



COMUNE DI DIAMANTE

(Provincia di Cosenza)

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N.	21
DATA	27/03/2025

OGGETTO:	APPROVAZIONE PROGETTO URBANISTICO PRELIMINARE (P.U.P.) PER UN INSEDIAMENTO A VOCAZIONE TURISTICO-RESIDENZIALE ART. 244 LOCALITÀ VIA PANORAMICA DITTA: CRISTOFALO LUIGI E CRISTOFALO BATTISTA
----------	---

L'ANNO DUEMILAVENTICINQUE IL GIORNO VENTISETTE DEL MESE DI MARZO
ALLE ORE 16,30, CON CONTINUAZIONE, NELLA SALA DELLE ADUNANZE CONSILIARI.

ALLA PRIMA/~~SECONDA~~ CONVOCAZIONE IN SESSIONE ~~ORDINARIA~~/STRAORDINARIA CHE È STATA PARTECIPATA
AI SIGNORI CONSIGLIERI A NORMA DI LEGGE RISULTANO ALL'APPELLO NOMINALE:

	PRESENTE	ASSENTE		PRESENTE	ASSENTE
1) ORDINE ACHILLE	X		9) PERROTTA ANTONINO	X	
2) PRESTA MARTINA	X		10) PASCALE GIUSEPPE	X	
3) SOLLAZZO SIMONE	X		11) PASCALE MARCELLO	X	
4) BARTALOTTA FRANCESCO	X		12) CAUTERUCCIO ANTONIO	X	
5) BELCASTRO MICAELA	X		13) MARSIGLIA DANIELA	X	
6) CASELLA MARIANO	X				
7) BENVENUTO FLAVIA	X				
8) LISERRE FRANCESCO	X				

ASSEGNATI	N.	13
IN CARICA	N.	13

PRESENTI	N.	13
ASSENTI	N.	—

RISULTANO CHE GLI INTERVENUTI SONO IN NUMERO LEGALE:

PRESIEDE IL CONSIGLIERE **MARIANO CASELLA**, NELLA SUA QUALITÀ DI PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE;

PARTECIPA IL SEGRETARIO COMUNALE **DOTT. SSA ROSA SANTORO**.

LA SEDUTA È PUBBLICA

IL PROPONENTE

VISTA la richiesta presentata in data 13.12.2024 PROT. N. 2635, tramite portale Calabria SUE con pratica codice univoco n. 2522, da parte dei sig.ri CRISTOFALO LUIGI nato a [REDACTED]

[REDACTED] e CRISTOFALO BATTISTA [REDACTED]

[REDACTED] nella qualità di proprietari, intesa ad ottenere in conformità a quanto previsto dall'art. 244 comma 3, al fine di fornire tutte le informazioni necessarie alla verifica preventiva della sussistenza delle condizioni normative, tecniche ed ambientali per l'attuazione in forma diretta, prevista alla lettera, b) del comma 1 art.238 del R.E.U., da eseguire secondo il progetto redatto dall' Ing. Valeriano Capano, con studio tecnico in Belvedere M.mo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°. 787;

CHE l'area interessata all'intervento edilizio di cui sopra, identificato in catasto al foglio n° 9 particella nn° 608 (terreno), 1114 e 1115 (fabbricato), con una superficie edificabile, pari a mq. 3.020,00 ricade sul vigente PSC in zona "C2" – Nuovi insediamenti a vocazione turistico-residenziale";

CHE sul vigente Piano strutturale comunale, l'area in questione veniva classificata come zona "C2 – Nuovi insediamenti a vocazione turistico-residenziale", dove è possibile l'intervento diretto nei casi di nuova costruzione, previa approvazione del Progetto Preliminare Urbanistico di cui Art. 244 delle presenti norme che dimostri la disponibilità dei requisiti per l'attuazione in forma diretta (presenza e dimensionamento idoneo delle urbanizzazioni, accessibilità carrabile all'area oggetto di intervento) ed in assenza dei requisiti minimi o nei casi di interventi che si configurano come ristrutturazione urbanistica, si dovrà procedere attraverso la redazione di un P.A.U., anche allo scopo di assicurare l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni in relazione alla natura e entità dell'intervento;

VISTO l'art. 244 del vigente regolamento edilizio ed urbanistico;

RITENUTO in considerazione di quanto previsto al comma 5 del citato articolo 244 del vigente Regolamento edilizio che la cessione di aree a standard non si ritiene opportuna da parte di questa amministrazione in ragione della loro estensione, conformazione o localizzazione, e quindi si richiede al richiedente la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (monetizzazione delle aree) da definire da parte dell'ufficio preposto;

VALUTATA la fattibilità dell'intervento proposto, con i successivi adempimenti in materia urbanistica, ambientale, sismica e idrogeologico;

VISTO il D.P.R. N. 380/2001;

VISTA la legge regionale n. 19/2002 e ss.mm.ii.

VISTE le leggi ed i regolamenti vigenti in materia;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267/2000;

VISTO il vigente Piano Strutturale comunale e regolamento edilizio urbanistico;

VISTE le leggi ed i regolamenti vigenti in materia;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267/2000;

PROPONE

per le motivazioni sopra esposte che qui si intendono integralmente riportate,

1. **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 244 comma 6 del vigente regolamento edilizio ed urbanistico, il progetto urbanistico preliminare redatto dall' Ing. CAPANO VALERIANO, in ditta CRISTOFALO LUIGI e CRISTOFALO BATTISTA, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
2. **DI DEMANDARE** al competente ufficio comunale settore urbanistica, i relativi adempimenti così come previsti dal vigente regolamento edilizio ed urbanistico;
3. **DI DISPORRE** la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree a standard (monetizzazione delle aree) da definire da parte dell'ufficio preposto;
4. **DI DISPORRE** al competente ufficio urbanistico il rispetto di quanto disposto all'art. 244 del vigente regolamento edilizio ed urbanistico;
5. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" 9. attesa l'urgenza di provvedere in ragione della scadenza del termine previsto dalla legge per l'approvazione del bilancio di previsione 2023-2025 di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134 comma 4 del tue;
6. **DI DARE COMUNICAZIONE** ai capigruppo consiliari, l'oggetto del presente deliberato ai sensi del TUEL 267/2000;
7. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento *ex lege* nel pieno rispetto del Decreto Trasparenza D. Lgs. 33/2013.



IL PROPONENTE

Il Sindaco



PARERI ARTICOLO 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267 TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI	
IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA	
UFFICIO TECNICO	
ESPRIME PARERE:	FAVOREVOLE  IL RESPONSABILE (Ing. M. [redacted]) IL RESPONSABILE (Ing. [redacted])
IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE	
UFFICIO RAGIONERIA	
ESPRIME PARERE:	<i>Favorevole</i> DIAMANTE, Lì <i>25/03/2015</i>  IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO CONTABILE (RAG. GIO. [redacted])

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA LA LETTURA DELLA PROPOSTA PRIMA TRASCRITTA;

VISTO L'ESITO DELLA VOTAZIONE:

PRESENTI N. 13 ; ASSENTI N. / ; VOTANTI N. 13 ; VOTI FAVOREVOLI N. 13 ;

VOTI CONTRARI N. / (_____);

ASTENUTI _____ N. _____

(/ _____)

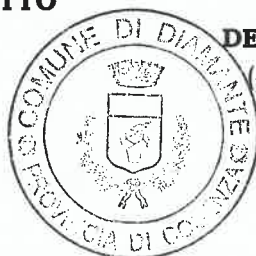
DELIBERA

DI APPROVARE la proposta evidenziata in narrativa

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

(D. [redacted] RO) /



DEL [redacted] E

(S. [redacted])

IL CONSIGLIO COMUNALE, CON SUCCESSIVA VOTAZIONE HA DICHIARATO LA DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 134, COMMA 4, DEL D.LGS. N. 267/2000

PRESENTI N. 13 ; ASSENTI N. / ; VOTANTI N. 13 ; VOTI FAVOREVOLI N. 13
VOTI CONTRARI N. _____ (
ASTENUTI N. _____ (

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

IL SE

(Do



IL PRESIDENTE

DEL

ALE

SI

A

**IL SOTTOSCRITTO SEGRETARIO COMUNALE, VISTI GLI ATTI D'UFFICIO,
ATTESTA**

CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

☒ E' IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA, ESSENDO STATA DICHIARATA TALE CON VOTAZIONE SEPARATA.

Diamante, li 15/04/2025



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(AVV. FRANCESCA TROMBIERO)

☐ E' DIVENUTA ESECUTIVA IL PER DECORSO DEL TERMINE DI PUBBLICAZIONE SENZA ESITO DI RICORSI.

Diamante, li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(AVV. FRANCESCA TROMBIERO)

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SEGRETERIA.

Diamante, li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(AVV. FRANCESCA TROMBIERO)

☐ VIENE AFFISSA ALL'ALBO PRETORIO ON LINE IL GIORNO _____ PER LA PRESCRITTA PUBBLICAZIONE

Diamante, li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(AVV. FRANCESCA TROMBIERO)



COMUNE DI DIAMANTE (Cosenza)

SETTORE TERZO

Via Pietro Mancini, 10 - 87023 Diamante (CS) - Telefono 0985/81398

Posta certificata protocollodiamante@pec.it E-mail vaccaro.marianna@comune-diamante.it

Codice Fiscale Partita Iva 00362420788

Al Signor Sindaco
Avv. Achille ORDINE
SEDE

OGGETTO: APPROVAZIONE PROGETTO URBANISTICO PRELIMINARE (P.U.P.) PER UN INSEDIAMENTO A VOCAZIONE TURISTICO-RESIDENZIALE ART. 244 LOCALITÀ VIA PANORAMICA

DITTA: CRISTOFALO LUIGI E CRISTOFALO BATTISTA

RELAZIONE ISTRUTTORIA

In data 13.12.2024 PROT. 2635/2024 COD SUE 2522 perveniva richiesta da parte da parte , da parte dei sig.ri CRISTOFALO LUIGI nato a Diamante (CS) il 06.09.1965 e residente in Diamante (CS) in Via Panoramica con C.F. CRS LGU 65P06 D289Z, e CRISTOFALO BATTISTA nato a Diamante (CS) il 18.08.1967 e residente in Diamante (CS) in Via Panoramica con C.F. CRS BTS 67M18 D289I, intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire , in ossequio a quanto previsto sul vigente PSC, di un piano di lottizzazione , da eseguire secondo il progetto redatto dall' Ing. Valeriano Capano, con studio tecnico in Belvedere M.mo, iscritto all' Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°. 787.

Da verifica effettuata sul vigente Piano strutturale comunale l'immobile interessato all'intervento edilizio di cui sopra, identificato in catasto al foglio n° 9 particella nn° 608 (terreno), 1114 e 1115 (fabbricato), ricade sul vigente PSC in zona "C2" – Nuovi insediamenti a vocazione turistico-residenziale dove è possibile l'intervento diretto nei casi di nuova costruzione, previa approvazione del Progetto Preliminare Urbanistico di cui Art. 244 delle presenti norme che dimostri la disponibilità dei requisiti per l'attuazione in forma diretta (presenza e dimensionamento idoneo delle urbanizzazioni, accessibilità carrabile all'area oggetto di intervento) ed in assenza dei requisiti minimi o nei casi di interventi che si configurano come ristrutturazione urbanistica, si dovrà procedere attraverso la redazione di un P.A.U., anche allo scopo di assicurare l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni in relazione alla natura e entità dell'intervento

VISTO il Progetto urbanistica preliminare presentato in data 13.12.2024, sul portale CALABRIA SUE con PROT. N. 2635/2024 da parte del tecnico progettista Ing. Valeriano Capano, dal

Comune di Diamante

Prov. di Cosenza



PROGETTO PRELIMINARE URBANISTICO PER UN "INSEDIAMENTO A VOCAZIONE TURISTICO-RESIDENZIALE" ART. 244 RUE LOCALITÀ VIA PANORAMICA

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE:

**CRISTOFARO BATTISTA
CRISTOFARO LUIGI**

DATA

Nov. 2024

RAPP.

1:500

ELABORATO

Tav. 01

AMBITO

☐ Relazione

☐ Tavola

☐ Documento

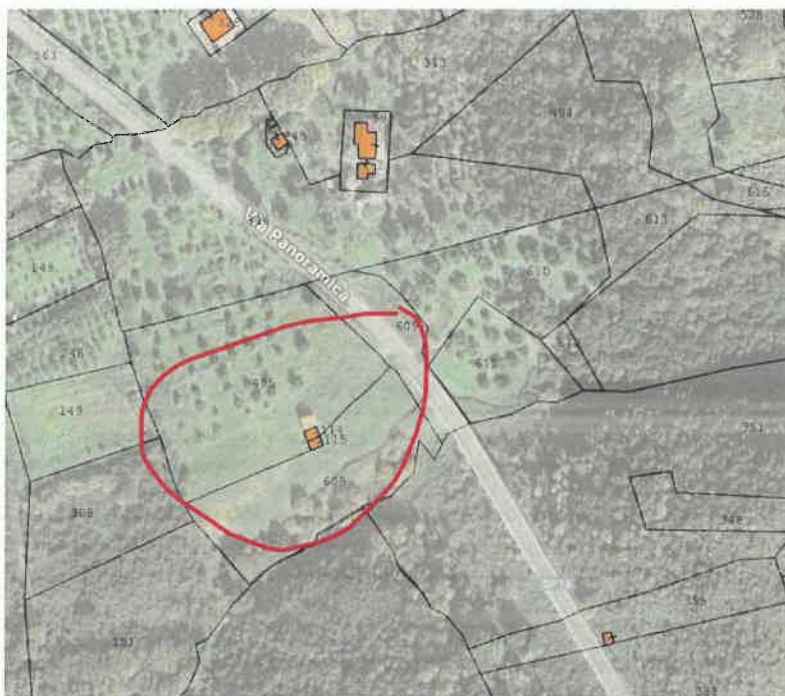
Il Collaboratore
Geom. Paolo Mollo

PROGETTISTA e D.L.
Ing. Capano Valeriano

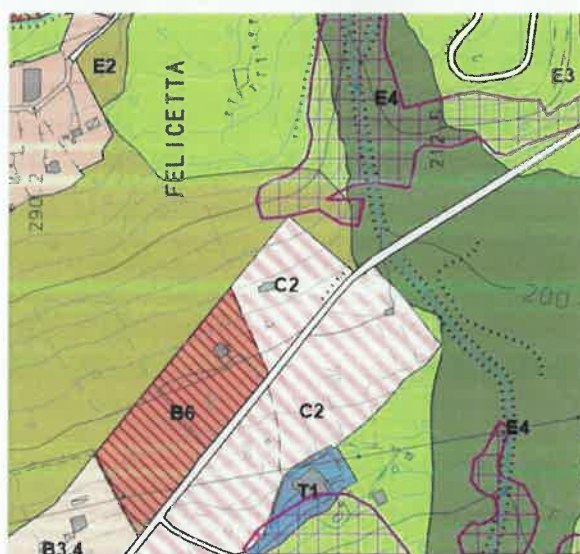
STUDIO dell'Ing. VALERIANO CAPANO

Sede operativa: Via G. Fiorillo n. 57 - 87021 - Belvedere Marittimo (CS) Tel. e Fax: 0985/84152 - Cell. 338 5662210 - 3317471974
E-mail: valercapano@tiscali.it - PEC: valeriano.capano.787@ingpec.eu





L'area così descritta fa parte di un comparto molto più vasto ed è destinata come "C2" – Nuovi insediamenti a vocazione turistico-residenziale.



La proprietà dei suddetti terreni appartiene ai sigg. Cristofalo Battista e Luigi.

L'area oggetto d'intervento è posizionata mediamente a circa mt. 200 sul livello del mare, e, dista da esso circa mt. 1.200.

Lo studio dell'ambiente e del paesaggio hanno suggerito un'insediamento che prevede una diversificazione di tipi edilizi: a ville isolate, (case singole).

L'edificazione viene sviluppata nel rispetto della normativa di piano.

L'intervento di progetto

L'area d'intervento progettata è delimitata lungo i propri confini da zone urbanistiche che ne indicano la vocazione naturale dell'area, precisandone le valenze di sviluppo a livello urbano, e ne indica le linee di espansione.

L'attenta lettura ambientale e funzionale della zona del suo generico spazio fisico e di quello costruito, nonché la forma del terreno e la sua collocazione, hanno suggerito la traccia ideale dell'intervento progettuale, informato sulla realizzazione di una tipologia mediterranea, sulla sua diversificazione formale architettonica e funzionale che ne caratterizzano i singoli interventi di progetto.

Le opere di urbanizzazione primaria

Per quanto riguarda i servizi a rete si fa riferimento all'apposito elaborato: SERVIZI A RETE (strade, rete idrica, rete fognante e rete elettrica).

La planimetria al 500 riporta i punti di allaccio con l'indicazione dei relativi pozzetti. I particolari tipi sono raccolti nell'apposito elaborato.

Norme tecniche delle opere di urbanizzazione primaria

Strade bitumate – marciapiedi – parcheggi

La nuova strada di lottizzazione verrà eseguita mediante le seguenti opere:

- 1) scavo terra sagomato del cassonetto di trasporto delle eccedenti PP.DD.
- 2) Sottofondo in tout-venant alluvionale o di cava, dello spessore di cm. 30, con elementi granulometrici compresi, secondo opportuna curva, tra 0 e 75 mm, stesi con mezzi meccanici umidificando fino ad ottenere il valore massimo della prova di Proctor modificata; il tutto costipato a mezzo di opportune macchine.
- 3) Ghiaione per uno spessore di cm. 10, posto in opera a compressione avvenuta sopra il sottofondo rullato con compressore.
- 4) Manto di conglomerato bituminoso del tipo chiuso comprese tutte le prestazioni occorrenti, inclusa la spruzzatura preliminare con emulsione al 55%, dello spessore minimo di cm. 8.
- 5) Manto di conglomerato bituminoso del tipo chiuso dello spessore di cm. 3 a compressione avvenuta, eseguito con idonea macchina finitrice, chiuso con polvere di asfalto previa preparazione del fondo con spalmatura di emulsione al 55%.

e performante, ed hanno una buona qualità e resistenza agli agenti atmosferici, come l'umidità, la pioggia e i raggi UV. Questo garantirà che il serramento mantenga nel tempo le sue proprietà estetiche e funzionali. Inoltre, hanno un sistema di isolamento termico ed acustico efficace. Il PVC è un materiale che offre già di per sé un buon isolamento, ma l'inserimento di camere d'aria all'interno del profilo, l'impiego di vetri basso emissivi e la presenza di guarnizioni a tenuta d'aria sono elementi fondamentali per migliorare ulteriormente le prestazioni dell'infisso. Altro aspetto importante è la sicurezza. Un buon serramento in PVC deve essere dotato di chiusure multiple ed eventualmente anche di sistemi antieffrazione, come ad esempio barre anti-sollevamento o dispositivi anti-leva. Questo garantirà la protezione della casa da intrusioni indesiderate.

Le porte interne sono in legno del tipo moderne sono caratterizzate da linee pulite, finiture lucide e attenzione ai dettagli. Possono essere personalizzati con accessori come maniglie, serrature e chiusure a scatto per adattarsi a qualsiasi stile di arredamento. alle camere da letto.

Sarà previsto un impianto di riscaldamento a pavimento. Esso, consente di consumare meno energia e garantisce una distribuzione uniforme del calore. Funziona a una temperatura di 35°C, riducendo il consumo di gas. I tubi nel sottopavimento emanano calore dal pavimento verso l'alto, permettendo una migliore stratificazione e copertura uniforme del calore in tutto l'ambiente.



Integrato alla villa è stato progettato un garage al piano interrato ed una cantina, con porta basculante rivestita da doghe verticali di larice su telaio di metallo, detto piano sarà accessibile anche da una scala interna e da una rampa carrabile dall'esterno.

Le pareti esterne siano rifinite con intonaco in malta comune, spugnata al fratazzino fino, tinteggiati con colori tenui che si inseriscono all'ambiente circostante, escludendo toni troppo chiari.

SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI ALL'INTERNO DEI SINGOLI FABBRICATI.

Il volume edilizio, in rapporto al quale sarà determinata la superficie da destinare a parcheggi è quello delle abitazioni, con esclusione delle altre parti degli edifici, quali scantinati, i servizi e i cosiddetti <<volumi tecnici>> (circ. Min LL.PP. n° 3210/67).

superficie da destinare a parcheggi = Vol.

10

abbondantemente coperto dalla superficie lasciata libera dall'edificazione.

REQUISITI IGIENICO-SANITARI (D.M. 5/Luglio/1975)

Per quanto riguarda l'organizzazione degli spazi abitativi, i fabbricati saranno dimensionati secondo quanto è disposto dalla normativa vigente.

Tutti i locali fluiscono di illuminazione ed aerazione naturale diretta mediante vani finestra e porte finestre proporzionate in modo da soddisfare le norme di legge.

L'acqua sarà addotta all'utilizzazione con idonee tubazioni, realizzate con tubazioni in polietilene collegato alla rete idrica Comunale.

Gli scarichi e le colonne saranno isolate al rumore. La fognatura sarà realizzata con tubazioni e pezzi speciali in P.V.C. pesante e pozzetti in cemento di sezione 20 cm. per le diramazioni interne, per le diramazioni esterne di cm. 30 per l'allacciamento alla rete fognaria Comunale. Gli innesti alla fognatura sono realizzati con pozzetti a sifone ispezionabili posti all'esterno delle costruzioni come da allegato planimetrico.

La raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, comunicanti dalle grondaie e pluviali, realizzate in P.V.C., saranno convogliate mediante canalizzazione con pozzetti e caditoie, posti lungo il margine della strada di servizio all'interno del lotto residenziale, ed andranno versate nel canale esistente a ridosso della zona interessata dalla lottizzazione, sempre di proprietà.

Gli impianti elettrici troveranno una rigida guida nella legge 46/90 e succ. e relativo regolamento di attuazione.

Conclusione

L'INTERVENTO PROPOSTO È CONFORME AL P.S.C. VIGENTE E SI INSERISCE NEL LINGUAGGIO ARCHITETTONICO PRESENTE NEL COMPRESORIO:

I MANUFATTI SI ADAGIANO SUL TERRENO NATURALE SENZA ALTERARE LA PRESISTENTE MORFOLOGIA DEI LUOGHI, INSERENDOSI ARMONIOSAMENTE NELL' AMBIENTE CIRCOSTANTE.

Belvedere M.mo, Addì dicembre 2024

IL TECNICO PROGETTISTA

Ing. Valeriano Capano

QUINTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO: APPROVAZIONE PROGETTO URBANISTICO PRELIMINARE (P.U.P.) "PROGETTO PRELIMINARE URBANISTICO PER UN INSEDIAMENTO A VOCAZIONE TURISTICO-RESIDENZIALE ART. 244 RUE LOCALITA' VAI PANORAMICA". DITTA CRISTOFARO LUIGI.

Illustra la proposta il Sindaco Avv. Achille Ordine, che la dà per letta.

La proposta viene approvata all'unanimità.

Con la stessa votazione si approva anche l'immediata esecutività.

ELABORATO: **PLANIMETRIA GENERALE**

DATA
Nov. 2024

AMBITO

☐ Relazione ☐ Tavola ☐ Documento

Il Collaboratore
Geom. Paolo Mollo

PROGETTISTA • D.L.
Ing. Capano Valeriano

