



## COMUNE DI CROTONE



### **VERBALE N.5** **DEL 28/11/2018**

### **CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**

### **4° TAVOLO TECNICO**

### ***“QUADRO NORMATIVO E DISCIPLINA DEL REU”***

**Crotone, 28/11/2018**

Responsabile Unico del Procedimento:  
Ufficio Piani – Settore 4, Comune di Crotona  
**Ing. Giuseppe Germinara**

---

Ufficio del Piano – Comune di Crotona

---

Assistenza al RUP  
**Arch. Sergio Dinale**

Assistenza tecnico - scientifica:  
DIATIC – Università della Calabria  
**Prof. Arch. Paola Cannavò**  
**Arch. Giuseppe Bonavita, Ph.D.**

---

Gruppo di Collaboratori:  
**Dott. Agr. Massimiliano Figliuzzi**  
**Arch. Sante Foresta**  
**Geol. Francesco Palmieri**  
**Ing. Elisabetta Arena**

<b>Oggetto:</b>	PIANO STRUTTURALE COMUNALE – PSC E REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO
<b>Titolo Verbale</b>	4° TAVOLO TECNICO “QUADRO NORMATIVO E DISCIPLINA DEL REU”
<b>Giorno:</b>	28/11/18
<b>Luogo:</b>	CROTONE
<b>Ore:</b>	10:00
<b>Ordine del giorno:</b>	QUADRO NORMATIVO E DISCIPLINA DEL REU

#### SOGGETTI CONVOCATI

- ▷ Enti e soggetti da invitare alla Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale n. 19 del 2002 e successive modifiche ed integrazioni.
- ▷ Enti Competenti in materia ambientale concordati con l'Autorità Competente ai sensi dell'articolo 23 del Regolamento Regionale n. 3 del 2008 e successive modifiche ed integrazioni.

N.	ENTE	Prese nza	Nota_Data	Prot.
	Regione Calabria – Dip. Presidenza			
	Regione Calabria – Dip. Presidenza – Settore Opere Pubbliche a Titolarità Regionale- Risorse Idriche – Depurazione delle acque			
	Regione Calabria – Dip. Presidenza – Settore U.O.A. Politiche della Montagna, foreste e forestazione, difesa del suolo		Nota del 12/06/2018	53673
	Regione Calabria – Dip. Presidenza – Settore U.O.A. Protezione Civile	X	Nota del 24/05/2018	
	Regione Calabria – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità			
	Regione Calabria – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Lavori Pubblici			
	Regione Calabria – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Politiche di edilizia abitativa-Vigilanza e controllo ATERP regionale			
	Regione Calabria – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Opere pubbliche a titolarità regionale ed edilizia sanitaria			
	Regione Calabria – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Interventi difesa del suolo			
	Regione Calabria – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Risorse Idriche			
	Regione Calabria – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Opere Pubbliche a Titolarità Regionale			
	Regione Calabria – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Supporto gestionale agli interventi dell'area funzionale trasporti -Osservatorio mobilità e			

	sicurezza stradale			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Trasporto pubblico locale			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Infrastrutture di trasporto			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Sistema della logistica - Sistema della portualità			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Lavoro, Formazione E Politiche Sociali			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Lavoro, Formazione E Politiche Sociali – Settore Fonti Rinnovabili e non rinnovabili, Infrastrutture Energetiche Lineari			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Lavoro, Formazione E Politiche Sociali – Settore Infrastrutture Energetiche, Attività Estrattive Geotermiche, Idrocarburi			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Lavoro, Formazione E Politiche Sociali – Settore Politiche Energetiche ed Efficienza Energetica			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Agricoltura E Risorse Agroalimentari		Nota del 21/05/2018 <u>Settore 10</u>	31325
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Turismo E Beni Culturali, Istruzione E Cultura			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Turismo E Beni Culturali, Istruzione E Cultura – Settore Ricettività Alberghiera ed Extra-Alberghiera			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Turismo E Beni Culturali, Istruzione E Cultura – Settore Cultura, Musei, Biblioteche, Archivi, Minoranze Linguistiche e Cinematografia			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Turismo E Beni Culturali, Istruzione E Cultura – Settore Beni Culturali, Aree, Musei e Parchi Archeologici			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Turismo E Beni Culturali, Istruzione E Cultura – Settore Portualità Turistica, Stabilimenti Balneari e Termalismo			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Turismo E Beni Culturali, Istruzione E Cultura – Settore Valorizzazione del Territorio e Promozione Turistica			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Autorizzazioni Ambientali, Sanzioni Ambientali in materia di acque		Nota del 17/07/2018	44018

	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Autorizzazione Integrata Ambientale, Contrasto Inquinamento Acustico, Atmosferico Elettromagnetico			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Valutazioni Ambientali		Nota del 24/05/2018	32535
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Parchi ed Aree Naturali Protette		Nota del 26/04/2018	26586
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Sviluppo Sostenibile, Educazione e Formazione Ambientale, Certificazione		Nota del 16/04/2018	24397
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Tutela delle Acque Interne e Costiere, Acque Balneazione, Tutela delle Spiagge			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Rifiuti			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Bonifiche			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Demanio Marittimo			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Urbanistica		Nota del 30/10/2018  <b>PARERE</b> <u>Dip. Urbanistica</u> Settore 3°  <u>Dip. 11 Ambiente e</u> <u>Territorio</u> Settore 4°  <u>Dipartimento 12</u> <u>Sviluppo</u> <u>Economico –</u> <u>Attività Produttive</u> Settori 2°-4°-5°-6°	62700
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Pianificazione Negoziata OOPP, Vigilanza Edilizia			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Centro Cartografico Regionale, QTRP, Aree Interne, Contratti di Fiume - Osservatorio delle Trasformazioni e del paesaggio, Politiche Territoriali e Programmi UE			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Centri Storici, Risorse FAS-FSC			
	<b>Regione Calabria</b> – Dip. Ambiente E Territorio – Settore Compatibilità Paesaggistica e Danno Ambientale			
	ARPACAL - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente Regione Calabria -		Nota del 01/10/2018	57331

Direzione Generale e Dipartimento di Crotone			
Autorità di Bacino Regionale			
Agenzia del Demanio		Nota del 30/05/2018	33671
Area Marina Protetta Capo Rizzuto			
<b>Provincia di Crotone</b> - Affari Generali Ed Istituzionali, Area Marina Protetta, Agricoltura, Affari Legali			
<b>Provincia di Crotone</b> - Urbanistica Ed Assetto Del Territorio, Protezione Civile, Demanio Idrico, Risorse Idrauliche			
<b>Provincia di Crotone</b> - Ambiente E Polizia Provinciale			
<b>Provincia di Crotone</b> - Patrimonio, Edilizia, Mobilità E Trasporti			
<b>Provincia di Crotone</b> - Lavori Pubblici E Viabilità			
Ministero Per i Beni e le Attività Culturali	X	Nota del 20/09/2018	55440
Comune di Strongoli			
Comune di Rocca di Neto			
Comune di Scandale			
Comune di Cutro			
Comune di Isola di Capo Rizzuto	X		
ATERP - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica			
Corpo Forestale dello Stato			
Capitaneria di Porto		Nota del 27/04/2018	26863
Ufficio Circondariale Marittimo			
Consorzio di Bonifica "IONIO Crotonese"		Nota del 5/06/2018	34629
		Nota del 16/10/2018	60352
UPI Regione Calabria			
Provincia di Crotone			
ANCI Calabria			
UNCEM Calabria			
ANCE Calabria			
ANCE Crotone	X	Nota del 6/09/2018	52380
Associazione Piccoli Comuni Calabria -			

	ANPCI			
	Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Crotona	X	Nota del 23/02/2018 Relazione del 22/10/2018	12508 22/10/2018
	Ordine degli Ingegneri della Provincia Di Crotona	X	Nota del 23/02/2018 Nota del 02/11/2018	12508 63614
	Ordine degli Avvocati di Crotona			
	Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Crotona			
	Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Crotona			
	Ordine dei Geologi della Calabria			
	Collegio Provinciale dei Geometri - Crotona	X	Nota del 23/02/2018	12508
	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati – Provincia di Crotona			
	Associazione Produttori Zootecnici della Calabria - SOC. COOP.			
	Autorita' Portuale di Gioia Tauro – Sede Centrale e Periferica			
	Azienda Sanitaria Provinciale ASPS - Crotona			
	Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Crotona (CCIAA)			
	CGIL di Crotona			
	CISL di Crotona			
	Camera Sindacale Territoriale CST UIL Crotona			
	Confederazione Nazionale dell'artigianato e dalla Piccola e Media Impresa - CNA di Crotona			
	Coldiretti di Crotona			
	Confagricoltura di Crotona			
	Confcom. – Upa – Confind. - Confapi Settore Turismo			
	Confindustria - Confapi, Settore Industria			
	Confartigianato di Crotona			
	Confcommercio Crotona			
	Confesercenti di Crotona			
	Confindustria di Crotona			
	Onsorzio di Cooperative Sociali "JOBEL"			



	Consorzio Universitario di Crotone			
	Crotone Sviluppo			
	Forum Terzo Settore			
	G.A.L. Kroton S.C.A.R.L.			
	Italia Nostra			
	Legacoop – Lega delle Cooperative - Crotone			
	Lega Navale Italiana - Sezione di Crotone			
	Legambiente Calabria			
	Lipu - Calabria			
	Misericordie			
	Parco Scientifico Tecnologico			
	Pro Loco di Crotone			
	S.I.B. (SINDACATO Italiano Balneari)			
	Ufficio Scolastico Provinciale di Crotone			
	Unimpresa Provinciale di Crotone			
	Unitalsi - Crotone			
	Wwf - Crotone			
	Anas Spa – Direzione Generale – Coordinamento Territoriale Calabria – Area Compartimentale Calabria			
	Agenzia del Territorio - Crotone			
	TELECOMITALIA			
	WIND			
	VODAFONE			
	ENEL			
	Aeroporto S. Anna – S.A.C.A.L. S.p.A.			
	Confederazione Italiana Agricoltori Di Crotone			
	Consorzio Di Sviluppo Industriale CSI – CORAP – Sede Legale - Unità Operativa Di Crotone			
	APE – Confedilizia			
	ABTICOP – Calabria			

## NOTA DI SINTESI

Alle ore 10:00 del 28 Novembre 2018 presso il Lazzaretto, sito in Via Antonio Gramsci - Lungomare di CROTONE, si dà seguito alla convocazione del Quarto Incontro/Tavolo Tecnico sul tema “*Quadro Normativo e Disciplina del REU*” al fine di condividere, partecipare e migliorare lo Schema di Piano.

L'Ing. Giuseppe Germinara fa procedere i partecipanti presenti alla compilazione del foglio presenze.

Il primo punto all'ordine del giorno è la lettura del Verbale relativo al Terzo Incontro/Tavolo Tecnico sul tema “*Insedimenti e Assetto Futuro del Territorio*” avvenuto in data 15/11/2018. Il verbale viene letto, approvato e firmato dai partecipanti.

Il Quarto Tavolo Tecnico è aperto e si dà seguito agli interventi.

- 1) Il primo intervento è dell'**Arch. S. Dinale** che alla luce dei problemi legati al Piano di Protezione Civile, sollevati anche durante il precedente tavolo tecnico, sottolinea la necessità di un ulteriore tavolo tecnico.
- 2) La **Dott.ssa Amoroso** della Protezione Civile della Regione Calabria specifica, infatti, che essendo il Piano di Protezione Civile sovraordinato al PSC, deve essere preventivamente approvato affinché lo stesso PSC possa procedere il suo iter.
- 3) L'**Ing. Germinara** chiarisce che già durante questo tavolo tecnico avrebbe voluto affrontare la problematica relativa all'aggiornamento del Piano di Protezione Civile, ma che il tecnico incaricato, l'Ing. Pascuzzi, trovandosi fuori sede, non è potuto intervenire, ma che rientrando venerdì sarà possibile in seguito avere un incontro o tavolo tecnico in cui affrontare questa ulteriore tematica.
- 4) La **Dott.ssa Charalambous** della Protezione Civile della Regione Calabria spiega che all'interno dei tavoli tecnici del PSC sarebbero state sollevate tutte le necessarie osservazioni del caso, ma che per quanto concerne il Piano di Protezione Civile approvato dal Comune di Crotona nel dicembre del 2016 sarebbe stata inoltrata formale istruttoria al Comune stesso. La dottoressa, insieme alla Dott.ssa Amoroso, specifica, inoltre, che si sta parlando di rischio tsunami e che per tale problematica risulta necessario reperire delle specifiche aree per garantire l'allontanamento. Se tali aree non sono reperibili si deve ovviare attraverso l'utilizzo di fabbricati, esistenti magari, per garantire l'allontanamento verticale. Tali fabbricati vanno, ovviamente verificati dal punto di vista strutturale. La dottoressa specifica, inoltre, che Crotona è uno dei siti di rilevazione dell'onda anomala.
- 5) L'**Arch. Scuderi** della Soprintendenza specifica che eventuali nuove strutture vanno discusse e verificate da un punto di vista paesaggistico con la Soprintendenza. Si deve puntare più al reperimento di aree che all'utilizzo di eventuali nuove strutture.
- 6) La **Dott.ssa Amoroso** ribadisce che sono sempre da preferire le aree per garantire l'allontanamento in caso di rischio, ma in assenza di queste si può ovviare, per il rischio tsunami, con edifici già esistenti da verificare strutturalmente e non di nuova realizzazione per garantire l'allontanamento verticale. D'altronde tale normativa è una novità e va ancora approfondita.
- 7) L'**Archeologo Ruga** della Soprintendenza sottolinea che problematiche simili, purtroppo, sono già accadute in passato. C'è stato, infatti, un terremoto <sup>in stile crotonese (e.c.)</sup> che ha poi generato un maremoto e che ha determinato l'abbandono di Capocolonna. Spesso la storia si trascura e si dimenticano episodi già verificatisi.



8) L'Ing. **Germinara** e l'Arch. **Dinale** richiamano l'attenzione all'ordine del giorno, quale appunto "Quadro Normativo e Disciplina del REU".

9) L'Arch. **Dinale** specifica che in tale fase il REU, presentato all'interno del Documento Preliminare, è in realtà una prima bozza di REU, uno Schema. Esso va ovviamente conformato a quanto sancito nella Conferenza Stato-Regioni in tema di Regolamento edilizio tipo anche se questa operazione è già iniziata. La bozza di REU, cioè, è già strutturata secondo quanto previsto dalla Conferenza Stato - Regioni e fatto proprio anche dalla regione Calabria recentemente.

Si illustrano, quindi, sinteticamente gli articoli del REU: quelli per l'Ambito urbanizzato, urbanizzabile e agricolo-forestale. Nell'ambito urbanizzabile, nello specifico, al fine di rendere più flessibile il PSC, si propone di ridurre la portata prescrittiva delle schede relative agli ambiti di trasformazione. Per queste aree nel PSC si individuano gli obiettivi di massima e le prestazioni da garantire; la conformazione finale delle aree di intervento sarà però definita all'interno del processo di concertazione tra il soggetto Proponente e l'Amministrazione Comunale, nel confronto pubblico-privato; solo a seguito di tale processo si arriva all'assetto conformativo che verrà definito dal piano attuativo.

Per quanto concerne la realizzazione dei servizi, si parte dalla tradizionale procedura espropriativa. La procedura espropriativa non è però l'unica forma con la quale si acquisiscono e si realizzano i servizi. Da un lato si darà modo ai privati stessi di realizzare e gestire servizi di pubblica utilità; dall'altra si farà ricorso a strumenti quali la perequazione e la compensazione urbanistica eventualmente da integrare con meccanismi premiali.

10) Interviene, quindi, l'Arch. **Macheda** che domanda come sia stata affrontata la perequazione in generale e come sia intesa per i vari comparti.

11) L'Arch. **Dinale** specifica che nel REU si parla di perequazione per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione e di compensazione per quanto riguarda le aree per servizi.

12) L'Arch. **Macheda** domanda se siano previste aree da sfruttare per attuare la perequazione. Le aree cedute dal privato al comune vanno a compensare l'incentivo edificatorio?

13) L'Arch. **Dinale** risponde che si utilizzerà la compensazione urbanistica per le aree destinate a servizi in alternativa alla tradizionale procedura espropriativa. Si genereranno quindi crediti edilizi che potranno incrementare l'edificabilità dei luoghi; i crediti edilizi potranno essere gestiti dai privati e controllati dal Comune attraverso un apposito registro. Per quanto riguarda le aree di trasformazione si farà uso della perequazione urbanistica attraverso la quale i privati proponenti gli interventi dovranno cedere aree al comune oltre i tradizionali standard urbanistici. Tali aree potranno essere utilizzati dal comune per trasferire crediti edilizi oppure per realizzare interventi pubblici.

14) L'Arch. **Macheda** insiste ancora sul fatto di abbattere gli oneri <sup>relativi al costo di costruzione</sup> di dare una quota edificatoria in più in cambio di aree cedute al comune.

15) L'Arch. **Dinale** risponde che nella fase di concertazione pubblico-privato potranno essere utilizzate misure di incentivazione nella forma di incrementi volumetrici. Meno efficaci appaiono essere ad oggi incentivazioni basate sulla riduzione degli oneri di urbanizzazione considerate che oggi la loro consistenza è molto modesta.

16) A questo punto l'Arch. **Macheda** domanda se nel REU sono state previste misure volte a garantire in qualche modo la qualità del progetto.

17) L'Arch. **Dinale** risponde che si potrebbe ragionare su questo aspetto garantendo magari specifici incentivi (ad esempio in forma di incrementi edificatori) nel caso in cui venga proposto dal privato un progetto scaturito da procedura concorsuale come presupposto per garantirne una maggiore qualità progettuale ma anche per dare spazio ai giovani professionisti.

18) Interviene nella discussione l'Arch. **Scuderi** che afferma che è molto difficile definire il bello per norma.

19) L'Arch. **Dinale** concorda con l'Arch. Scuderi e afferma che inoltre il bello varia anche nel tempo, nelle varie epoche storiche.



- 20) Interviene, a questo punto, l'**Arch. Drago** che, riagganciandosi a quanto spiegato dall'Arch. Dinale per i vari Ambiti, specifica che secondo lui per quanto concerne la zona consolidata del centro storico sarebbe più opportuno definire norme ben scritte e ben definite, senza dare adito ad alcun tipo di interpretazione.
- 21) L'**Arch. Dinale** specifica che nel REU viene definito anche cosa si intende per restauro conservativo. *specifico che*
- 22) L'**Arch. Scuderi** ~~specifica che applicare l'art. 29 del Codice dei Beni Culturali per quanto concerne il restauro conservativo rappresenta l'ultimo intervento da attuare su un edificio. L'art. 29 è tarato per edifici di grande valore storico-culturale, mentre sul tessuto urbano di minor valore non interviene l'art. 29, bensì si attua il DPR 380/08 e s.m.i. Il REU deve dare indicazioni per il centro storico, cosa poter fare e come intervenire. Il Documento ed il REU devono, inoltre, definire come intervenire nelle aree aperte, nei vuoti urbani del centro storico.~~
- 23) Interviene, a questo punto, la **Dott.ssa Charalambous** che specifica che nelle vicinanze del centro storico spesso queste aree, questi vuoti vengono individuati come aree di prossimità. Per tali aree tuttavia il più delle volte non viene effettuato uno studio relativo alla vulnerabilità degli edifici che vi si trovano intorno e che spesso sono fonte di enorme pericolo per le persone che eventualmente vanno lì pensando di mettersi al sicuro. Risulta, quindi, necessario effettuare uno studio specifico e accurato per poter individuare in queste zone, i centri storici appunto, delle aree di attesa o, eventualmente, delle aree di prossimità, da evitare comunque per quanto possibile.
- 24) L'**Arch. Scuderi** sottolinea, quindi, ancora l'importanza dell'individuazione del centro storico. Da qui si può pensare di estendere la zona del tessuto ormai consolidato, andando a definire i fabbricati da preservare su Via Mario Nicoletta, così come gli edifici di fine '800 o degli inizi del '900.
- 25) L'**Arch. Drago** specifica che su Via Mario Nicoletta è rimasto veramente poco da tutelare: bisognerebbe pensare piuttosto ad una rigenerazione dell'area.
- 26) L'**Arch. Scuderi** specifica che si potrebbe pensare di tutelare gli edifici di valore rimasti, sui quali fare magari degli studi specifici. Nell'area poi si potrebbe pensare alla rigenerazione urbana ~~attraverso la demolizione e la ricostruzione~~, attraverso la variazione delle destinazioni d'uso o la riqualificazione degli spazi urbani vuoti.
- 27) Per quanto concerne la variazione delle destinazioni d'uso, l'**Arch. Dinale** spiega come la Normativa di Milano, ad esempio, preveda che gli usi siano liberamente insediabili, a patto che nel passaggio da un uso all'altro gli effetti vengano garantite le eventuali maggiori necessità di aree per servizi ed eventualmente vengono specificati gli usi non consentiti.
- 28) L'**Arch. Macheda** domanda a questo punto quali siano gli usi non consentiti.
- 29) L'**Arch. Dianle** sottolinea il fatto che nel definire eventuali limitazioni degli usi si può fare riferimento alla zonizzazione acustica oppure alla salvaguardia della qualità dell'aria e del suolo.
- 30) L'**Arch. Drago** interviene specificando che secondo lui sarebbe invece opportuno andare a definire gli usi ammessi, perché in questo modo, se si fa riferimento solo alla zonizzazione acustica, su Via M. Nicoletta si potrebbe comunque avere un meccanico o un'officina purché insonorizzata.
- 31) L'**Arch. Dinale** sottolinea come invece sia sempre più opportuno specificare gli usi non consentiti in relazione al fatto che le possibili destinazioni degli edifici si evolvono velocemente; la nascita di nuove modalità d'uso degli edifici potrebbero essere precluse se nel piano vengono definite liste di usi ammessi. Ragionare sugli usi non ammessi permette di accogliere più facilmente le innovazioni.
- 32) A questo punto, interviene l'**Arch. Frustaci** che sposta l'attenzione sulla zona ROM dove vi è un enorme disordine urbanistico, nonostante gli innumerevoli reperti archeologici in zona. Sarebbe opportuno effettuare uno studio per la zona.

*\* Il intervento di restauro nei bb.cc. è normato dall'art. 29 del D.Lgs. 42/04.  
 Il restauro, tra gli interventi da effettuarsi sui manufatti, è quello di maggiore  
 incidenza e, pertanto, si da attuarsi solo quando è necessario e quando i interventi  
 di restauro non sono più efficaci.*




- 33) L'Archeologo **Ruga** interviene, quindi, sottolineando che è stato già fatto uno studio che rileva tutte le aree archeologiche nelle zone densamente abitate.
- 34) L'Arch. **Scuderi** sottolinea il fatto che sotto il centro storico cittadino è presente la città greca e che, dunque, per ogni intervento da realizzare che preveda scavo è necessario il supporto della Soprintendenza. *archeologica*
- 35) L'Arch. **Dinale** chiarisce che ogni intervento di scavo deve e viene già accompagnato da assistenza archeologica là dove ovviamente vi è interesse archeologico, cosa estremamente diffusa a Crotona.
- 36) A questo punto, interviene l'Arch. **Macheda** che suggerisce di non inserire nel REU il vincolo delle altezze, fatta eccezione ovviamente per il centro storico.
- 37) L'Arch. **Dinale** sottolinea che, ad ogni modo, va posta particolare attenzione non solo per il centro storico, ma anche per la zona immediatamente a ridosso del centro storico (ad esempio le aree attorno al comune che nel Documento Preliminare viene definita come zona di recente formazione ma che invece ha delle caratteristiche proprie per le quali potrà essere previsto un sub-ambito con una propria normativa.)  
 Per le zone di recente formazione che non hanno particolari caratteristiche da preservare l'ipotesi è di ragionare a partire da un indice base, il quale potrà essere incrementato a fronte di benefici pubblici quali ad esempio la riqualificazione dello spazio pubblico. Lo stesso dicasi per eventuali lotti interclusi, per i quali viene dato un indice indicativo il quale potrebbe essere incrementato sempre in presenza di benefici pubblici. Il tema delle altezze degli edifici, se si escludono alcune zone (il centro storico e le aree adiacenti oppure la fascia costiera per la quale valgono le indicazioni del QTRP o le aree agricole), in linea di massima non rappresenta un problema: l'incremento delle altezze, ad esempio, potrebbe determinare una riduzione del consumo di suolo liberando spazio per la riqualificazione urbana e il reperimento di spazi pubblici..
- 38) L'Archeologo **Ruga** sottolinea come sarebbe opportuno permettere di poter andare in altezza se si permette così di accedere a reperimenti archeologici sottostanti.
- 39) L'Arch. **Dinale** specifica comunque che l'indice massimo è sempre quello previsto dal D.M. n. 14/44.
- 40) L'Arch. **Macheda** continua a sottolineare il fatto che l'altezza potrebbe rappresentare un forte limite.
- 41) L'Arch. **Scuderi** ribatte affermando, invece, che bisogna fare attenzione a non creare i classici grattacieli fungo.
- 42) L'Arch. **Macheda** afferma che effettivamente in zona B non è il caso di andare in altezza, ma per il resto si potrebbe provare a ragionare.
- 43) L'Arch. **Drago** sottolinea come su Via Vittorio Veneto si potrebbe pensare a far raggiungere l'altezza dei tre piani almeno, visto che così l'area si riqualificherebbe e, comunque, davanti alle vecchie case della zona sono stati già realizzati palazzi che raggiungono i 6 piani.
- 44) A questo punto l'Arch. **Macheda** chiede di discutere l'art. 35 del REU "*Ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera*".
- 45) L'Arch. **Dinale** specifica che di fatto si tratta di un ambito nel quale non è prevista l'edificabilità.
- 46) L'Arch. **Drago** specifica come il comma 2 del presente articolo possa dare adito a discussione: la nuova edificazione è prevista oppure no? In questo ambito è prevista a titolo esemplificativo la realizzazione di strutture golfistiche, centri ippici, ecc. e per queste attività non è forse necessario realizzare strutture a servizio?
- 47) L'Arch. **Dinale** specifica che effettivamente, per non dare adito a problemi, forse è il caso di eliminare la dicitura per cui si afferma che "*non è di massima ammessa la nuova costruzione*".
- 48) L'Arch. **Frustaci** chiede, per quanto riguarda la Zona Nord, se non sia il caso di prevedere la possibilità di realizzare dei campeggi, magari con roulotte. E' vero che lì è presente la ZPS, ma così sarebbe garantita una maggiore fruibilità dell'area.

- 49) L'Arch. **Macheda** specifica che nei 300 m dalla battigia, ciò potrebbe servire al fine di garantire la manutenzione dell'area. Si potrebbe utilizzare, inoltre, la ferrovia come volano per questa zona.
- 50) L'Arch. **Tricoli** sottolinea come, secondo ~~le~~ <sup>Normative Regionali</sup> direttive della Regione Calabria, le zone a campeggio vadano perimetrare come Zona Agricola (Zona E) nelle quali permettere la realizzazione di strutture ricettive all'area aperta.
- 51) L'Arch. **Dinale** specifica che permettere la realizzazione di campeggi in questa zona potrebbe essere un po' rischioso per la sicurezza dei villeggianti in caso di piogge violente, così come dimostrato dai recenti eventi verificatisi in zona.
- 52) L'Arch. **Frustaci** sottolinea ancora la problematica relativa all'impossibilità dell'accesso a mare in queste zone. Si suggerisce di garantire le concessioni demaniali marittime solo se si permette l'accesso al mare, se si garantisce il varco a mare.
- 53) L'Ing. **Germinara** spiega che questo argomento è stato già precedentemente affrontato e, per quanto concerne il PCS, relativamente a questa problematica, si sta pensando sia all'esproprio che ad incentivare in qualche modo l'accesso all'arenile.
- 54) L'Arch. **Frustaci** domanda poi se non sia il caso di permettere la realizzazione di villaggi sul fronte mare ed alberghi nella parte retrostante al fine di incentivare e far sviluppare il turismo in questa zona.
- 55) L'Arch. **Scuderi** sottolinea come nei precedenti tavoli tecnici si ~~sia~~ <sup>forse</sup> sottolineato il fatto di non ~~gradire la realizzazione di villaggi turistici.~~ <sup>voler</sup>
- 56) L'Arch. **Frustaci** specifica di non intendere villaggi turistici tipo Valtur, ma che si tratterebbe della realizzazione di piccoli bungalow, mentre dietro sempre la realizzazione di alberghi turistici.
- 57) L'Arch. **Macheda** suggerisce, inoltre, di non guardare soltanto al mare, ma di garantire incentivi anche per migliorare la dorsale, nella zona di Vrica e Stuni.
- 58) L'Arch. **Tricoli** specifica come di fatto la città sia vincolata dalla presenza della SS 106 e dalla ferrovia e che, nel progettare lo sviluppo delle aree, difficilmente si seguono le direttive dei calanchi o dei fiumi. Solitamente siamo abituati a ragionare soltanto per fascia costiera.
- 59) La **Dott.ssa Amoroso** afferma che sarebbe opportuno garantire la maggiore offerta turistica possibile.
- 60) L'Arch. **Tricoli** sottolinea come sia condivisibile favorire lo sviluppo delle attività turistiche, ma sempre B&B e case famiglia? Si potrebbero dislocare dietro e favorire lo sviluppo degli alberghi davanti.
- 61) L'Ing. **Germinara** sottolinea come nella Zona Nord sono presenti nell'entroterra molti casali che potrebbero essere riconvertiti ad agriturismo e ciò potrebbe essere incentivato. Non è necessario accalcare tutto davanti alla costa.
- 62) L'Arch. **Frustaci** sottolinea come nella Zona Sud siano presenti 4 campeggi, mentre nella Zona Nord nessuno.
- 63) L'Arch. **Scuderi** ricorda di non dimenticare quanto definito e stabilito dall'art. 25 e 44 del QTRP.
- 64) A questo punto, l'Arch. **Macheda** domanda, per quanto concerne l'art. 45 del REU "Dotazioni private a parcheggi", se si applica soltanto al nuovo, alle nuove costruzioni o anche al vecchio, all'esistente.
- 65) L'Arch. **Dinale** precisa che si riferisce al nuovo, alla nuova realizzazione o alla demolizione e ricostruzione o quando vi è il cambio di destinazione d'uso che necessita di maggiore dotazioni.
- 66) L'Arch. **Macheda** domanda se, qualora non sia possibile reperirli, se sia permesso individuarli altrove o monetizzarli.
- 67) L'Arch. **Dinale** specifica che le dotazioni sono sempre e comunque quelle stabilite per Legge: magari possono essere specificate meglio nel REU.

\* ~~destinare le aree~~ <sup>destinare le aree</sup> turistiche a villaggi turistici.




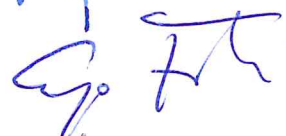


- 68) L'Arch. **Macheda** torna a chiedere di discutere ancora sull'articolato relativo alla perequazione. L'architetto domanda se sia possibile la confluenza dei diritti edificatori in aree non soggette. Se il privato cede, cioè, tutta l'area al comune è possibile trasferire i diritti edificatori altrove? *Ricorrendo alle p.d. perequazione autoriale* — 
- 69) L'Arch. **Dinale** risponde che in linea di massima potranno essere trasferiti tutti i diritti edificatori in caso di cessione totale dell'area e sottolinea il fatto che si dovrà specificare quale sia l'indice compensativo e quale sia l'indice perequativo perché hanno diversa origine e finalità.
- 70) Prima di cambiare argomento, l'Arch. **Scuderi** chiede di verificare l'art. 167 del REU, "Disciplina per gli edifici negli abitati di antica formazione", sottolineando il fatto che, per quanto concerne la conformazione dei tetti nel centro storico di Crotona, non tutte le parti aggettanti sono in legno, anzi spesso così non è. A tal proposito, l'architetto consegna agli atti la "Circolare contenente chiarimenti relativi alla L.R. n. 19/02 e ss.mm.ii e alle disposizioni normative Tomo IV *ATRP*" del 26/06/2018 prot. n. 0222149, della Regione Calabria – Dipartimento n. 11 – Ambiente e Territorio; e la Delibera di Giunta Regionale n. 166 del 26/04/2012 inerente "Disciplinare finalizzato al recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito" – art. 48 della legge regionale urbanistica n. 19/02".
- 71) L'Arch. **Dinale** specifica che effettuerà il controllo sull'art. 167 in modo da verificare che tutti gli aspetti lì indicati siano coerenti con quelli tipici della realtà di Crotona.
- 72) A questo punto, l'Arch. **Macheda** sposta l'attenzione sul problema della viabilità alternativa all'interno del quartiere Tufolo-Farina, sia quella verso il Tuvolo che quella verso i calanchi.
- 73) L'Ing. **Germinara** afferma che vi sono dei problemi per quanto riguarda la viabilità alternativa verso il Tuvolo: lì vi è un serio rischio alluvione che genera problemi nella realizzazione della viabilità alternativa così vicina al fiume.
- 74) L'Arch. **Macheda** sottolinea il fatto che scartare a priori la possibilità di creare una viabilità alternativa dal lato del Tuvolo potrebbe non essere una scelta corretta. Si può lasciare una giusta fascia di sicurezza nel caso in cui il Tuvolo esondi, ma da quel lato è molto facile permettere il deflusso del traffico verso Via Giovanni Paolo II.
- 75) L'Arch. **Frustaci** domanda, a questo punto, se per la zona di Tufolo sia prevista espansione o se si punta soltanto a riqualificare l'esistente.
- 76) L'Arch. **Dinale** specifica che lì si punta al riammagliamentamento e alla riqualificazione dell'esistente.
- 77) Intervien, quindi, l'Ing. **Grilletta, presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotona**, che domanda cosa sia previsto per quanto concerne la premialità. Secondo l'ingegnere tale aspetto deve essere meglio definito e specificato nel REU.
- 78) L'Arch. **Dinale** precisa che le premialità possono essere tante e di diversa natura: se si progetta a mezzo di procedure concorsuali, se si attua la bioarchitettura, se si associa all'intervento realizzato anche interventi per la realizzazione di opere pubbliche, se si recuperano edifici del centro storico, se si trasla l'edificabilità altrove e si liberano spazi nel centro storico, ecc.
- 79) L'Ing. **Pizzuti** sottolinea il fatto che va bene sì la premialità, ma comunque deve esserci un ritorno economico per chi realizza l'intervento: questo aspetto non può essere trascurato.
- 80) L'Arch. **Dinale** propone a questo punto, di elaborare meglio questo articolo, la norma relativa all'incentivazione, e di mandarne una bozza più avanzata agli Ordini in modo da poterlo discutere in seno agli stessi.
- 81) L'Arch. **Macheda** specifica di inserire qui una nota per la definizione delle premialità anche per gli accordi, e non solo di programma.
- 82) L'Arch. **Tricoli** sottolinea il fatto che la cosa più importante da fare sia quella di cercare di definire il tutto all'interno del REU nel miglior modo possibile, il più chiaro possibile, perché poi in generale le varie scelte e responsabilità ricadono sempre sugli Uffici Tecnici.
- 83) A questo punto l'Arch. **Frustaci** domanda cosa sia previsto, quali siano le scelte per l'area industriale. Per parlare di sviluppo non si può trascurare questa zona. Cosa facciamo?




- 84) L'Arch. Drago sottolinea, inoltre, il fatto che non si sta parlando nei vari tavoli tecnici del porto e del Nucleo Industriale. L'Architetto chiarisce il fatto che l'Autorità Portuale di Gioia Tauro sta presentando il progetto di ampliamento del porto. Si parte dal vecchio Piano del Porto per adeguarlo. L'architetto chiarisce di aver fatto presente l'idea di presentare il progetto ai tavoli del PSC.
- 85) A questo punto, l'Ing. Germinara suggerisce di discutere di queste problematiche (il Porto, l'Area Industriale e il Piano di Protezione Civile da aggiornare) nel tavolo tecnico previsto per giorno 13/12/2018, cercando di contattare personalmente il CORAP e l'Autorità Portuale di Gioia Tauro, rimandando a dopo l'incontro conclusivo della Conferenza di Pianificazione.

I lavori del 4° Tavolo Tecnico si chiudono alle ore 13:15, fissando il successivo 5° Incontro/Tavolo Tecnico per giorno 13/12/2018 alle ore 10:00 presso il Lazzaretto.

Letto, approvato e firmato.

  
  
  
  
Miesli

  
Drago per/pe  
