COMUNE DI CAROLEI (Prov.di Cosenza)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 016 DEL 16/08/2001

OGGETTO: PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- MODIFICA ART.56 (ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C)

L'anno duemila il giorno sedici di agosto alle ore 18,30 c.s. in Carolei e nella solita sala delle adunanze consiliari.

Alla prima convocazione ordinaria di oggi, partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

1)- SILVAGNI UMBERTO.....PRESENTE
2)- SIMONE MASSIMO.....PRESENTE
3)- ROTONDARO MASSIMO.....PRESENTE
4)- BARONE LUIGI.....PRESENTE
5)- D'ONOFRIO ROSARIO.....PRESENTE
6)- GRECO MARIA LUISA.....PRESENTE
7)- MELE EUGENIO.....PRESENTE
8)- GAUDIO DOMENICO.....PRESENTE
9)- FORLINO ANDREA.....PRESENTE
10)- DAMIANO RAFFAELLA.....PRESENTE
11)- PASSANITI MARIA.....PRESENTE
12)- BERARDELLI Francesco Antonio.....ASSENTE
13)- PERRI Francesco.....PRESENTE
14)- CANETTI Benito.....ASSENTE
15)- FALSETTI Vittorio.....PRESENTE
16)- MALOMO Roberto.....ASSENTE
17)- GRECO Franco.....PRESENTE

TOTALE PRESENTI N. 14
TOTALE ASSENTE N. 03

Partecipa il Segretario Comunale Capo Dr. Gianni GRAVINA, incaricato della redazione del verbale della seduta.

La seduta è pubblica.

Considerato che il numero dei presenti è legale, il Presidente Dott. Umberto Silvagni dichiara aperta la seduta.

IL PRESIDENTE UMBERTO SILVAGNI

in relazione all'argomento oggetto di trattazione, dà lettura della relativa proposta di deliberazione e spiega la modifica che si intende apportare all'art.56 delle norme tecniche di attuazione del piano di fabbricazione.

IL CONSIGLIERE DI MINORANZA FRANCESCO PERRI

Propone di aggiungere al punto 2) del deliberato alla lettera C) dopo le parole "opere di urbanizzazione primaria", le parole "prospicienti il lotto" e al capoverso successivo lett. a), dopo le parole "rete viaria cittadina" le seguenti parole "comunque di proprietà comunale".

IL PRESIDENTE UMBERTO SILVAGNI

Visto che nessun altro consigliere ha chiesto di intervenire pone ai voti la proposta di deliberazione di che trattasi integrata dalle suddette aggiunte indicate dal Consigliere PERRI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITI gli interventi del Presidente e del consigliere Francesco Perri;

VISTA la proposta di deliberazione, che viene allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto: "PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE-MODIFICA ART.56 (ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C)".

RITENUTA la proposta medesima ampiamente motivata, legittima e meritevole di approvazione;

VISTO il D.Lgs. 18/8/2000 n° 267 ed il parere espresso dall' Ufficio competente;

SULLA PROPOSTA DEL PRESIDENTE

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano:

CONSIGLIERI PRESENTI ..... N° 14
CONSIGLIERI VOTANTI ..... N° 14
ASTENUTI ..... N° ==
VOTI FAVOREVOLI ALL'APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ..... N° 14
VOTI CONTRARI ..... N° ==

D E L I B E R A

1) APPROVARE, come approva, la proposta di deliberazione, che viene allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto: "PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE-MODIFICA ART.56 (ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C)" integrata con le aggiunte su riportate.

Letto confermato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gianni GRAVINA

IL PRESIDENTE
F.to Umberto SILVAGNI

Il sottoscritto Dr. Gianni GRAVINA, Segretario Comunale Capo del Comune di Carolei, visti gli atti di ufficio

C E R T I F I C A

Che la presente deliberazione è stata affissa in data odierna all'Albo Pretorio di questo Comune (n°487 ALBO) ove resterà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi.

Carolei, lì 23/08/2001

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gianni GRAVINA

COMUNE DI CAROLEI (Prov.Cosenza)

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune, per 15 giorni consecutivi, dal __/__/2001 al __/__/2001.

IL MESSO COMUNALE

Visto:IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE DI CAROLEI (Prov.Cosenza)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno __/__/2001.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Gianni GRAVINA

E' copia conforme all'originale
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Gianni GRAVINA

COMUNE DI CAROLEI

(Provincia di Cosenza)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N°___
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - MODIFI ART. *56* (ZONE RESDENZIALI DI ESPANSIONE C)

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che le norme del P.D.F. del Comune di Carolei, approvato con D.P.G.R N. 1671 del 18/10/1990 e successiva variante approvata con D.P.G.R. N. 791 del 27/12/1996, all'art. 56 prevedono, tra l'altro, che l'attuazione del P.d.F. debba avvenire esclusivamente mediante piani di lottizzazione convenzionata, ecc.;

VISTE le sopravvenute esige socio-economiche e territoriali ed al fine di dirimere qualsivoglia dubbio interpretativo delle disposizioni

normative contenute nel programma di fabbricazione, nonché per meglio completare le dette norme, in modo che esse conservino sempre la chiarezza e l'impronta dell'attualità, soprattutto in riferimento alla fattispecie riguardante nei terreni in cui l'assetto urbanistico e già definito, per i quali ormai per giurisprudenza consolidata, lo strumento urbanistico non può imporre la preventiva lottizzazione;

ATTESO che, fra gli elementi costitutivi del P.d.F. di cui trattasi, le "norme tecniche di attuazione" dell'art. 56 riportano espressamente:

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C)

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
a) residenza
b) servizi sociali di proprietà pubblica
c) commercio al dettaglio
d) ristoranti, bar e locali di divertimento
e)artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive,
inquinamenti e comunque incompatibili con la residenza
g) uffici pubblici o privati, studi professionali
h) alberghi, pensioni:
In queste zone il P.d.F si attua esclusivamente per intervento urbanistico preventivo.
Le zone di espansione si dividono nelle seguenti categorie

a) ZONAC
1) indice di fabb. territoriale It= 0,8 mc/mq
2) " " " *fondiaria* If = 1,0 mc/mq
3) altezza massima H= 10,50 ml
4) obbligo di P.L esteso a un comparto perimetrato in azzonamento.

b) ZONA CI
1) indice di fabb. territoriale It = 0,63 mc/mq
2) " " *fondiaria* If= 0,8 mc/mq
3) altezza massima H = 7,50 ml
4) obbligo di P.L. esteso a un comparto perimetrato in azzonamento.

c) ZONA C2
1) indice di fabb. Territoriale It = 0,4 *mc/mq*
2) fondiaria If = 0,5 mc/mq
3)altezza massima H = 7,50ml
4) obbligo di P.L. esteso a un comparto perimetrato in azzonamento

d) ZONA C3
I) obbligo di rispetto delle nonne del Pd.Z vigente
Nelle zone C Ci- C2, si applicano inoltre i seguenti indici e parametri:
a)parcheggi Pe = mq5/l00mc
con autorimesse semi o totalmente interrate;
-parcheggi pubblici Pu = 3%diSf
-V.P.A.in misura non inferiore al 7%diSf
b) distanza minima dai confini Ds = 6,00 ml

VISTO che a tal proposito questo Consiglio ritiene opportuno e necessario, "introdurre", a chiarimento ed integrazione dell'articolo sopra citato, le norme di seguito riportate:

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C)

In queste zone il P.d.F. si attua per intervento urbanistico preventivo.

Pur se ricadenti in zona Urbanistica Omogenea di Tipo C - Ci- C2 "Residenziale di Espansione" non e necessaria la preventiva lottizzazione,prescritta dalla Legge 1710811942 n. 1150, quando trattasi di nuove costruzioni da realizzare su lotti che:

A) Abbiano superfici fondiari non superiori a mq. 2000;

B) Siamo delimitati su almeno due lati da lotti edificati e dei restanti lati almeno uno deve prospettare su strada;

C) Siamo ricadenti in zone od aree già dotate delle opere di Urbanizzazione Primaria quali:
- Rete idrica comunale;
- Rete pubblica fognatura;
- Illuminazione pubblica.

Dovendosi in particolare:

1) l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente appartenente alla rete viaria cittadina ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo, purché questa sia già collegata con quella cittadina,
2) gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili al confine del lotto medesimo con le reti tecnologiche comunali.

L'intervento deve prevedere:

1) la cessione delle aree nella misura minima di mq 18 x abitante, attribuendo a ciascun abitante un indice volumetrico capitario di mc 100 a titolo e soddisfacimento degli standard secondari. Al fine della verifica della volumetria ammissibile l'indice di riferimento è quello territoriale;
2) La costruzione di parcheggi pubblici esterni alla recinzione a diretto servizio delle residenze in misura non inferiore al 3% della Sf;
3) La cessione di area per VPA in misura non inferiore al7%di Sf.,
4) il pagamento degli oneri concessori (urbanizzazione primaria/secondaria e costo di costruzione).

Le aree di cui al punto 1 e 3 potranno essere acquistate, per la cessione al Comune,in aree standards di P.d.F. preventivamente indicate dall'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione, inoltre, relativamente alla cessione delle aree di cui ai punti le 3, caso per caso avrà la facoltà di decidere se entrare in possesso delle stesse o cederle al Concessionario richiedente, in cambio del controvalore in denaro per mq. di superficie al prezzo in ragione di ½ del prezzo medio di mercato delle aree vicine.

Il rilascio della relativa Concessione Edilizia diretta, per la realizzazione dei singoli edifici, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri di zona previsti dallo Strumento Urbanistico, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, ed alle particolari disposizioni procedurali del P.d.F., sarà altresì subordinato al progetto consueto dell'opera corredato da planivolumetrico.

Nel caso di intervento che interessi superficie edificabile da mq 1000 a mq. 2.000, il predetto piano planivolumetrico dovrà essere preventivamente approvato dal Tecnico Comunale previo parere della Commissione Edilizia Comunale;

Quando trattasi degli interventi di cui all'art. 31 legge *45711978,* e nel caso di previsioni di volumi in ampliamento di edifici esistenti per l'entità relativa alla volumetria residua ammissibile, calcolata utilizzando l'indice territoriale, sull'area di pertinenza,

RITENUTO, per motivi sopra esposti potersi disporre integrazioni e modifiche all'articolo di cui trattasi, in relazione al quale risulta più opportuno e convincente la formulazione in appresso:

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C)

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.
In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni
a) residenza
b) servizi sociali di proprietà pubblica
c) commercio al dettaglio
d) ristoranti, bar e locali di divertimento
e) uffici pubblici o privati, studi professionali
in queste zone il P.d.F. si attua per intervento urbanistico preventivo.

Pur se ricadenti in zona Urbanistica Omogenea di Tipo C –C1- C2 "Residenziale di Espansione" non è necessaria la preventiva lottizzazione prescritta dalla Legge 17/08/1942 n 1150, quando trattasi di nuove costruzioni da realizzare su lotti che:verificano contemporaneamente, nessuna esclusa, le seguenti condizioni:

A) Abbiano superfici fondiarie non superiori a mq. 2.000 e che la somma di altri reliquati all'interno dello stesso comparto non supera 5.000 mq;

B) Siano delimitati su almeno due lati da lotti edificati e dei restanti lati almeno uno deve prospettare su strada;

C) Siano ricadenti in zone od aree già dotate delle opere di Urbanizzazione Primaria quali:
Rete idrica comunale;

- Rete pubblica fognatura;
- Illuminazione pubblica,

Dovendosi m particolare

1) l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo, purchè questa sia già collegata con quella cittadina,
2) gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili al confine del lotto medesimo con le reti tecnologiche comunali.

L'intervento deve prevedere:

1) la cessione delle aree nella misura minima di mq. 18 x abitante, attribuendo a ciascun abitante un indice volumetrico capitano di mc. 100 a titolo e soddisfacimento degli standard secondari. AI fine della verifica della volumetria ammissibile l'indice di riferimento è quello territoriale;
2) La costruzione di parcheggi pubblici esterni alla recinzione a diretto servizio delle residenze in misura non inferiore al 3% della Sf,
3) La cessione di area per VPA in ,misura non inferiore al 7%di Sf;
4) Il pagamento degli oneri concessori (urbanizzazione primaria/secondaria e costo di costruzione).

Le aree di cui al punto I e 3 potranno essere acquistate, la cessione al Comune, in aree standards di P.d.F preventivamente indicate dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione, inoltre, relativamente alla cessione delle aree di cui ai punti le 3, caso per caso avrà la facoltà di decidere se entrare in possesso delle stesse o cederle al Concessionario richiedente, in cambio del controvalore in denaro per mq. di superficie al prezzo in ragione di ½ del prezzo medio di mercato delle aree vicine.

Il rilascio della relativa Concessione Edilizia diretta, per la realizzazione dei singoli edifici, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri di zona previsti dallo Strumento Urbanistico , oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, ed alle particolari disposizioni procedurali del P.d.F.. sarà altresì subordinato al progetto consueto dell'opera corredato da planivolumetrico

Nel caso di intervento che interessi *superficie* edificabile da mq. 1000 a mq 2000, il predetto piano planivolumetrico dowà essere preventivamente approvato dal Tecnico Comunale previo parere della Commissione Edilizia Comunale;

Quando trattasi degli interventi di cui all'ari 31 legge *457/1978,* e nel caso di previsioni di volumi in ampliamento di edifici esistenti, per l'entità relativa alla volumetria residua ammissibile, calcolata utilizzando l'indice territoriale, sull'area di pertinenza;

Le zone di espansione si dividono nelle seguenti categorie:

3) ZONA C

1) indice di fâbb. territoriale It =0,8 mc/mq
2) fondiaria If= l,0mc~nq
3) altezza massima H = l0,50ml
4) piano di Lottizzazione esteso a un comparto di superficie non inferiore a mq. 5.000

b) ZONA C1

1) indice di fabb. territoriale It =0,63 mc/mq
2) " " " fondiaria If=0,8mc/mq
3) altezza massima H = 7,5Oml
4) Piano di Lottizzazione esteso a un comparto di superficie non inferiore a mq. 5.000

c) ZONA C2

I) indice di fabb. territoriale It = 0,4 mc/mq
2) " " " fondiaria If = 0,5 mc/mq
3)altezza massima H=7,50ml
4)Piano di Lottizzazione esteso a un comparto di superficie non inferiore a mq. 5.000

d) ZONA C3

1) obbligo di rispetto delle norme del P.d.Z.. vigente

Nelle zone C-Cl- C2,si applicano inoltre i seguenti indici e parametri

a) parcheggi Pe = mq lO/lOOmc
con autorimesse semi o totalmente interrate;
-parcheggi pubblici Pu = 3%dlSf
-VPA in misura non inferiore al 7%diSf
b) distanza minima dai confini Ds = 6,00 ml.

RITENUTO dover procedere nei termini sopra descritti di integrare l'art. 56 delle N.T.A. del vigente P.d.F;
VISTO il parere in ordine alla sola regolarità Tecnica reso dal Responsabile del Servizio interessato;

D E L I B E R A

1) La narrativa che precede, interamente confermata, forma parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;

2) L'ARTICOLO 56 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del vigente Programma di Fabbricazione viene, giuste le premesse, integrato e modificato come da nuova formulazione che viene di seguito riportata

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (c)

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni;

a) residenza
b) servizi sociali di proprietà pubblica
c) commercio al dettaglio
d) ristorante, bar e locali di divertimento
e) uffici pubblici o privati, studi professionali

In queste zone il P.d.F si attua per intervento urbanistico preventivo

Pur se ricadenti in zona Urbanistica Omogenea di C – C1- C2 "Residenziale di Espansione" non è necessari la preventiva lottizzazione prescritta dalla Legge *17108/1942* ~ 1150, quando trattasi di nuove costituzioni da realizzare su lotti che:verificano contemporaneamente, nessuna esclusa ,le seguenti condizioni:

A)Abbiano superficie fondiarie non superiori a mq 2.000 e che la somma di altri reliquati all'interno dello stesso comparto non supera 5.000 mq;

B) Siano delimitati su almeno due lati da lotti edificati e dei restanti lati almeno uno deve prospettare su strada;

C) Siano ricadenti in zone od aree già dotate delle opere di Urbanizzazione Primaria quali:

- Rete idrica comunale,
- Rete pubblica fognatura,
- Illuminazione pubblica,

Dovendosi in particolare:

a) l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo, purchè questa sia già collegata con quella cittadina;
b) gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili al confine del lotto medesimo con le reti tecnologiche comunali

L'intervento deve prevedere:

1) la cessione delle aree nella misura minima di mq. 18 x abitante, attribuendo a ciascun abitante un indice volumetrico capitario di mc. 100 a titolo e soddisfacimento degli standard secondari. Al fine della verifica della volumetria ammissibile l'indice di riferimento è quello territoriale;
2) La costruzione di parcheggi pubblici esterni alla recinzione e diretto servizio delle residenze in misura non inferiore al 3%della Sf;
3) La cessione di area per V.P.A in misura non inferiore al 7% di Sf;
4) Il pagamento degli oneri concessori (urbanizzazione primaria/secondaria e costo di costruzione).

Le aree di cui al punto 1 e 3 potranno essere acquistate, per la cessione al Comune, in aree standards di P.d.F. preventivamente indicate dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione, inoltre, relativamente alla cessione delle aree di cui ai punti 1 e 3, caso per caso avrà la facoltà di decidere se entrare in possesso delle stesse o cederle al Concessionario richiedente, in cambio del controvalore in denaro per mq di superficie al prezzo in ragione di ½ del prezzo medio di mercato delle aree vicine.

Il rilascio della relativa Concessione Edilizia diretta, per la realizzazione dei singoli edifici, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri di zona previsti dallo Strumento Urbanistico, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, ed alle particolari disposizioni procedurali del P.d.F., sarà altresì subordinato al progetto consueto dell'opera corredato da planivolumetrico.

Nel caso di intervento che interessi superficie edificabile da mq. 1000 a mq. 2.000, il predetto piano planivolumetrico dovrà essere preventivamente approvato dal Tecnico Comunale previo parere della commissione Edilizia Comunale.

Quando trattasi degli interventi di cui all'art. 31 legge 457/1978, e nel caso di previsioni di volumi in ampliamento di edifici esistenti, per l'entità relativa alla volumetria residua ammissibile, calcolata utilizzando l'indice territoriale, sull'area di pertinenza;

Le zone di espansione si dividono nelle seguenti categorie:

a) ZONA C

1) indice di fabb. Territoriale	It= 0,8 mc/mq
2) " " fondiaria	lt = 1,0 mc/mq
3) altezza massima	H= 10,50ml

4) Piano di lottizzazione esteso a un comparto di superficie non inferiore a mq. 5.000

b) ZONA C1

1) indice di fibb. Territoriale It = 0,63 mc/mq
2) " " fondiaria If = 0,8 mc/mq
3) altezza massima H = 7,50 ml
4) Piano di Lottizzazione esteso a un comparto di superficie non inferiore a mq. *5.000*

c) ZONA C2

1) indice di fabbr. Territoriale It = 0,4 mdmq
2) " " " fondiaria If=0,Smclmq
3) altezza massima H = 7,50 ml
4) Piano di Lottizzazione esteso a un comparto di superficie non inferiore a mq. 5.000

d) ZONA C33

1) obbligo di rispetto delle norme del P.d.Z vigente

~ellezoneC-Cl-C2,si applicano inoltre i seguenti indici e parametri:

a) parcheggi Pe = mq lO/lOOmc
con autorimesse semi o totalmente interrate;
parcheggi pubblici Pu=3%di Sf
V.P.A. in misura non inferiore al 7% di Sf
b) distanza minima dai confini Ds = 6,00 ml.~

3) IL CITATO ARTICOLO, nella nuova formulazione di cui sopra, sostituisce a tutti gli effetti l'originaria stesura del corrispondente articolo riportato nelle «Norme Tecniche di Attuazione";

4) LE INTEGRAZIONI e VARIAZIONI INTRODOTTE costituiscono modifica sostanziale dell'articolo in questione per cui la nuova formulazione diverrà efficace ed esecutiva solo ad intervenuta approvazione da parte del competente Assessorato all'Urbanistica della Regione Calabria,

5) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE viene incaricato dei successivi adempimenti di competenza e dell' inoltro di ogni necessaria documentazione all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Calabria.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Gianni GRAVINA

IL SINDACO
F.to:Dr. Umberto SILVAGNI

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N^{0} *12001*

PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (D.Lgs.n. IL 267

del 18/8/2000)

OGGETTO: PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - NORME TECNICIIE DI ATIUAZIONE - MODIFICA ART. 56 (ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C)

PRE LA REGOLARITA' TECNICA
Si esprime parere FAVOREVOLE

UFFICIO TECNICO

Carolei, 27 /2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Ing. Angelo VARISANO

E' copia conforme all'originale
IL SEGRETARIO COMUNALE