



SANTA MARIA DEL CEDRO

PROVINCIA DI COSENZA

P S C

IANO
TRUTTURALE
OMUNALE

SCHEDA URBANISTICA PROGETTUALE PRELIMINARE

TITOLO

Norme Gestionali

TAVOLA

SCALA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. VINCENZO SILVESTRI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

DATA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Capogruppo
Dott. Virgilio VISCIDO
Architetto

Dott. Ernesto LUPINACCI
Architetto

Dott. Sergio GIOIA
Ingegnere

Dott.ssa Sonia COSENTINI
Architetto

Dott.ssa Rita ARENA
Architetto

Dott. Claudio ADDUCI
Ingegnere

Dott. Beniamino TENUTA
Geologo

Dott. Ugo GALIANO
Agronomo

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

SCHEDA PROGETTUALE PRELIMINARE

- AMBITO RELAZIONALE REL 1 -

a. - Ambito Relazionale : Ambito integrato di servizi a carattere urbano ed edificazione privata

b. - Localizzazione: Aree in contesto urbano nel Centro di Marcellina

c. - Dati Catastali: Fg. 1 –Comune di Grisolia Part.IIe: come da abaco allegato (si specifica che la situazione catastale è quella che è stato possibile rilevare al momento della formazione della Scheda. Pertanto essa potrà subire modificazione all'atto della formazione della Scheda definitiva)

d. - Parametri di PSC

Vedi art. 111 delle Norme Attuative e Gestionali – REU parte seconda-

e. - Parametri di subambito

Superficie territoriale	mq 21.206 (al lordo della viabilità esistente).
Viabilità Principale di PSC	esistente
Viabilità Secondaria	a servizio dei singoli edifici
Indice Utilizzazione Territoriale	in applicazione del planivolumetrico (virtuale per la formazione del Credito Urbanistico 0,20 mq/mq)
SC totale	mq 3.687 (al netto della premialità)
Abitanti insediati	n° 110

f. - Caratteri morfologici e funzionali:

E' un'area pianeggiante situata nel Centro abitato della Frazione Marcellina, è servita da viabilità di attraversamento nonché dei servizi a rete principali. Non risulta interessata da copertura vegetale d' alto fusto. L'utilizzazione edificatoria è compatibile con la caratterizzazione geologica del PSC.

g. - Obiettivo generale dell'intervento:

Formazione di un nucleo integrato di spazi di socializzazione (piazza e verde attrezzato) in un'area densamente edificata in grado di soddisfare la domanda aggregativa proveniente dall'intero quartiere. Realizzazione contestuale delle opere urbanizzative eventualmente necessarie in modo da garantire soprattutto il collegamento viario nonché il reperimento di aree di sosta e parcheggio particolarmente carenti nella struttura residenziale preesistente.

h. - Modalità di esecuzione:

La presente Scheda si configura come progetto preliminare che determina le condizioni di minima per procedere allo sfruttamento edificatorio diretto (Permesso di Costruire) del sub ambito REL 1.0 . Pertanto essa potrà subire modificazioni ed integrazioni sia in funzione della successiva fase concertativa (accordi con le proprietà interessate) sia a seguito della predisposizione dei progetti esecutivi (sia pubblici che privati) nonché in ragione della situazione catastale verificabile al momento della sua stesura esecutiva. Tutto ciò sem-

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

pre mantenendo inalterato: il rapporto aree pubbliche/aree private, la SC assegnata e definita, il numero dei piani dei singoli immobili.

In essa sono individuati principalmente :

- a) Lo schema viario principale e secondario
- b) Lo schema dei servizi primari e secondari (standard urbanistici)
- c) La partizione in aree edificabili con i connessi fabbricati

I soggetti attuatori (proprietà interessate) si fanno carico della cessione volontaria e gratuita, alla Pubblica Amministrazione, delle aree necessarie alla realizzazione di dette opere urbanizzative. Detta cessione verrà formalizzata al momento del ritiro di ogni Permesso di Costruire, ma potrà essere offerta alla Pubblica Amministrazione con dichiarazione irrevocabile sottoscritta dalle parti. Tutto ciò darà diritto alla formazione di perequazione compensativa (incremento dell' indice di Utilizzazione Fondiaria) in funzione della quantità di aree effettivamente cedute (vedi abaco dell'utilizzazione fondiaria allegato).

Restano altresì a carico dei soggetti attuatori i costi relativi alle opere urbanizzative (oneri di urbanizzazione) oppure la loro realizzazione che darà diritto, a favore degli stessi, alla formazione di premialità compensativa in ragione della spesa effettivamente sostenuta. Il costo connesso a dette opere sarà stabilito con la predisposizione della Scheda Progettuale Esecutiva che conterrà i progetti esecutivi di tutte le opere necessarie, nonché la ripartizione degli stessi a carico dei soggetti attuatori, proporzionalmente alla quantità di edificato afferente ciascuno di essi .

Il diritto edificatorio acquisito da ciascuna proprietà , con la formazione del PSC e della presente Scheda, è esercitabile solo e soltanto a fronte della cessione, gratuita e volontaria, delle aree per la realizzazione delle opere urbanizzative per come graficamente individuate e contraddistinte nella presente Scheda. In assenza di detta cessione sui terreni che non partecipano alla formazione attuativa della Scheda, permane la destinazione d'uso agricola e la relativa classificazione in ambito del tipo E2. Tutto ciò sino a quando la proprietà interessata non avrà provveduto alla cessione (o alla relativa dichiarazione irrevocabile) di sua spettanza per come definita nella presente Scheda. Il permanere della mancata cessione (o in assenza della dichiarazione suddetta) determina la possibilità, da parte della Pubblica Amministrazione, di acquisire le relative aree a mezzo della vigente legislazione in materia di espropriazione per pubblica utilità, attribuendo ad esse il valore dei terreni agricoli. In tal caso ,sulle relative aree, non si formerà alcuna premialità compensativa.

Di tutti gli impegni assunti dai soggetti attuatori si darà esplicita menzione in apposito Atto Unilaterale d'Obbligo allegato al Permesso di Costruire, che prevederà anche le sanzioni in caso di inadempienza.

Nel caso in cui il "disegno" della Scheda determini la formazione di residuali porzioni di terreno, dimensionalmente non idonee allo sfruttamento edilizio, il loro diritto edificatorio (per come individuato nel citato abaco) può essere attribuito ad altra porzione di terreno, sempre che edificabile, anche appartenente ad altro subambito adiacente (Credito Urbanistico per come di seguito definito).

In applicazione del "disegno" della Scheda, è ammessa l'edificazione sul confine.

Nel caso in cui il volume assegnato non possa essere pienamente utilizzato nel lotto di appartenenza, nonché nel caso in cui il soggetto attuatore voglia utilizzarlo in altro ambito, si forma un Credito Urbanistico di pari valore, da utilizzarsi per come di seguito definito, sempre a fronte della cessione della parte del lotto (e/o del lotto) non utilizzato.

Quanto definito con la presente Scheda preliminare, potrà subire lievi variazioni in fase di progettazione esecutiva, sia in applicazioni di soprappiù concertazione tra i vari soggetti interessati, sia per motivi di carattere tecnico finalizzati al miglioramento di quanto già previsto per le opere urbanizzative (articolazione degli spazi pubblici, viabilità secondaria, spazi per la sosta ed il parcheggio, aree a verde, etc).

In applicazione dei contenuti formali della presente Scheda si procederà a mezzo singolo Permesso di Costruire secondo le vigenti disposizioni di legge in materia, e previa corresponsione, da parte dei soggetti attuatori, alla Pubblica Amministrazione, dei costi connessi alla fase preliminare di predisposizione della presente Scheda, per come di seguito definiti. Detti costi dovranno essere corrisposti dall'avente causa anche al momento della formalizzazione della dichiarazione irrevocabile di cessione.

In caso di monetizzazione di superfici destinate a servizi, la relativa quantità è attribuita, in termini premiali, a ciascun soggetto attuatore in proporzione all'onere sopportato (vedi abaco allegato).

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Nell'eventualità che un soggetto attuatore, a causa delle dimensioni della proprietà interessata, non possa godere dei diritti edificatori ad essa attribuiti, su detta particella si forma un Credito Urbanistico, come appresso definito:

- si definisce Credito Urbanistico (o Credito Edilizio) una quantità edificatoria riconosciuta, ad una determinata superficie, dalla Pubblica Amministrazione a seguito della cessione volontaria e gratuita di aree necessarie alla realizzazione di opere di interesse pubblico e funzionali all'esecuzione di interventi urbanizzativi previsti nel PSC e nel REU;
- detto Credito Urbanistico potrà essere "speso" dal possessore dell'area su cui si forma in altre aree di sua proprietà, sempre che edificabili in applicazione del PSC, così come potrà essere ceduto a terzi, nelle forme della legge, attribuendo ad esso il valore determinato dal mercato. In tale caso il cedente dovrà darne comunicazione alla Pubblica Amministrazione allegando l'atto pubblico di cessione.
- la Pubblica Amministrazione si riserva la facoltà di organizzare, gestire, ed aggiornare un Pubblico Registro dei Crediti Urbanistici sulla scorta delle indicazioni fornite dal PSC o da apposito elaborato da predisporre, qualora lo ritenga opportuno.

i. - Criteri per la progettazione esecutiva:

L'edificazione dovrà avvenire, nell'ambito dei lotti individuati, con tipologie edilizie per lo più orientate all'edificio plurifamiliare con annessi servizi commerciali e locali per pubblici esercizi (da localizzare ai piani terra), secondo lo schema planivolumetrico individuato nell'apposita planimetria. Al fine di un idoneo sfruttamento edilizio delle aree relative, si rende possibile l'edificazione sul confine fra le particelle ed anche soluzioni concertative fra le parti che tendono a migliorare l'utilizzo delle stesse.

Il numero dei piani di ciascun fabbricato resta definito con la presente Scheda, così come resta definito l'obbligo della realizzazione di porticato per le facciate che prospettano sui spazi pubblici e/o di uso pubblico. Sulle medesime facciate non è ammessa la formazione di recinzioni di alcun genere, che invece sono ammesse sui fronti che non prospettano su detti spazi pubblici. Nel caso dette facciate prospettino su strade pubbliche esistenti gli eventuali spazi di isolamento, se non diversamente stabilito dal disegno della Scheda, assumono la destinazione a parcheggio d'uso pubblico.

La cessione delle aree a parcheggio concorre all'assolvimento degli obblighi derivanti dalla Legge n°122/89. E' ammessa, senza che ciò costituisca Variante al PSC la modifica (accorpamento/frazionamento) dei singoli lotti mantenendo comunque inalterato lo schema distributivo dei singoli fabbricati.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti (a parità di volume demolito) senza modifica dell'impianto planimetrico a meno di accordi con le proprietà confinanti. E' ammessa, in caso di demolizione e ricostruzione, l'applicazione dei benefici di cui al Piano Casa Regionale, fatti salvi i diritti dei terzi confinanti.

Non è ammesso il frazionamento delle aree destinate a piazza, parcheggio pubblico e/o a verde attrezzato. L'Amministrazione Comunale provvederà (avvalendosi degli stessi professionisti che hanno elaborato la Scheda Preliminare) a predisporre i progetti esecutivi delle opere pubbliche e/o d'uso pubblico, necessarie a dare compiuta attuazione alla scheda preliminare con i quali verranno definiti i relativi costi di ognuna di esse nonché gli oneri necessari alla progettazione medesima.

I soggetti attuatori potranno, in alternativa alla corresponsione dei costi di dette opere, loro afferenti in proporzione alla quantità di aree cedute, realizzare in proprio le opere di pertinenza di ciascuno di essi. Detta realizzazione dovrà avvenire:

- a) in perfetta attuazione dei progetti esecutivi predisposti dalla Pubblica Amministrazione sia per quanto attiene la forma che per i materiali da impiegare
- b) sotto il controllo diretto dell'Ufficio Tecnico Comunale (Direzione dei Lavori e/o Alta Sorveglianza)
- c) senza apportare alcuna modifica (anche afferente i materiali da utilizzare) al progetto approvato a meno di esplicita autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che la potrà concedere solo e soltanto in casi di comprovata e motivata esigenza migliorativa del progetto medesimo.
- d) previa formazione di apposita fideiussione (bancaria o assicurativa a prima escussione) commisurata al costo delle opere da realizzare

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Le opere così realizzate saranno sottoposte a collaudo tecnico-amministrativo da parte della Pubblica Amministrazione che a tal fine potrà avvalersi anche di professionisti esterni alla struttura Comunale. Nel caso le opere non siano collaudabili si procederà in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia di Collaudo di Opere Pubbliche per ogni conseguente effetto. Nel caso in cui il soggetto attuatore non dovesse attenersi a tale disposto, oltre ad incamerare la fidejussione prestata dal soggetto attuatore, la Pubblica Amministrazione, in ragione della gravità delle inadempienze riscontrate, potrà dichiarare decaduto il Permesso di Costruire e procedere di conseguenza dichiarando abusivo il fabbricato realizzato che, pertanto verrà acquisito dalla Stessa Amministrazione.

Di tutti gli impegni assunti dai soggetti attuatori si darà esplicita dettagliata descrizione in apposito Atto Unilaterale d'Obbligo con spese a carico del medesimo.

Resta a carico dei soggetti attuatori il costo relativo al riposizionamento di eventuali sottoservizi presenti nella particella interessata dall'intervento.

I.- Capacità insediativa complessiva

Mq di subambito	A - mq 21.206 (al lordo della viabilità esistente)
Superficie edificabile	A.1. - mq 18.435
Sup. Complessiva al netto della premialità	A.2. - mq 3.687
Viabilità di piano	B - (esistente)
Viabilità secondaria	C - (a servizio dei singoli immobili)
Spazi di socializzazione	D - mq 6.603 (piazza e verde attrezzato)
Spazi di sosta e parcheggio	E - mq 1.500 (ad assolvimento delle Legge 122/899)
Abitanti insediati	F - n° 110. (vedi abaco)

m. - Dotazioni ecologiche ambientali (vedi Capo 2.B - art. 19 REU)

Biopotenzialità	art. 5.1.5 della Rel. Gen.: 1,6 verificare
Indice di permeabilità	40% di Superficie Scoperta (Sf) (verificare)

n. - Dotazioni urbanizzative

Viabilità principale di PSC	esistente
Viabilità secondaria	a servizio dei singoli immobili
Pubblica illuminazione (org. ill.)	n° 15
Rete idrica	ml 300
Rete fognaria	mi 300
Raccolta acque bianche	ml 300

o. - Aree per spazi relazionali

Verde attrezzato +piazza	mq. 6.603 (mq 6.603/ab. 110 = 60,02 mq/ab.)
Parcheggi	mq. 1.500 (mq 1.500/ab. 110.= 13,63 mq/ab.)

p. - Funzioni ammesse (vedi art. 44 REU)

Residenzialità (anche turistica)
Servizi Commerciali e Pubblici Esercizi
Ricettività alberghiera

q. - Attuazione meccanismi perequativi

Superficie Complessiva edificata	mq 8.210
----------------------------------	----------

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(vedi abaco allegato)

r. - Costi di massima

Progettazione preliminare	€ 7.500,00 (oltre oneri fiscali come per legge)
Costo opere urbanizzazione (€ 30,00/mq)	€ 243.090,00

s. - Attribuzione dei costi di intervento

Proporzionalmente alla SC attribuita ad ogni singolo lotto:

Incidenza progettazione scheda	€ 0,914/mq di SC
Incidenza opere urbanizzative	€ 29,60/ mq di SC

CALCOLI REL MARCELLINA

A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N
Numero Part.lla	Superficie (mq)	lt 0,2mq/mq	Superficie Edificata di Diritto (B x D)	Superficie Ceduta	Premialità 1 (E x 0,2)	Costi opere (30,00€/mq)	Premialità 2 (G/1000x0,1)	SUPERFICIE PREMIATA TOTALE (F + H)	SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE (D+I)	N° piani consentiti	Superficie a terra
88	386,83	0,2	77,37	96,21	19,242	2.886,30	28,86	48,105	125,47	2	62,73
89	2.125,29	0,2	425,06	975,47	195,094	29.264,10	292,64	487,735	912,79	2	456,40
90	1.878,32	0,2	375,66	1206,83	241,366	36.204,90	362,05	603,415	979,08	2	489,54
91	713,92	0,2	142,78	314,98	62,996	9.449,40	94,49	157,49	300,27	2	150,13
95	429,24	0,2	85,85	346,87	69,374	10.406,10	104,06	173,435	259,28	3	
98	405,30	0,2	81,06	177,41	35,482	5.322,30	53,22	88,705	169,77	3	
1167	349,36	0,2	69,87	125,73	25,146	3.771,90	37,72	62,865	132,74	3	
1175	441,21	0,2	88,24	441,21	88,242	13.236,30	132,36	220,605	308,85	3	290,21
270	13,76	0,2	2,75	13,76	2,752	412,80	4,13	6,88	9,63		
1596	4.722,82	0,2	944,56	1234,41	246,882	37.032,30	370,32	617,205	1561,77	2	780,88
862	185,60	0,2	37,12	0	0	-	-	0	37,12		
863	721,37	0,2	144,27	371,37	74,274	11.141,10	111,41	185,685	329,96	3	
864	801,36	0,2	160,27	0	0	-	-	0	160,27	3	
865	931,18	0,2	186,24	495,73	99,146	14.871,90	148,72	247,865	434,10	3	308,11
866	238,53	0,2	47,71	0	0	-	-	0	47,71		
875	609,13	0,2	121,83	404,11	80,822	12.123,30	121,23	202,055	323,88	3	107,96
900	391,42	0,2	78,28	160,44	32,088	4.813,20	48,13	80,22	158,50	2	79,25
1098	43,33	0,2	8,67	43,44	8,688	1.303,20	13,03	21,72	30,39		
1168	225,92	0,2	45,18	225,92	45,184	6.777,60	67,78	112,96	158,14	3	
1171	822,80	0,2	164,56	735,75	147,15	22.072,50	220,73	367,875	532,44	3	230,19
1172	892,00	0,2	178,40	300,83	60,166	9.024,90	90,25	150,415	328,82	3	
1177	217,09	0,2	43,42	0	0	-	-	0	43,42	3	
1181	189,61	0,2	37,92	189,61	0,00	5.688,30	56,88	56,883	94,81	3	155,68
1176	475,77	0,2	95,15	312,82	62,564	9.384,60	93,85	156,41	251,56	2	125,78
1178	35,56	0,2	7,11	0	0	-	-	0	7,11		
1179	5,52	0,2	1,10	5,52	1,104	165,60	1,66	2,76	3,96		
1180	182,85	0,2	36,57	182,85	36,57	5.485,50	54,86	91,425	128,00		
TOTALE	18.435,09		3.687,02	8.361,27	1.634,33	250.838,10	2.508,38	4.142,71	7.829,73		