti la fiumara di Santa Trada, i torrenti Zagarella e Piria, parzialmente coperti. La parte a Nord dell'area è delimitata dall'autostrada A2. L'area si compone di tre diversi sistemi territoriali: il litorale, costituito dalla spiaggia di Cannitello, dalla spiaggia di Porticello e dalla scogliera di San Gregorio; il tratto di costa sotto marino con caratteristiche naturalistiche uniche; i terrazzamenti, compresi tra la fiumara S. Trada e la fiumara Zagarella, proseguimento ideale del sistema terrazzato tipico del territorio della Costa Viola. Le fiumare Santa Trada, Piria e Zagarella possiedono delle caratteristiche di pregio naturalistico e paesaggistico che lo stato di abbandono e di degrado non permette di mettere in evidenza: per questa ragione l'Amministrazione in questi primi 18 mesi di mandato ha chiesto ed ottenuto un finanziamento dal Ministero dell'Interno sul dissesto idrogeologico su queste tre fiumare; ha effettuato un intervento di sistemazione idraulica (ancora in itinere) della foce del torrente Zagarella; ha chiesto ed ottenuto un finanziamento regionale per la realizzazione (in corso di esecuzione) del Parco fluviale di Santa Trada. Soprattutto l'ultimo tratto dei torrenti, infatti, quello più vicino al mare, presenta le maggiori condizioni di degrado che hanno accelerato i processi di erosione della costa e di inquinamento dell'habitat naturale.

In questa prima area i punti di forza sono evidenti: la spiaggia, Torre Cavallo quale elemento di memoria storica e punto di vista privilegiato, i resti delle filande della seta per la possibile costituzione di una rete ad hoc.

Altrettanto evidenti i punti di debolezza: la mancanza, a Ferrito e Porticello, di spazi di relazione; l'erosione della parte costiera in prossimità della foce dello Zagarella, il degrado ambientale del sistema dei terrazzamenti, la mancanza di servizi adibiti al turismo, la disomogeneità del waterfront.

Gli interventi dovranno essere mirati alla valorizzazione della configurazione naturale, degli aspetti paesaggistici e agronomici e alla realizzazione di attrezzature che ne consentano la fruizione attraverso la creazione di servizi e ricettività per promuovere la qualità del risiedere e incentivare lo sviluppo turistico. Gli interventi proposti per questa area progetto possono essere individuati all'interno di due macro aree che caratterizzano il territorio: l'area sistema della fiumara S.Trada, scogliera S.Gregorio e Torre Cavallo con una forte componente paesaggistico-ambientale; l'area sistema dei nuclei residenziali e le spiagge di Cannitello e Porticello che possiede grandi potenzialità di sviluppo per il turismo balneare e per il turismo rurale.

Interventi possibili:

- la realizzazione di un vero e proprio parco urbano, come occasione per prendere coscienza di un'area considerata periferia che diventi, invece, luogo di incontro e di espressione delle tradizioni locali, per valorizzare la configurazione naturale dell'area in oggetto (la naturalità) con la creazione di attrezzature che ne consentano la fruizione ricreativa naturalistico-ambientale;
- il recupero filologico e funzionale di Torre Cavallo e delle mura di cinta, la riqualificazione dell'area di pertinenza (già in parte realizzata grazie a cittadini volontari), la realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza di collegamento alla statale 18" Tirrena inferiore" per l'accesso all'area a potenzialità archeologica e conseguente caratterizzazione dell'area di Torre Cavallo-Pilone per la realizzazione di ricettività di qualità;
- il recupero e la messa in rete delle filande ancora esistenti come basi operative per le attività di promozione turistico culturale (museo della seta, museo del lavoro dell'800, centro studi) attraverso il recupero formale delle architetture storiche, ma anche per finalità ricettive;
- la valorizzazione dei quartieri di Cannitello e Porticello (per cui va adottato un piano del colore) come quartieri turistico residenziali e di servizi per il turismo, con la riqualificazione di piazze e spazi pubblici, la realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi, la sistemazione delle aree sportive esistenti nei pressi della scuola media di Cannitello, l'individuazione e progettazione di strutture e/o servizi per lo sport e il tempo libero anche all'aperto, la riqualificazione della ricettività diffusa costituita dalle seconde case, la rivalutazione delle aree "con vista a mare", l'acquisizione delle aree di rispetto della ferrovia per aree parcheggio gratuito e zone a verde;
- il ripascimento dell'arenile;
- la riqualificazione degli alvei fluviali,
- l'individuazione di aree da adibire al turismo rurale a basso impatto ambientale con la promozione dell'imprenditorialità verde.

Un primo intervento in atto riguarda la creazione del Parco Fluviale di Santa Trada, che può essere considerato il primo passo verso la costituzione di un vero Parco Naturalistico della Fiumara Santa Trada, che per la sua particolare posizione geografica rappresenta un'area di connessione tra diversi sistemi territoriali: il parco dell'Aspromonte a monte, il sistema costiero, i versanti collinari, l'area strategica del Pilone e Torre Cavallo e l'area a forte valenza naturalistica e paesaggistica caratterizzata dal SIC Monte Scrisi. Un'area questa che presenta notevoli caratteristiche paesaggistico – ambientali da sottoporre a misure di salvaguardia. L'alveo del Santa Trada rappresenta un'ottima traccia per la individuazione e la realizzazione di una rete attrezzata di sentieri di supporto e fondamentale per le attività legate alla promozione turistica del territorio, operando le opportune misure di salvaguardia e di rimboschimento della flora caratteristica di questo luogo. L'area gode peraltro di alcuni punti di vista panoramici privilegiati dell'intera area dello Stretto. E se la fiumara di Santa Trada è habitat e risorsa paesaggistico-ambientale di eccellenza, l'area del Pilone lo è al pari per le potenzialità turistiche ed escursionistiche. Tutta l'area si presta ad interventi mirati al raccordo tra mare e monte (Parco Nazionale dell'Aspromonte) per rispondere alle nuove domande di utilizzo del tempo libero legate alle attività escursionistiche, di contemplazione e di osservazione. Il sistema dei fiumi e delle fiumare rappresenta il sistema di connessione fisica e visiva tra il paesaggio costiero e quello collinare. La realizzazione delle strutture per il parco naturalistico di S. Trada, porterebbe all'intero ambito territoriale nuove opportunità ricreative all'aria aperta e un laboratorio didattico naturalistico di grande interesse. Gli interventi sarebbero utili per la creazione di una offerta turistica diversificata e complementare all'attività di balneazione costiera e a quella delle escursioni montane dell'Aspromonte: una proposta pilota di pianificazione e progettazione ambientale per un tratto significativo della fiumara Santa Trada con la creazione di un sistema di percorsi; la riqualificazione architettonica del Pilone e la realizzazione di un centro studi con osservatorio e laboratorio a servizio del parco naturalistico e del parco marino, con un progetto d'area unitario per un'offerta ricettiva turistica (attrezzature ricettive e di servizio) a bassa densità edilizia; la costituzione di un centro di sperimentazione e osservazione a servizio dell'area proposta quale Sito di Interesse Comunitario (Monte Scrisi) e del Parco Naturalistico di Santa Trada (punto di osservazione del Passo di Bova).

Gli interventi di manutenzione dovranno essere finalizzati alla conservazione degli habitat naturali e delle specie vegetali e al mantenimento del valore ecosistemico, attraverso interventi di protezione, messa in sicurezza e consolidamento di luoghi e ambienti esposti a rischio idraulico o geomorfologico molto elevato, la tutela del paesaggio secondo le linee di intervento previste

dal piano paesistico regionale, la valorizzazione del sistema di sentieri panoramici, punti di vista e di belvedere.

2. Il centro urbano consolidato

L'area che si identifica con il centro storico della città è delimitata dal torrente Solaro a sud e dal torrente Campanella a nord.

La maglia urbana del centro "ricostruito" di Villa San Giovanni è storicamente legata alla ridefinizione del centro di Reggio Calabria secondo il piano De Nava. I medesimi criteri sono stati utilizzati per l'assetto del centro della città, delimitato a valle dal sedime ferroviario e a monte dalla strada statale 18, a sud dal torrente Solaro e a nord da via Riviera. In realtà a monte della SS 18 l'articolazione del centro si sfilaccia arroccandosi al sistema pedecollinare, che si estende fino al limite dei confini comunali con il territorio di Campo Calabro. A monte vi è anche l'area cimiteriale. Quello che manca al centro urbano sono adeguati spazi pubblici con prevalente destinazione a parco, giardino, aree giochi per l'infanzia, percorsi protetti, ambiti dediti ad attività sportive all'aperto. Gli interventi proposti per questa area progetto sono finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità del centro urbano consolidato e mirano alla individuazione di caratteri di identità degli spazi di relazione esistenti, nonché alla creazione di nuovi. Sono necessarie, infatti, azioni di recupero del patrimonio storico architettonico rappresentato dalle filande della seta, dai palazzi, dall'impianto urbanistico della ricostruzione del quartiere dell'Immacolata che insieme costituiscono la memoria storica della città.

Attenzione particolare deve essere posta alla realizzazione di spazi verdi attrezzati, per sottrarre aree verdi alla speculazione e all'abusivismo edilizio e contrastare l'inquinamento ambientale. Le linee di intervento hanno come finalità quella di realizzare una rete diffusa di servizi che rafforzino l'identità del centro urbano: il parcheggio di via Mazzini con area mercatale; la connessione tra l'arena comunale e il parco Robinson; la rete connettiva di viali alberati e il recupero ad aree verdi degli attuali piazzali di sosta Anas e Caronte; il recupero edilizio e urbanistico del quartiere dell'Immacolata, con il recupero e la nuova attribuzione funzionale del complesso dell'ex fabbrica ISA (oggetto di due finanziamenti PNRR); la riqualificazione funzionale dell'ex mattatoio.

3. Servizi per l'attraversamento

L'area, di interesse strategico per l'attraversamento dello Stretto, comprende oggi lo svincolo di uscita dalla autostrada A2 e i piazzali di sosta autostradali, il porto RFI, il porto di ADSP in concessione ai privati.

L'area a vocazione trasportistica nel nuovo PSC dovrà prevedere, invece, lo spostamento degli approdi a sud dell'attuale porto ferroviario, con riqualificazione della spiaggia di Acciarello, creazione dell'autoporto di Castelluccio e bretella di collegamento autostradale che bypassi la Città.

Prioritaria la tutela della spiaggia di Acciarello, di pregio e di interesse naturalistico-paesaggistico, caratterizzata da una spiaggia integra e dalla presenza di macchia mediterranea e di canneto che favoriscono la captazione e stabilizzazione della frazione fine delle sabbie e dell'apparato dunale.

Lo spostamento degli approdi a sud (immaginato con progettazione preliminare del 2005 nelle immediate adiacenze dell'attuale porto storico-ferroviario e, ad ogni buon conto, oggetto di studi preliminari) permetterà di convertire le strutture portuali in concessione ai privati a strutture a potenzialità turistica, un unicum con l'attuale molo sottoflutto in località Croce Rossa da pianificare quale approdo/porticciolo turistico e da rendere effettivamente tale nel prossimo futuro. Peraltro l'area adiacente al porto ferroviario può contare sui binari dismessi delle ferrovie, la cui conversione ad altro riqualificherebbe tutto il quartiere di Acciarello e permetterebbe anche di superare quello stato di degrado e di abbandono in cui versa la spiaggia.

Si deve trarre il massimo dagli invasi traghetti ferrovie/privati per le conseguenze che la loro posizione determinano sulla costa di Acciarello, che va riqualificata e ripasciuta.

Il complesso di interventi atti al miglioramento del sistema dei trasporti, alla realizzazione di servizi connessi all'attraversamento dello Stretto permetterà di far emergere quelle potenzialità dell'area sono costituite dalle grandi risorse che oggi costituiscono fattori di impedenza e di degrado, come ad esempio l'area sottoutilizzata dell'approdo delle Ferrovie dello Stato e il molo di sottoflutto. Si tratta di risorse in grado di attrarre attività economiche ad alto valore aggiunto ed alto contenuto tecnologico, al fine di tendere ad uno sviluppo non generico ma di qualità, in grado di interagire positivamente con l'attuale struttura produttiva, determinandone il rilancio.

Inoltre la presenza di due aree naturalistiche, quali la spiaggia di Bolano (forse la più profonda del territorio) e l'area rurale del Castelluccio, possono rappresentare un ottimo spunto di trasformazione di un'area utilizzata solo come passaggio, in un'area di attrazione turistica. Sulla spiaggia, infatti, oltre le opportune azioni di salvaguardia dei fondali e ripascimento dell'arenile, si propone l'individuazione e la creazione di una passeggiata lungomare sfruttando in parte i binari dismessi della ferrovia.

Gli interventi riguardanti la viabilità intermedia e la grande viabilità saranno in primo luogo volti alla realizzazione della bretella che dall'autoporto porti direttamente agli imbarchi per la Sicilia,

senza passare dalla città con una notevole decongestione del traffico (soprattutto nei periodi di esodo). Conseguenti a tali interventi si dovranno rilocalizzare gli approdi dei traghetti privati.

Il tutto è mirato all'ottenimento di una massima efficacia dei trasporti, favorire l'accessibilità e predisporre servizi di livello elevato a tema, con la creazione di un autoporto che sia anche centro servizi viaggiatori: l'autoporto non deve essere solo un'area di stoccaggio e sosta integrata al sistema di attraversamento, ma una reale possibilità di sviluppo per la Città anche dal punto di vista dei servizi e delle opportunità occupazionali.

Gli interventi di riqualificazione sono evidenti, quasi scontati:

la riconversione del molo di sottoflutto a porticciolo turistico per diporto, con linee di intervento prevedano anche la realizzazione di un centro studi con osservatorio/laboratorio e museo dello Stretto, con lo scopo di rivitalizzare un ambito con grandi valenze naturalistiche. Il tentativo è quello di conferire una specificità a questo territorio nel campo dell'osservazione e della ricerca ambientale a partire dalla conoscenza del peculiare patrimonio floro-faunistico del litorale costiero;

il ripascimento dell'arenile;

il recupero e l'ammodernamento (a maggior ragione a seguito dell'ormai imminente della stazione RFI) delle aree dismesse ferroviarie;

la riqualificazione e la salvaguardia ambientale della spiaggia di Acciarello;

la messa in sicurezza e il consolidamento di quella parte di abitato esposto a rischio idraulico per la presenza dei torrenti, attraverso azioni di studio, programmazione, sperimentazione, monitoraggio, valutazione e informazione finalizzati alla predisposizione e gestione di politiche integrate di intervento di difesa del suolo;

la realizzazione di una passeggiata lungo la spiaggia di Acciarello con interventi di bonifica e trattamento dei sedimenti costieri e dei fondali marini;

la realizzazione di prodotti turistici verdi nelle aree di sosta autostradali restituite alla Città.

Tutto questo permetterà di coniugare la visione trasportistica della Città con quella turistica, attraverso il miglioramento della mobilità, dei trasporti e della ricettività turistica.

4. Piale - I versanti collinari Grimaldi-Minasi-Commenda

L'area è localizzata a monte dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria e sovrasta le aree costiere e i nuclei urbani di Cannitello e Porticello. Quest'area, delimitata dal nucleo urbano di Piale e dal versante destro della fiumara Santa Trada, è costituita dai versanti collinari Grimaldi-Minasi-Commenda, aree prevalentemente rurali, a cui fanno da porta di ingresso i due forti militari presenti nel territorio: il forte Beleno a sud, il forte Pignatelli a nord. Quest'ultimo è stato acquisito

dall'amministrazione comunale del comune limitrofo di Campo Calabro. Il primo è oggetto dell'iter amministrativo per la sdemanializzazione che porterà all'acquisizione da parte del nostro Comune.

Le aree rurali di quest'area progetto sono caratterizzati dalla presenza di terrazzamenti per lo più storicamente utilizzati come fondi poderali. Questi ultimi sono serviti da una serie di sentieri poderali che il più delle volte non sono sufficienti a garantire una completa utilizzazione dei fondi stessi. L'area peraltro gode di una posizione geografica non indifferente, vera e propria terrazza sullo Stretto, dal momento che affacciandosi verso il mare si ha la sensazione che non esista la Città.

Punti di forza dell'area sono, dunque, Forte Beleno, i terrazzamenti e le aree agricole con le loro potenzialità.

Gli interventi intendono garantire i sistemi di urbanizzazione primaria e secondaria di servizio al nucleo urbano residenziale e rurale di Piaie e ai fondi agricoli dei versanti collinari, promuovere l'uso tradizionale dei suoli come risorsa strategica per nuove offerte turistiche e favorire la gestione delle aree rurali stesse attraverso la promozione di imprenditorialità verde e dell'ospitalità diffusa (agriturismi).

La presenza della struttura militare dismessa, rappresenta un notevole riferimento infrastrutturale dell'area territoriale: il forte Beleno, opportunamente restaurato e riqualificato, può diventare centro di promozione turistico-culturale e ricettivo alternativo a quelli offerti dal territorio a mare, di ricettività di alta qualità, di gestione delle aree rurali stesse attraverso la promozione di imprenditorialità verde e dell'ospitalità diffusa (agriturismi), entrando a far parte di una rete culturale costituita dalle altre strutture militari presenti nei comuni dell'area dello Stretto.

Per tale ragione diventa fondamentale la valorizzazione del Forte Beleno (contenitore di manifestazioni culturali o osservatorio ambientale) con l'incremento della dotazione di infrastrutture per attività culturali e per lo spettacolo; ma anche la realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi e parchi; la realizzazione della rete attrezzata dei percorsi tramite il potenziamento delle attuali strade poderali; il rimodellamento dei versanti, attraverso la realizzazione di opere di consolidamento e riforestazione; il rimboschimento delle aree distrutte da incendi.

Vanno razionalizzati gli interventi per il nucleo urbano residenziale di Piaie, ma anche per le aree rurali di questo borgo (i fondi e le aree da adibire a turismo rurale); vanno completati e potenziati i sistemi irrigui delle aree agricole di pregio; le terrazze prospicienti e i versanti collinari sono da destinare a turismo rurale; servono anche in questa area interventi pilota per la protezione, la messa in sicurezza e il consolidamento di luoghi e ambienti esposti a rischio idraulico o

geomorfologico molto elevato (centri abitati, nodi idraulici critici, infrastrutture strategiche); servono azioni di studio, programmazione, sperimentazione, monitoraggio, valutazione e informazione finalizzati alla predisposizione e gestione di politiche integrate di intervento di difesa del suolo per l'area dei versanti collinari; serve individuare e valorizzare un percorso panoramico all'interno dell'area, punti di vista e di belvedere all'interno del percorso panoramico; bisogna programmare l'integrazione dell'armatura viaria in aree in via di conurbazione e miglioramento dell'accessibilità fra le aree deboli e tra queste e i centri urbani e migliorare i sistemi di collegamento dei versanti collinari e la città.

Sono interventi per il borgo residenziale, finalizzati alla valorizzazione del quartiere di Piaie: adozione del piano del colore; implementazione del piano del verde; implementazione del turismo residenziale e di servizi per il turismo che guarda al Parco Nazionale d'Aspromonte, con la riqualificazione di piazze e spazi pubblici, la realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi, la sistemazione delle aree sportive esistenti nei pressi delle scuole oggi adibite a importanti centri per il sociale e la legalità, l'individuazione e la progettazione di strutture e/o servizi per lo sport e il tempo libero anche all'aperto, la riqualificazione della ricettività diffusa costituita dalle seconde case, la rivalutazione delle aree "con vista a mare", la valorizzazione dell'agricoltura di qualità e lo sviluppo di viabilità rurale per il collegamento mare monti con i comuni contermini, la valorizzazione dell'area di Fontana Vecchia (di importanza storica e per il patrimonio culturale), parco verde e hub sostenibile di collegamento anche in bike mobility e mobilità green come punto di collegamento con il Parco d'Aspromonte e contestuale sistemazione del torrente Campanella.

5. Il lungomare di Città

Con il lungomare di città si individua l'ampia fascia costiera che si estende dalla piazza antistante la chiesa di Cannitello al centro città delimitata dalla linea ferrata, fino alla banchina della Stazione marittima.

Un'altra area di notevole importanza strategica va oltre la linea ferrata, ed è l'area compresa tra la via Marina e i quartieri dell'Immacolata e di Pezzo inferiore, interessati da interventi regolati dal PRU insieme agli stessi quartieri.

L'area del lungomare costituisce una delle risorse più importanti del territorio di Villa San Giovanni ma nello stesso tempo quella maggiormente a rischio. La costruzione dei moli di attracco degli imbarcaderi per la Sicilia ha seriamente compromesso la profondità della spiaggia che si è praticamente ridotta ad un sottilissimo lembo di terra.

Nell'area progetto ricadono due importanti aree protette, il SIC "Fondali da Punta Pezzo a Capo dell'Armi" e la ZPS "Costa Viola", siti designati dall'Unione Europea per la loro valenza ambientale, paesaggistica ed eco sistemica, dall'alto valore naturalistico ed eco sistemico (volo gabbiani, sterne, cormorani, passaggio delle balene, spiaggiamento degli organismi costieri e pesci abissali, pesca del pesce spada), con altissima potenzialità turistica.

L'intervento di riqualificazione del lungomare (ente appaltatore RFI) metterà fine allo stato di degrado generale dell'area, ma la mancata mascheratura della variante di Cannitello pregiudicherà l'intero tratto ad espansione turistica.

Di fronte ad un paesaggio di tale valore, gli interventi devono essere mirati alla riqualificazione e alla salvaguardia paesaggistica e ambientale del tratto di lungomare compreso tra la località Croce Rossa e la chiesa di Cannitello, adeguando il Piano Spiaggia Comunale alle vocazioni che si sono consolidate nell'ultimo decennio.

Di importanza rilevante è la realizzazione dell'approdo/porticciolo turistico quale "porta" a mare della città.

Nell'ottica complessiva è fondamentale la riqualificazione e il completamento di Via La Volta; la riqualificazione e la salvaguardia paesaggistica e ambientale del tratto di lungomare; le opere a protezione della costa; l'intervento di riqualificazione ambientale e paesaggistica della variante di Cannitello; gli interventi di manutenzione finalizzati alla conservazione degli habitat naturali e delle specie vegetali e al mantenimento del valore ecosistemico, con il monitoraggio costante degli habitat naturali e delle specie marine in zona SIC e ZPS (formulazione di piani di gestione per il SIC e la ZPS).

Serve un intervento di recupero, ammodernamento e completamento del sistema di depurazione. Necessario il miglioramento della mobilità, dei trasporti e della ricettività turistica; il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, della loro accessibilità e fruibilità; la riqualificazione delle zone retrostanti il lungomare nei quartieri Immacolata e Pezzo inferiore; maggiori collegamenti con le aree di attrazione turistica (fruizione dell'offerta turistica); promozione di insediamenti di strutture ricettivo/alberghiere e potenziamento di quelle esistenti; infrastrutture e servizi per lo sport e il tempo libero nei sistemi locali di offerta turistica.

6. La città estesa

L'area progetto è costituita da tre aree che costituiscono la cornice del centro urbano consolidato: - due aree distinte che sono posizionate ai margini opposti del centro urbano consolidato: l'area di Pezzo superiore e inferiore a nord e l'area di Acciarello a sud. Esse sono il risultato del naturale

sfrangiamento della città storica e presentano, nella loro localizzazione, caratteristiche differenti. L'area a nord, quella di Pezzo, costituisce il filtro di connessione tra il centro storico e il nucleo urbano della marina di Cannitello, ed è delimitata nella parte superiore dai versanti collinari Minasi-Commenda- Grimaldi con caratteristiche prettamente rurali, nella parte inferiore da un tratto del lungomare di città.

L'area di Acciarello, delimitata dal viadotto dello svincolo autostradale, è la parte di città contigua all'area industriale e al territorio comunale di Reggio Calabria, e rappresenta la porta di accesso alla città per chi accede dalla S.S. 18.

Vicina allo svincolo autostradale anche l'area situata ad est del nucleo urbano centrale, in cui sono presenti importanti strutture sportive (da realizzarsi una cittadella dello sport con ricettività a servizio del centro sportivo) e che costituisce uno dei collegamenti principali con il vicino comune di Campo Calabro.

Quello che paradossalmente caratterizza queste tre aree periferiche è l'assenza di un disegno urbanistico regolatore. Il disordine si contrappone qui in maniera preponderante al tentativo di regolarità indicato dalla sistemazione a scacchiera del nucleo storico della ricostruzione post-terremoto, rendendo difficile il controllo della qualità urbana degli spazi pubblici ma anche di quelli privati. Più che mai si sente l'esigenza di trovare e individuare un filo conduttore che metta in relazione le parti di città in modo da garantire una migliore vivibilità.

Interventi caratterizzanti sono: la realizzazione della Cittadella dello sport e di servizi ricettivi connessi; la realizzazione di nuovi spazi di relazione; la localizzazione di servizi avanzati di qualità; la realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi; una rete connettiva di viali alberati.; il ridisegno urbanistico delle aree di recente espansione; il recupero delle ville borghesi di interesse storico e pregio architettonico; la rifunzionalizzazione del sistema delle scale urbane.

Infine, tra tutti gli interventi indicati area per area ne emergono alcuni che riguardano la Città nella sua totalità e che qui si riportano per completezza espositiva: interventi di razionalizzazione, messa in efficienza e completamento delle reti idriche di distribuzione; interventi di recupero, ammodernamento e ampliamento delle reti fognarie; interventi di recupero, ammodernamento e completamento del sistema dei depuratori; arredo urbano; pubblica illuminazione; collegamenti con le aree di attrazione turistica (fruizione dell'offerta turistica); interventi nelle strutture ricettivo/alberghiere esistenti e promozione di nuovi insediamenti; infrastrutture e servizi per lo sport e il tempo libero nei sistemi locali di offerta turistica; realizzazione di una rete ecologica costituita da un sistema di spazi verdi e di una rete connettiva di viali alberati.

Villa San Giovanni 03.12.2023



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiogiovanni.rc.it
C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiogiovanni.rc.it

Oggetto: Approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del *Piano Strutturale Comunale (PSC)*, ex art. 27 della LUR n. 19/02.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che:

- il Comune di **Villa San Giovanni**, dotato di Piano **Regolatore Generale**, adottato con Delibera adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/80 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983, dopo svariati anni risulta essere uno strumento urbanistico vetusto, contenente, prevalentemente, previsioni di tipo programmatiche e solo in parte immediatamente operative e non più in grado di conformarsi alle nuove esigenze di flessibilità del piano comunale in relazione ai fattori di sviluppo socio-economici del nostro territorio che nel corso del tempo ha subito profonde trasformazioni.
- Con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di governo del territorio (LUR n. 19/02 e QTRP approvato con D.C.R. n. 134 del 01/08/2016) risultano estesi gli obiettivi e sarebbe, altresì, mutata la metodica redazionale ed attuativa della pianificazione urbanistica locale.
- Al riguardo tutti i comuni della Regione Calabria, ai sensi dell'art. 65, co. 1 della LUR n. 19/02, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter della LUR n. 19/02, devono approvare, entro la data del 31/12/2023, il *Piano Strutturale Comunale*.

Dato atto che:

- **Il Piano Strutturale Comunale (PSC)**, ai sensi dell'art. 20 della LUR n. 19/02, definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale (QTR), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- **Il Quadro Territoriale Regionale (QTR)**, approvato con Delibera di Consiglio Regionale (D.C.R.) n. 134 del 01/08/2016, ai sensi dell'art. 17 della LUR n. 19/02 è lo strumento di indirizzo per la pianificazione del territorio con il quale la Regione, in coerenza con le scelte ed i contenuti della programmazione economico-sociale, stabilisce gli obiettivi generali della propria politica territoriale, definisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza ai fini del coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali. Il QTR ha valore di piano urbanistico-territoriale, ed ha valenza paesaggistica riassumendo le finalità di salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali di cui all'art. 143 e seguenti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;
- **La Regione, la Città metropolitana, le Province ed i Comuni**, in occasione della formazione, dell'aggiornamento e della variazione dei piani di propria competenza convocano apposite conferenze di pianificazione, ai sensi dell'art. 13, della LUR n. 19/02, chiamando a parteciparvi gli enti territorialmente interessati ed invitandoli a valutare un Documento Preliminare in ordine alla compatibilità ed alla coerenza delle scelte pianificatorie con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati ed alla realizzazione delle condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.
- **Il Documento Preliminare** è elaborato dall'ente che indice la conferenza, sulla scorta del quadro conoscitivo regionale di cui al comma 9 bis dell'articolo 25 con il contributo del Settore Urbanistica, Vigilanza Edilizia, Sviluppo Sostenibile e Rigenerazione Urbana del Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente secondo le misure organizzative straordinarie di cui all'articolo 9 della LUR n. 19/02.



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiogiovanni.rc.it
 C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiogiovanni.rc.it

Contestualmente alla convocazione della conferenza, è trasmesso, in copia digitale, ai soggetti invitati, nelle forme previste dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

- **La Delibera di G.R. n. 642 del 21-12-2017**, avente ad oggetto: *"Intesa, ai sensi dell'art. 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra il governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Recepimento regionale"*, (pubblicata sul BURC n. 23 del 19 Febbraio 2018) ha introdotto l'obbligo, in capo a tutti i Comuni della Calabria, di dover procedere all'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale, in conformità al Regolamento edilizio-tipo approvato dalla Regione Calabria, con le modalità di cui alla suindicata deliberazione;
- **La Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19 e ss.mm.ii.**, *"Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria"* (LUR), individua all'art. 9 *"Misure organizzative straordinarie per il supporto alla redazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica"*, al fine di imprimere un'accelerazione nella redazione dei medesimi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, necessari per assicurare un ordinato sviluppo del territorio volto a garantire una effettiva azione di tutela, valorizzazione e riduzione dei rischi, e per ottimizzare l'impiego delle risorse della programmazione dei fondi comunitari in atto.
- **la D.G.R. n. 577 del 23/12/2021**, recante: *"Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i., articolo 9, comma 1. Integrazioni e modifiche al Disciplinare operativo con Deliberazione di Giunta regionale n. 473 del 24 novembre 2016"*, con la quale è stato approvato il Disciplinare Operativo previsto al comma 1 dell'art. 9 della LUR, regola lo svolgimento delle funzioni regionali coinvolte nel procedimento di formazione degli strumenti urbanistici, a mezzo del quale il Settore competente in materia di Urbanistica, con particolare e non esclusivo riferimento al comma 1 dell'art. 9 della LUR:
 - assicura il raccordo delle funzioni regionali coinvolte nel procedimento di formazione ed approvazione nonché di conformazione ed adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;
 - assicura con il contributo dei Rappresentanti dei Dipartimenti regionali preposti ad esprimere parere obbligatorio, o consultivo o di assenso comunque denominato, in applicazione dei loro poteri decisionali e/o consultivi, ciascuno per la propria competenza – che gli atti di governo territoriali si formino nel rispetto dei termini e delle disposizioni della LUR e dei relativi regolamenti di attuazione, in conformità ed in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Preso atto del cronoprogramma delle principali fasi del procedimento di formazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, ex art. 27 della LUR 19/02, per come di seguito indicato:

- 1) **Fase preliminare** (Convocazione Conferenza di Pianificazione per esame del Documento Preliminare del Piano ex art. 27 oppure 27-bis della LUR n. 19/02).
- I Comuni danno avvio alla procedura di redazione del piano mediante apposita deliberazione di giunta comunale, di approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo.
 - Fino all'approvazione del QTR e della relativa certificazione del quadro conoscitivo regionale di cui all'articolo 25, comma 9 bis della LUR n. 19/02, gli enti territoriali elaborano il quadro conoscitivo inerente la propria strumentazione urbanistica, sulla scorta del contributo per il quadro conoscitivo verificato dal Settore Urbanistica del Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente di cui all'articolo 9 e, quindi, il Documento Preliminare del Piano completo di REU il cui regolamento edilizio dovrà essere predisposto in aderenza alle previsioni di cui alla D.G.R. n. 642 del 21/12/2017, recante: *"Intesa, ai sensi dell'art. 8, co. 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Recepimento regionale"*, predisposto in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21 della LUR, e del rapporto preliminare di cui all'articolo 13, comma 1, del D.Lgs 152/2006, redatto secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo decreto.



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiogiovanni.rc.it
 C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiogiovanni.rc.it

- Entro centottanta giorni dalla data di avvio di cui al comma 2 dell'art. 27 della LUR n. 19/02, il consiglio comunale su proposta della giunta comunale adotta il Documento Preliminare del piano di cui al successivo comma 3.
 - Il sindaco, entro dieci giorni dalla data di esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione, convoca la conferenza di pianificazione, ai sensi dell'articolo 13 della LUR, per l'esame congiunto del Documento Preliminare di piano e per lo svolgimento delle consultazioni preliminari di cui al comma 1 dell'articolo 13 del D.Lgs 152/2006 e dell'articolo 23 del regolamento regionale n. 3/2008, invitando, per conto della Regione, il Settore Urbanistica del Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente di cui all'articolo 9 della LUR, le competenti attività ministeriali interessate alla tutela dal D.Lgs 42/2004, la Provincia, la Città metropolitana, i comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal PTCP e dal PTCM, l'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale e gli enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati, le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione.
 A tal proposito, a seguito dell'approvazione della D.G.R. n. 577 del 23/12/2021, recante: *"Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i., articolo 9, comma 1. Integrazioni e modifiche al Disciplinare operativo con Deliberazione di Giunta regionale n. 473 del 24 novembre 2016"*, il raccordo delle funzioni regionali coinvolte nel procedimento di formazione ed approvazione nonché di conformazione ed adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica è in capo al Settore regionale competente in materia di Urbanistica.
 - Il Documento Preliminare di piano adottato è trasmesso ai soggetti invitati alla conferenza di pianificazione, almeno trenta giorni prima della data di convocazione, in copia digitale, nelle forme previste dal D.Lgs 82/2005.
 - La conferenza di pianificazione si conclude con l'acquisizione dei pareri preliminari e delle osservazioni formulati dagli enti ed i soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante e, comunque, non oltre il termine di novanta giorni, decorso il quale gli stessi si intendono acquisiti, ai sensi della legge n. 241/1990. Resta escluso il silenzio assenso nelle ipotesi previste dall'articolo 15 del D.Lgs 152/2006 e dal D.Lgs 42/2004.
- 2) Fase definitiva (Adozione Piano Strutturale Comunale (PSC) / Piano Strutturale Associato (PSA), ex art. 27 della LUR n. 19/02, completo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica e relativo REU).**
- Entro trenta giorni dalla conclusione favorevole della conferenza di pianificazione, con determina del responsabile dell'ufficio di piano, il Documento Preliminare deve essere completato ed implementato di tutti gli elementi che gli conferiscono il requisito del perfezionamento dell'atto di pianificazione denominato PSC. Entro i successivi sessanta giorni, previa acquisizione del parere del competente Settore del Dipartimento lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 13 della L. 64/1974 e dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001, con le modalità di cui al D.D.G. n. 507 del 30/01/2015, recante: *"Contenuti minimi degli studi geomorfologici per i differenti livelli di pianificazione finalizzati al rilascio dei pareri di compatibilità geomorfologica (art 13 L. 64/74; DPR n. 380/01, art 89)"*, il PSC completo del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica, è adottato dal consiglio comunale, su proposta della giunta, e depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione nel BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso, redatto anche ai sensi dell'articolo 14, comma 1, del D.Lgs n. 152/2006, deve contenere l'indicazione dell'ente presso il quale il PSC è depositato e dei termini entro i quali prenderne visione e formulare eventuali osservazioni.
 Dell'avvenuta adozione del PSC è data notizia, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Il PSC è inoltre pubblicato nel sito istituzionale del Comune.
 - Successivamente all'accoglimento o al rigetto delle eventuali osservazioni pervenute anche a seguito delle consultazioni di cui all'articolo 14 del D.Lgs n. 152/2006 e dell'articolo 24 del regolamento regionale n. 3/2008, giusta deliberazione di consiglio comunale, previa idonea istruttoria tecnica d'ufficio, il PSC è



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiiovanni.rc.it
 C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiiovanni.rc.it

trasmesso in copia digitale, nelle forme previste dal D.Lgs 82/2005, al Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio, alla Provincia e alla Città metropolitana, per l'acquisizione, entro e non oltre novanta giorni, del parere definitivo motivato sulla conformità e sulla coerenza urbanistica e ambientale con i rispettivi QTR, PTCP e PTCM ed ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs n. 152/2006 e dell'articolo 25 del regolamento regionale n. 3/2008.

- In caso di parere favorevole, il Comune predispose il PSC completo di tutti gli elaborati prescritti secondo il modello logico di cui all'allegato 2 del Q.T.R.P., recante: *"Linee Guida per la formazione dei dati territoriali dei PSC/PSA"*, che, su proposta della Giunta Municipale, è definitivamente approvato dal consiglio comunale.
- Successivamente all'approvazione del PSC da parte del consiglio comunale, una copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Regione, alla Provincia e alla Città metropolitana, secondo le modalità di cui all'articolo 8, comma 8 della LUR n. 19/02.

Il PSC ed il Rapporto ambientale, unitamente agli atti di cui all'articolo 17 del D.Lgs n. 152/2006, sono depositati presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e del suo deposito è pubblicato nel BURC. Della stessa approvazione e dell'avvenuto deposito è data, altresì, notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale e nei siti istituzionali della Regione, della Provincia, della Città metropolitana e del Comune interessato.

Richiamate, le seguenti disposizioni normative di maggiore interesse di cui alla LUR n. 19/02:

- **Art. 2:** *"Partecipazione"*;
- **Art. 3:** *"Principi generali della Pianificazione Territoriale Urbanistica"*;
- **Art. 4:** *"Sussidiarietà"*;
- **Art. 8:** *"Sistema informativo territoriale e Osservatorio delle trasformazioni territoriali (S.I.T.O.)"*;
- **Art. 9:** *"Misure organizzative straordinarie per il supporto alla redazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica"*;
- **Art. 10:** *"Valutazione ambientale strategica"*;
- **Art. 11:** *"Partecipazione dei cittadini"*;
- **Art. 12:** *"Concertazione istituzionale"*;
- **Art. 13:** *"Conferenze di pianificazione"*;
- **Art. 20:** *"Piano strutturale comunale (PSC)"*;
- **Art. 20-bis:** *"Piano Strutturale in forma Associata (P.S.A.)"*;
- **Art. 21:** *"Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.) e Regolamento Operativo (R.O.)"*;
- **Art. 23:** *"Piano Operativo Temporale (P.O.T.)"*;
- **Art. 24:** *"Piani Attuativi Unitari"*;
- **Art. 27:** *"Formazione ed approvazione del PSC"*;
- **Art. 28:** *"Intervento sostitutivo regionale"*;
- **Art. 31:** *"Comparti edificatori"*;
- **Art. 50:** *"Assetto agricolo forestale del territorio"*;
- **Art. 54:** *"Perequazione urbanistica"*;
- **Art. 57:** *"Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili"*
- **Art. 60:** *"Misure di salvaguardia del PSC"*;
- **Art. 65:** *"Termini di approvazione dei Piani Strutturali Comunali e disposizioni transitorie"*;
- **Art. 67:** *"Potere sostitutivo regionale"*;
- **Art. 68:** *"Supporti tecnici e finanziari per la formazione di strumenti urbanistici"*;
- **Art. 71-bis:** *"Ufficio del Piano"*;
- **Art. 73:** *"Abrogazione di precedenti norme e adeguamento degli strumenti urbanistici"*.

Vista la LUR n. 19/02 e ss.mm.ii.;



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it
C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiovanni.rc.it

Visto il Q.T.R.P. approvato con Delibera di Consiglio regionale n. 134 del 01/08/2016;

Visto il D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;

Visto il Regolamento regionale 3/2008 e ss.mm.ii.;

Vista la D.G.R. n. 624 del 23/12/2011, recante: "Approvazione del Disciplinare Operativo inerente la procedura di Valutazione Ambientale Strategica applicata agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale integrazione R.R. n. 3 del 04/08/2008, approvato con D.G.R. n. 535/08";

Vista la D.G.R. n. 642 del 21/12/2017, recante: "Intesa, ai sensi dell'art. 8, co. 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Recepimento regionale";

Vista la D.G.R. n. 577 del 23/12/2021, recante: "Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i., articolo 9, comma 1. Integrazioni e modifiche al Disciplinare operativo con Deliberazione di Giunta regionale n. 473 del 24 novembre 2016";

Ritenuto, al riguardo che l'art. 3 della LUR n. 19/02, avente ad oggetto: "I Principi generali della Pianificazione Territoriale Urbanistica", dispone quanto segue:

"1. La pianificazione territoriale ed urbanistica si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. A tal fine le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche della trasformazione economico-sociale, e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo.

2. La pianificazione territoriale e urbanistica si informa ai seguenti obiettivi generali:

- a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo di norma in maniera contigua tale da favorire la continuità urbana in luogo dell'isolamento e dispersione, al fine di attuare un reale risparmio del territorio ed evitare realizzazioni di opere di urbanizzazione primaria, da parte dell'ente pubblico, necessari al servizio di nuclei sparsi;*
- b) assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti dalle vicende naturali e storiche;*
- c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;*
- d) ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali;*
- e) promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di svantaggio territoriale;*
- f) prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione ovvero dai riempimenti dei cosiddetti vuoti urbani o aree a margine, fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici per evitare nuclei isolati o sparsi sul territorio.*
- f-bis) promuovere piani e programmi di "Rigenerazione urbana" volti alla riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani per favorire un risparmio di territorio, un ammagliamento di tessuto urbano privo di attrattività che soddisfi le esigenze abitative all'interno del perimetro urbano esistente, creando, possibilmente, economie di scala. Tali piani e programmi devono garantire l'inclusione sociale, la qualità della vita e la capacità di resilienza urbana. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore alla pianificazione territoriale ed urbanistica, approva un documento di indirizzo operativo, per definire le modalità di attuazione dei predetti piani e programmi di "Rigenerazione urbana", al quale gli enti territoriali possono conformarsi".*

Atteso quanto sopra, si propone l'approvazione delle linee d'indirizzo strategico del Comune di Villa San Giovanni, condivise e concertate con il Sindaco e gli assessori delegati, volte al rispetto del principio generale



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiogiovanni.rc.it
C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiogiovanni.rc.it

della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del *Piano Strutturale Comunale (PSC)*.

Si riporta in allegato, facente parte della presente relazione istruttoria, apposito elaborato contenente le linee guida di indirizzo strategico della pianificazione del Comune di Villa San Giovanni.

Data 06/12/2023

Il Responsabile del Settore Patrimonio,
SUAP, Pianificazione Territoriale

Im. Ida Albanese
Ida Albanese
(Timbro e Firma)
SETTORE
PATRIMONIO, SUAP
PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO
COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI (RC)



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiiovanni.rc.it
C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiiovanni.rc.it

SPETT.LE PRESIDENTE CONSIGLIO
SPETT.LE PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE TERRITORIO
COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI (RC)
SEDE

Oggetto: Relazione istruttoria di accompagnamento alla proposta di delibera di consiglio comunale di adesione al principio di Pianificazione a consumo di suolo zero di cui all'at.27 quater della L.U.R. 19/02 e ss.mm.ii.

Approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del *Piano Strutturale Comunale (PSC)*, ex art. 27 della LUR n. 19/02.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Comune di **Villa San Giovanni**, è dotato di Piano **Regolatore Generale**, adottato con Delibera adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/80 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983. Il suddetto strumento urbanistico, dopo svariati anni, risulta essere vetusto, contenente, prevalentemente, previsioni di tipo programmatiche e solo in parte immediatamente operative e non più in grado di conformarsi alle nuove esigenze di flessibilità del piano comunale in relazione ai fattori di sviluppo socio-economici del nostro territorio che nel corso del tempo ha subito profonde trasformazioni.

La legge urbanistica regionale n.19/2002 e ss.mm.ii. all'art.27-quater derubricato *Pianificazione a consumo di suolo zero*, recepisce un principio comunitario, in coerenza con gli articoli 9,44 e 117 della Costituzione, volto alla promozione ed alla tutela del paesaggio, dell'ambiente e dell'attività agricola *ritenendo il suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi eco-sistemici, con effetti di prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico ed in linea con le strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici.*

Il principio di pianificazione a consumo di suolo zero, rappresenta pertanto un obiettivo apprezzabile ed auspicabile per i comuni che, nel suo perseguimento, si prefiggono di non utilizzare *ulteriori quantità di superficie del territorio per l'espansione del proprio abitato, superiori a quelle già disponibili ed approvate nel previgente strumento urbanistico generale (PRG/PdF), ricorrendo eventualmente ad interventi di compensazione ambientale, intesa quale de-impermeabilizzazione di aree di pari superficie.*

Il Comune di Villa San Giovanni, esaminando esclusivamente aspetti tecnici e territoriali, è connotato da una fragilità geomorfologica e sismica elevatissima e negli anni è stato oggetto di una diffusione di interventi edilizi non sempre regolamentata, che ha portato in molti casi ad una elevata sottrazione di superfici permeabili, con notevoli ripercussioni a livello di suscettibilità e di vulnerabilità dello stesso territorio, che ha comportato danni anche in conseguenza di eventi meteorici molto intensi.

La normativa regionale consente a quei comuni, come nel caso di Villa San Giovanni, che non abbiano adottato il piano strutturale comunale o associato, di deliberare in consiglio, su proposta della giunta comunale, l'adesione al *principio di consumo suolo zero* rivolgendo direttive per la redazione del Piano agli uffici comunali ed ai redattori, volte al perseguimento di tale obiettivo.

La delibera consiliare di cui sopra, ha efficacia, ai sensi dell'art.65, comma 2 bis, dal momento della sua adozione. Ai fini dell'efficacia, alla delibera va allegato un documento di analisi ricognitiva delle quantità di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati, già ricompresi nelle zone B),C),D) ed F) o comunque denominate dal previgente PRF/PdF firmato dai redattori e certificato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale.



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiiovanni.rc.it
 C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiiovanni.rc.it

Le aree ed i volumi ancora disponibili e non utilizzati, così come sopra calcolati da analisi ricognitiva, *previa verifica di compatibilità con le reali condizioni territoriali e di sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale vigente, possono eventualmente essere riproposte e/o rimodulate quali ambiti urbanizzati ed urbanizzabili nel nuovo documento preliminare del PSC, senza alcuna previsione di maggiori superfici e volumi ulteriori rispetto a quelli ancora disponibili del piano vigente, comprendendo anche le aree interessate da edilizia abusiva.*

Successivamente alla delibera di adesione al principio di *consumo di suolo zero*, il comune, ai fini dell'iter di formazione ed approvazione del piano strutturale, deve seguire le procedure di cui all'art.27, i cui termini, quale premialità, sono ridotti della metà.

Le disposizioni di cui all'art.65 comma 2-bis, prevedono che, nei casi dei comuni, che adottano in coerenza con le disposizioni legislative nazionali in materia, *la pianificazione a consumo di suolo zero*, di cui all'art.27 quater, quale premialità, non si applicano le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lett.a)¹, facendo salve, fino all'adozione dei PSC, le previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali comunali.

Appare oggettivo dal punto di vista tecnico, pertanto, ricevuti i dovuti indirizzi da parte dell'Amministrazione, dopo i dovuti colloqui con funzionari e dirigenti del competente Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria, soprattutto in virtù delle modifiche che ha subito il territorio del Comune di Villa San Giovanni in questi ultimi anni e nelle previsioni dell'importante impatto che avrà sullo stesso territorio l'opera Ponte dello Stretto, recepire in primo luogo l'indirizzo comunitario e nazionale, recepito nella normativa regionale, afferente alla minimizzazione del consumo di suolo, evitando di sottrarre ulteriori superfici permeabili a quelle già previste dal precedente PRG, che comunque risultava lungimirante per il potenziale sviluppo territoriale della città nonché avere come premialità, la riduzione delle tempistiche nell'intero iter di approvazione dello strumento urbanistico definitivo.

Gli uffici, nonostante, l'enorme difficoltà legata alle situazioni di sotto-organico ed ai tempi ristretti imposti dalla normativa regionale per evitare il commissariamento, hanno pertanto lavorato all'analisi ricognitiva sopra indicata.

Il calcolo delle aree e dei volumi residuali da trasferire potenzialmente nel successivo PSC ha seguito una metodologia oggettiva, di seguito riepilogata:

- Si è attinto al grandissimo lavoro svolto dall'Università Mediterranea degli Studi di Reggio Calabria, Dipartimento PAU, Prof.ssa Fallanca e Prof. Taccone, che in seguito a convenzione con il Comune di Villa San Giovanni, avevano lavorato alla redazione del Documento Preliminare del PSC e Rapporto preliminare di VAS fino all'anno 2015. Tra gli elaborati prodotti, ci si è concentrati, in particolar modo, sulla Tavola Q16 relativa alle consistenze edilizie. Da questa tavola si sono potuti trarre i valori delle volumetrie edificate nei diversi comparti edilizi del Comune di Villa San Giovanni. Al fine di verificare la congruenza di tali dati, si è effettuato un calcolo preliminare della potenziale volumetria realizzata a Villa, partendo dal dato della superficie residenziale e non, dichiarata ai fini TARI. Incrementando lo stesso percentualmente per tenere conto di tutte le superfici realizzate abusivamente nel corso degli anni e non dichiarate e moltiplicando il dato superficiale per un'altezza media ponderale, si è potuto osservare come il dato di volumetria (cubatura-mc) costruiti a Villa San Giovanni, si aggiri effettivamente sui 4.000.000, dato congruente con quanto riportato nei documenti prodotti dall'Università di RC;

¹ i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 - 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiogiovanni.rc.it
C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiogiovanni.rc.it

- Analisi del PRG vigente, mediante studio della relazione generale nonché delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle quali zona per zona, il progettista del piano aveva individuato le possibilità di sviluppo del territorio del Comune di Villa San Giovanni, determinando per le diverse zonizzazioni, le volumetrie potenzialmente realizzabili;
- Si è pertanto sovrapposta la tavola relativa alle volumetrie dei comparti edilizi sulla tavola del vigente P.R.G. redatto dall'Arch. Samonà e, per ciascuna frazione/comparto in cui è stato suddiviso il territorio comunale di Villa San Giovanni, si è effettuato un calcolo analitico delle diverse superfici urbanizzate, ripartendole sulla base delle diverse destinazioni urbanistiche.
- Si è infine, con un procedimento di analisi del territorio, basata su sopralluoghi e consultazione di ortofoto georeferenziate, valutato come procedere con la ripartizione delle cubature esistenti, proporzionalmente alla pesatura di ciascuna superficie urbanizzata.

I dati così ottenuti, sono stati riportati in opportuna tabella allegata alla proposta di delibera di Giunta, denominata Analisi ricognitiva delle quantità delle aree e volumi disponibili e non utilizzati nelle zone del vigente P.R.G. In questa tabella, per ogni zonizzazione del PRG vigente suscettibile di potenzialità edificatoria per come richiesto dalla Legge Regionale, si è indicato quali zone risultano sature dal punto di vista urbanistico e quali zone contengono una potenziale volumetria edificatoria rimasta, che potrebbe essere trasferita nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla stessa tabella ed alla tavola grafica allegata alla proposta di delibera.

L'Amministrazione ha dato altresì indirizzo agli uffici per la riattivazione del processo di formazione ed approvazione del PSC.

La fase preliminare del suddetto processo coincide con la Convocazione della Conferenza di Pianificazione per l'esame del Documento Preliminare del Piano ex art.27 della L.R. n.19/02, precisando comunque che i comuni danno avvio alla procedura di redazione del piano mediante apposita deliberazione di giunta comunale, preceduta da relazione istruttoria, di approvazione delle linee di indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo.

Gli uffici, recependo le indicazioni dell'Amministrazione, ha proposto opportuna relazione istruttoria contenente le linee guida della pianificazione territoriale, volte all'indirizzo strategico del territorio, nel rispetto del contenimento del consumo di suolo e rispettando le vocazioni territoriali di ciascuna area del comune di Villa San Giovanni, portando in Giunta relativa delibera di approvazione, finalizzata al successivo passo, consistente nell'adozione da parte del Consiglio Comunale, su proposta della giunta, del Documento preliminare del PSC. Costituisce pertanto oggetto della proposta di consiglio portata all'attenzione della Commissione Territorio, anche il recepimento per la condivisione ed approvazione delle suddette linee guida.

Data 07/12/2023

*Il Responsabile del Settore Patrimonio,
SUAP, Pianificazione Territoriale
Ing. Ida Albanese*

(Firmato digitalmente da

Ida Albanese

O = Ordine Ingegneri della
Provincia di Reggio Calabria
C = IT



Città di Villa San Giovanni (Città Metropolitana di Reggio Calabria)

VERBALE RIUNIONE DELLA COMMISSIONE TERRITORIO del 7 dicembre 2023

L'anno 2023 il giorno 7 del mese di dicembre, alle ore 18.00, la commissione consiliare Territorio della Città di Villa San Giovanni, nominata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 05/08/2022, si è riunita presso l'Ufficio del Presidente del Consiglio Comunale di Palazzo San Giovanni sito in Via Nazionale n. 625, nel rispetto del Regolamento per il funzionamento del Consiglio e delle Commissioni Consiliari, per discutere e deliberare sui punti di cui al seguente ordine del giorno

1. Approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo del Piano Strutturale Comunale (PSC), ex art.27 della LUR n.19/02. Proposta di adesione al principio di "Pianificazione a consumo di suolo zero" di cui all'art. 27-quater della LUR n.19/02"

* * *

Presiede la riunione il Presidente della Commissione Pietro Idone, il quale accerta che oltre a sé medesimo risultano presenti i componenti Rocco Bevacqua, Domenico DeMarco. Risultano presenti i consiglieri Franco Scicchitano. Partecipa alla riunione l'Assessore ai Lavori Pubblici e Urbanistica Arch. Albino Rizzuto. E' altresì presente il Dirigente del Settore Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale Ing. Ida Albanese. Dalle 18:30 partecipa alla riunione l'Assessore Ruggero Marra. Dalle 19.00 interviene la Presidente del Consiglio Caterina Trecroci.

In virtù della convocazione inviata a mezzo sistema informatico Halley, il Presidente dichiara l'odierna riunione validamente costituita ed atta a discutere e deliberare sui punti all'ordine del giorno. Con il consenso dei presenti viene invitato a svolgere la funzione di segretario il consigliere Rocco Bevacqua, che accetta.

* * *

Introduce i lavori il Presidente della Commissione Territorio, il quale saluta il Dirigente e la ringrazia per essere intervenuta, come presenza qualificata per la discussione da fare. L'indirizzo dell'Amministrazione è rivolto a tutelare la Città, anche alla luce delle opere pubbliche che potrebbero essere realizzate sul territorio.

Il consigliere DeMarco sostiene che c'è troppo poco tempo per decidere su queste tematiche e il metodo utilizzato non è corretto.

Il Presidente Idone chiede di rinviare la discussione prettamente politica per consentire alla Dirigente di illustrare i punti salienti della tematica.

Città di Villa San Giovanni (Città Metropolitana di Reggio Calabria)

Prende la parola la Dirigente Ing. Ida Albanese, la quale dichiara che la primaria esigenza è stata quella di evitare il commissariamento da parte della Regione Calabria sul rinnovo del Piano e per questo motivo ci sono stati mesi di duro lavoro, al fine di tutelare la Città. Sono state seguite la normativa regionale e i principi nazionali e comunitari. Si parte dal lavoro importante, già prodotto dall'Università, che ha fornito il quadro preliminare; viene fatto un primo passo per evitare il commissariamento e si riducono i tempi di approvazione dello strumento.

Il consigliere DeMarco ribadisce che i documenti sono stati ricevuti senza possibilità di avere il tempo di visionarli e la minoranza non può decidere senza un confronto. Pertanto richiede un rinvio del punto.

La Dirigente Ing. Ida Albanese dichiara che i tempi sono strettissimi, se si vuole evitare il commissariamento, va indetta la conferenza di pianificazione e tutti i contributi verranno in quella fase. Le linee guida erano già previste in luce nel lavoro prodotto dall'Università.

Il Presidente Idone sottolinea l'importanza di evitare il commissariamento, che sarebbe una sconfitta per la Città, dopo tanti anni di inerzia. E soprattutto tutelare il territorio, perché i cittadini siano tutelati nel caso in cui si proceda con l'opera Ponte prevista dal Governo.

Interviene l'Assessore Albino Rizzuto, il quale dichiara che si tratta di una fotografia dello stato attuale. La Dirigente Ing. Ida Albanese dichiara che il principio di "consumo suolo zero" potenzialmente ancora consente di edificare. Saranno trasferite nel nuovo PSC le cubature non utilizzate.

Il consigliere DeMarco chiede se in questa fase è stato considerato il Ponte nella pianificazione.

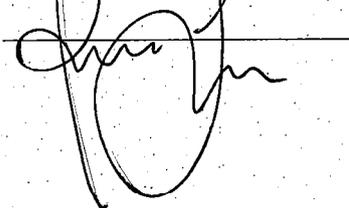
La Dirigente Ing. Ida Albanese dichiara che, di concerto con la Regione Calabria, si andrà a riparametrare in futuro la presenza dell'opera, in base alle evidenze documentali che perverranno.

Interviene la Presidente del Consiglio Caterina Trecroci, che ascolta le richieste pervenute dal consigliere DeMarco. Tutto quanto considerato i presenti concordano per un rinvio alla giornata di lunedì, purché sia chiaro che il punto non può essere rimandato in consiglio e che la commissione Territorio non potrà produrre gli atti 48 ore prima, dato che si lavorerà fino all'ultimo. Si rimanda la commissione a lunedì 11 dicembre ore 18.00.

Villa San Giovanni, 7 dicembre 2023

Il Presidente della Commissione

Territorio
Pietro Idone



Il Segretario

Rocco Bevacqua



Zero consumo di suolo.

Il convegno organizzato il 25 ottobre 2013, nella sede del CNEL a Roma, dal Forum Salviamo il Paesaggio sul tema **“ZERO SUOLO, ZERO PAESE”**, rafforza la convinzione che si continuano a fare passi in avanti verso una società e uno Stato che sia in grado di dare piena attuazione ai dettami Europei a tutela del territorio storico, artistico e paesaggistico della nazione.

Era il 1966 (57 anni fa) e Adriano Celentano cantava a San Remo “Il ragazzo della via Gluck”. Negli stessi anni, era il 1963, Francesco Rosi ci faceva vedere, nel film “Mani sulla città”, come un personaggio spregiudicato, che ricopre il doppio ruolo di costruttore edile e consigliere comunale democristiano della città in questione (era Napoli, ma poteva essere anche un’altra città o paese) manifesta l’idea di comprare la terra, cambiare il piano regolatore per deviare la crescita della città su tale terreno, e costruirvi, guadagnando solo con il cambio di destinazione d’uso 70 volte in più sulla cifra investita per l’acquisto del terreno, oltre ai profitti derivanti dalla costruzione dei palazzi. Assieme a loro, anche Leonardo Sciascia, era il 1961, ci raccontava nel libro “Il giorno della civetta”, la strettissima commistione tra costruttori, appalti, speculazioni edili, mafia e condizionamento delle istituzioni, e contemporaneamente, Tonino Guerra ci diceva che: “Il nostro petrolio è la bellezza. La bellezza ci fa pensare alto e noi la buttiamo via come se fosse danaro dentro tasche vuote”.

CEMENTO,CEMENTO E ANCORA CEMENTO

Gli anni sessanta/settanta sono stati gli anni dove, senza bisogno di grandi approfondimenti, “a naso”, era chiaro quale sarebbe stato il futuro urbanistico del nostro paese. Cemento, cemento e ancora cemento. Per troppo tempo il cemento, e tutti gli altri materiali che determinano l’impermeabilizzazione del suolo, sono diventati sinonimo di vampirizzazione del suolo e affermazione di un modello di società che in tutto il mondo è, falsamente, sinonimo di progresso. Se quattro grandi italiani sessant’anni fa scrivevano, cantavano e ci facevano vedere il futuro, solo una forte motivazione speculativa e criminale poteva corrompere le coscienze di milioni e milioni di italiani. Ovviamente non sono i materiali a essere nemici del suolo, dell’ambiente e dell’Italia, ma i forti interessi di pochi – palazzinari, speculatori fondiari, cattivi e famelici amministratori e burocrati, imprenditori senza scrupoli, mafiosi, ‘ndraghettisti – che hanno determinato la realtà che abbiamo di fronte ai nostri occhi. L’ISPRA ci dice che si consumano in Italia circa 80 ettari di suolo al giorno e dagli anni ‘50 ad oggi è stata cementificata una superficie equivalente a quella di una regione come la Calabria, pari a 1,5 milioni di ettari. Continuando questo trend, si prevede che tra cinquant’anni scomparirà una superficie pari a quella del Veneto.

TUTELA E CONSERVAZIONE DEL BEL PAESE

Se si è posta l’asticella della filiera delle costruzioni ad un livello alto di tutela e conservazione del “BEL PAESE”, perché in tanti e attraverso articoli, atti, disegni di legge, etc.... continuano a giocare con le parole sostanzialmente per dire che con una pennellata di verde, di ecologia e di sostenibilità si può continuare ad impermeabilizzare il suolo. Essendo questo un dramma mondiale, pari al cambiamento climatico di cui il consumo di suolo è certamente una componente decisiva, e in attesa che ci sia una KYOTO anche per il consumo di suolo, sia il Parlamento europeo sia la Commissione Europea si sono già fatti sentire fin dal 2004 con la Direttiva n. 35. Non è stata ancora varata una

nuova direttiva, ma i recenti "Orientamenti della Commissione Europea in Materia di Buone Pratiche per Limitare, Mitigare e Compensare l'Impermeabilizzazione del Suolo" rappresentano un punto di riferimento chiaro e corretto al quale tutti dobbiamo agganciarci.

Essi sono un punto di riferimento per tutto il continente europeo e ci danno le giuste coordinate per non giocare con le parole e per assumere provvedimenti legislativi o amministrativi in grado di non continuare a impermeabilizzare il suolo, neanche se questa impermeabilizzazione viene fatta con le parole dell'ambientalismo e con gli obiettivi di una economia verde che di verde ha solo il colore dei dollari.

LE PROPOSTE SONO CHIARE E CONCRETE:

1°) Consumo di suolo: è l'attività umana che "separa il suolo dall'atmosfera, impedendo l'infiltrazione della pioggia e lo scambio di gas tra suolo e aria"

2°) Impermeabilizzazione del suolo: è la "costante copertura di un'area di terreno e del suolo con materiali impermeabili artificiali", "come fondamenta di case, edifici industriali e commerciali, infrastrutture per il trasporto e altro". L'impermeabilizzazione impatta "sull'acqua", sul "tasso di infiltrazione", sul "deflusso superficiale", su l'"evapotraspirazione", sulla "biodiversità", sulla "sicurezza alimentare", sui "cambiamenti climatici", su "clima e qualità dell'aria nella città", sulla "funzione di filtro e cuscinetto", sull'"impatto sociale e sul benessere umano".

(Dovrebbero bastare già queste cause e questi effetti per avere una direttiva comunitaria, una legislazione nazionale, un governo del territorio finalizzato a ritenere l'obiettivo europeo di zero consumo entro il 2050, come un obiettivo troppo distante.)

3°) "limitazione del consumo di suolo": vuol dire "impedire la conversione di aree verdi" (o naturali) "e la conseguente impermeabilizzazione del loro stato superficiale o di parte di esso. Rientrano in tale concetto le attività di riutilizzo di aree già edificate, ad esempio i siti dismessi".

Pertanto il "principio di base"... per la protezione del suolo può essere riassunto come... IMPERMEABILIZZARE MENO E PIANIFICARE MEGLIO. Nelle buone prassi, la pianificazione consiste prima nel limitare l'impermeabilizzazione e poi, se ciò risulta impossibile, nel proteggere i suoli migliori".

"Limitare l'impermeabilizzazione è sempre prioritario rispetto alle misure di mitigazione e compensazione, dato che si tratta di un processo praticamente irreversibile.

4°) "mitigazione del consumo di suolo": vuol dire che "Laddove si è verificata un'impermeabilizzazione sono"... "adottate misure"... "tese a mantenere alcune delle funzioni del suolo e ridurre gli effetti negativi diretti o indiretti significativi sull'ambiente e i benessere umano".

"...le misure di mitigazione possono spesso alleviare gli impatti negativi, anche se bisogna ammettere che le attività edilizie inevitabilmente influiscono nella capacità del terreno di svolgere appieno le proprie funzioni...". "Una delle misure di mitigazione più importanti ... consiste

nell'evitare danni inutili a suoli che non sono direttamente interessati da attività edilizie, ad esempio terreni adibiti a giardino o a verde pubblico".

"In molti casi alla perdita di alcune funzioni del suolo si può ovviare usando materiali e metodi di costruzione adatti"... "Vi sono numerosi esempi di mitigazione, tra cui l'uso di materiali e superfici altamente permeabili, l'infrastruttura verde e la raccolta di acqua".

5°) "compensazione del consumo di suolo": "Qualora le misure di mitigazione adottate in loco siano state ritenute insufficienti", si passa "facendo altro altrove."

Il termine "compensazione ...può essere fuorviante: non significa che l'impermeabilizzazione può essere compensata." Inoltre è necessario agire contemporaneamente all'impatto, se non addirittura prima che questo si verifichi." "Le misure di compensazione sono dunque progettate per recuperare o migliorare le funzioni del suolo evitando gli impatti deleteri dell'impermeabilizzazione." "Se ciò non è possibile, ma solo come ultima istanza, si possono compensare funzioni del suolo con altre (ad esempio realizzando un parco urbano in cambio di un parcheggio su terreno agricolo)."

Il confronto di queste definizioni con il contenuto dei dieci e più disegni di legge presentati in Parlamento e con i contenuti delle riflessioni che in tanti, legittimamente, producono in questa fase storica, rafforza la nostra convinzione che corriamo il rischio di una nuova colata di cemento generalizzata.

DUE LIVELLI DI INIZIATIVE, NEI TERRITORI E NAZIONALMENTE

Detto ciò, si ritiene che esistono due livelli di azione: una da sviluppare sul territorio e l'altra da sviluppare nazionalmente. La prima nelle mani degli amministratori del territorio e la seconda nelle mani dei parlamentari e del governo.

Non esiste solo il livello nazionale, sarebbe un grave errore pensarlo. Gli articoli 9, 44, e 117 della Costituzione, ci danno il perimetro entro il quale i soggetti del governo e della gestione del territorio si devono muovere. Al parlamento spetta il compito di salvaguardare il "BEL PAESE" e alle istituzioni locali spetta il compito di far convivere il "BEL PAESE" con le necessità economiche, civili e di convivenza dei cittadini.

Pertanto, anche senza una legge nazionale sulla riduzione o azzeramento del consumo di suolo, gli amministratori locali possono assumere decisioni per limitare, mitigare e compensare il consumo di suolo. Basta prendere le opportune decisioni politiche e amministrative.

Assumere le dovute iniziative per ridurre o azzerare il consumo di suolo è più forte se si parte anche da dove maggiore è stato ed è l'impermeabilizzazione, senza per questo non chiedere ai rimanenti ottomila comuni di fare lo stesso.

Legge Urbanistica Regionale (Regione Calabria) n. 19 del 16 Aprile 2002

Il Comune di **Villa San Giovanni**, è dotato di Piano **Regolatore Generale**, adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/80 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983. Il suddetto strumento urbanistico, dopo svariati anni, risulta essere vetusto, contenente, prevalentemente, previsioni di tipo programmatiche e solo in parte immediatamente operative e non più in grado di conformarsi alle nuove esigenze di flessibilità del piano comunale in relazione ai fattori di sviluppo socio-economici del nostro territorio che nel corso del tempo ha subito profonde trasformazioni.

Fortunatamente la nostra regione si è già dotata di una legge Urbanistica Regionale che detta indirizzi precisi per la compilazione e l'adozione di piani Urbanistici Comunali e lo fa con la Legge n.19 del 16 Aprile 2002 e ss.mm.ii. all'art.27-quater **Pianificazione a consumo di suolo zero**, recepisce un principio comunitario, in coerenza con gli articoli 9,44 e 117 della Costituzione, volto alla promozione ed alla tutela del paesaggio, dell'ambiente e dell'attività agricola **“ritenendo il suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi eco-sistemici, con effetti di prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico ed in linea con le strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici”**; che agli artt. 9, 10, 11 e 12 stabilisce con precisione qual è la via da seguire, quella via che anche noi ci accingiamo a percorrere. Le motivazioni che ci hanno spinto a perseguire con rapidità questa strada, dipendono dal fatto che il termine unico ed non differibile è il 31/12/2023, termine che ci mette nelle condizioni di scegliere se essere noi protagonisti del futuro della nostra città, adottando provvedimenti e fornendo gli indirizzi di pianificazione per come noi vogliamo che si sviluppi il nostro comune; altrimenti demandando ad altri, quindi con un commissariamento, le decisioni sul futuro del nostro comune.

CONNOTAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

Il Comune di Villa San Giovanni, esaminando esclusivamente aspetti tecnici e territoriali, è connotato da una fragilità geomorfologica e sismica elevatissima e negli anni è stato oggetto di una diffusione di interventi edilizi non sempre regolamentata, che ha portato in molti casi ad una elevata sottrazione di superfici permeabili, con notevoli ripercussioni a livello di suscettibilità e di vulnerabilità dello stesso territorio, che ha comportato danni anche in conseguenza di eventi meteorici molto intensi.

La normativa regionale consente a quei comuni, come nel caso di Villa San Giovanni, che non abbiano adottato il piano strutturale comunale o associato, di deliberare in consiglio, su proposta della giunta comunale, l'adesione al *principio di consumo suolo zero* rivolgendo direttive per la redazione del Piano agli uffici comunali ed ai redattori, volte al perseguimento di tale obiettivo.

La delibera consiliare di cui sopra, ha efficacia, ai sensi dell'art.65, comma 2 bis, dal momento della sua adozione.

Ai fini dell'efficacia, alla delibera va allegato un documento di analisi ricognitiva delle quantità di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati, già ricompresi nelle zone B),C),D) ed F) o comunque denominate dal previgente PRF/PdF firmato dai redattori e certificato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Le aree ed i volumi ancora disponibili e non utilizzati, così come sopra calcolati da analisi ricognitiva, *previa verifica di compatibilità con le reali condizioni territoriali e di sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale vigente, possono eventualmente essere riproposte e/o rimodulate quali ambiti urbanizzati ed urbanizzabili nel nuovo documento preliminare del PSC, senza alcuna previsione di maggiori superfici e volumi ulteriori rispetto a quelli ancora disponibili del piano vigente, comprendendo anche le aree interessate da edilizia abusiva.*

Successivamente alla delibera di adesione al principio di *consumo di suolo zero*, il comune, ai fini dell'iter di formazione ed approvazione del piano strutturale, deve seguire le procedure di cui all'art.27, i cui termini, quale premialità, sono ridotti della metà.

Le disposizioni di cui all'art.65 comma 2-bis, prevedono che, nei casi dei comuni, che adottano in coerenza con le disposizioni legislative nazionali in materia, *la pianificazione a consumo di suolo zero*, di cui all'art.27 quater, quale premialità, non si applicano le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lett.a)1, facendo salve, fino all'adozione dei PSC, le previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali comunali.

Appare oggettivo dal punto di vista tecnico, pertanto, ricevuti i dovuti indirizzi da parte dell'Amministrazione, dopo i dovuti colloqui con funzionari e dirigenti del competente Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria, soprattutto in virtù delle modifiche che ha subito il territorio del Comune di Villa San Giovanni in questi ultimi anni e nelle previsioni dell'importante impatto che avrà sullo stesso territorio l'opera Ponte dello Stretto, recepire in primo luogo l'indirizzo comunitario e nazionale, recepito nella normativa regionale, afferente alla minimizzazione del consumo di suolo, evitando di sottrarre ulteriori superfici permeabili a quelle già previste dal precedente PRG, che comunque risultava lungimirante per il potenziale sviluppo territoriale della città nonché avere come premialità, la riduzione delle tempistiche nell'intero iter di approvazione dello strumento urbanistico definitivo.

Gli uffici, nonostante, l'enorme difficoltà legata alle situazioni di sotto-organico ed ai tempi ristretti imposti dalla normativa regionale per evitare il commissariamento, hanno pertanto lavorato all'analisi ricognitiva sopra indicata.

Il calcolo delle aree e dei volumi residuali da trasferire potenzialmente nel successivo PSC ha seguito una metodologia oggettiva, di seguito riepilogata:

- Si è attinto al grandissimo lavoro svolto dall'Università Mediterranea degli Studi di Reggio Calabria, Dipartimento PAU, Prof.ssa Fallanca e Prof. Taccone, che in seguito a convenzione con il Comune di Villa San Giovanni, avevano lavorato alla redazione del Documento Preliminare del PSC e Rapporto preliminare di VAS fino all'anno 2015. Tra gli elaborati prodotti, ci si è concentrati, in particolar modo, sulla Tavola Q16 relativa alle consistenze edilizie. Da questa tavola si sono potuti trarre i valori delle volumetrie edificate nei diversi comparti edilizi del Comune di Villa San Giovanni. Al fine di verificare la congruenza di tali dati, si è effettuato un calcolo preliminare della potenziale volumetria realizzata a Villa, partendo dal dato della superficie residenziale e non, dichiarata ai fini TARI. Incrementando lo stesso percentualmente per tenere conto di tutte le superfici realizzate abusivamente nel corso degli anni e non dichiarate e moltiplicando il dato superficiale per un'altezza media ponderale, si è potuto osservare come il dato di volumetria (cubatura-mc) costruiti a Villa San Giovanni, si aggiri effettivamente sui 4.000.000, dato congruente con quanto riportato nei documenti prodotti dall'Università di RC;
- Analisi del PRG vigente, mediante studio della relazione generale nonché delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle quali zona per zona, il progettista del piano aveva individuato le possibilità di sviluppo del territorio del Comune di Villa San Giovanni, determinando per le diverse zonizzazioni, le volumetrie potenzialmente realizzabili;
- Si è pertanto sovrapposta la tavola relativa alle volumetrie dei comparti edilizi sulla tavola del vigente P.R.G. redatto dall'Arch. Samonà e, per ciascuna frazione/comparto in cui è stato suddiviso il territorio comunale di Villa San Giovanni, si è effettuato un calcolo analitico delle diverse superfici urbanizzate, ripartendole sulla base delle diverse destinazioni urbanistiche.
- Si è infine, con un procedimento di analisi del territorio, basata su sopralluoghi e consultazione di ortofoto georeferenziate, valutato come procedere con la ripartizione delle cubature esistenti, proporzionalmente alla pesatura di ciascuna superficie urbanizzata.

I dati così ottenuti, sono stati riportati in opportuna tabella allegata alla proposta di delibera di Giunta, denominata Analisi ricognitiva delle quantità delle aree e volumi disponibili e non utilizzati nelle zone del vigente P.R.G. In questa tabella, per ogni zonizzazione del PRG vigente suscettibile di potenzialità edificatoria per come richiesto dalla Legge Regionale, si è indicato quali zone risultano sature dal punto di vista urbanistico e quali zone contengono una potenziale volumetria edificatoria rimasta, che potrebbe essere trasferita nel PSC, fatte salve le obbligatorie condizioni di rispetto degli standard urbanistici e delle normative sovracomunali vigenti, nonché della fattibilità sismica, idrogeologica e geomorfologica.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla stessa tabella ed alla tavola grafica allegata alla proposta di delibera.

L'Amministrazione ha dato altresì indirizzo agli uffici per la riattivazione del processo di formazione ed approvazione del PSC.

La fase preliminare del suddetto processo coincide con la Convocazione della Conferenza di Pianificazione per l'esame del Documento Preliminare del Piano ex art.27 della L.R. n.19/02, precisando comunque che i comuni danno avvio alla procedura di redazione del piano mediante apposita deliberazione di giunta comunale, preceduta da relazione istruttoria, di approvazione delle linee di indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo.

Gli uffici, recependo le indicazioni dell'Amministrazione, ha proposto opportuna relazione istruttoria contenente le linee guida della pianificazione territoriale, volte all'indirizzo strategico del territorio, nel rispetto del contenimento del consumo di suolo e rispettando le vocazioni territoriali di ciascuna area del comune di Villa San Giovanni, portando in Giunta relativa delibera di approvazione, finalizzata al successivo passo, consistente nell'adozione da parte del Consiglio Comunale, su proposta della giunta, del Documento preliminare del PSC.

Costituisce pertanto oggetto della proposta di consiglio portata all'attenzione della Commissione Territorio, anche il recepimento per la condivisione ed approvazione delle suddette linee guida.

Art. 9. Nucleo di valutazione urbanistico-territoriale

1. La delibera di cui al quinto comma del precedente articolo 8 istituisce il nucleo di valutazione urbanistico-territoriale della Regione Calabria.

2. E' compito del nucleo:

- a) monitorare le attività di valutazione di cui al successivo art. 10;
- b) esprimere alla Giunta regionale pareri in merito alla definizione del Q.T.R. ed i suoi rapporti con il Sistema Informativo Territoriale; parere sulle prescrizioni di carattere territoriale degli atti e documenti della pianificazione settoriale regionale e loro traduzione in termini informatici;
- c) predisporre un rapporto annuale sullo stato della pianificazione del territorio regionale da presentarsi alla Giunta regionale che con proprio parere, entro 30 giorni dalla ricezione, lo trasmetterà con propria delibera al Consiglio regionale per la definitiva approvazione;
- d) fornire, su richiesta, ogni forma di assistenza alle strutture del S.I.T.O. e agli sportelli unici per l'edilizia.

3. Del nucleo di valutazione fanno parte:

- l'Assessore regionale all'Urbanistica e all'Ambiente che lo presiede;
- i Dirigenti dei servizi Urbanistica e Ambiente del Dipartimento regionale relativo;

- il segretario dell’Autorità di bacino;
- gli Assessori Provinciali all’uopo delegati dalla Giunta Provinciale;
- un delegato dell’A.N.C.I., uno dell’U.N.C.E.M. e uno dell’A.N.C.E.;
- un delegato in rappresentanza dei parchi della Regione Calabria;
- un delegato designato di concerto dai Presidenti degli Ordini provinciali degli architetti e dell’ordine provinciale degli ingegneri;
- un rappresentante designato da ognuna delle Università Calabresi;
- un rappresentante dell’Unione regionale delle bonifiche;
- un rappresentante dell’Unione piccoli Comuni.

4. Da 3 esperti nominati dal Presidente della Giunta regionale, con particolare competenza in materia di pianificazione urbanistica, territoriale, tutela e conservazione del patrimonio storico architettonico e paesaggistico della Calabria.

5. I componenti il Nucleo di Valutazione sono nominati con decreto del Presidente della Giunta regionale e durano in carica per l’intera durata della legislatura e comunque fino alla designazione dei sostituti.

6. La legge regionale di bilancio approvata nell’anno di costituzione del nucleo provvederà alla allocazione dei relativi oneri per il funzionamento del nucleo stesso nel corso della legislatura.

Art. 10. Valutazione di sostenibilità e di impatto ambientale

1. La Regione, le Province e i Comuni provvedono, nell’ambito dei procedimenti di elaborazione e di approvazione dei propri piani, alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, nel rispetto della normativa dell’Unione Europea e della Repubblica, attraverso le verifiche di coerenza e compatibilità.

2. La verifica di coerenza accerta che i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali, definiti in base ai principi ed alle procedure di cui alla presente legge, siano coerenti con quelle della pianificazione vigente, ai diversi livelli, e si applica agli obiettivi della pianificazione strutturale ed operativa; vale a dire:

- a) alla tutela e conservazione del sistema naturalistico-ambientale;
- b) all’equilibrio e funzionalità del sistema insediativo;
- c) all’efficienza e funzionalità del sistema relazionale;
- d) alla rispondenza con i programmi economici.

3. La verifica di compatibilità accerta che gli usi e le trasformazioni del territorio siano compatibili con i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali, definiti in base ai principi e alle procedure di cui alla presente legge. Essa trova applicazione nelle modalità di intervento della pianificazione strutturale ed operativa ed è rivolta:

- a) a perseguire la sostenibilità degli interventi antropici rispetto alla quantità e qualità delle acque superficiali e sotterranee, alla criticità idraulica del territorio ed all’approvvigionamento idrico, alla capacità di smaltimento dei reflui, ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica, alla riduzione ed alla prevenzione del rischio sismico, al risparmio e all’uso ottimale delle risorse energetiche e delle fonti rinnovabili;

- b) a rendere possibile il restauro e la riqualificazione del territorio, con miglioramento della funzionalità complessiva attraverso una razionale distribuzione del peso insediativo della popolazione e delle diverse attività;
- c) a realizzare una rete di infrastrutture, impianti, opere e servizi che assicurino la circolazione delle persone, delle merci e delle informazioni, realizzata anche da sistemi di trasporto tradizionali od innovativi, con la relativa previsione di forme d'interscambio e connessione, adottando soluzioni tecniche e localizzative finalizzate alla massima riduzione degli impatti sull'ambiente.

4. Gli enti titolari del governo del territorio, preliminarmente alla adozione degli atti di pianificazione strutturale danno vita a procedure di verifica della coerenza e della compatibilità di tali atti con gli strumenti della pianificazione urbana e territoriale e con i piani di settore ove esistenti, ai fini della valutazione di sostenibilità.

5. Le procedure di verifica sono attuate attraverso la Conferenza di pianificazione, convocata ai sensi dell'articolo 13.

6. Nelle ipotesi contemplate nella direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, pubblicata in Gazzetta Ufficiale numero 197 del 21 luglio 2001, si opera in conformità alle disposizioni contenute nella direttiva stessa specie per quanto attiene gli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9.

7. In attuazione anticipata delle citate disposizioni comunitarie, lo studio di impatto ambientale deve riguardare l'insieme degli effetti, diretti ed indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che i piani anzidetti hanno sull'ambiente, inteso come sistema complesso delle risorse naturali ed umane (uomo, fauna, flora, suolo e sottosuolo, mare, acque superficiali e sotterranee, aria, clima, paesaggio, ambiente urbano e rurale) e delle loro reciproche interazioni. Nelle procedure di formazione e di approvazione degli strumenti di pianificazione qualunque soggetto può presentare, nei periodi di pubblicazione previsti, osservazioni e proposte in ordine alla compatibilità ambientale e di esse deve tenersi conto ai fini dell'approvazione dello strumento. In sede di definitivo recepimento nell'ordinamento regionale della citata direttiva 2001/42/CE, da effettuarsi entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge saranno definite le norme procedurali di dettaglio e la relativa competenza. Fino a tale data le determinazioni in merito alle richieste di valutazione di impatto ambientale sono adottate dalla Giunta regionale su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Ambiente.

Formazione ed approvazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)

Formazione ed approvazione del **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)**

1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo si applica all'elaborazione ed all'approvazione congiunta del **PSC** (Piano Strutturale Comunale) e del **REU** (Regolamento Edilizio ed Urbanistico), nonché alle relative varianti fatto salvo il rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale afferente la **VAS** (Valutazione Ambientale Strategica).

2. Il Consiglio comunale, su proposta della Giunta comunale, adotta il documento preliminare del piano e del regolamento, sulla base degli atti regionali e provinciali di programmazione e pianificazione in vigore con i contenuti minimi del quadro conoscitivo in forma completa, redatto secondo gli standard di cui all'allegato A della presente legge, uno schema delle scelte strutturali e strategiche con le principali modalità d'uso del territorio, lo schema del REU esplicativo delle norme che si vogliono implementare, elaborati in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21, ed il rapporto preliminare di cui al comma 1 dell'articolo 13 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo D.Lgs. Il Sindaco, convoca la Conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 13 per l'esame congiunto del documento preliminare invitando la Regione, la Provincia, i Comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal PTCP ai sensi del comma 3 dell'articolo 13; la Comunità montana e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati; le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione. Al fine di contenere i costi economici a carico dei comuni, le copie in formato cartaceo dei Piani sono riservate esclusivamente in numero di una ciascuno ai competenti dipartimenti della Regione e della provincia. A tutti gli altri soggetti interessati al procedimento è consegnata o trasmessa una copia con firma digitale del progettista per tramite del comune.

3. La Conferenza si conclude entro il termine di centocinquanta giorni entro i quali:

a) gli enti ed i soggetti, i cui pareri non sono per legge vincolanti ed inibitori, possono presentare proposte e memorie scritte, che il Consiglio comunale valuta in sede di adozione del PSC di cui al comma 4, ove risultino pertinenti e coerenti all'oggetto del procedimento;

b) gli enti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante, devono esprimerlo preliminarmente entro quarantacinque giorni dalla convocazione, fatto salvo quanto diversamente previsto dal D.Lgs. 152/2006 s.m.i., e dalla normativa regionale in materia, per i pareri inerenti la VAS. Se il parere contempla modifiche, queste devono essere apportate dal comune entro i successivi quarantacinque giorni. Gli elaborati, così modificati, devono essere trasmessi entro i trenta giorni successivi. In ogni caso entro i termini di conclusione della Conferenza di pianificazione devono essere emanati i pareri definitivi.

3bis (abrogato).

4. Alla conclusione favorevole della Conferenza di pianificazione, che può avvenire solamente dopo l'acquisizione dei pareri obbligatori previsti dalla normativa vigente, il documento preliminare ed il REU, devono essere completati ed implementati di tutti gli elementi che conferiscono allo stesso il requisito del perfezionamento dell'atto di pianificazione denominato Piano Strutturale Comunale (PSC), che deve contenere le eventuali modifiche intervenute a seguito dei pareri e delle osservazioni espresse.

4 bis. Il Consiglio comunale, su proposta della Giunta, adotta il PSC/**PSA** (Piano Strutturale Associato) che, in separate copie, viene trasmesso al Dipartimento Urbanistica della Regione e della provincia, all'autorità competente ai fini VAS e, su supporto informatico, ai soggetti di cui al comma 2. Il Piano adottato, unitamente al rapporto ambientale, è depositato presso la sede del comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso deve contenere l'indicazione dell'ente presso il quale il PSC è depositato e dei termini entro i quali se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del PSC è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Il PSC/**PSA** è inoltre pubblicato sul sito istituzionale del comune.

4 ter. La Regione e la provincia, entro i successivi novanta giorni dal ricevimento del PSC/**PSA** adottato, verificano la conformità e la coerenza con i rispettivi **QTR** (Quadro Territoriale Regionale) e **PTCP** (Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale) e:

a) nel caso di conformità e coerenza con gli strumenti sovraordinati, entro il termine perentorio succitato, ne danno comunicazione al comune, il quale predispone il PSC/**PSA**, completo di tutti gli elaborati prescritti, che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvato dal Consiglio comunale;

b) ove si riscontri grave ed immotivata incoerenza derivante dal mancato recepimento delle osservazioni e prescrizioni emanate in sede di Conferenza dei servizi sul D.P. con gli strumenti sovraordinati, ovvero ad uno solo di essi, entro i termini previsti dal presente comma, ne danno comunicazione affinché il comune, entro i successivi trenta giorni possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere gli elaborati così adeguati ai dipartimenti competenti. Questi ultimi, entro il successivo termine perentorio di trenta giorni, rilasciano il parere definitivo. Decorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, si intendono acquisiti positivamente i pareri definitivi della Regione e della provincia. Ottenuti i pareri, il comune predispone il PSC/**PSA** completo di tutti gli elaborati prescritti, che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvato dal Consiglio comunale.

5. Nel termine di cui al comma 4bis, in conformità al comma 3 dell'articolo 14 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. chiunque può prendere visione del PSC e del relativo rapporto ambientale e presentare proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.

6. Nel caso di assenza di osservazioni e proposte, il comune ne dà atto con apposita deliberazione di consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine di deposito di cui al comma 5 ed il Piano entra in vigore dal giorno successivo.

7. Solamente nel caso in cui pervengano osservazioni e proposte di cui al comma 5, il consiglio comunale, in apposita seduta, dopo idonea istruttoria tecnica, esamina le osservazioni e le proposte pervenute e con espressa motivazione le accoglie o le rigetta.

7bis. Il Consiglio comunale:

a) nel caso di rigetto motivato delle osservazioni, applica il comma 6;

b) nel caso di accoglimento totale o parziale di osservazioni, il comune, entro i trenta giorni successivi alla delibera del consiglio comunale relativa alla nuova adozione, con l'accoglimento delle medesime osservazioni, trasmette il Piano così modificato ai competenti dipartimenti della Regione e della provincia i quali, entro il termine perentorio di novanta giorni dal ricevimento del PSC/**PSA**,

verificano la coerenza con i rispettivi QTR e PTCP. Se Regione e provincia riscontrano grave ed immotivata incoerenza derivante dal recepimento delle osservazioni di cui al comma 5 con gli strumenti sovraordinati, ovvero ad uno solo di essi, ne danno immediata comunicazione al comune affinché, entro i successivi trenta giorni, possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere gli elaborati così adeguati ai dipartimenti competenti. Questi ultimi, entro il successivo termine perentorio di trenta giorni rilasciano il parere definitivo. Decorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il comune predispose il PSC/PSA completo di tutti gli elaborati prescritti che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvata dal consiglio comunale.

7 ter. Il provvedimento di approvazione del Piano Strutturale e del REU deve contenere le informazioni dettagliate delle osservazioni e proposte pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate nonché il parere motivato di approvazione espresso dall'autorità competente per la VAS.

7 quater. L'eventuale adeguamento del PSC/PSA alle prescrizioni della Regione o della provincia a seguito dell'esame del PSC/PSA con recepimento delle osservazioni, comporta una nuova pubblicazione solo se le modifiche rivestono carattere sostanziale all'impostazione urbanistica generale, all'impianto delle norme e ai principi posti alla base della strategia del Piano.

8. Successivamente all'approvazione del PSC da parte del Consiglio comunale, una copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Regione e alla Provincia secondo le modalità ed i tempi di cui all'articolo 8, comma 8, della presente legge. Il PSC ed il rapporto ambientale unitamente agli atti di cui all'articolo 17 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. sono depositati presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e del suo deposito viene pubblicato sul B.U.R. Della stessa approvazione e avvenuto deposito è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale.

9. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul **BUR (Bollettino Ufficiale Regionale)** dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito.

10. L'eventuale accertata inadeguatezza del PSC, qualora non sia superabile attraverso l'adozione di variante, impone l'avvio immediato della procedura di formazione di un nuovo piano.

10 bis). Il PSC è soggetto al monitoraggio di cui all'articolo 18 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i., secondo modalità e forme ivi definite, nonché secondo i regolamenti regionali in materia.