



CITTÀ DI CROTONE

Settore 4 "Governo del territorio e Grandi progetti"

Mod. URB11 - Fac-simile "Osservazioni al Piano Strutturale Comunale (PSC) completo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica e relativo REU, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 08.08.2025".

Al Signor SINDACO
del Comune di Crotone
P.zza della Resistenza n.1
88900 – Crotone (KR)
Pec: protocollocomune@pec.comune.crotone.it

Oggetto: Osservazioni al *Piano Strutturale Comunale (PSC)*, completo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica e relativo REU-, adottato con Delibera di Consiglio comunale n. 72 del 08.08.2025

^^^^^^^^^^^^^^^^^

Il sottoscritto ALOIA SEBASTIANO C.F. [REDACTED] il

[REDACTED] in qualità di:

Privato cittadino

Rappresentante di Associazione o Ente (*specificare*) **Associazione CdQ Per Margherita APS**
Legale Rappresentante della ditta _____

con sede a Crotone in Via Delle Spighe n. 9 P.IVA/C.F. n. 91061860796 tel. n. 3296190720
mail comitatopermargherita@gmail.com Pec comitatopermargherita@pec.it

essendo:

Proprietario

Altro (*specificare*) _____

del

Terreno

Fabbricato adibito _____ *(specificare)* _____

posto in località Margherita Via delle Spighe
catastralmente identificato al foglio n. 17 mappali nn. 2229, 2226 e 2227.

Localizzazione della Zona

Premessa

Il riferimento al lotto specifico (Foglio 17, Particella 2229/2227) non è una "strategia" *di parte*, ma costituisce l'osservazione formale al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato, che utilizza un caso concreto per dimostrare la necessità di una revisione urbanistica estesa all'intera area del quartiere Margherita.



La Contrada Margherita è un'area insediativa situata nella fascia periurbana del comune di Crotone. La sua morfologia territoriale è caratterizzata da un'estensione su un territorio a lievi ondulazioni, tipico delle aree costiere o immediatamente retrostanti. Il quartiere è sorto e si sviluppa in contiguità con vaste aree destinate all'attività agricola, un fattore che ne definisce l'interfaccia tra l'ambiente costruito e il contesto rurale. Il quartiere presenta un modello urbanistico di lottizzazione organizzata, caratterizzato da una maglia stradale regolare e ortogonale. Il tessuto edilizio è classificato come residenziale a bassa densità. La tipologia edilizia prevalente è quella delle villette unifamiliari o bifamiliari. Il fattore distintivo è la dimensione dei lotti: le pezzature di terreno su cui sorgono le costruzioni si aggirano mediamente intorno ai 700 mq (di cui diversi ancora inedificati), le ampie metrature per i lotti e i conseguenti spazi scoperti (giardini)



definiscono il carattere residenziale di pregio del quartiere.

L'urbanizzazione di Contrada Margherita è stata storicamente segnata da gravi criticità idrogeologiche che hanno avuto profonde ripercussioni sulla sua abitabilità e gestione. La zona ricade in un'area classificata in passato come ad elevato rischio idraulico a causa della vicinanza e della capacità di deflusso del cosiddetto Canale 19. Questa classificazione ha portato, nel recente passato, al sequestro preventivo di circa 84 villette (sebbene edificate con regolari permessi comunali), costringendo le famiglie all'evacuazione in caso di allerta meteo. La risoluzione di tale criticità è stata affrontata attraverso l'adozione del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'assetto, la mitigazione e la gestione del rischio da Alluvioni (PSdGDAM-RisAl-Cal/L). Grazie agli studi idraulici presentati dal "Comitato di Quartiere Margherita PS" e all'avvio di interventi strutturali (come la manutenzione e la sistemazione idraulica sul Canale 19), si è ottenuta una rivalutazione positiva dell'assetto idrogeologico. Questo ha portato al declassamento della classe di fattibilità e alla riclassificazione delle mappe di rischio dell'area, condizione necessaria per il dissequestro degli immobili e la piena legittimità abitativa, segnando un'importante svolta nella complessa vicenda urbanistica della contrada.

L'area in esame si concentra sul comprensorio legato al Foglio 17, con l'immobile di riferimento identificato dalle Particelle 2229 (primaria) e 2227, che si affaccia sulla strada pubblica (Particella 2226).

Destinazione urbanistica / Sub Ambito nel PSC adottato

Nel PRG 2003 il lotto era compreso nella scheda grafica 6.6 "Gabella Nord, Gabella Sud, Contrada Margherita" contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione. La Scheda 6.6 disciplinava un'Area di Trasformazione nel settore periurbano, mirando non alla mera espansione, ma alla ricomposizione urbanistica e al contrasto della dispersione edilizia che storicamente aveva caratterizzato Contrada Margherita. La prescrizione di piano adottava il meccanismo della perequazione volumetrica sull'intera superficie perimettrata. L'obiettivo non era costruire ovunque, ma concentrare l'edificabilità residua in zone specifiche. I parametri indicati erano:



- **Indice di Fabbricabilità Territoriale (Ift)** fissato a 0.20 mc/mq sull'intera superficie di intervento della scheda. Questo indice stabiliva il Volume Urbanistico Massimo (Vu) totale consentito per l'area (pari a 20.727 mc su una superficie di intervento di 103.635 mq).

- **Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff)** stabiliva il volume totale da concentrare nelle sole aree edificabili (Se), dove si applicava un Iff pari a 0.60 mc/mq.

La volumetria realizzabile era destinata prevalentemente a uso residenziale (R1, R2), ma consentiva anche funzioni di terziario diffuso e commercio (T1 a T5, T9). La tipologia edilizia prevalente imposta è quella di casa uni-bifamiliare o a schiera, con un limite massimo di due piani fuori terra e un'altezza di facciata non superiore a 8.50 m.

L'intervento nell'area non era attuabile per Permesso di Costruire (PdC) diretto sul singolo lotto (Art. 6.6 NTA), ma attraverso l'approvazione preventiva di un Piano Attuativo (PA). Questa prescrizione imponeva una progettazione urbanistica unitaria per tutta l'area di intervento della Scheda, costringendo i proprietari a consorziarsi per definire la cessione gratuita delle aree per standard urbanistici e la redistribuzione planivolumetrica dei diritti edificatori.

Il Piano Attuativo (PA) regolarmente attuato (e convenzionato) ha portato alla parcellizzazione del suolo edificabile in singoli fondi. Tale parcellizzazione ha generato una maglia di lotti individuali da ~700 mq, coerenti con la tipologia edilizia a bassa densità (villette) prevista dalla Scheda delle NTA.

La zonizzazione del PSC classifica l'area di Contrada Margherita come A_FA (Ambito di recente formazione in Area Agricola), e il REU la disciplina nel Titolo dedicato al "Territorio Urbanizzato", specificamente all'interno dell'Art. 127 - Ambito Consolidato.

- L'Articolo 127 funge da cornice normativa per tutti i tessuti urbani già formati o in avanzata fase di completamento.

L'obiettivo

primario di questo Ambito è il mantenimento e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la riorganizzazione dei lotti liberi per completarli in modo coerente. L'articolo riconosce implicitamente che queste aree necessitano di regole che bilancino la tutela dello status quo con le esigenze di riqualificazione e adeguamento infrastrutturale.

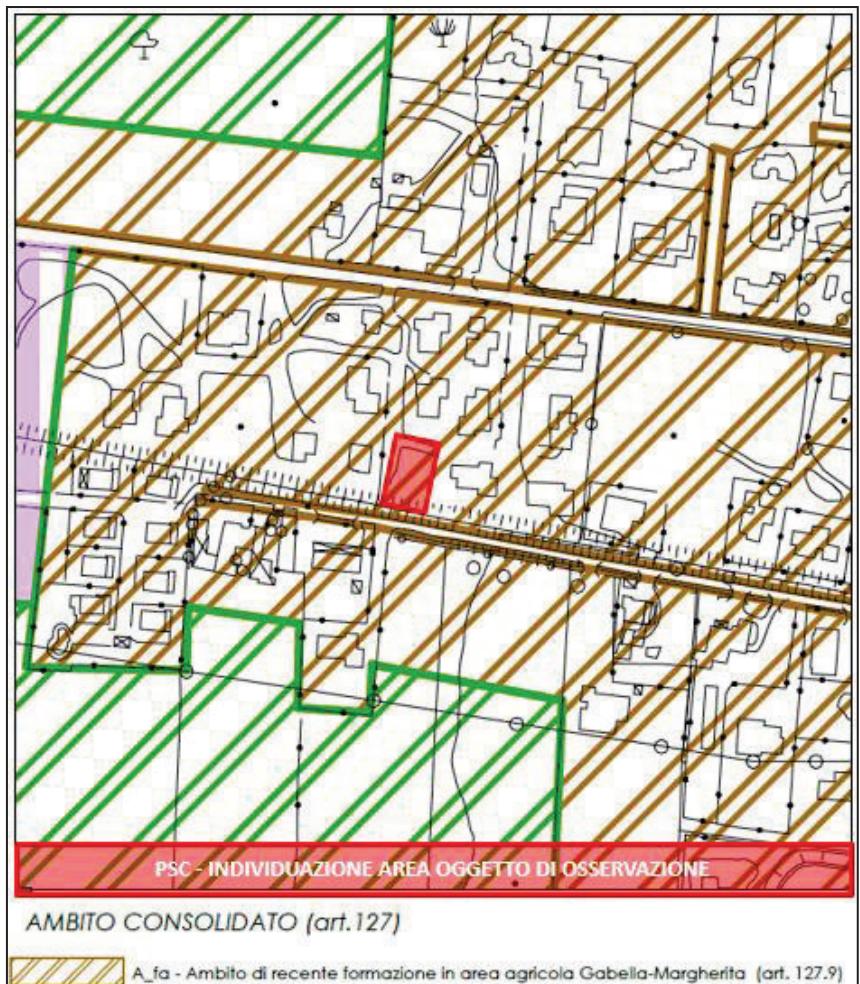
L'Articolo 127.9 definisce parametri dimensionali e funzionali estremamente stringenti, che pongono un vincolo di fatto sulla possibilità di edificazione singola. **Il parametro più restrittivo e dirimente è il Lotto Minimo di Intervento, fissato a 2.000,00 mq.**

La capacità edificatoria (Capacità Edificatoria - Ce), espressa in termini di superficie realizzabile (Superficie Lorda di Pavimento Slp per metro quadrato di superficie fondiaria), è mantenuta su valori controllati:

- Ce minima realizzabile (If) = 0,05 mq/mq.
- Ce massima realizzabile (If) = 0,25 mq/mq.

Inoltre, vengono imposte altre prescrizioni dimensionali e ambientali:

- Altezza Massima (H): 10 m.
- Indice di Permeabilità: Il 30% del lotto deve rimanere permeabile.
- Distanze Minime: 5 m dai confini e 5 m dalla strada.
- Usi: È ammesso il Mix funzionale 1 (prevalentemente residenziale).



Modalità di Attuazione: L'edificazione è subordinata al Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) e/o all'approvazione di un Piano di Urbanizzazione. Questo vincolo procedurale, unitamente al lotto minimo, mira a garantire il reperimento degli standard urbanistici mancanti e a limitare la densità.

FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

Proposta di modifica

Si richiede l'accoglimento della presente osservazione con la conseguente modifica dell'Articolo 127.9, comma 4, del REU, mediante l'introduzione di una norma transitoria o derogatoria specifica per i lotti inattuati.

Si propone la seguente integrazione o modifica al comma 4 dell'Art. 127.9:

"Per i lotti inattuati che risultino già regolarmente parcellizzati e serviti da urbanizzazioni primarie per effetto dell'approvazione e dell'esecuzione di precedenti Piani Attuativi (es. Lottizzazioni esecutive del PRG 2003) nell'Ambito A_FA, il parametro del Lotto Minimo di Intervento (2.000,00 mq) non è applicato. L'intervento è consentito attraverso Permesso di Costruire (Pdc) Diretto, subordinato unicamente all'obbligo di monetizzazione degli oneri di urbanizzazione e delle eventuali aree a standard non reperibili in situ, per garantire il celere e coerente completamento del tessuto edilizio esistente."

La modifica proposta elimina l'ostacolo dimensionale e semplifica la procedura attuativa per i lotti residuali, realizzando concretamente la dichiarata volontà del PSC di garantire i diritti acquisiti e di completare l'urbanizzazione di Contrada Margherita.

Motivazioni

La problematica sollevata nell'osservazione all'attuale Piano Strutturale Comunale adottato riguarda l'impossibilità di edificare i lotti residui che sono rimasti liberi (inattuati) dopo l'esecuzione del Piano Attuativo. Allo stato attuale, per quanto previsto dal PSC, i lotti non potrebbero più essere edificati o completati secondo le nuove norme, nonostante la loro parcellizzazione sia un esito di uno strumento urbanistico attuato (il PA), risultano quindi interclusi o residuali. Ciò rappresenta un classico caso di "decadenza normativa" o "conflitto di zonizzazione" generato dal subentro di un nuovo strumento di pianificazione (il PSC) su un'area già disciplinata e parzialmente eseguita da un piano attuativo precedente (il PA, derivato dalla Scheda 6.6 del PRG 2003). **Il nucleo della controversia urbanistica, pertanto, risiede nel conflitto tra due strumenti di pianificazione successivi che agiscono su un'area già urbanizzata.**

Le motivazioni che supportano la presente osservazione si riconducono a:

- Il **Piano Attuativo**, attuato e convenzionato in coerenza con la Scheda 6.6 del PRG 2003, ha portato a una parcellizzazione legittima del suolo, generando una maglia di lotti individuali da circa 700 mq destinati alla realizzazione di villette a bassa densità. Questi lotti sono stati urbanizzati, creandone la piena aspettativa edificatoria;
- Il **Piano Strutturale Comunale (PSC)** adottato, introducendo nuove e più restrittive prescrizioni (come standard dimensionali più elevati, o indici di edificabilità fondiaria incompatibili), rende i lotti di ~700 mq non più idonei a ottenere il Permesso di Costruire secondo la nuova normativa.

Questa discontinuità normativa genera l'interclusione dei lotti inattuati; i fondi residui, pur essendo il risultato legittimo e pagato di un Piano Attuativo eseguito e pur essendo serviti dalle opere di urbanizzazione, risultano inattuabili normativamente. Si crea una situazione di decadenza della previsione edilizia non per errore dei proprietari, ma per l'intervento del nuovo strumento urbanistico che impone parametri che la loro dimensione attuale non può rispettare.

L'osservazione al PSC mira a correggere questa anomalia, chiedendo all'Amministrazione Comunale di riallineare i nuovi parametri urbanistici alla realtà dimensionale dei lotti già parcellizzati dal PA, al fine di consentire il completamento edilizio del quartiere Margherita.

Si allega:

- estratto mappa catastale con precisa individuazione degli immobili interessati dalla presente osservazione;
- estratto P.S.C. con precisa individuazione degli immobili interessati dalla presente osservazione;
- copia fotostatica di un Documento di Identità;
- altro

(specificare)

Data 11/10/2025

Firma

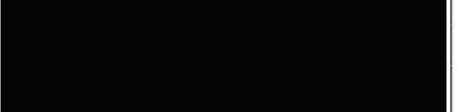


Informativa privacy

(D.Lgs 196/2003)

Si informa che il conferimento dei dati ha carattere obbligatorio ai fini dell'istruttoria della proposta. I dati verranno trattati nel rispetto della legge e potranno essere oggetto di diffusione nei modi e nei limiti ivi stabiliti. L'interessato ha facoltà di esercitare i diritti previsti dal D. Lgs. 196/2003.

Per presa visione e consenso.



L'istanza dovrà pervenire entro e non oltre il 12.10.2025 all'ufficio protocollo dell'Ente o spedita tramite pec al seguente indirizzo: protocollocomune@pec.comune.crotone.it