



CITTA' DI COSENZA

Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

Deliberazione n. 125 del 13/09/2011

Oggetto:

Programma Unitario di Riqualificazione - ZTO F3/b3 - Viale Mancini / Via L.Grassi - Ditta Sig. Greco Vincenzo (Amm/re della Soc. Impresa Greco Vincenzo Saverio), Via Garibaldi n° 14 - Terravecchia (CS).

L'anno duemilaundici, il giorno tredici del mese di settembre, a partire dalle ore 19.30, nella Sala delle riunioni di Giunta del Palazzo Municipale, con l'assistenza del Segretario Generale Francesco GROSSI, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno nelle persone seguenti e alla presenza del Sindaco Mario OCCHIUTO:

| | | Pres. | Ass. |
|---------------------------|------------------|-------|------|
| <i>Katya GENTILE</i> | <i>V.Sindaco</i> | X | - |
| <i>Davide BRUNO</i> | <i>Asses.</i> | X | - |
| <i>Alessandra DE ROSA</i> | <i>""</i> | X | - |
| <i>Giuseppe DE ROSE</i> | <i>""</i> | X | - |
| <i>Martina HAUSER</i> | <i>""</i> | - | X |
| <i>Marina MACHI'</i> | <i>""</i> | X | - |
| <i>Rosaria SUCCURRO</i> | <i>""</i> | X | - |
| <i>Luciano VIGNA</i> | <i>""</i> | X | - |
| <i>Carmine VIZZA</i> | <i>""</i> | X | - |

LA GIUNTA

RITENUTA la necessità che sull'argomento indicato in oggetto siano formalmente assunte le determinazioni della Città;

Letta ed esaminata la proposta di deliberazione (n. 168/2011) che si riporta integralmente:

SETTORE 12 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Proponente TUCCI LORENZA (DIRETTORE SETTORE)

Premesso

- Che la Città di Cosenza è dotata di Variante generale al PRG approvato con DPGR n. 865 del 19/12/1995 (pubblicato sul BURC n. 6 del 16/01/1996) e di relativo Regolamento Edilizio approvato con successivo DPR Calabria n.299/1996;

- Che con DPGR n.15 del 07/02/2005 è stato approvato, in variante parziale al PRG, il Programma di Riquilificazione Urbana Città di Cosenza (PRU) e l'allegato Accordo di Programma pubblicato sul BUR Calabria n. 5 del 16/03/2005;

- Che con determina dirigente regionale n.21090/2006, pubblicata sul BUR n.7 del 25/01/2006, è stata approvata la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al PRG;

- Che l'art. 23 delle NTA riserva le Zone F3 "*alle opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto pubblico e privato che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani*";

- Che nelle suddette zone il PRG si attua, ai sensi dell'art. 23 delle NTA, mediante Programmi Unitari di Riquilificazione (PUR) da attuarsi per iniziativa degli aventi causa a titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione;

- Che l'Ordinanza del Consiglio di Stato del 16.10.2007 Reg. Ord. n. 5387/2007, Reg. Gen. n. 7418/2007 ha riconosciuto la validità della variazione parziale al PRG, delibera C.C. n.5/2002, con la quale si consente nelle Zone F3 di utilizzare il 70% della volumetria assentibile per residenze.

Visto

- Che il Sig. Greco Vincenzo, in qualità di amministratore dell'Impresa Greco Vincenzo Saverio, con sede legale in Terravecchia (CS), Via Garibaldi n° 14, proprietaria dell'area, ha inoltrato, con istanza di cui ai prot. n. 17651 del 31/03/2011 e n° 23509 del 28/04/2011 e Ufficio del Piano n° 1863/2011 e n.2343/2011, in duplice copia, un PUR a firma dell'Ing. Giuseppe Chiappetta, riguardante un'area ubicata tra Viale G. Mancini e Via L. Grassi;

- Che l'area della suddetta proposta PUR ricade nel comparto F3b3, all'interno del P.P. "CASA CIRCONDARIALE ZONA M";

- Che la ZTO F3 è disciplinata dall'art. 23 NTA, e secondo le previsioni del P.R.G., destinata "*alle opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani*" soggetta, per effetto dell'Ordinanza del Consiglio di Stato ad utilizzare il 70% della volumetria assentibile per residenza, ai sensi della delibera di C.C. n. 5/2002;

- Che "*In tale zona il P.R.G. si attua mediante P.U.R. di iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planivolumetrico di dettaglio*";

- Che nelle zone F3, sempre ai sensi dell'art. 23 delle NTA, "*l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire una quota della superficie realizzabile fino al 20% di quella consentita*".

Visto

- Il parere favorevole del Responsabile Unico del Procedimento che di seguito si riporta:

"Considerato che la proposta progettuale rispetta i parametri urbanistici, sia in riferimento alla volumetria, sia alle distanze, altezze, rapporto di copertura e sia alla sistemazione degli spazi esterni;

Considerato che la quantità di parcheggi in superficie è di gran lunga superiore a quella minima prevista dalle NTA (art.31 e 32), nonché del P.P., e tale da compensare l'assenza di superficie di parcheggi interrati, si esprime parere favorevole.”.

Considerato

- Che la proposta PUR inoltrata da Sig. Greco Vincenzo, in qualità di amministratore dell' Impresa Greco Vincenzo Saverio, interessa una vasta area (6.853 mq) individuata al NCT al foglio di mappa n° 3, part. n° 1151 (5.500 mq) e n° 1152 (1.053 mq) destinate a F3b3, e n° 1153 (300 mq) destinata a viabilità di P.P.;
- Che l'area interessata dall'applicazione degli indici urbanistici è relativa alla sola particella n° 1151 (5.500 mq) e che la volumetria di progetto, pari a $V_c = 5.400$ mc risulta inferiore a quella massima assentibile ($S_f \times I_f = 24.750$ mc);
- Che la superficie coperta è pari $S_c = 1.466,82$ mq con un rapporto di copertura (calcolato sulla $S_f = 5.500$ mq) pari a $R_c = 26,66$ %, ossia inferiore a quello massimo assentibile 40%;
- Che La proposta progettuale prevede la realizzazione di un manufatto edilizio costituito da un solo piano terra da destinare ad attività commerciale privo di locale interrato da destinare a parcheggi privati;
- Che il P.U.R. prevede la sistemazione delle aree libere dall'edificazione, comprensive anche delle partt. n° 1151 e n° 1152, destinate a spazi ad uso pubblico (1.700 mq) e ad uso pertinenziale alle attività commerciale (2.333,18 mq);
- Che la sistemazione esterna comprende parcheggi pubblici pari 285 mq (art.31 NTA), parcheggi ad uso del personale pari a 285 mq (art.32 NTA), oltre ai parcheggi pertinenziali ad uso delle attività commerciali pari a 2.0656 mq (ai sensi dell'art.32 NTA e della delib. GC n.1386/1997), nonché area a verde pubblico attrezzato di 1.130 mq, marciapiedi ed accessi carrabili posti lungo i lati del lotto prospicienti Viale G. Mancini e Via L. Grassi.

Preso atto del parere e dell'attestazione del Dirigente del 12°Settore Pianificazione del Territorio, resa in data 5/9/2011, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49, comma I, del D.Lgs 267/2000, che di seguito si trascrive integralmente:

“Vista la relazione istruttoria e il parere del Responsabile Unico del procedimento, Ing. F. Cannarile, che attestano la rispondenza delle previsioni del P.U.R. allo strumento urbanistico generale e alle Norme Tecniche Integrative del P.P. “ Casa Circondariale Zona M” nel quale ricade lo stesso Comparto F3b3;

Rilevato che le particelle nn.1151, 1152 e 1153 del foglio di mappa n.3, NCT insistono nelle ZTO F3, disciplinata dall'art. 23 NTA che le destina “alle opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani”;

Riscontrato che il PUR destina a verde pubblico attrezzato una superficie di circa 1.130 mq e il 5% della superficie fondiaria a parcheggi pubblici (da elaborato n.PUR 03);

Preso atto che la dotazione delle aree destinate a parcheggio rispetta i parametri fissati dagli artt. 31 e 32 delle NTA del PRG vigente e dalla delibera di G.M. 1368/1997;

Considerato che l'Avvocatura comunale con nota 2128 del 13/05/2011, rende edotto l'Ufficio, in riferimento all'art.32 NTA “Parcheggi privati” che “La previsione di spazi interrati a pertinenza delle unità immobiliari, (...), è riferita agli immobili residenziali e misti e giammai a quelli a specifica ed esclusiva destinazione commerciale”. La stessa nota precisa, inoltre, che “devono essere considerati parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive(...)”.

In base a quanto suddetto

- Si conferma il parere favorevole all'approvazione del PUR a condizione che in fase di progettazione esecutiva sia garantita:

a) La qualità architettonica dell'edificio commerciale;

b) La disponibilità dei posti auto in riferimento alla dettagliata destinazione d'uso degli spazi commerciali alla normativa vigente;

- c) La mitigazione dell'impatto della superficie destinata a parcheggi esterni mediante l'adozione di aree a prato carrabile da perimetrare con alberature e siepi;
- d) Il rispetto del codice stradale soprattutto in relazione ad accessi e rampe carrabili;
- e) L'adozione di dispositivi tecnici e tecnologici mirati al risparmio e alla produzione energetica;
- f) L'adeguato rapporto tra la superficie complessiva dell'area e la superficie permeabile (maggiore o uguale al 50% della superficie complessiva esterna), non interessata da costruzioni fuori e entroterra, preferendo soluzioni atte a ridurre i carichi termici dovuti al sole nel periodo estivo tramite l'impiego di strutture verdi (tetti verdi , pareti verdi, prati carrabili , ecc..);
- g) L'adozione di soluzioni atte a schermare la visibilità delle apparecchiature tecnologiche (linee elettriche, caldaie , climatizzatori, antenne, tubi, ecc.) in modo da non alterare le facciate edilizie e le coperture;
- h) La preventiva autorizzazione, da parte del 12° Settore Pianificazione del Territorio, delle tinteggiature da utilizzare per gli immobili, in modo da garantire l'armonizzazione con il contesto urbanizzato;
- i) La corretta valutazione delle distanze di sicurezza dall'eventuale presenza delle linee elettriche non protette, dai confini e dalle strade;
- j) L'elaborazione del progetto esecutivo, relativo alla sistemazione esterna e delle opere pubbliche e/o di uso pubblico, di concerto con il 12° Settore Pianificazione del Territorio;
- k) Il rispetto delle N.T.A. , del R.E.C. e della normativa vigente.

Preso atto che ai sensi dell'art. 10, comma 1 – lett. a), del Regolamento Edilizio è demandata alla competenza della Giunta comunale l'approvazione di P.U.R. per come descritti nelle N.T.A., come quello oggetto del presente atto;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, emanato con decreto legislativo 18/08/2000, n.267, e s.m.i.,

Precisato che l'adozione del presente atto non comporta oneri per l'Amministrazione Comunale.

***si propone alla Giunta Comunale di deliberare
per quanto esposto in narrativa, che qui si intende integralmente riportato:***

1. Di approvare il P.U.R. inoltrato dal Sig. Greco Vincenzo, amm/re dell'Impresa Greco Vincenzo Saverio, con sede in Terravecchia (CS) , Via Garibaldi n° 14, con istanze di cui ai prot. n. n. 17651 del 31/03/2011 e n. 23509 del 28/04/2011, alle condizioni espresse dal Dirigente del Settore, in data 5/9/2011;
2. Che la ditta comprovi con atti notarili e certificazioni catastali la proprietà/disponibilità dell'area oggetto d'intervento e la superficie effettivamente edificabile;
3. Di demandare gli adempimenti conseguenti e/o consequenziali inclusa l'approvazione e la stipula della convenzione al Direttore del 12° Settore Pianificazione del Territorio;
4. Di subordinare il rilascio dei Permessi di Costruire alla stipula della convenzione tra l'Ente ed i privati al fine di sottoscrivere gli impegni tra le parti;
5. Di disporre che il presente atto venga pubblicato nell'albo pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e successive modificazioni.

Copia del presente atto sarà trasmessa, a cura dell'Ufficio Archivio, per opportuna conoscenza e/o per quanto di loro rispettiva competenza, a: Direttore – Capo del Dipartimento Tecnico e Dirigente dell'11° Settore Trasporti – Attività economiche; Dirigente del 12° Settore Pianificazione del Territorio; Dirigente del 10° Settore Infrastrutture e, ad interim, Dirigente del 13° Settore Servizi Cimiteriali.

Visto che la stessa è corredata dai pareri richiesti dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, che si riportano integralmente di seguito:

Pareri sulla proposta di deliberazione espressi ai sensi dell'art. 49 c. 1 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267:

- Parere di REGOLARITA' TECNICA del responsabile del Servizio interessato:

Motivazione:

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Cosenza 09/09/2011

Il Direttore di Sett./Staff

F.TO TUCCI LORENZA

RITENUTO che il proposto atto deliberativo sopperisce, in modo adeguato alle circostanze prospettate, alla necessità di provvedere sull'argomento in oggetto;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

DELIBERA

1)Di approvare il P.U.R. inoltrato dal Sig. Greco Vincenzo, amm/re dell'Impresa Greco Vincenzo Saverio, con sede in Terravecchia (CS), Via Garibaldi n° 14, con istanze di cui ai prot. n. n. 17651 del 31/03/2011 e n. 23509 del 28/04/2011, alle condizioni espresse dal Dirigente del Settore, in data 5/9/2011;

2)Che la ditta compri con atti notarili e certificazioni catastali la proprietà/disponibilità dell'area oggetto d'intervento e la superficie effettivamente edificabile;

3)Di demandare gli adempimenti conseguenti e/o consequenziali inclusa l'approvazione e la stipula della convenzione al Direttore del 12° Settore Pianificazione del Territorio;

4)Di subordinare il rilascio dei Permessi di Costruire alla stipula della convenzione tra l'Ente ed i privati al fine di sottoscrivere gli impegni tra le parti;

5)Di disporre che il presente atto venga pubblicato nell'albo pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e successive modificazioni.

Copia del presente atto sarà trasmessa, a cura dell'Ufficio Archivio, per opportuna conoscenza e/o per quanto di loro rispettiva competenza, a: Direttore – Capo del Dipartimento Tecnico e Dirigente dell'11° Settore Trasporti – Attività economiche; Dirigente del 12° Settore Pianificazione del Territorio; Dirigente del 10° Settore Infrastrutture e, ad interim, Dirigente del 13° Settore Servizi Cimiteriali.

La presente Deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134/4 del T.u.o.e.l. n.267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.TO Mario OCCHIUTO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO Francesco GROSSI



CITTA' DI COSENZA

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio on-line per quindici giorni consecutivi dal 14/09/2011 come previsto dall'art. 124, comma 1, del T.u.o.e.l. n. 267/2000 e dall'art.32 della legge 18 giugno 2009, n.69, e successive modificazioni.

p. IL DIRETTORE DEL SETTORE
2 - AFFARI GENERALI
Il Funzionario Delegato
F.TO ANTONIO VALENTINI

Cosenza 14/09/2011

- ESECUTIVITA' IMMEDIATA -
(ex art. 134, comma 3, del T.u.o.e.l. n.267/2000)

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva.

IL SEGRETARIO GENERALE

Cosenza 14/09/2011

F.TO FRANCESCO GROSSI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

IL SEGRETARIO GENERALE

Cosenza _____
