



SANTA MARIA DEL CEDRO

PROVINCIA DI COSENZA

# P S C

IANO  
TRUTTURALE  
OMUNALE

## SCHEDA URBANISTICA ATTUATIVA PRELIMINARE

TITOLO

NORME GESTIONALI

TAVOLA

SCALA

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

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. VINCENZO SILVESTRI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

DATA

## SCHEDA URBANISTICA ATTUATIVA PRELIMINARE

- a. - Ambito di Nuovo Impianto:** Località Marcellina
- b. - Localizzazione:** Aree pianeggianti in prossimità del confine comunale nord
- c. - Dati Catastali:** Fg. 3 Particelle : Vedi 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)

**c. - Parametri di PSC**

Vedi art. 47 delle Norme Attuative e Gestionali –REU parte seconda-

**d. - Parametri di subambito**

Superficie territoriale	mq 69.372
Viabilità Principale di PSC	mq 0
Viabilità Secondaria di lottizzazione	mq 7.610
Indice Utilizzazione Territoriale	mq/mq 0,18
SC totale	mq 12.847 (al netto della premialità)

**e. - Caratteri morfologici e funzionali:**

E' un'area pianeggiante in contesto privo di urbanizzazioni. Non risulta interessata da copertura vegetale d'alto fusto. L'utilizzazione edificatoria è compatibile con la caratterizzazione geologica del PSC.

**f. - Obiettivo generale dell'intervento:**

Formazione di un quartiere di nuovo impianto integrato con il recente sviluppo a valle dell'abitato della Frazione Marcellina in modo da consentire il soddisfacimento della domanda residenziale e turistica dovuta all'incremento demografico locale ed alla domanda di carattere turistico.

Realizzazione contestuale delle opere urbanizzative necessarie in modo da garantire soprattutto il collegamento viario con la struttura residenziale preesistente.

**g. - 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 NU 1.0.

In essa sono individuati principalmente :

- Lo schema viario principale e secondario
- Lo schema dei servizi primari e secondari (standard urbanistici)
- La partizione in aree edificabili (lotti)

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 della premialità 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 definitiva 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 può essere attribuito ad altra porzione di terreno, sempre che edificabile, anche appartenente ad altro subambito.

In applicazione del "disegno" della Scheda, è ammessa deroga alla distanza dal confine di subambito (costruzione sul confine) previo accordo fra le parti.

Nel caso in cui la premialità acquisita non possa essere pienamente utilizzata, nel lotto di appartenenza, in applicazione dei parametri di subambito, è ammessa deroga, al fine della sua utilizzazione, all'altezza massima ed al numero dei piani. Nel primo caso per un massimo di ml 3, nel secondo per un massimo di piani 1. Quanto definito con la presente Scheda preliminare, potrà subire lievi variazioni in fase di progettazione esecutiva, sia in applicazioni di sopraggiunta concertazione tra i vari soggetti interessati, sia per motivi di carattere tecnico finalizzati al miglioramento di quanto già previsto per le opere urbanizzative (livellette e tracciati stradali, formazione di pendenza delle reti idriche e fognarie, allacciamenti ai pubblici servizi, 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).

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 dei 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.

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

- 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.

### h. - Criteri per la progettazione esecutiva:

L'edificazione dovrà avvenire nell'ambito dei lotti individuati con tipologie edilizie per lo più orientate all'edificio mono familiare e secondo lo schema planivolumetrico individuato nell'apposita planimetria. Al fine di un idoneo sfruttamento edilizio delle aree relative, si può rendere obbligatoria l'edificazione sul confine fra particelle confinanti a meno di soluzioni concertative fra le parti che tendono a migliorare l'utilizzo delle stesse.

E' consentita l'edificazione di immobili a quattro piani nel caso di destinazione commerciale e/o pubblici esercizi del piano terra.

E' ammessa, senza che ciò costituisca Variante al PSC la modifica (accorpamento/frazionamento) dei singoli lotti.

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 parcheggio pubblico e/o a verde attrezzato.

E' ammessa premialità aggiuntiva in caso di realizzazione di edifici a destinazione esclusiva del tipo ricettiva alberghiera in applicazione delle disposizioni del REU, anche con incremento del numero dei piani per un massimo di 4..

### i. Capacità insediativa complessiva

Mq di subambito	A – mq	69.372
Viabilità di piano	B – mq	<u>7.610</u>
	Totale	C – mq 61.762
Abitanti insediati	n°	334 (vedi abaco)

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

Biopotenzialità	vedi Relazione Generale del PSC
Rapporto di coperture	25% di Superficie Fondiaria

### m. - Dotazioni urbanizzative

Viabilità principale di PSC	mq .....0.....
Viabilità secondaria (di Scheda)	mq 7.610
Pubblica illuminazione (org. ill.)	n° .....35
Rete idrica	ml ...700
Rete fognaria	ml ...700
Raccolta acque bianche	ml ...700

### n. - Aree per Standards Urbanizzativi

Verde attrezzato	mq. 5.652 (mq 5.652/ab. 334 = 16,92 mq/ab.)
Parcheggi	mq. 1.467 (mq 1.467/ab. 334 = 4,40 mq/ab.)
Attrezzature Generali	mq. 779 (mq 779/ ab. 334 = 2,33 mq/ab.)
Servizi Scolastici*	mq. 1.503 (mq 1503/ ab. 334 = 4,50 mq/ab.)

\*da monetizzare €/mq 0,93089 x 1'503= 1'399,13 \*\* -- incidenza €/mq SC = € 0,1089

\*\* calcolata in applicazione del valore agricolo medio ad oggi vigente per la coltura "seminativo arboreo". Da aggiornare in base al valore della coltivazione effettivamente in essere al momento della monetizzazione.

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

### **o. - Funzioni ammesse (vedi art. 44 REU)**

Residenzialità e turismo stanziale

Servizi Commerciali

Ricettività alberghiera

### **p. - Attuazione meccanismi perequativi**

Superficie Complessiva edificata mq 15.019

(vedi abaco in tav. n° S.A.3)

### **q. - Costi di massima**

Progettazione preliminare € 7.500,00 (oltre oneri fiscali come per legge)

Opere urbanizzative € come da successivo progetto esecutivo

Oneri urbanizzazione € in applicazione delle vigenti disposizioni comunali

### **r. - Attribuzione dei costi di intervento**

Proporzionalmente alla SC attribuita ad ogni singolo lotto:

Incidenza progettazione scheda € 0,49/mq di SC

Incidenza monetizzazione € 0,1089/ mq di SC

A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O	P	Q
Particelle interessate	Superficie	Percentuali	Superficie edificata di diritto (SC) [A x 0,68]	MC [D x 3]	Parcheggi	Altrezzature generali	Verde attrezzato	TOTALE [F+G+H]	Area da cedere per viabilità	TOTALE (con area x viabilità) [I+L]	Premialità 1 [M/10 - 0,003]	MQ derivanti dalla Premialità 1 [M x N]	SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE [D+O]	Costo progettazione preliminare
51	3195,81	4,61%	575,23	1725,74				0	89,06	89,06	0,03	2,38	577,63	286,03
300	1558,6	2,25%	280,55	841,64				0	48,86	48,86	0,01	0,72	281,26	129,54
399	1496	2,16%	269,28	807,84				0	68,52	68,52	0,02	1,41	270,69	124,67
775	1381,14	2,01%	250,41	751,22				0	0	0	0,00	0,00	250,41	115,33
776	1508,14	2,17%	271,47	814,40				0	127,53	127,53	0,04	4,88	276,34	127,27
94	1776,54	2,56%	319,78	959,33				0	0	0	0,00	0,00	319,78	147,28
164	1449,78	2,09%	260,96	782,88				0	0	0	0,00	0,00	260,96	120,19
167	1566,51	2,26%	281,97	845,92				0	0	0	0,00	0,00	281,97	129,86
169	1403,85	2,02%	252,69	758,08	89,75		360,47	450,22	0	450,22	0,14	60,81	313,50	144,39
212	683,61	0,99%	123,05	369,15				16,72	0	16,72	0,01	0,53	123,05	56,67
213	190,6	0,27%	34,31	102,92	16,72			16,72	25,38	42,1	0,00	0,00	34,84	16,09
53	633,99	0,91%	114,12	342,35				0	0	0	0,00	0,00	114,12	52,58
310	6,67	0,01%	1,20	3,60				0	0	0	0,00	0,00	1,20	0,55
214	1814,2	2,62%	326,56	979,67				0	0	0	0,00	0,00	326,56	150,40
215	923,46	1,34%	167,30	501,91	109,63		119,82	229,45	628,47	857,92	0,26	220,81	388,11	178,75
54	3116,23	4,49%	560,92	1692,76			1290,17	1290,17	0	1290,17	0,39	499,36	1,060,28	488,32
52	609,94	0,88%	109,79	329,37	90,18			90,18	53,77	143,95	0,04	6,22	116,01	53,43
308	68,48	0,10%	12,33	36,98	104,69			104,69	0	104,69	0,03	3,29	15,61	7,19
307	121,83	0,18%	21,93	65,78				0	64,71	64,71	0,02	1,26	23,19	10,86
216	534,48	0,77%	96,21	288,62				0	118,49	118,49	0,04	4,21	100,42	46,25
309	160,3	0,23%	28,85	86,56				0	0	0	0,00	0,00	28,85	13,29
812*	677,72	0,98%	121,99	365,97				0	0	0	0,00	0,00	121,99	56,18
217	702,64	1,01%	126,48	379,43				0	0	0	0,00	0,00	126,48	58,25
219	621,41	0,90%	111,85	335,56				0	0	0	0,00	0,00	111,85	51,52
536	1313,36	1,89%	236,40	709,21				0	0	0	0,00	0,00	236,40	108,89
392	929,44	1,34%	167,30	501,90				0	0	0	0,00	0,00	167,30	77,05
534	179,2	0,26%	32,08	96,23				0	0	0	0,00	0,00	32,08	14,77
489	457,87	0,66%	82,42	247,25				0	0	0	0,00	0,00	82,42	37,96
201	390,66	0,56%	70,32	210,96				0	0	0	0,00	0,00	70,32	32,39
535	677,27	0,96%	121,91	365,73				0	0	0	0,00	0,00	121,91	56,15
222	646,3	0,93%	116,69	350,08				0	0	0	0,00	0,00	116,69	53,74
100	2146,03	3,09%	386,29	1158,86			912,8	912,8	122,09	1034,89	0,31	321,30	707,58	325,89
402	722	1,04%	129,36	389,98				302,14	29,04	331,18	0,10	32,90	162,86	75,01
401	1972,7	2,84%	355,09	1065,28				790,02	89,48	879,5	0,26	232,06	597,14	270,41
522	1747,93	2,52%	314,63	943,88				471,63	108,85	580,48	0,17	101,09	415,71	191,46
523	1221,96	1,76%	219,96	659,87				0	0	0	0,00	0,00	219,96	101,30
543	2202,99	3,18%	396,54	1189,61	688,87			0	314,39	314,39	0,09	29,65	426,19	196,29
544	827,69	1,19%	148,98	445,95				0	0	0	0,00	0,00	148,98	68,62
546	815,77	1,18%	146,84	440,52				0	0	0	0,00	0,00	146,84	67,63
546	339,16	0,49%	61,05	183,15				0	0	0	0,00	0,00	61,05	28,12
518	466,18	0,67%	83,91	251,74				0	32,46	32,46	0,01	0,32	84,23	38,79
519	395,4	0,57%	71,17	213,52				0	33,38	33,38	0,01	0,33	71,51	32,93
138	193,22	0,28%	34,78	104,34				0	0	0	0,00	0,00	34,78	16,02
102	210,35	0,30%	37,86	113,59				0	37,63	37,63	0,03	2,86	40,72	18,76
102	4791,9	6,91%	862,54	2587,63				1649,57	1649,57	1649,57	0,49	816,32	1,678,87	773,22
139	850,06	1,23%	153,01	459,03				242,73	242,73	242,73	0,07	17,66	170,69	78,61
98	897,56	1,29%	161,56	484,68	194,92		276,19	471,11	285,08	756,19	0,23	171,55	333,11	153,42
103	1605,83	2,31%	289,05	867,15				107,57	107,57	107,57	0,03	3,47	292,52	134,72
165	1944,82	1,94%	342,07	726,20				92,57	92,57	92,57	0,03	2,57	244,64	112,67
168	1847,72	2,66%	332,59	997,77				0	119,64	119,64	0,04	4,29	336,88	155,16
170	807,49	1,16%	145,35	436,04	172,59			123,73	296,32	355,93	0,20	127,63	272,98	125,72
174	866,47	1,28%	159,56	478,68			105,11	105,11	480,39	585,5	0,17	95,94	255,50	117,67
171	1750,26	2,52%	315,05	945,14			673,87	948,24	215,92	1164,16	0,35	406,58	721,63	332,35
105	2787,68	4,02%	501,78	1505,35	0			0,00	311,08	311,08	0,09	29,03	530,81	244,47
551	693,44	1,00%	124,82	374,46				0	77,06	77,06	0,02	1,78	126,60	58,31
549	770,75	1,11%	138,74	416,21				0	93,02	93,02	0,03	2,60	141,33	65,09
549	669,37	1,29%	160,06	480,26				0	106,96	106,96	0,03	3,43	163,52	75,31
548	434,8	0,63%	78,26	234,79				0	52,07	52,07	0,02	0,81	79,08	36,42
166	925,94	1,33%	166,67	500,01				0	0	0	0,00	0,00	166,67	76,76
136	225,02	0,32%	40,50	121,51				0	0	0	0,00	0,00	40,50	18,65
107	3517,28	5,07%	633,11	1899,33			1005,37	1005,37	394	1399,37	0,42	597,47	1,220,58	562,15
<b>Totale</b>	<b>69372,19</b>	<b>100,00%</b>	<b>12486,99</b>	<b>37460,98</b>	<b>1467,35</b>	<b>778,98</b>	<b>5652,34</b>	<b>7898,67</b>	<b>7610,00</b>	<b>14099,87</b>	<b>2,82</b>	<b>3797,53</b>	<b>16.284,52</b>	<b>7.500,00</b>

**N.B.:**

- \* Fabbricati esistenti graffiati al relativo terreno
- Premialità 1 =
- Indice di Utilizzazione Territoriale UT = 0,18
- Standard(24mq/ab): Parcheggi (2mq/ab) 936,62
- (da monetizzare) Servizi Scolastici (4,5) 1685,91
- Altrezz. Gener. (2) 749,29
- Vedre Altrezz. (15) 5619,71