

AL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
CASSANO ALLO IONIO

ALL'UFFICIO URBANISTICA
COMUNE DÌ CASSANO ALLO IONIO

ALL'UFFICIO DÌ PIANO
DEL PSA DELLA SIBARITIDE
CORIGLIANO - ROSSANO

I sottoscritti PRAINO GIUSEPPE LEONARDO, come consigliere comunale e FRANCO ING. TUFARO residente e con studio professionale nel comune di Cassano allo Ionio, nell'ambito di una fattiva collaborazione, propongono alcune osservazioni al PSA della Sibaritide, adottato in Consiglio Comunale con delibera n. 49 del 12/10/2023 e pubblicato sul BURC il 12/12/2023 n. 269.

Le osservazioni sono uno strumento di partecipazione a disposizione dei cittadini, associazioni, consiglieri comunali ecc., per esprimere proposte, suggerimenti e considerazioni riguardo agli atti di pianificazione urbanistica.

I sottoscritti, dopo una valutazione degli atti propongono le seguenti osservazioni/modifiche/integrazioni :

1. Modificare la relazione della tavola SSI_ Insediamenti urbani storici_ Relazione al punto 2.1.1 Cassano allo Ionio dove per mero errore materiale è riportato che il centro è sito su un ampio pianoro, posto a circa 2 km dal mare. **Correggere con 20 km.** (Allegato 1)

Il quadro conoscitivo del PSA adottato non contiene uno studio approfondito del territorio attuale, poiché nel corso del lungo periodo tra l'incarico di progettazione (2008 - 2010) e l'adozione (2023) non è stata condotta alcuna lettura sistemica dell'evoluzione della realtà e dei suoi caratteri soprattutto geografici, economici, sociali e culturali, fornendo una lettura storicizzata dei processi trasformativi.

2. L'andamento demografico nel corso degli anni, nel comune di Cassano allo Ionio, ha subito e continua a subire un sostanziale decremento (si allegano i dati ISTAT dove si evince che la popolazione al 2021 è di circa 16.600 abitanti). Mentre a pag. 53 del documento del PSA D_Relazione - (scenari, strategie, schema progettuale, strumenti, regole) l'andamento demografico del comune di Cassano allo Ionio è nel 2021 di circa 18.700, con aumento negli anni fino al 2026 intorno ai 19.500. Sono da rivedere e controllare anche tutti i dati riportati a pag. 54 del documento che si riferiscono al comune di Cassano allo Ionio.

Questo dato ha portato a giustificare la conferma delle scelte operate nel PRG (aree di espansione) che allo stato sono prive di fondamento. Il nostro piano regolatore basava la sua previsione su ipotesi di un notevole salto demografico, infatti, si prevedeva una popolazione di 30.000 abitanti nel 2010, mentre secondo i dati ISTAT la popolazione nel 2010 è stata di 17.500 abitanti. (Allegato 2 da

confrontare con i dati demografici nella relazione documento D_RELAZIONE del PSA della Sibaritide).

Questa contraddizione negli anni ha portato a strumenti urbanistici artificialmente costruiti su dimensionamenti quantitativi di aree di espansione e non qualitativi determinando danni a volte irreversibili sui territori.

Si riportano alcune considerazioni espresse da esperti in urbanistica “ *Come è noto, gli strumenti urbanistici di vecchia generazione sono sovradimensionati rispetto al reale fabbisogno e allo stato demografico tendenziale*”. *In Italia il repentino mutamento delle dinamiche sociali - flessione della popolazione di cittadinanza italiana, con saldo negativo per quasi 200 mila unità; movimento migratorio con l'estero con un saldo positivo di circa 188 mila unità -, non conferma continuità con scelte pianificatorie passate finalizzate a prevedere molte zone di espansione (ex 'C') o tradizionalmente produttive poste in aree funzionali a un disegno urbanistico non più attuale e rispondente a logiche obsolete, fagocitate da processi edificatori diversamente programmati, con un fabbisogno regresso di aree a standard oggi da soddisfare attraverso la perequazione.*

Si riportano alcune osservazioni circa delle aree con estensione maggiore previste nel PSA come ambiti periurbani da riqualificare.

3. La cartografia del comune di Cassano allo Jonio utilizzata come base per la redazione del PSA è intorno al 2008. Essa non riporta l'attuale realtà, basti pensare che in alcuni ambiti individuati in contiguità dell'edificato esistente, con la funzione di ricucitura dei margini urbani attuabili con il Piano Operativo temporale (POT) o il piano Attuativo Unitario (PAU) sono di fatto completamente modificati tali da non consentire l'attuazione del PSA. Si riporta un solo esempio: nell'elaborato comune di Cassano allo Jonio – territorio urbano consolidato – tav. DCS_1.1.a la zona di Capolanza dove sono previsti gli insediamenti residenziali (aree identificate con la lettera A) e nell'elaborato DAT_1.2_ carta della trasformabilità, la realtà è completamente diversa. Alcune zone sono completamente edificate e l'Amministrazione Comunale ha quasi completato le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, fognatura e acquedotto comunali), mentre nella zona sottostante l'ambito consolidato è in atto un massiccio intervento di opere di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione pubblica, fognatura e acquedotto comunali) non certamente in linea con le previsioni del PSA. Si allegano stralci planimetrici e foto delle aree. **E' da riconsiderare la perimetrazione dell'ambito consolidato di Lauropoli.** (allegato 3 con foto delle due aree una quasi del tutto edificata e dove sono in atto le opere di urbanizzazione primaria).
4. Non sono riportate sulle cartografie e nel documento D_REU/PSA tutte le realtà artigianali e piccole industrie insalubri (es. frantoi – lavorazioni marmi ecc.) autorizzate dall'Amministrazione Comunale di Cassano allo Jonio ai sensi dell'art. 35 delle norme tecniche di attuazione del PRG approvate con D.P.G.R. n.666/98. **E' fondamentale un censimento di queste attività per essere normate e consentire eventuali variazioni/ampliamenti.**(allegato 4 in cui sono segnalate alcune di queste attività). **Verificare anche se sono state riportate le strutture socio – sanitarie (il Mandorlo – Centro diurni – Centri anziani)**

5. Nella cartografia DAT.1.2 _ carta della trasformabilità - il **cimitero di Sibari** è riportato nella zona prevista del PRG senza delimitarne l'area, mentre il Consiglio comunale ha approvato un progetto di massima e ha pubblicato una manifestazione di interesse per la realizzazione del cimitero di Sibari nella località Tre Ponti. Si evidenzia un netto contrasto tra il piano approvato (PSA) e le decisioni assunte dal Consiglio Comunale.
6. L'avoio superficie **Sibari Fly** è riportata nella tavola DAT 1.3 _ carta della trasformabilità, ma non è sufficientemente valorizzata perché non riportata nelle tavole DSI_ del sistema infrastrutturale – relazione. E' opportuno per la funzione che svolge ampliare l'area per consentire una possibile diversificazione delle attività. E' indispensabile infine dedicare all'area, un articolo specifico nelle norme D_REU/PSA
7. **L'interporto** è riportato con un quadratino nella tavola DAT _1.6 senza delimitare l'area e questo comporterà sicuramente dei problemi ai proprietari dei terreni e all'ufficio urbanistico nel momento in cui dovranno valutare eventuali richieste di edificazioni da parte di soggetti privati o rilascio di certificati di destinazione urbanistica. (Allegato 6). **Si propone uno specifico articolo per la sua valorizzazione, poiché opportunamente e adeguatamente programmato, genererebbe notevoli sinergie.**

Oltre a queste osservazioni il PSA della Sibaritide contiene sul territorio di Cassano allo Jonio alcune evidenti contraddizioni tra gli atti compiuti dell'Amministrazione Comunale nel corso della progettazione e dell'adozione dello strumento urbanistico.

8. **Le aree di Marina di Sibari e i Laghi di Sibari** sono considerate nel documento D_REU/PSA agli artt. 3.3.1 e 3.3.5 _ Ambiti degradati o compromessi (pag. 48 - 49 - 58). L'area di Marina di Sibari, addirittura, sulla tavola DAT 1.6 _ carta della trasformabilità è considerata tra gli "insediamenti abusivi da sottoporre a piani di recupero". Questa formulazione è stata proposta all'interno del QTRP (quadro territoriale regionale paesaggistico). Ora se permane questa indicazione nel PSA significa che tutti gli interventi eseguiti su Marina di Sibari (circa 5 milioni di euro) dall'Amministrazione Comunale, negli ultimi anni, sono stati insufficienti per valorizzare l'area. Giova ricordare che la maggioranza degli immobili presenti è dotata di certificato di abitabilità/agibilità. Si propone la seguente rettifica : "**da insediamenti abusivi ad Ambiti urbani da riqualificare**", anche per evitare un'immagine negativa del centro residenziale e delle attività presenti nel panorama turistico nazionale. **Per i Laghi di Sibari** addirittura significa una pubblicità talmente negativa da comprometterne tutti gli sforzi fatti per il suo rilancio (es. presentazione alla BIT di Milano) e gli sforzi fatti in sinergia tra l'amministrazione comunale, l'associazione e la Regione Calabria per il canale degli Stombi. **(Allegato 8)**
9. L'area della stazione di Sibari sempre nello stesso documento D_REU/PSA agli artt. 3.3.1 e 3.3.5 _ Ambiti degradati o compromessi è definita addirittura area degradata (questa formulazione è stata sempre proposta all'interno del QTRP. Appare quantomeno strano che come amministrazione conferma la proposta del QTRP, senza tenere conto che quest'area ha subito profonde trasformazioni

attraverso due consistenti interventi di riqualificazione come i "Contratti di Quartiere" e quello che ha riguardato le infrastrutture stradali relative a tutte le aree della stazione di Sibari (compreso la stessa rotatoria). Si propone la modifica degli artt. 3.3.1 e 3.3.5., dove s'inseriscono gli interventi citati e che le aree non sono più compromesse o degradate. **(Allegato 8)**

10. Nel documento D_REU/PSA all'art. 3.3.4 _ Ulteriori contesti o "beni identitari" al punto g pag. 57 tra i comprensori ecologici termali sono riportate le Terme Sibarite, quasi come un'appendice senza esaltarne la loro funzione di sviluppo e identitaria del comune di Cassano allo Jonio. Eppure nelle tabelle o nelle brochure il comune di Cassano allo Jonio è un paese termale. Si propone uno specifico articolo che orienti le Terme Sibarite a ridefinire gli investimenti urbanistici e finanziari il cui obiettivo principale è di creare una sinergia tra privati e cittadini in modo da inserirsi nel sistema Città. Il centro storico di Cassano deve diventare come in altri paesi un albergo diffuso collegato alle Terme. **La perequazione urbanistica può essere l'occasione di un rilancio non solo delle terme, ma anche del centro storico di Cassano allo Jonio. Inserire uno specifico articolo dove i crediti edilizi devono essere riutilizzati per il rilancio delle Terme collegate con il centro consolidato di Cassano allo Jonio.**
11. **Ambiti specializzati per attività produttive.** Si espone di spostare l'area indicata sulla tavola DAT 1.5 _ della carta della trasformabilità _ che ripropone quella prevista nel PRG di Cassano allo Jonio e mai attuata, nella zona prospiciente dove già insistono ex strutture commerciali e artigianali. Tale spostamento consentirebbe di riqualificare l'area e le strutture.
12. Si propone la modifica del punto dell'art.9.12 _ Criteri d'insediamento nel territorio rurale che recita testualmente " *Di sotto le unità aziendali minime di cui al comma uno potranno essere realizzati esclusivamente piccoli manufatti di legno di dimensioni Max 3,00 x 6,00 m e non ancorati stabilmente a terra per il ricovero per l'attrezzatura agricola e assolutamente dalle caratteristiche non residenziali*". **La nostra proposta è di inserire un indice pari a 0,01 mq/mq di superficie coperta per il ricovero per l'attrezzatura agricola ed assolutamente dalle caratteristiche non residenziali, al fine di venire incontro alle esigenze dei proprietari di appezzamenti di terreno inferiori all'unità minima aziendale.**
13. Sui crediti edilizi si chiede di chiarire in maniera inequivocabile che devono essere utilizzati esclusivamente negli ATU dello stesso comune, sostituendo, all'art. 2.6 _ criteri e modalità di attuazione, il termine **preferibilmente con esclusivamente** e modificare il punto 5 delle direttive dell'art. 2.7 (pag. 27) con **non sono ammessi (al posto di norma)** trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi tra ATU appartenenti a comuni diversi.

Cassano allo Jonio li 08.02.2024

SOTTOSCRITTORI

