



Al Signor Sindaco del Comune di Villa
San Giovanni
Dott. Rocco Cassone

Prot. / U

Reggio Calabria, 26 marzo 2007

CITTA' DI
VILLA SAN GIOVANNI
RICEVUTA

Protocollo n° 0005171
del 29/03/2007 9.54.47



Titolo/Classe
II 1

Oggetto: parere tecnico-urbanistico di compatibilità

In merito alla Vostra richiesta di parere tecnico-urbanistico Prot. 4326 del 14/03/2007, relativa alla verifica di compatibilità con il Piano Regolatore Generale vigente e con il redigendo Piano Strutturale Comunale delle pratiche che prevedono una variante di destinazione urbanistica, intestate rispettivamente dalle ditte: F.Ili Caminiti srl, Società E.G. Sport srl, ECO srl, rispondiamo:

- per quanto riguarda la pratica della ditta F.Ili Caminiti srl, nella quale si prevede la realizzazione del Programma di adeguamento funzionale della Casa di Cura Caminiti e per cui si presume il ripristino della destinazione urbanistica della Zona B - sottozona B2 "edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici e privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, non moleste né nocive" come riportato nel vigente PRG, per una parte dell'area oggetto d'intervento il cui uso era stato modificato dal Piano Urbano Parcheggi, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 30/01/1995 e mai eseguito (pertanto dichiarato dai progettisti decaduto ai sensi della legge) osserviamo la mancanza dei termini per verificare il pieno rispetto di eventuali norme e diritti di terzi;



- per la pratica della ditta Società E.G. Sport srl, che prevede la realizzazione di un Centro Sportivo Polifunzionale da realizzare su un'area attualmente in parte ricadente in Zona G - sottozona G5 "area da utilizzare per estrazione e lavorazione di materiali, preparazione di calcestruzzi, impianti per manufatti in cemento" ed in parte in Zona E "destinazione d'uso agricola semplice con esclusione di destinazioni non agricole per le nuove costruzioni", confinante a nord con la Zona F - sottozona F5a per "attività connesse allo sport", rileviamo l'opportunità di realizzare un intervento di questo tipo nelle aree disponibili e già destinate a tale uso;
- per la pratica della ditta ECO srl, che prevede un cambio di destinazione d'uso urbanistico dalla Zona E "destinazione d'uso agricola semplice con esclusione di destinazioni non agricole per le nuove costruzioni" alla Zona T - sottozona T2 "Costruzioni alberghiere e residenziali alberghiere secondo piani unitari, che prevedono nuovi impianti o ristrutturazioni di impianti esistenti" come riportato nel vigente PRG, necessario per la realizzazione di un Complesso Turistico - Alberghiero in località Serro la Torre di Cannitello, è ancora più difficile, per l'estensione e l'intensità delle trasformazioni previste, esprimere valutazioni di compatibilità così come richiesto da codesta Amministrazione Comunale. Ciò in quanto la documentazione disponibile ed il livello di approfondimento degli elaborati tecnici e grafici prodotti non consentono una lettura sufficientemente dettagliata delle informazioni necessarie per dedurre la compatibilità di cui all'oggetto, né appaiono sufficientemente esaustivi per dedurre un giudizio, seppur di massima, sulle questioni sottoposteci. La tipologia, categoria ed entità dell'intervento, richiedono elaborati di progetto con un maggior livello di dettaglio (corrispondente almeno ad un Preliminare) unitamente ad un approfondito studio di prefattibilità ambientale allo scopo di verificare gli effetti sulla qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale.

Cordiali saluti

Prof. Concetta Fallanca