



COPIA

Numero Registro Delibere 19

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL P. PARTICOLAREGGIATO ZONA "B4" RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA .

L'anno duemilacinque addì ventinove del mese di Luglio alle ore 18,30 convocato come da avvisi iscritti in data 25.07.2005 e consegnati a domicilio dal Messo Comunale, come da sua dichiarazione, si è riunito sotto la presidenza del consigliere Sig. Lopresti Vincenzo F.F. in seduta straordinaria d'urgenza, il Consiglio Comunale composto dai Sigg.:

N.	Cognome e Nome	Qualifica	Presenti SI-NO	N. d'ord	Cognome e nome	Qualifica	Presenti SI-No
1	AGRIPPO ROCCO	Presidente	NO	12	GALLUZZO ANTONIO	Consigliere	SI
2	COMMISSO GIULIO	Sindaco	SI	13	ROMEO ROCCO S.	Consigliere	SI
3	FEMIA ROCCO ANTONIO	Consigliere	SI	14	JERACI VINCENZO	Consigliere	SI
4	CANDIDO DOMENICO	Consigliere	SI	15	FEMIA ROCCO	Consigliere	SI
5	MINICI SALVATORE	Consigliere	SI	16	AGOSTINO ROCCO	Consigliere	SI
6	MARCELLINO NICOLA	Consigliere	SI	17	DI MASI SABRINA	Consigliere	SI
7	GRUPICO PINO	Consigliere	NO				
8	PUGLIESE BRENDA MARIA L.	Consigliere	SI				
9	LUCA' RUGGERO	Consigliere	SI				
10	LOPRESTI VINCENZO	Consigliere	SI				
11	LOCCISANO FELICE	Consigliere	SI				

Presenti n. 15

Assenti n. 2

Si da atto che è presente l'assessore esterno Sig.ra Silvana Loccisano

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Domenico Marra

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO F.F.

Constatato che, essendo il numero dei Consiglieri presenti di n. 14 su n. 16 Consiglieri, più il Sindaco assegnati al Comune e su n. 17 Consiglieri in carica, l'adunanza è legale ai termini dell' Art. 38 del D.Lvo. N. 267 del 18/8/2000;

- DICHIARA APERTA LA RIUNIONE ED INVITA A DELIBERARE SULL'OGGETTO SOPRAINDICATO.

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione
Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime PARERE FAVOREVOLE il Geom. Stefano Cortale

Per quanto concerne la regolarità contabile NON NECESSITA PARERE

Premesso che:

Il Comune di Marina di Gioiosa Jonica è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n° 55 del 23/09/1996, approvato con decreto del presidente della Giunta Regionale n° 506 del 22/09/1998;

Che con determina dell'area tecnica n° 387 del 16 ottobre 2002 è stato affidato al Prof. Ing. Giuseppe Imbesi, l'incarico di consulenza generale per la predisposizione dei Piani Particolareggiati in attuazione al P.R.G. vigente, ed in particolare il Piano della Viabilità della Zona B3 "Ristrutturazione Urbanistica", B4 "Ristrutturazione urbanistica ed edilizia" (piano particolareggiato ex art. 13 della legge 1150/1942) ed il Piano di Recupero zona AR1 (ex art. 29 legge 47/85).

Che con determina n° 20 del 27/01/03 è stato affidato incarico di progettazione dei piani attuativi delle zone B3 Ristrutturazione Urbanistica e B4 Ristrutturazione Urbanistica ed Edilizia allo Studio Praxis Roma, Amm. Unico Arch. Bianca Paleologo;

Che il suddetto professionista ha espletato l'incarico affidatogli consegnando copia a questo comune;

Che con nota n° 1170 del 27/01/2005 l'ufficio tecnico comunale ha inviato copia del piano all'ufficio tecnico decentrato della Regione Calabria – Servizio Edilizia Asismica – di Reggio Calabria per il previsto parere di cui all'art. 13 della legge 64/74, con allegato lo studio geologico redatto dal Dottore Geologo Aurelio Circosta da Martone;

Vista la risposta favorevole dell'ufficio tecnico decentrato a firma del funzionario Geom Panagia e del dirigente Arch. Scarfò giusta nota prot. 32 del 7/3/2005 che qui si intende allegata e integralmente riportata per fare parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato A composto da n. 3 fogli).

Viste le norme tecniche di attuazione ed in particolare la definizione dell'ambito da sottoporre a Piano di Recupero;

Vista la relazione del consulente generale prof. Ing. Giuseppe Imbesi, allegata alla presentazione del piano;

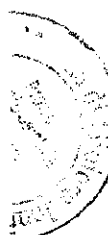
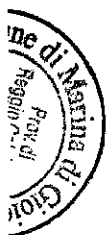
Viste le vigenti norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale ed in particolare gli art. 24 e 25;

Vista la legge 1150 del 17 agosto 1942;

Vista la legge regionale urbanistica n° 19 del 16 aprile 2002;

Visto in particolare l'art. 30 della legge regionale suddetta, il quale disciplina l'iter di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, denominati Piano Attuativi Unitari;

Vista la circolare n° 770 del 7 marzo 2003 dell'assessorato regionale all'urbanistica la quale disciplina le modalità applicative della suddetta normativa regionale, ed in particolare il punto sette (strumenti di pianificazione comunale), ove è previsto che le procedure di formazione e approvazione, per quanto detto al comma 10 dell'art. 30 della legge regionale n° 19 del 16 aprile 2003 pubblicata sul BUR supplemento straordinario n° 3 del 23 aprile 2002, diventano immediatamente operative, per cui alla data di entrata in vigore della legge dovrà procedersi con l'applicazione della normativa prevista;



Vista la sentenza del consiglio di Stato sezione II, del 24 febbraio 1993 n°875 in Cons. Stato, 1993, I 1554 , in base alla quale la relazione finanziaria contenente la previsione delle spese per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali per l'attuazione di un piano regolatore prevista dall'art. 30 della legge 17 agosto 1942, n° 1150, non costituisce elemento essenziale del piano stesso potendo intervenire anche successivamente quando viene deliberata l'espropriazione;

Vista la sentenza C. Stato, sez. IV del 27 aprile 1993 n° 471, in foro amm., 1993, 702, la quale recita che la relazione finanziaria di accompagnamento al piano regolatore, prevista dall'art. 30 della legge 17 agosto 1942, n° 1150, consiste in una previsione di massima, che può essere effettuata nel momento in cui il comune delibera l'espropriazione dell'area interessata dal vincolo o da altro intervento oblatorio;

Visto che con delibera della Giunta comunale n° 54 del 8/03/2005, ai sensi dell'art. 30 comma 2 della Legge Regionale del 16 aprile 2002 n° 19 si è approvato per quanto di propria competenza il piano attuativo di zona "B3" Denominato Piano di Ristrutturazione Urbanistica ed Edilizia redatto dallo studio Praxis Roma;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 31 marzo 2005, con la quale è stato adottato il piano attuativo di che trattasi;

Vista la pubblicazione avvenuta all'albo pretorio comunale per n° 20 giorni consecutivi a far data dal 15 aprile 2005 prot. 4280.

Atteso che sono pervenute a seguito della pubblicazione n° 34 osservazioni al piano entro i termini previsti;

Che dette osservazioni sono state trasmesse con nota n°5701 del 16 maggio 2005 al progettista del piano attuativo, studio Praxis Roma.

Che con nota prot. 7128 del 17 giugno 2005, il prof. Ing. Giuseppe Imbesi, nella sua qualità di consulente generale per la redazione dei piani attuativi ha inviato il fascicolo pareri relativo al Piano B4, la quale con l'unito fascicolo si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato B composto da n. 30 fogli);

Visto il parere del tecnico in calce al presente atto.

Introduce il presidente, il quale cede la parola al Sindaco, questi invita il tecnico comunale a relazionare in merito.

Il tecnico illustra brevemente le caratteristiche del piano e le analogie con l'attigue zone.

Il consigliere Di Masi Sabrina, preannunciando la propria astensione dà lettura di una dichiarazione di voto che consegna al segretario (Allegato C composto n. 1 foglio).

Il presidente mette ai voti la proposta di deliberazione che ottiene il seguente risultato:

Votazione palese e per alzata di mano;

Presenti: 15 – Votanti: 14 – Astenuti: 1 (Di Masi)

Voti favorevoli: 14

DELIBERA

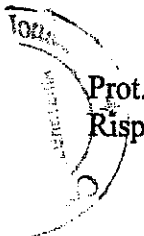
- 1) Di approvare il piano attuativo di zona "B4" Denominato Piano di Ristrutturazione Urbanistica ed Edilizia redatto dallo studio Praxis Roma con le seguenti prescrizioni:
- a) Osservazione n° 01 e 02, non accolte come da parere dei progettisti;
 - b) Osservazione n° 03 erroneamente protocollata in B4, ma ricadente in B3;
 - c) Osservazione n° 04, non ricevibile;
 - d) Osservazioni n° 05, e 06 non accolte come da parere dei progettisti;
 - e) Osservazione n° 07, accolta nei limiti del parere dei progettisti, con particolare attenzione alla conformazione dell'imbocco sull'attuale strada "Don Beniamino";
 - f) Osservazione n° 08, accolta nei limiti del parere dei progettisti;
 - g) Osservazione n° 09, accolta nei limiti del parere dei progettisti;
 - h) Osservazione n° 10, parzialmente accolta, nei limiti del parere dei progettisti;
 - i) Osservazione n° 11, accolta come da parere dei progettisti;
 - j) Osservazione n° 12, accolta come da parere dei progettisti;
 - k) Osservazione n° 13, parzialmente accolta per quanto attiene alle verifiche di stabilità sull'edificio del ricorrente;
 - l) Osservazione n° 14, protocollata erroneamente in B4, ma ricadente in B3;
 - m) Osservazioni n° 15,16,17,18,19,20 e 21, non accolte, come da parere dei progettisti;
- 2) Di autorizzare il responsabile dell'ufficio tecnico a rilasciare i permessi di costruire conformi al piano approvato, nonché di porre in essere tutti gli adempimenti necessari per il completamento dell'iter previsto dall'art. 30 della legge n° 19 del 16 aprile 2002;

ALL. A)

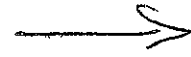
Reggio Cal.
via dei Bianchi, 2 - tel. 0965/8581
fax 0965/858251 - 895067



REGIONE CALABRIA
Dipartimento VIII Lavori Pubblici ed Acque
Settore Geologico
Servizio Geologico e Difesa dai Terremoti Area Meridionale
(ex Genio Civile)



Prot. N 32
Risp. ai foglio 1170 del 27/01/2005



AL Comune di
Marina di Gioiosa Jonica

e. p. c. All'Assessorato Regionale
All'Urbanistica
CATANZARO LIDO

Oggetto: Legge 2/2/74 N° 64 art. 13 e art. 89 D.P.R. 6/6/2001 n°380- Piano particolareggiato di ristrutturazione urbanistica "Zona B4".

Per i provvedimenti di competenza si restituisce il progetto di piano di cui all'oggetto corredato del parere di questo servizio emesso ai sensi dell'art. 13 della legge 2/2/74 N° 64, fermo restando l'obbligo di codesto Comune agli adempimenti di cui alla legge Reg.le 14/04/2002 n° 19.



IL FUNZIONARIO
(Geom. Bruno Panagia)
[Signature]

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Raffaele Scarfò)
[Signature]



REGIONE CALABRIA
Dipartimento VI Lavori Pubblici ed Acque
Settore Geologico Regionale
Servizio Geologico e Difesa dai Terremoti Area Meridionale
(via dei Bianchi, 2 -ex Genio Civile-)

LEGGE 2-2-74 N.64 - COMUNE di Marina di Gioiosa Jonica
Piano particolareggiato di ristrutturazione urbanistica "ZonaB4".

PARERE AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE 2-2-74 N. 64

E ART.89 D.P.R.6/6/2001 n° 380

Il sottoscritto Dirigente del Servizio:

PREMESSO:

- Vista la nota N.1170 in data 27/01/05 con la quale il Comune di Marina di Gioiosa Jonica ha trasmesso il piano di ristrutturazione urbanistica "zona B4" redatto dall' Arch. Bianca Paleologo e dal consulente generale Prog. Ing. Giuseppe Imbesi , composto da una relazione tecnica, da N 18 tavole di disegni, da un elaborato relativo alle norme tecniche di attuazione e da un elaborato relativo alle schede tecniche del patrimonio edilizio esistente.
 - Visto che il citato piano, prevede una migliore ristrutturazione urbanistica sia livello viario che infrastrutturale relativo alla località Porticato.
 - Visto lo studio geomorfologico, redatto dal Geologo Dott. Aurelio Circosta e composto da una relazione geologica con allegate N° 2 tavole geologiche.
- Vista la legge Regionale 27/4/98 N° 7 art.11
Vista la legge 2/2/74 N° 64 e il D.P.R. 6/6/2001 n° 380

Esperiti i necessari accertamenti.

CONSIDERATO:

- A) che in generale si ritengono validi i risultati delle indagini geomorfologiche sopracitate;
- B) che le previsioni del piano di Piano particolareggiato di ristrutturazione urbanistica "ZonaB4" del Comune di Marina di Gioiosa Jonica sono compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio e, pertanto, per tali zone è ammissibile l'utilizzazione ai fini edilizi con le seguenti prescrizioni:
 - a) dovranno essere rispettate le norme tecniche di cui alla legge 2-2-74 n. 64, D.M. 16/1/1996 e D.M. 11-3-88, particolarmente per quanto riguarda lo studio geologico-tecnico dei terreni di fondazione e i criteri di progettazione degli edifici;

- b) dovranno essere realizzati, prima di procedere alla fase attuativa del piano, gli interventi relativi alla sistemazione idraulica e dei compluvi ricadenti nelle aree, alla canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali nella rete idrografica esistente nonché alla realizzazione e suo convogliamento a quella comunale;

- Tutto ciò premesso e considerato;

ESPRIME PARERE

Con i sensi dell'art. 13 della legge 2-2-74 n. 64, che le previsioni dell'esaminato piano particolareggiato di ristrutturazione urbanistica "Zona B4" del Comune di Marina di Gioiosa Jonica relativo alla località Porticato, sono compatibili con le condizioni geomorfologiche della zona considerata con l'obbligo di tener conto, in sede opportuna, delle prescrizioni formulate nei precedenti considerato, e fermo restando l'obbligo di codesto comune agli adempimenti di cui alla legge reg.le 16/04/02 N° 19.

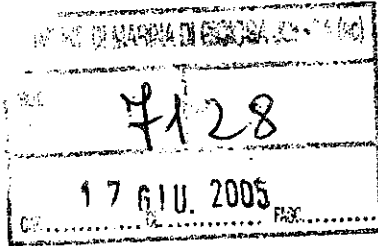
N. 32 Reggio Calabria, li 07 MAR 2005

IL FUNZIONARIO
(geom. Bruno Panagia)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Raffaele Scarfo)



PROF. ING. GIUSEPPE IMBESI
Viale Parioli, 2 - 00197 Roma



Spett. Amministrazione comunale di
Marina di Gioiosa J.
Sede Municipale
89046 M. di Gioiosa J. (RC)

alla c.a del Tecnico Comunale
Geom. Stefano Cortale

Oggetto: Piani esecutivi in esecuzione del PRG vigente

A seguito dell'adozione da parte del CC. dei Piani attuativi B3-B4-AR1, nei giorni scorsi, di concerto con i tecnici incaricati sono stati predisposti i pareri tecnici relativi alle osservazioni trasmesse in data 16.05.2005 (prot. 5698 e 5701).

Si sono analizzate i documenti cercando di valutare i margini di accettabilità delle richieste congruenti con gli obiettivi dei singoli Piani ed, in alcuni casi, in grado di favorirne, se accettate dal CC., l'attuazione degli stessi.

Al contrario, maggiori problemi si sono riscontrati per quelle che, ai sensi di vari pronunciamenti normativi e di vigenti disposizioni di legge:

- non contengono una proposta migliorativa all'assetto proposto;
- perseguono un interesse privato ben circoscritto;
- presentano evidenti contrasti con gli obiettivi e le scelte strategiche dei singoli Piani.

Dal punto di vista tecnico si è ritenuto di adottare, come criterio di valutazione, quello di "salvaguardare le scelte di fondo" per le cui motivazioni si rinvia agli stralci (relazioni e norme) allegati ai fascicoli dei pareri.

Si è in presenza di "osservazioni" di diverso carattere e di diversa entità: se accettate, alcune, portano a modifiche di poco conto, altre, a stravolgere gli obiettivi centrali e gli stessi tempi di attuazione dei Piani.

Il CC. è comunque competente nel valutare il miglior punto di equilibrio nel controdedurre alle osservazioni presentate. Il parere dei tecnici ha esclusivamente il compito di "aiutare" l'AC a decidere sul merito nella fase di approvazione definitiva dei Piani.

Riguardo l'osservazione presentata dal Sig. Bonbardieri Giovanni (prot. 5107), va osservato che si tratta di un "equivoco" sorto a causa del mancato aggiornamento della zonizzazione di PRG. Il lotto del ricorrente al di là della sua corretta destinazione urbanistica (zona B2) in quanto esterno alle aree di Piano non può essere oggetto di alcuna prescrizione.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale esigenza si inviano distinti saluti

Roma, 15 giugno 2005

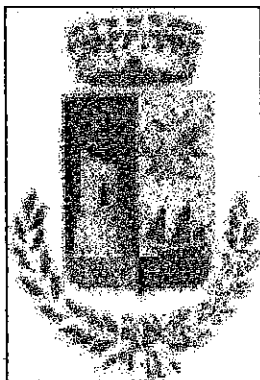
(Prof. Ing. Giuseppe Imbesi)

Allegati:

- Fascicolo pareri Piano B3 (adottato con delibera CC. n. 19 del 31.03.05)
- Fascicolo pareri Piano B4 (adottato con delibera CC. n. 20 del 31.03.05)
- Fascicolo pareri Piano AR1 (adottato con delibera CC. n. 21 del 31.03.05)
- Tavole di localizzazione dei pareri e dei giudizi di merito

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA J. (RC)
Assessorato all'Urbanistica

Interventi di Programmazione Urbanistica
(Attuazione Delibera GM n. 121 del 10.09.2002)
(Determinazione n. 20 del 27.01.2003)



PIANO PARTICOLAREGGIATO ex-Lege 1150/42
ZONA B4 "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA"
Località Porticato

PROGETTISTA
PRAXIS srl - Arch. Bianca Paleologo
PRAXIS srl
L'Amministratore Unico
Arch. B. PATELLA

CONSULENTE GENERALE
Prof. Ing. Giuseppe Imbesi

PARERI ALLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE AL PIANO ADOTTATO CON
DELIBERA CC. N. 20 del 31.03.2005

OSS

Roma - Giugno 2005

Praxis srl - Via Paraguay, 5 - 00198 Roma

COMUNE DI M. DI GIOIOSA J. (RC)

ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA B4

Il contributo che si offre con il presente documento ha tre finalità:

1. esaminare singolarmente le istanze presentate dai privati e motivare il parere tecnico di merito.
2. puntualizzare le finalità delle osservazioni, valutare le eventuali alternative presentate, nonché la congruenza e la compatibilità nei confronti degli obiettivi di progetto;
3. chiarire, ulteriormente, le scelte tecniche effettuate nella formulazione del Piano;

In tal senso sono stati esaminati:

NULLA OSTA GENIO CIVILE (ex-art. 13, Legge n. 64/74)	n. 32 del 27.01.2005
ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO	Delibera CC. n. 20 del 31.03.2005
PUBBLICAZIONE DEI DOCUMENTI DI PIANO	Albo Pretorio: 15.04.2005- prot. 4280
OSSERVAZIONI TRASMESSE PER PARERE TECNICO	In data 16 maggio 2005 – Prot. 5701

e sono stati riproposti gli stralci più significativi:

- della Relazione di Piano, in relazione alle motivazioni delle scelte operate
- delle Norme Tecniche di Attuazione, in relazione agli aspetti attuativi (prescrittivi ed indicativi) che interessano l'esecutività del Piano.

PARTE PRIMA

Schede relative ai pareri sulle Osservazioni catalogate in ambito di Piano B4

N.O. 01	PROTOCOLLO N. 5067 del 04.05.2005
DITTA GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE RIFERIMENTI CATASTALI RIFERIMENTI TOPONOMASTICI CARATTERE PREVALENTE RICHIESTA	Mazzaferro Rocco SI SI Foglio 11 - Part. 677 Strada Pantalogna Viabilità Previsione di ulteriore accessibilità

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Le aree di parcheggio (e più in generale le aree pubbliche di servizio) risultano necessarie per garantire la conformità del Piano Particolareggiato alle disposizioni del PRG vigente.

In particolare i parcheggi previsti sui fronti stradali, sono motivati dal carattere residenziale attribuito all'area di Piano e per loro caratteristiche tecniche e tipologiche non impediscono l'accesso ai lotti fondiari.

Riguardo la possibilità di accedere, lato monte, alla particella del ricorrente, non si ritiene opportuno prevedere una seconda strada anche perché l'accesso ai lotti fondiari è previsto dalla strada Pantalogna.

N.O. 02	PROTOCOLLO N. 5105 del 05.05.2005
DITTA GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE RIFERIMENTI CATASTALI RIFERIMENTI TOPONOMASTICI CARATTERE PREVALENTE RICHIESTA	Mazzaferro Giuseppe SI SI Foglio 11 - Part. 678 Strada Pantalogna Parcheggi/NTdA Spostamento parcheggio e modifica NTdA

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Le aree di parcheggio (e più in generale le aree pubbliche di servizio) risultano necessarie per garantire la conformità del Piano Particolareggiato alle disposizioni del PRG vigente.

In particolare i parcheggi previsti sui fronti stradali, sono motivati dal carattere residenziale attribuito all'area di Piano e per loro caratteristiche tecniche e tipologiche non impediscono l'accesso ai lotti fondiari (vedi osservazione 01/5067).

Riguardo la richiesta di "edificazione su almeno uno dei tre lati del terreno", si è favorevoli a modificare le NTdA al fine di consentire, più in generale, nel caso di lotti liberi di costruire sul limite di proprietà o in aderenza previo accordo fra gli interessati, sottoscritto e valido sotto tutti gli aspetti di legge. In particolare, per tale aspetto si ritiene opportuno recepire il testo dell'art. 23 delle NtdA del Piano B3). (vedi anche osservazione 09/5309)

N.O. 03

PROTOCOLLO N. 5129 del 05.05.2005

DITTA
GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI
OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI
CARATTERE PREVALENTE
RICHIESTA

Fazzolari Luigi
SI
SI
Foglio 18 - Part. 571
Loc. Santa Fines
Viabilità
Eliminazione tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

La presente osservazione è stata erroneamente protocollata con riferimento al Piano B4 in esame. La questione sollevata, invece, è inerente al **Piano B3**; ad esso si rinvia per la trattazione di merito del parere tecnico in oggetto (vedi osservazione 33 - Piano B3).

N.O. 04

PROTOCOLLO N. 5171 del 06.05.2005

DITTA
GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI
OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI
CARATTERE PREVALENTE
RICHIESTA

Lagazzo Arrigo
--
--
--
--
--
--

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

L'osservazione non affronta aspetti relativi alle soluzioni tecniche proposte dal Piano adottato e pertanto non è ricevibile.

N.O. 05**PROTOCOLLO N. 5180 del 06.05.2005**

DITTA

Cincinnati Rosa ed altri

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

SI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

SI

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 11 – Part. 409-410-411-556-557

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

Loc. Pantalogna

CARATTERE PREVALENTE

Viabilità e parcheggi

RICHIESTA

Eliminazione tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Riguardo le considerazioni tecnico-legali riportate nell'osservazione, si ritiene di non entrare in merito stanti l'inconsistenza delle argomentazioni ed il totale disaccordo sull'approccio ai problemi sollevati. Si invita la ricorrente a rileggere con maggiore attenzione la LR n. 19 del 16 aprile 2002.

Sul merito tecnico della richiesta si è del parere che è necessario confermare la prevista trasversale fra le due strade per Pantalogna. La stessa costituisce un elemento di struttura del Piano e soprattutto consente l'accesso a diversi lotti fondiari e fabbricati esistenti.

D'altra parte è necessario ribadire che il PP, nel rispetto delle prescrizioni di PRG, ha proposto "soluzioni" tese a:

- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- salvaguardare il percorso della strada "Porticato" di antico tracciato;
- favorire l'integrazione con le zone omogenee adiacenti;
- adeguare i servizi e le attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell'area;
- individuare eventuali comparti edilizi di intervento unitario.

Si ritiene, invece, possibile eliminare la strada che da Via Porticato si collega alla predetta trasversale. I lotti interessati, di un unico proprietario, hanno accesso dalle strade di Piano, esistenti o di progetto.

N.O. 06**PROTOCOLLO N. 5261 del 09.05.2005**

DITTA

Zagaglia Franca ed altri

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

SI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

SI

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 11 – Part. 408

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

Loc. Pantalogna

CARATTERE PREVALENTE

Viabilità

RICHIESTA

Eliminazione tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Riguardo le considerazioni tecnico-legali riportate nell'osservazione, si ritiene di non entrare in merito. La richiesta di annullamento degli atti amministrativi rende l'osservazione "non ricevibile" sotto tale aspetto.

Si evince che oggetto dell'osservazione riguarda anche la richiesta di eliminare il tratto di strada previsto dal Piano che garantisce, fra l'altro, l'accesso al fabbricato di proprietà.

Per le considerazioni svolte nell'osservazione 05/5180 si è del parere che, al contrario, è necessario confermare la strada richiamata.

N.O. 07**PROTOCOLLO N. 5269 del 09.05.2005**

DITTA

Scali Antonino

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

SI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

SI

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 18 – Part. 129; Foglio 17 – Part. 83

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

Loc. Scinuso-Porticato

CARATTERE PREVALENTE

Viabilità

RICHIESTA

Modifica tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Riguardo le considerazioni tecnico-legali riportate nell'osservazione, si ritiene di non entrare in merito stanti l'inconsistenza delle argomentazioni ed il totale disaccordo sull'approccio ai problemi sollevati. Si invita la ricorrente a rileggere con maggiore attenzione la LR n. 19 del 16 aprile 2002.

Và soltanto ribadito che il PP, nel rispetto delle prescrizioni di PRG, ha proposto "soluzioni" tese a:

- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- salvaguardare il percorso della strada "Porticato" di antico tracciato;
- favorire l'integrazione con le zone omogenee adiacenti;
- adeguare i servizi e le attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell'area;
- individuare eventuali comparti edilizi di intervento unitario.

Sul merito tecnico della richiesta si è del parere che riguardo la particella 129 – foglio 18, l'osservazione propone una soluzione migliorativa a quella di Piano e, pertanto può essere accolta (vedi grafico allegato all'osservazione).

Riguardo la particella 83 – foglio 17, invece va evidenziato che il Piano prevede l'adeguamento di Via Porticato al fine di garantire minimi caratteri tecnici di percorribilità, stante il ruolo di strada di attraversamento urbano. Tale adeguamento, in sede di progettazione esecutiva, tuttavia, verrà realizzato senza alcun pregiudizio dei fabbricati esistenti e, per quanto possibile, evitando di penalizzare eccessivamente i lotti fondiari interessati.

N.O. 08**PROTOCOLLO N. 5272 del 09.05.2005**

DITTA

Staltari Maria

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

SI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

SI

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 11 – Part. 398

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

Strada Pantalogna

CARATTERE PREVALENTE

Viabilità

RICHIESTA

Modifica tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Il Piano prevede di adeguare la strada esistente per Pantalogna con una carreggiata di 5,00 m. e 0,50 m. di marciapiedi per garantire minimi caratteri di percorribilità (vedi Tavv. 1P e 8P). L'adeguamento della "Porticato-Pantalogna sarà realizzato facendo coincidere l'asse della "strada esistente" con l'asse della "strada adeguata". In tal senso la Tav. 8P evidenzia che la "strada adeguata" non interferisce con i fabbricati esistenti.

N.O. 09**PROTOCOLLO N. 5309 del 09.05.2005**

DITTA

Cortale Stefano

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

SI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

SI

RIFERIMENTI CATASTALI

--

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

--

CARATTERE PREVALENTE

NTdA

RICHIESTA

Modifica NTdA

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Si è favorevoli ad introdurre una modifica delle NTdA che, nel caso di lotti liberi, in zona B4 sia possibile costruire sul limite di proprietà o in aderenza, previo accordo fra gli interessati, sottoscritto e valido sotto tutti gli aspetti di legge.

In particolare, per tale aspetto si ritiene opportuno recepire il testo dell'art. 23 delle NtdA del Piano B3). (vedi anche osservazione 02/5105).

N.O. 10**PROTOCOLLO N. 5317 del 09.05.2005**

DITTA

Mazzaferro Ettore

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

SI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

SI

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 11 - Part. 415-671-676

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

Loc. Porticato

CARATTERE PREVALENTE

Viabilità

RICHIESTA

Eliminazione tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

La strada richiamata dal ricorrente prevista sul bordo della zona B4 è necessaria per eliminare lo stato di precarietà degli accessi alla viabilità urbana dei lotti fondiari situati sugli opposti fronti della strada per Schiavo-Cavalleria.

Fra l'altro, va evidenziato, che l'importanza della strada prevista risiede nella necessità di riportare agevolmente sull'asse dell'ex-ferrovia CC.LL. il traffico da e per Pantalogna-Schiavo-Cavalleria e Porticato, alleggerendo di molto la Via Scinuso-Porticato di non agevole percorribilità (vedi peraltro la prevista area pedonale).

Pertanto, si ritiene che il tratto di strada ortogonale alla ex-ferrovia CC.LL. non può essere eliminato.

In linea di principio, ciò varrebbe anche per il tratto di strada ortogonale alla Via Porticato. Tuttavia, stante l'unitarietà delle proprietà coinvolte, è possibile ipotizzare la sua eliminazione a condizione che i proprietari coinvolgano in una progettazione unitaria gli "ambiti A" indicati nella Tav. 8P, prevedendo una adeguata viabilità di distribuzione fondiaria.

N.O. 11

PROTOCOLLO N. 5321

del 09.05.2005

DITTA

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

CARATTERE PREVALENTE

RICHIESTA

Zagaglia Saverio ed altri

SI

SI

Foglio 17 - Part. 78-82-1121-1122

Loc. Porticato

Viabilità

Modifica tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

L'osservazione propone una soluzione migliorativa a quella di Piano e, pertanto, si è favorevoli al suo accoglimento.

N.O. 12 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B3
al n. 01

PROTOCOLLO N. 4529

del 20.04.2005

DITTA

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

CARATTERE PREVALENTE

RICHIESTA

Agostino Amalia

SI

SI

Foglio 11 - Part. 518-519-120-463-464-566

Strada Porticato

Viabilità

Eliminazione strada

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Si ritiene possibile eliminare la strada che collega Via Porticato alla trasversale fra le due strade per Pantalogna. I lotti interessati, di un unico proprietario, hanno accesso dalle strade di Piano, esistenti o di progetto. (vedi anche osservazione 05/5180)

N.O. 13 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B3
al n. 03

PROTOCOLLO N. 4734 del 26.04.2005

DITTA
GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI
OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI
CARATTERE PREVALENTE
RICHIESTA

Agostino Amalia
No
SI
Foglio 11 - Part. 804
Strada Porticato
Viabilità
Eliminazione adeguamento stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Il Piano prevede l'adeguamento della strada esistente per Pantalogna al fine di garantire minime condizioni di percorribilità ad una strada extraurbana che, allo stato attuale, ha una carreggiata di circa 3,00 ml..
In sede di progetto esecutivo di adeguamento della strada per Pantalogna, saranno previsti tutti gli accorgimenti tecnici onde evitare interventi pregiudizievoli la stabilità dell'edificio citato dal ricorrente.

N.O. 14 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B4

PROTOCOLLO N. 5097 del 05.05.2005

DITTA
GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI
OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI
CARATTERE PREVALENTE
RICHIESTA

Fazzolari Maria
NO
SI
Foglio 18 - Part. 505
-
Viabilità
Eliminazione tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

La presente osservazione è stata erroneamente protocollata con riferimento al Piano B4 in esame. La questione sollevata, invece, è inerente al **Piano B3**; ad esso si rinvia per la trattazione di merito del parere tecnico in oggetto (vedi osservazione 34/5097 - Piano B3).

N.O. 15 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B3
al n. 19

PROTOCOLLO N. 5237 del 06.05.2005

DITTA
GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI
OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI
CARATTERE PREVALENTE
RICHIESTA

Tavernese Gianfranco
SI
SI
Foglio 18 - Part. 917-136
Loc. Porticato
Viabilità e servizi
Eliminazione tracciato stradale e area a servizi

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

E' necessario preliminarmente premettere che nella Variante generale al PRG vigente del 1994, l'ambito, con destinazione agricola, è stato definito di "completamento" (la zona B4), ma lo si è enucleato per "sottoporlo alle prescrizioni di uno strumento urbanistico di dettaglio che consentisse di articolare e precisare l'assetto viario, di adeguare i servizi e di migliorare la qualità degli interventi, attraverso la definizione di una specifica normativa attuativa".

Era evidente che lo stato di fatto dell'area originaria non consentiva una sua diretta attuazione. Il previsto PP, nel rispetto delle prescrizioni di PRG, ha proposto "soluzioni" tese a:

- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- salvaguardare il percorso della strada "Porticato" di antico tracciato;
- favorire l'integrazione con le zone omogenee adiacenti;
- adeguare i servizi e le attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell'area;
- individuare eventuali comparti edilizi di intervento unitario.

Si è inteso, cioè, favorire lo sviluppo edificatorio, riqualificando il tessuto urbanistico, attraverso il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche storico-ambientali, nonché l'individuazione di morfologie e tipologie insediative, peculiari alle esigenze della zona considerata.

In questo quadro rientra l'importanza riposta nel modello di "assetto viario" proposto dal PP che rappresenta la naturale prosecuzione (o il naturale completamento) della parte cui si fa carico il Piano B3 e che, pertanto, non è funzionalmente scomponibile fra B3 e B4.

L'osservazione, proponendo l'eliminazione di aree destinate a viabilità e parcheggi, pregiudica la realizzazione di tale assetto, che trova il suo fondamento nella previsione di un "asse urbano" di attraversamento più complesso ed articolato, la cui importanza travalica l'ambito di Piano B4.

Pertanto non è possibile esprimere un parere favorevole.

N.O. 16 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B3
al n. 20

PROTOCOLLO N. 5238 del 06.05.2005

DITTA
GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI
OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI
CARATTERE PREVALENTE
RICHIESTA

Tavernese Andrea Vittorio
SI
SI
Foglio 18 - Part. 917-136
Loc. Porticato
Viabilità e servizi
Eliminazione tracciato stradale e area a servizi

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

L'osservazione fa riferimento alle stesse particelle dell'osservazione 15/5237 a cui si rimanda per il parere tecnico.

N.O. 17 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B3
al n. 21

PROTOCOLLO N. 5259 del 06.05.2005

DITTA
GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI
OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI
CARATTERE PREVALENTE
RICHIESTA

Tavernese Angela Maria
SI
SI
Foglio 18 - Part. 917-136
Loc. Porticato
Viabilità e servizi
Eliminazione tracciato stradale e area a servizi

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

L'osservazione fa riferimento alle stesse particelle dell'osservazione 16/5238 e 15/5237 a cui si rimanda per il parere tecnico.

N.O. 18 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B3
al n. 22

PROTOCOLLO N. 5240 del 06.05.2005

DITTA

Tavernese Domenico

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

SI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

SI

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 18 - Part. 138

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

Loc. Porticato

CARATTERE PREVALENTE

Viabilità

RICHIESTA

Eliminazione tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Valgono le considerazioni svolte per l'osservazione 15/5237.

N.O. 19 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B3
al n. 23

PROTOCOLLO N. 5241 del 06.05.2005

DITTA

Tavernese Rosa

GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI

SI

OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE

SI

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 18 - Part. 917-136

RIFERIMENTI TOPONOMASTICI

Loc. Porticato

CARATTERE PREVALENTE

Viabilità e servizi

RICHIESTA

Eliminazione tracciato stradale e area a servizi

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

L'osservazione fa riferimento alle stesse particelle dell'osservazione 17/5239 - 16/5238 e 15/5237 a cui si rimanda per il parere tecnico.

N. O. 20 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B3
al n. 24

PROTOCOLLO N. 5242
del 06.05.2005

DITTA
GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI
OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI
CARATTERE PREVALENTE
RICHIESTA

Cavallaio Elisabetta
SI
SI
Foglio 18 – Part. 127
Loc. Porticato
Viabilità
Eliminazione tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Valgono le considerazioni svolte per l'osservazione 15/5237 (vedi anche osserv. 18/5240).

N. O. 21 Osservazione erroneamente
protocollata in Ambito B3
al n. 25

PROTOCOLLO N. 5244
del 06.05.2005

DITTA
GRAFICI IDENTIFICATIVI
PRESENTATI
OSSERVAZIONE IDENTIFICABILE
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI
CARATTERE PREVALENTE
RICHIESTA

Figliomeni Anna Maria
SI
SI
Foglio 18 – Part. 126
Loc. Porticato
Viabilità
Eliminazione tracciato stradale

PARERE TECNICO - MOTIVAZIONE

Valgono le considerazioni svolte per l'osservazione 15/5237 (vedi anche osserv. 18/5240 e 20/5242).

PARTE SECONDA

Richiami più significativi dalla Relazione tecnica del Piano

Omissis

1. IL PROGETTO DI PIANO

I fattori condizionanti e le scelte di Piano

Gli esiti formali del progetto urbanistico hanno evitato di entrare nel merito di questioni di natura prettamente architettonica; si sono limitati, invece, ad individuare temi e problemi afferenti al campo più specifico del progetto urbano, degli spazi aperti e delle opere infrastrutturali.

Le stesse categorie di analisi (vedi Tavv. A) hanno propedeuticamente consentito di valutare:

- la rispondenza delle sistemazioni edilizie ed urbanistiche ai caratteri plano-altimetrici del territorio investigato e del contesto più ampio;
- il rapporto fra costruito e spazi liberi (rapporti dimensionali, forme e struttura degli spazi aperti);
- il rapporto tra costruito, viabilità ed accessibilità (modalità d'accesso, accessibilità complessiva alle aree fondiarie, rapporti tra viabilità ordinaria e viabilità interna).

La progettazione urbana, al di là della difficile condizione di marginalità dell'area, e alla tendenza insediativa di edifici unifamiliari con pertinenze ad orti e/o giardino, ha dovuto affrontare con fatica l'esigenza di ritagliare gli spazi di supporto all'interno dell'area d'intervento.

La difficoltà di individuazione delle aree a servizi è, peraltro, una delle condizioni riflessa dal carattere di un insediamento che non presenta elevate caratteristiche urbane, sovente non ha le qualità richieste dagli stessi abitanti o dal mercato, per altri versi non esprime direttamente la "spinta" verso le forme di adeguamento infrastrutturale e di integrazione territoriale.

Si è operato per un Piano che contenesse un mix funzionale, per quanto possibile, caratterizzato da notevoli margini di variabilità. Già dal PRG le destinazioni d'uso della zona B4 oltre che residenziali consentono di insediare attività commerciali, direzionali e artigianali e, pertanto, le indicazioni dello strumento generale ha impresso una direzione congruente alle proposte avanzate dal Piano esecutivo in esame.

Si è del parere che la situazione di avanzata fase realizzativa dell'area in esame (è stato concesso o realizzato a residenza circa 1/3 della capacità insediativa totale) e le relazioni (per distanza e funzioni) con la rete della mobilità urbana, non rendono plausibile la presenza nell'ambito di Piano di una elevata attività non residenziale, se non quella commerciale (a carattere più concentrato) e/o artigianale di servizio alle residenze (a carattere più diffuso).

Si ritiene plausibile, invece, ipotizzare che gran parte della quota di edilizia residua sia confermata come residenziale, giovandosi della condizione dell'edificazione verso l'adiacente Zona B3 e, più a valle, verso l'area urbana centrale ove le destinazioni d'uso non residenziali hanno maggiori favori di funzionalità e di mercato.

Per l'ambito di PP B4, si sono formulate e confrontate ipotesi di assetto con i seguenti obiettivi, verificati nel corso di successivi approfondimenti:

- Realizzare la quantità edificatoria prevista dal PRG;

- Massimizzare, con adeguamenti e nuove realizzazioni, la quantità di aree destinate alle infrastrutture a rete;
- Ottimizzare il consumo delle superfici fondiari destinate all'edificazione, pur nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dal PRG, con prescrizioni e raccomandazioni;
- Concentrare le aree pubbliche, per attrezzature e servizi, in lotti utili, strategicamente posizionati per un uso coordinato ed integrato delle aree residenziali B3 contigue;
- Arricchire ed integrare la trama di percorsi viari (veicolari e pedonali) in riferimento all'ambito complessivo delle aree B4-B3 ed alle sue relazioni con il territorio esterno;
- Studiare una migliore organicità di aree libere private, attraverso l'individuazione di possibili Ambiti di Intervento Unitario (AIU), per tentare di favorire morfologie edilizie dotate di maggiore "controllo" architettonico ed urbanistico e per superare gli effetti, spesso restrittivi, dell'edificazione singola, nonché per migliorare il difficile bilancio delle aree per urbanizzazione;
- Introdurre forme di attuazione in grado di "testare" più concretamente di quanto non faccia la semplice individuazione d'area, il grado di maturità di domande d'intervento pubbliche e private.

Riguardo quest'ultimo obiettivo, in questa sede si propone, pur con carattere indicativo, un grafico planivolumetrico ed alcune prime soluzioni di dettaglio di un possibile Progetto Integrato di Intervento o Progetto di Riqualficazione urbana (vedi allegato 4).

Soggetti pubblico/privati potranno realizzare un "percorso urbano" coinvolgendo sia alcune aree della zona B3 (l'area pedonale di Via Porticato) che altre della zona B4 (le attrezzature di servizio, la Piazza e le localizzazioni miste residenziali e commerciali). Il Progetto unitario di recupero, riqualficazione e sviluppo, sarà in grado di riverberare su un'area più vasta di quella interessata dal Piano, gli effetti positivi di una progettazione edilizia ed urbanistica, garantendo esigenze sia di carattere pubblico che privato (vedi Programma Integrato di Intervento - par. 4).

Il principio generale adottato per la collocazione degli edifici di progetto e dei relativi lotti, è il completamento del disegno iniziato dall'edificazione esistente, opportunamente corretto ed organicamente studiato, nonché la razionalizzazione (in atto a livello di parvenze) degli allineamenti edilizi leggibili.

A partire da questa ipotesi le scelte compiute hanno riguardato:

- i "fili fissi di edificazione", prescritti al fine di favorire l'edificazione continua su Via Porticato e sulle immediate adiacenze;
- i "fili minimi di edificazione", strati prescritti al fine di evitare l'edificazione a distanze inferiori a 5,00 m. dai cigli stradali;
- la previsione di percorsi pedonali, prescritta per una migliore fruizione delle aree a servizi e di quelle contigue (aree a piazza e verde attrezzato)
- la definizione del sistema viario e dei parcheggi, effettuata per determinare un migliore utilizzo dei lotti fondiari e migliori condizioni di accessibilità dell'area di Piano nel suo complesso;
- la previsione di un'area per Attrezzature e servizi, di riferimento per un ambito più vasto di quello preso in esame dal Piano

La capacità insediativa

L'ambito di Piano ha una discreta capacità edificatoria. L'Indice di utilizzazione fondiaria previsto dal PRG vigente (Iuf = 0,600 mq/mq), in ragione di un'altezza convenzionale interpiano di 3,00 ml., comporta la possibilità di realizzare nuove costruzioni (o adeguare quelle esistenti) con un Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) di circa 1,8 mc/mq.

Inoltre, la prescrizione di PRG di individuare aree standards rapportabili alla capacità insediativa dell'area, comporta la possibilità di realizzare i nuovi interventi edificatori su una Superficie fondiaria complessiva di circa 71.600 mq.

In ragione dell'Iff predetto nell'area di Piano B4 sarà ammissibile realizzare un Volume di circa 128.880 mc. ed una capacità insediativa teorica di 680 abitanti.

Tab. 3 - Progetto

Consistenze e dotazioni		Ambiti di Piano B4
Superficie territoriale	mq	88.000
Indice di utilizzazione fondiaria di PRG (Iuf)	mq/mq	0.600
Volume teorico di PRG (esistente + previsto) (*)	mc	128.880
Altezza max	ml.	7,50 (**)
Dotazione teorica di volume pro-capite (*)	mc/ab	150
Capacità insediativa teorica	ab	860
Densità territoriale media	ab/ha	9,77
A. Superficie Strade (esistenti - previste - da adeguare)	mq	10.070
% Superficie strade/Superficie territoriale	%	11,44
Dotazione teorica (pro-capite) (mq/ab)	mq/ab	11,71
B. Superficie Viabilità pedonale	mq	1.380
Dotazione teorica (pro-capite)	mq/ab	1,60
C. Superficie Parcheggi in linea sugli assi stradali	mq	1.000
Dotazione teorica (pro-capite)	mq/ab	1,16
D. Superficie Piazze, Parcheggi e Aree di sosta	mq	780
Dotazione teorica (pro-capite)	mq/ab	0,90
E. Superficie Attrezzature e servizi	mq	3.170
Dotazione teorica (pro-capite)	mq/ab	3,69
Superficie fondiaria prevista (costruita e non)	mq	71.600

(*) Il rapporto con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) si può stabilire sulla base di una altezza convenzionale dei piani di m. 3.00 per le destinazioni residenziali (vedi art. 10 NTdA-PRG)

(**) Altezze max di 10,50 ml. sono consentite per interventi di demolizione e ricostruzione (vedi art. 12 NTdA di PRG)

Tab. 4 - Progetto

Verifica standards		Ambito di Piano B4
Insiediabilità		
Superficie territoriale	mq	88.000

Superficie fondiaria prevista (costruita e non)	mq	71.600
Capacità insediativa teorica	ab	860

Standards di servizio

Strade di nuova realizzazione (A1)	mq	6.015
Strade esistenti da adeguare (A2)	mq	3.510
Strade esistenti (A3)	mq	545
Superfici (Viabilità pedonale, Parcheggi, Piazze, Aree di sosta) B+C+D	mq	3.160
Superficie Aree di servizio previste	mq	3.170
<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>16.400</i>

Dotazioni pro-capite

Viabilità, parcheggi e servizi urbani di Piano B4	mq/ab	19,07
Minimi previsti da DM 1444/68	mq/ab	18,00

Tab. 5 - Progetto

<i>Dati urbanistici di sintesi</i>		<i>Ambito di Piano B4</i>
Superficie territoriale comparto (St)	mq	88.000
Superficie fondiaria (Sf)	mq	71.600
% Sf/St	%	81,3
Indice di utilizzazione territoriale (Iut)	mq/mq	0,488
Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf)	mq/mq	0,600
Superficie utile complessiva per interventi edificatori (Su)	mq	42.920
Superfici standards di servizio	mq	16.400
Volume teorico complessivo	mc	128.880
Capacità insediativa teorica	Ab.	680

Le aree per l'urbanizzazione

Il progetto prevede un utilizzo del territorio così sintetizzabile:

- superfici fondiarie = 71.600 mq
- superfici stradali veicolari = 10.070 mq
- superfici percorsi pedonali, parcheggi, piazze e aree di sosta = 3.160 mq
- superfici aree di servizio = 3.170 mq

Il PRG prescrive di "adeguare i servizi e le attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell'area" (680 abitanti), pur non indicando numericamente il minimo di aree per urbanizzazione richiesto.

Il PP prevede aree di urbanizzazione secondaria per mq 6.330 (oltre il 7,20% della St); a queste si aggiunge una quantità di aree destinate a strade e parcheggi di 10.070 mq (oltre l'11,40% della St) per un totale di 16.400 mq di aree per le sistemazioni generali (il 18,60% della St).

La quantità di aree per servizi reperita dal Piano Particolareggiato equivale a 19,07 mq per ogni abitante insediabile, quantità superiore ai minimi di 18,00 mq/ab. previsti dal DM 1444/68.

L'assetto urbanistico

L'assetto urbanistico proposto dal Piano B4, dal punto di vista dei dati dimensionali, è rileggibile dalle tabelle 3-4-5 su riportate alle quali si rinvia.

Dal punto di vista funzionale e distributivo il Piano, sostanzialmente indica la differenza tra *superfici fondiari private* e *superfici private da asservire all'uso pubblico*; tale differenza, come è evidente, avrà ricadute nelle fasi di realizzazione e gestione urbanistica del Piano e dei servizi.

Lo schema distributivo della maglia viaria, (veicolare e pedonale) consente di leggere per differenza (vedi Tav. 1P) le superfici fondiari private, direttamente utilizzabili a scopo edificatorio sia per nuove costruzioni che per l'adeguamento di quelle esistenti.

La definizione di queste superfici ha costituito l'aspetto più condizionante del Piano, stante la diffusione del costruito esistente, per molti versi di "improbabile" demolizione e ricostruzione su siti in grado di garantire maggiore regolarità agli assi stradali.

Il Piano propone più concretamente al suo interno una nuova centralità d'area, favorita dalle scelte progettuali dell'area B3 limitrofa, consistente nella previsione integrata di spazi attrezzati, piazze e spazi pedonali, e conseguente, da una parte, all'esigenza B4 di aree a servizi, dall'altra, alla opportunità B3 di rendere pedonale il tratto centrale di Via Porticato.

L'area destinata a verde pubblico attrezzato è il lotto (AS1) di maggiori dimensioni, con andamento regolare ed affacciato su un asse portante di PRG con funzione di "viabilità urbana secondaria".

Va sottolineato, infatti, il rapporto con il tracciato di tale strada di riorganizzazione urbana (prevista dal Piano B3) che riconduce l'area di intervento B4 ad una migliore integrazione con le aree di espansione privata del centro urbano principale.

Il verde attrezzato è distinto in due ambiti maggiori:

- il primo, accorpato alla Piazza (PZ1), alle Aree di sosta ed ai Percorsi pedonali (VP); questo ambito accoglie attrezzature ricreative e per il gioco dei bambini ed acquista valore dalla vicinanza delle aree pedonali di Via Porticato;
- il secondo coincide con i tracciati dei percorsi pedonali (VP), opportunamente dimensionati e con caratteristiche tali da poter sopportare il transito eccezionale di mezzi di soccorso.

I parcheggi (K) sono distribuiti in gran parte sui margini delle strade veicolari ed in quantità più ridotte nell'area delle attrezzature (AS1).

La viabilità

I criteri fondamentali che hanno guidato la definizione della rete stradale, nel contesto della programmazione delle urbanizzazioni primarie, hanno richiesto di individuare uno schema di funzionamento unitario delle nuove infrastrutture, rispondente al soddisfacimento della mobilità interna sia delle aree B4 (di cui al presente Piano) sia delle aree B3 (di cui al Piano delle infrastrutture) e di entrambe con l'esterno e soprattutto con l'area urbana centrale di M. di Gioiosa J. ⁽¹⁾

In tal senso il modello viario proposto dal Piano B4 è la naturale prosecuzione (o il naturale completamento) della parte cui si fa carico il Piano B3 e, pertanto, funzionalmente non scomponibile fra B3 e B4.

L'area B4, di dimensioni modeste è, peraltro, in posizione più decentrata rispetto all'insieme B3-B4 ed è interessata più marginalmente dai nuovi assi viari di connessione esterna (esistenti o previsti dal PRG).

⁽¹⁾ L'area di Piano B4, la zona di completamento, a nord, più esterna rispetto a quelle che interessano il centro urbano di M. di Gioiosa J., limita all'altezza del tratto urbano di Via Porticato, a valle, con l'area B3 sottoposta a Piano esecutivo delle infrastrutture.

Rinviando al successivo par. 5 per gli aspetti tecnici del dimensionamento stradale (vedi anche Tav. 3P), si evidenzia che nel complesso la viabilità proposta consente di:

- realizzare uno "schema" razionale ed organico in rapporto alla giacitura delle aree interessate (morfologia ed esposizione), alle funzioni residenziali e di servizio preposte e alla prevedibile accessibilità esterna (rapporti con la viabilità di PRG e di livello intercomunale);
- determinare una "gerarchia" di elementi rispondenti a funzioni di traffico ben definite, con capacità operativa rispondente alla domanda;
- garantire adeguati spazi di sosta separati dal corpo stradale e distribuiti a distanza pedonale dal punto di destinazione.

L'acquisizione delle aree per le sistemazioni generali

Una componente delle previsioni di Piano riguarda l'acquisizione delle aree per le sistemazioni generali e, come indicato al successivo par. 6, i costi da sostenere nelle fasi realizzative, sia che si adottino le procedure di esproprio sia che si attivino, con i proprietari privati, forme concordate di vendita e/o permuta.

In questa sede, non risultano le condizioni per definire con attendibilità un quadro circa la disponibilità dei proprietari di concordare con l'Amministrazione la cessione delle aree. Pertanto, per quanto di competenza, si danno indicazioni in merito alla forma espropriativa prevista dalla legge.

Allorché le aree interessate dal Piano a svolgere funzione pubblica non fanno parte del patrimonio comunale, la loro acquisizione dovrà avvenire attraverso le procedure espropriative, regolate dalle disposizioni legislative di seguito in breve riportate.

- La legge 25 giugno 1865, n.2359 "Espropriazioni per causa di pubblica utilità" ha, di fatto aperto la serie di leggi in materia, ma di essa sostanzialmente rimangono attive soltanto alcune norme dettate agli artt. 6-7-16 circa l'accesso agli immobili per le operazioni preparatorie e la formazione del "piano particellare" d'esproprio delle aree.
- Il DPR 24 luglio 1977 (art. 106), trasferisce alle Regioni le funzioni amministrative per i procedimenti di espropriazione per pubblica utilità e le dichiarazioni di indifferibilità ed urgenza dei lavori e delle occupazioni temporanee e d'urgenza. Tale ultima funzione, compresi i relativi atti preparatori, è attribuita ai Comuni per le opere la cui esecuzione è di loro spettanza.
- La legge 3 gennaio 1978, n. 1, ha disposto che l'approvazione dei progetti di opere pubbliche equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità delle opere stesse, determinando, peraltro, nel triennio successivo all'approvazione del progetto l'efficacia di tale dichiarazione.
- La legge 29 luglio 1980, n. 385, ha spostato ma non risolto il problema della costituzionalità della legge riguardo alle indennità d'esproprio basate sul valore agricolo.

In questo quadro generale rimangono, peraltro, aperti numerosi problemi e considerazioni su cui non ci si sofferma al fine di rendere più semplici e chiare le principali *procedure d'esproprio* che di seguito si sintetizzano.

Il provvedimento di approvazione del Piano (delibera e atti tecnici), va notificato ai proprietari dei cespiti ricadenti nell'area B4 ed interessati all'esproprio. Le previsioni dello strumento in questione equivalgono, infatti, a *dichiarazione di pubblica utilità*, ma non di *dichiarazione di indifferibilità e urgenza* degli interventi, necessaria per legittimare l'inizio e il compimento delle procedure espropriative.

Dopo la notifica, nelle forme di legge, ai proprietari interessati il Comune dà corso alla procedura espropriativa (o eventualmente ad altre forme di acquisizione delle aree) nei tempi fissati per l'inizio e il termine di tali operazioni e, comunque, nel periodo utile di validità del Piano (non superiore a 10 anni).

Utilizzando i dispositivi di legge in vigore, tale procedura prevede i seguenti atti:

- Il Comune deposita nella propria Segreteria e pubblica una relazione esplicativa dell'intervento "Piano B4" da realizzare, corredata dalle mappe catastali, sulle quali sono individuate le aree da espropriare dall'elenco dei proprietari iscritti negli atti catastali, nonché le planimetrie del PRG vigente e delle aree B4 di Piano approvato;
- Il Sindaco notifica ai sensi di legge agli espropriandi l'avvenuto deposito;
- Il Sindaco agli effetti di legge emette Decreto di esproprio relativo alle Ditte catastali interessate al progetto di Piano;
- Il Sindaco notifica il predetto Decreto agli interessati, tramite notifica e affissione all'Albo Pretorio;
- Successivamente potrà aprirsi la fase della occupazione e redazione dei verbali degli stati di consistenza.

Il Programma Integrato – "Area pedonale e per servizi lungo le Vie Porticato e Scinuso"

Il Programma Integrato di Intervento si riferisce al progetto di una porzione del percorso della Via Porticato e delle sue adiacenze ed ha il duplice obiettivo di recuperare gli edifici che sorgono sui bordi stradali (molti dei quali rappresentano per valore e caratteristiche la memoria di questo luogo) e di consentire la realizzazione di spazi pubblici ed attrezzature lungo la nuova strada di PRG che connette più direttamente le aree B4 con quelle di espansione del centro urbano principale.

Nel complesso con il PI si vuole determinare, come più volte richiamato in precedenza, un luogo che abbia valore centrale e di richiamo per gli abitanti delle aree B3-B4 (da qui la pedonalizzazione di una sua parte e degli altri percorsi al contorno) e, nel contempo, un punto di aggregazione da correlare più direttamente al centro città. Inoltre il Progetto assume una sua importanza anche per le modifiche che si sono proposte per il sistema viario, come lo spostamento dell'attraversamento delle zone B3-B4 dalle originarie Vie Scinuso e Porticato ad una nuova strada di di livello urbano⁽²⁾.

Soggetti attuatori e possibili fonti di finanziamento

Il Piano sarà attuato, in linea di principio, dall'Amministrazione Comunale ma, nelle forme previste dalle leggi in vigore, i proprietari privati (singoli o riuniti nelle varie forme associative), potranno contribuire alla realizzazione degli interventi previsti secondo accordi convenzionati con l'AC.

Nel primo caso è evidente che il Comune deve garantirsi a priori le condizioni economiche per portare a termine gli interventi pubblici previsti dal Piano, contando su risorse certe e disponibili nell'immediato o, comunque, nell'arco del prossimo decennio. A fronte di ciò è possibile prevedere risorse in attivo, seppure a scadenze, svincolate dai tempi propri della validità del Piano, attraverso gli oneri di urbanizzazione richiesti dalla legge 10/77.

In tal senso, dal momento in cui l'ente pubblico interviene coattivamente per dare corso alle sistemazioni generali dell'area (soprattutto le urbanizzazioni primarie), rimane sempre la possibilità di un recupero parziale delle spese sostenute, anche se tale recupero non potrà che essere graduato nel tempo, in forme, modalità e tempi propri degli interventi edificatori diretti.

Il Comune, in linea di principio, deve quindi avere a priori le risorse necessarie (circa 980.000,00 euro). Non è pensabile che queste possano essere individuate nel bilancio ordinario dell'ente, così

⁽²⁾ Il Programma Integrato di Intervento, ex-art. 16 della Legge 179/92, ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti ed indiretti. Prevede di norma incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche

come non è pensabile che siano coperte interamente da finanziamenti pubblici in conto interesse o in conto capitale.

I modi per reperirle sono infatti sostanzialmente due, (accompagnati da una serie di modalità accessorie, che possono contribuire a ridurre, sia pur marginalmente, le dimensioni del problema):

- il finanziamento pubblico: a fondo perduto o come agevolazione di interessi su mutui la cui estinzione venga coperta almeno in parte dagli oneri concessori dei privati;
- la vendita di una risorsa sulla cui disponibilità i poteri urbanistici del Comune sono assoluti: i diritti edificatori.

Il ricorso a finanziamento pubblico è il modo tradizionale, preferito, perché evita di dovere fare le scelte impegnative che la seconda modalità invece comporta.

E' ragionevole però pensare, allo stato delle cose, che gli auspicati contributi statali, a fondo perduto non saranno sufficienti alla copertura dell'intera operazione di Piano che, invece, per i motivi sopra accennati, deve essere assicurata nel prossimo medio periodo di tempo.

Ugualmente, i mutui ad interessi agevolati non potranno essere totalmente e tempestivamente coperti dagli oneri di urbanizzazione notoriamente molto modesti rispetto alle effettive esigenze di intervento.

E' quindi ragionevole pensare che si debba fare ricorso anche ad altri canali di finanziamento, limitando la cessione di diritti edificatori alla misura strettamente complementare a quella delle altre forme di finanziamento, rimanendo ben presente che le risorse economiche devono comunque, in linea di principio, essere garantite dal Comune prima che il Piano perda efficacia.

Nel caso in cui l'AC intenda percorrere la strada della "cessione di diritti edificatori", evidentemente è necessario che il Comune disponga la proprietà del terreno da cedere.

In tal caso:

- affinché l'operazione non inneschi appetiti speculativi, l'area su cui utilizzare i diritti non deve appartenere a zone attualmente destinate dal Piano a usi agricoli;
- affinché l'intervento non incida sulla dotazione di spazi pubblici della città, l'area non può fare parte di quelle destinate dal PRG vigente a soddisfare gli standards stabiliti dalla legge;

La combinazione di circostanze più conveniente è certamente quella in cui il soggetto interessato all'acquisto sia lo stesso operatore che realizza l'intervento pubblico nell'area di Piano.

In questo modo infatti non si darebbe luogo a trasferimenti monetari (le opere pubbliche verrebbero pagate con i diritti edificatori) e l'operatore realizzerebbe sicuramente alcune economie di scala.

PARTE TERZA

Richiami degli articoli più significativi delle NTdA

Omississ

Art. 2 -Rispetto della Legge 1150/42 e delle prescrizioni di PRG

Il Piano è stato redatto ai sensi dell'art. 13 della Legge n.1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, assumendo come compito la specificazione attuativa delle previsioni di Piano Regolatore Generale vigente, relative alla zona B4 di "completamento residenziale".
Gli interventi su edifici, aree, manufatti ed opere ricadenti all'interno del perimetro di tale zona devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti Norme e degli elaborati di Progetto che costituiscono parte integrante del Piano.

Per quanto non espressamente di seguito indicato, oltre alle norme di attuazione relative alla Zona "B4" del PRG vigente, si applicano le leggi e i regolamenti vigenti in materia.
Il PRG del Comune, adottato con Deliberazione Commissario ad acta n. 55 del 23.09.1996 ed approvato dalla Regione Calabria con DPGR n. 506 del 22.09.1998, nei riguardi delle zone di Completamento Residenziale B4 prevede la normativa di seguito riportata.

PREVISIONI DI PRG - STRALCIO NTdA (Art. 12)

ZONA B -Residenziale di completamento

Vi ricadono le parti del territorio già edificate o, comunque, interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM n.1444/68, nelle quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Il PRG si attua attraverso singole concessioni edilizie, salvo quando è indicato un intervento urbanistico preventivo.

Sono state individuate cinque sottozone, evidenziate nella tavola P3 -"Zonizzazione" con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

Omississ

SOTTOZONA B4 -RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Comprende un tessuto edilizio "spontaneo" e frammentario attraversato dalla strada comunale "Porticato" di antico tracciato.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Ambito interessato dal PP

Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno dell'ambito per come perimetrato nella Tav. P4 (PRG) - "Specificazione dei piani e dei progetti d'area", è subordinato ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (art. 13 della legge n.1150/42), teso a:

- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- salvaguardare il percorso della strada "Porticato" di antico tracciato;
- favorire l'integrazione con le zone omogenee adiacenti;
- adeguare i servizi e le attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell'area;
- individuare eventuali comparti edilizi di intervento unitario.

E' consentita:

- l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

Iuf = 0.600 mq/mq.;

Hf = 7.50 ml.;

Dc = 5.00 ml. (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà);

Df= 10.00 ml.;

distanze dai fili stradali per come prescritte dal Piano attuativo;

- la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alle condizioni più favorevoli fra:
 - a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
 - b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con $I_{uf} = 0.600 \text{ mq/mq}$ ed $H_f = 10.50 \text{ ml}$.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, opere interne e opere minori, per come definiti all'art. 9 delle Norme di PRG.

Destinazioni d'uso	Ambito interessato dal PP
▪ Residenziale	- Abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze
▪ Direzionale	- Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico; Uffici privati e studi professionali - Servizi pubblici di interesse comune - Servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
▪ Commerciale	- Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza - Esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.) - Esercizi pubblici di interesse comune; Esercizi commerciali all'ingrosso - Mercati di quartiere
▪ Artigianale ed industriale	- Attività artigianali non nocive - Depositi e magazzini non di vendita fino ad un massimo di 400 mq. - Depositi e magazzini non di vendita ubicabili in locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni

Art. 5 -Valore prescrittivo ed indicativo degli interventi

Le indicazioni di Piano si riferiscono ad interventi a cui attribuire carattere "prescrittivi" o di "raccomandazione".

1. Hanno valore "prescrittivo":

- a) il perimetro delle aree oggetto del Piano, così come indicato nella tav. 2A "Ripartizione particellare e ditte interessate";
- b) i tracciati della viabilità veicolare (principale e secondaria) ed i relativi parcheggi in linea; nonché i percorsi pedonali e le loro integrazioni con i lotti fondiari, così come indicato nelle tavv. di Progetto;
- c) i sedimi destinati a "spazi pubblici" (Piazze, Aree di sosta, Verde pubblico attrezzato e attrezzature collettive);
- d) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- e) le norme per l'edificazione (indici fondiari, altezze, volumi, distacchi, ecc.);
- f) i fili fissi di edificazione sull'antica Via Porticato;
- g) i fili minimi di edificazione dai cigli stradali.

2. Hanno valore di "raccomandazione":

- a) i perimetri degli Ambiti Unitari di Intervento (AUI);
- b) gli immobili che determinano le Unità Minime di Intervento (UMI);
- c) Le regole edificatorie riguardanti le recinzioni dei lotti di intervento, il decoro delle facciate, l'eliminazione delle superfetazioni e degli annessi agricoli non più utilizzabili;

- d) Il progetto di sistemazione dell'asse di Via Porticato (zona B3) integrato alle aree di servizio della zona B4;
- e) Il restauro ed il riuso degli edifici, individuati nella tav. 8P con apposita campitura (vedi UMI), sui quali con interventi di iniziativa pubblica o privata si potranno favorire destinazioni d'uso a carattere sociale e collettivo, oltre che residenziale.

In particolare, per quanto riguarda l'intervento su Via Porticato (in adempimento alle prescrizioni di PRG che prevede la salvaguardia di tale strada), il Piano definisce una possibile soluzione progettuale planivolumetrica, suggerendo all'Amministrazione di attivare un possibile Progetto Integrato (ex-art. 16, commi 1 e 2 della Legge 179/92) o un Progetto di riqualificazione urbana, a seconda dei soggetti coinvolti e della disponibilità delle risorse finanziarie necessarie.

Art. 7 -Interventi edilizi e regole edificatorie

1. Il Piano recepisce ed integra, specificandone il contenuto, le norme di carattere edilizio disposte dall'art. 27 delle NTdA del PRG vigente. In particolare:
 - le costruzioni con qualsiasi destinazione d'uso richiesta non potranno sorgere sul limite di zona B4 per come definita dal perimetro di Piano;
 - nei casi in cui la costruzione occupi una parte del lotto, il rilascio dell'atto concessorio è subordinato alla trascrizione di un vincolo "non aedificandi" sul suolo rimasto libero; vincolo accettato dal proprietario per sé, per i successori e per gli aventi causa;
 - alla porzione di lotto utilizzata per il computo della consistenza edificatoria, oggetto del vincolo di cui sopra, è attribuita la destinazione di "verde privato";
 - la superficie scoperta dei lotti dovrà essere recintata ed adibita a giardino privato o a parcheggio;
 - le costruzioni situate su terreno in pendio non potranno sviluppare un volume f.t. (misurato a partire dalla quota di sistemazione del terreno sui lati perimetrali) maggiore di quello realizzabile qualora il terreno si ipotizzi pianeggiante;
 - la situazione catastale di riferimento per il rispetto delle regole edificatorie di cui sopra è quella desumibile all'atto del rilascio del "permesso di costruire";
 - eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi d'uso pubblico, non previsti dallo strumento urbanistico attuativo, non riducono la volumetria realizzabile sul lotto fondiario.
 2. La tavola 8P, oltre a quanto già specificato, riporta:
 - gli edifici esistenti sui quali eseguire gli interventi di cui ai punti 0-1-2-3 del precedente Art. 6, ovvero gli interventi di nuova costruzione (ampliamento e/o sopraelevazione) nei limiti stabiliti dal precedente Art. 2 delle presenti NTdA.
 - le aree fondiarie libere, di completamento edilizio nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente Art. 2 delle presenti NTdA e di quelle contenute nella stessa tav. 8P;
 - i "fili fissi di edificazione", prescritti al fine di favorire il mantenimento dei caratteri morfologici della Via Porticato;
 - i "fili minimi di edificazione", prescritti al fine di favorire una migliore funzionalità delle sedi stradali.
- I fili fissi di cui sopra sono da rispettare sia per quanto riguarda le nuove costruzioni sia per quelle esistenti ricostruite a seguito di demolizione.

A seguito dell'approvazione del Piano, gli interventi sui lotti edificatori saranno consentiti a condizione che saranno stati assicurati quanto meno i servizi tecnologici principali (accesso stradale esistente o a cura della proprietà, rete fognante e rete idrica).

Art. 8 -Regole per la definizione delle cubature

- Nelle unità edilizie esistenti, nel caso di Ristrutturazione Edilizia, è ammesso l'incremento di cubatura necessario per l'adeguamento delle altezze nette interne degli ambienti ai valori minimi delle norme di legge (m. 2,70 se abitabili e m. 2,40 se destinati a vani accessori secondo il disposto dell'art. 43 della Legge n.457/78).
- Per gli edifici esistenti possono autorizzarsi aumenti di cubatura fino ad un max del 15% del volume esistente a condizione che siano eliminati i servizi precari e/o in superfetazione.
- Nel caso di accorpamenti di più unità edilizie è consentita l'utilizzazione a scopo edificatorio dei cavedi, con conseguenti incrementi di volume e superficie utile. Tale incremento tende a facilitare il carattere distributivo degli edifici e la razionalizzazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari. Ciò, sia che la RE preveda di eseguire interventi di recupero di un edificio esistente sia che preveda per lo stesso edificio interventi di demolizione e ricostruzione.
- Aumenti di volume possono determinarsi (ed essere autorizzati) nei lotti liberi interclusi di superficie compresa fra i 60-120 mq.. In tali casi, nel rispetto dei diritti dei terzi sui distacchi, è possibile realizzare corpi di fabbrica con altezza max di 7,50 ml.

Art. 9 -Regole per la definizione dei lotti edificabili

Entro i limiti delle presenti Norme, è possibile incrementare le superfici utili fondiari già edificate alla data di adozione del Piano. Ciò, accorpando al lotto su cui insiste l'edificio terreno contiguo libero da costruzioni. Fa eccezione il caso in cui si determini un lotto la cui cubatura realizzabile sia già stata utilizzata dal fabbricato esistente

E' ammesso il coacervo delle aree libere, limitatamente alle particelle catastali (per come risultano all'atto dell'adozione del Piano) sulle quali il perimetro di Piano determina in parte il carattere della zona B4 edificabile ed in parte il carattere della zona E2 agricola. L'edificazione potrà avvenire nei limiti di cui al precedente Art. 2 delle presenti NTdA.

In tal caso il rilascio dell'atto concessorio è subordinato alla trascrizione di un vincolo sulla parte di suolo rimasto libero che "concorre" alla realizzazione dell'edificio in zona B4.

Art. 7 -Interventi edilizi e regole edificatorie

1. Il Piano recepisce ed integra, specificandone il contenuto, le norme di carattere edilizio disposte dall'art. 27 delle NTdA del PRG vigente. In particolare:
 - le costruzioni con qualsiasi destinazione d'uso richiesta non potranno sorgere sul limite di zona B4 per come definita dal perimetro di Piano;
 - nei casi in cui la costruzione occupi una parte del lotto, il rilascio dell'atto concessorio è subordinato alla trascrizione di un vincolo "non aedificandi" sul suolo rimasto libero; vincolo accettato dal proprietario per sé, per i successori e per gli aventi causa;
 - alla porzione di lotto utilizzata per il computo della consistenza edificatoria, oggetto del vincolo di cui sopra, è attribuita la destinazione di "verde privato";
 - la superficie scoperta dei lotti dovrà essere recintata ed adibita a giardino privato o a parcheggio;



le costruzioni situate su terreno in pendio non potranno sviluppare un volume f.t. (misurato a partire dalla quota di sistemazione del terreno sui lati perimetrali) maggiore di quello realizzabile qualora il terreno si ipotizzi pianeggiante;
la situazione catastale di riferimento per il rispetto delle regole edificatorie di cui sopra è quella desumibile all'atto del rilascio del "permesso di costruire";
eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi d'uso pubblico, non previsti dallo strumento urbanistico attuativo, non riducono la volumetria realizzabile sul lotto fondiario.

2. La tavola 8P, oltre a quanto già specificato, riporta:

- gli edifici esistenti sui quali eseguire gli interventi di cui ai punti 0-1-2-3 del precedente Art. 6, ovvero gli interventi di nuova costruzione (ampliamento e/o sopraelevazione) nei limiti stabiliti dal precedente Art. 2 delle presenti NTdA.
- le aree fondiarie libere, di completamento edilizio nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente Art. 2 delle presenti NTdA e di quelle contenute nella stessa tav. 8P;
- i "filì fissi di edificazione", prescritti al fine di favorire il mantenimento dei caratteri morfologici della Via Porticato;
- i "filì minimi di edificazione", prescritti al fine di favorire una migliore funzionalità delle sedi stradali.

I filì fissi di cui sopra sono da rispettare sia per quanto riguarda le nuove costruzioni sia per quelle esistenti ricostruite a seguito di demolizione.

A seguito dell'approvazione del Piano, gli interventi sui lotti edificatori saranno consentiti a condizione che saranno stati assicurati quanto meno i servizi tecnologici principali (accesso stradale esistente o a cura della proprietà, rete fognante e rete idrica).

Art. 8 - Regole per la definizione delle cubature

- Nelle unità edilizie esistenti, nel caso di Ristrutturazione Edilizia, è ammesso l'incremento di cubatura necessario per l'adeguamento delle altezze nette interne degli ambienti ai valori minimi delle norme di legge (m. 2,70 se abitabili e m. 2,40 se destinati a vani accessori secondo il disposto dell'art. 43 della Legge n.457/78).

- Per gli edifici esistenti possono autorizzarsi aumenti di cubatura fino ad un max del 15% del volume esistente a condizione che siano eliminati i servizi precari e/o in superfetazione.

Nel caso di accorpamenti di più unità edilizie è consentita l'utilizzazione a scopo edificatorio dei cavedi, con conseguenti incrementi di volume e superficie utile.

Tale incremento tende a facilitare il carattere distributivo degli edifici e la razionalizzazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari. Ciò, sia che la RE preveda di eseguire interventi di recupero di un edificio esistente sia che preveda per lo stesso edificio interventi di demolizione e ricostruzione.

- Aumenti di volume possono determinarsi (ed essere autorizzati) nei lotti liberi interclusi di superficie compresa fra i 60-120 mq.. In tali casi, nel rispetto dei diritti dei terzi sui distacchi, è possibile realizzare corpi di fabbrica con altezza max di 7,50 ml.

Art. 9 - Regole per la definizione dei lotti edificabili

Entro i limiti delle presenti Norme, è possibile incrementare le superfici utili fondiarie già edificate alla data di adozione del Piano. Ciò, accorpando al lotto su cui insiste l'edificio terreno

ina
Pro. d.
Cassino
FICIO
TERIA

contiguo libero da costruzioni. Fa eccezione il caso in cui si determini un lotto la cui cubatura realizzabile sia già stata utilizzata dal fabbricato esistente

È ammesso il coacervo delle aree libere, limitatamente alle particelle catastali (per come risultano all'atto dell'adozione del Piano) sulle quali il perimetro di Piano determina in parte il carattere della zona B4 edificabile ed in parte il carattere della zona E2 agricola. L'edificazione potrà avvenire nei limiti di cui al precedente Art. 2 delle presenti NTdA.

In tal caso il rilascio dell'atto concessorio è subordinato alla trascrizione di un vincolo sulla parte di suolo rimasto libero che "concorre" alla realizzazione dell'edificio in zona B4.

Art. 24 -Soggetti attuatori

Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato:

- a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui gli stessi proprietari siano soci;
- b) da imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato delle opere;
- c) dai condomini o loro consorzi che rappresentano almeno la metà della proprietà interessata;
- d) dal Comune, direttamente, o mediante apposite convenzioni con altri soggetti pubblici e privati ed in relazione alle procedure di cui al successivo Art. 27.

Art. 25 -Procedure di intervento pubblico

Le procedure di intervento pubblico comprendono:

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, compresa la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, così come individuate nelle tavole di Piano;
- gli interventi di restauro e riuso degli edifici, individuati nella Tav. 8P, tesi a favorire destinazioni d'uso a carattere sociale e collettivo, anche qualora l'Amministrazione comunale intende acquisire al patrimonio pubblico tali edifici nelle forme previste dalla legge;
- gli interventi sull'area attrezzata (verde pubblico, attività collettive, Piazza ed aree di sosta), sull'arredo urbano e sui percorsi pedonali, anche attraverso il ricorso al Programma Integrato di cui al successivo Art. 27.

Art. 26 -Programmazione economica e priorità di intervento

Nell'arco dei prossimi 10 anni, il Comune inserirà le previsioni attuative del presente Piano nei Programmi Pluriennali di Attuazione o in un'equivalente strumento previsto da altre disposizioni di legge.

Le priorità degli interventi pubblici saranno stabilite in base alla necessità di avviare i processi di completamento e adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (rete viaria ed impianti tecnologici) e secondaria, che potranno avere come operatori centrali anche i proprietari degli immobili singoli o riuniti in consorzio.

A tale scopo, sulla base delle disponibilità finanziarie dei programmi regionali e comunitari o di possibili altri finanziamenti, legati a leggi di settore (regionali e nazionali), o anche solo legati al bilancio dell'Ente, l'Amministrazione potrà fissare anche le priorità di coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione delle sistemazioni generali previste dal Piano.

Nel quadro dei possibili finanziamenti di cui sopra, per la realizzazione degli interventi di cui alle Tavv. P, rientrano le opportunità offerte dai cosiddetti "Progetti complessi" (Programmi Integrati, Programma di Riqualificazione Urbana, Programma di Recupero Urbano).

Art. 27 -Progettazioni di dettaglio

Entro un anno dall'esecutività del Piano, il Comune predisporrà un "Progetto di dettaglio" sull'area attrezzata indicata (verde pubblico ed eventuali attrezzature collettive) e sull'arredo urbano dell'intero quartiere. Tale progetto, redatto anche nel rispetto delle indicazioni generali di cui al presente Titolo V°, dovrà indicare le caratteristiche tecnico-esecutive e gestionali degli interventi (pubblici e/o privati) e le linee cui dovranno uniformarsi eventuali interventi privati.

In sostituzione del Progetto di dettaglio, l'Amministrazione comunale, valutando gli interessi e le possibili convergenze di operatori privati, potrà promuovere per l'area di Porticato (dall'Area pedonale all'Area delle attrezzature, fino a comprendere l'Ambito di Intervento Unitario "C"), la predisposizione di un Programma Integrato di intervento (o di un Progetto di riqualificazione urbana) di cui al punto 2 del precedente Art. 5.

Art. 28 -Procedure di intervento privato

Le procedure di intervento privato comprendono:

- gli interventi edilizi di cui al punto 2 del precedente Art. 7;
- gli aumenti di cubatura di cui al precedente Art. 8;
- i possibili ampliamenti di lotti fondiari di cui al precedente Art. 9;
- gli interventi sugli AIU di cui al precedente Art. 5 eseguiti da privati con o senza convenzionamento con l'Amministrazione, previa approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area per come indicata nella tav. 8P.
- gli interventi di competenza nell'ambito di eventuali Programma Integrato (o di Riqualificazione) come partner dell'Amministrazione pubblica.
- Gli interventi di restauro e riuso dei fabbricati individuati nella Tav. 8P con destinazione sociale e collettiva;
- gli interventi sulle opere di urbanizzazione da eseguire con convenzionamento o a scomputo degli oneri previsti dalle leggi vigenti.

Art. 29 -Espropri

Fermo restando il principio auspicato dal Piano secondo cui il ricorso all'esproprio deve essere effettuato solo in casi di necessità, sfruttando piuttosto il suo effetto calmieratore per concludere positivamente acquisizioni bonarie, questo istituto è applicabile dal Comune per tutti gli interventi di cui ai precedenti Artt. 10-11.

Il Piano Particolareggiato impone, pertanto, il vincolo di espropriazione delle aree e degli immobili destinati ad impianti pubblici, in quanto la sua approvazione equivale a *dichiarazione di pubblica utilità* delle opere previste.

Le procedure d'esproprio possono essere attivate dal Comune o dai privati, previa convenzione con il Comune stesso, quando questi si vogliano proporre come esecutori degli interventi pubblici.

Nel caso di inerzia dei privati, scaduti i termini di convenzionamento, il Comune diffida gli stessi ad iniziare le opere entro un termine prestabilito. Trascorso tale termine infruttuosamente, il Comune procede all'esproprio sostituendosi al proprietario nell'esecuzione degli interventi.

Comune di Marina di Gioiosa Jonica**Consiglio Comunale***Seduta del 29 luglio 2005***Punti numero 3 – 4 – 5 O.d.g.***Dichiarazione di voto del Consigliere***Sabrina DI MASI****Gruppo "Insieme per Costruire"**

I Piani Attuativi sono opera della passata Amministrazione, della quale ho fatto parte, che ad essi ha destinato tempo e risorse finanziarie notevoli. Per questi Piani ho già votato favorevolmente perché sono il frutto di un impegno lungo, serio, pubblico e democratico che, dopo decenni di fermo, contribuirà finalmente a mettere ordine nel nostro sistema urbanistico.

Quest'ultima fase, detta delle "Osservazioni", meritava, tuttavia, un po' di tempo in più per noi Consiglieri, al fine di approfondire insieme al movimento politico che rappresento le istanze degli interessati. Sarebbe stato opportuno, inoltre, continuare la buona e sana abitudine del passato di un pubblico confronto con i progettisti a beneficio della legittima e definitiva esigenza di informazione della generalità dei cittadini.

Per queste ultime ragioni dichiaro la mia astensione.



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE F.F.

F.to Sig. Lopresti Vincenzo

PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità tecnica

IL FUNZIONARIO

Responsabile del servizio

F.to Geom. Stefano Cortale

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Domenico Marra

PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla regolarità contabile

IL FUNZIONARIO

del Servizio Finanziario

ANNOTATO, ai sensi dell'Art. 49 del D.L.vo N. 267 del 18/8/2000;

l'IMPEGNO DI SPESA di L.....al cap.....del bilancio.....

ATTESTANDO LA RELATIVA COPERTURA FINANZIARIA.

IL RAGIONIERE CAPO

Data.....

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione, in applicazione dell' Art. 124, del D.L.vo N. 267 del 18/8/2000;

- E' stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il giorno **04 AGO. 2005**, Prot. N. **9142**.....per rimanervi quindici giorni consecutivi (art.124 del D.L.vo n. 267 del 18/8/2000);

Data **04 AGO. 2005**

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Domenico Marra

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione, in applicazione del D.L.vo n. 267 del 18/8/2000;

- E' divenuta esecutiva il giorno.....;
- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3);
- dei chiarimenti o elementi integrativi di giudizio richiesti (Art. 133, comma 2);
- E' stata affissa all'Albo Pretorio comunale, come prescritto dall'Art.134, comma 3, per quindici giorni consecutivi dal.....al....., senza reclami.

Data.....

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Domenico Marra

E' COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE e consta di n. **39** fogli

04 AGO. 2005

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Domenico Marra





Osservazioni protocalate impropriamente

Osservazioni con richieste non compatibili con gli obiettivi di Piano

Osservazioni con richieste compatibili con gli obiettivi di Piano

Osservazioni non ricevibili

Osservazioni con più richieste in parte compatibili con gli obiettivi di Piano

Osservazioni relative al Piano B3

Osservazioni relative al Piano B4

51

52

Area rinquinata e nuovo parco urbano

