



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

Deliberazione

CONSIGLIO COMUNALE

n. 61 del 16/12/2021

ORIGINALE

OGGETTO

VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "P.P.20". ADOZIONE.

L'anno DUEMILAVENTUNO il giorno SEDICI del mese di DICEMBRE alle ore 21:00 nella Sala delle adunanze Consiliari e in videoconferenza tramite piattaforma telematica, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge vigente, si è riunito in sessione ordinaria in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale.

Sono intervenuti i signori:

Consigliere	Pres	Ass.	Consigliere	Pres	Ass.
SPINA ALDO	x		GRANDI SIMONE	x	
ALFIERI GIULIA	x		CAMPANA ANNA	x	
PETA SALVATORE	x		AZZOLINI TIZIANA	x	
MAESTRI EUGENIO	x		VAROLI UMBERTO	x	
TEDESCHI ANNA	x		RESTORI ANGELICA	x	
VIGNALI NORBERTO	x		VENTURINI MARIA PAOLA	x	
MARIANI PIETRO	x				

Presenti n. 13 Assenti n. 0

Nomina scrutatori i Consiglieri:

Partecipa all'adunanza la Dott.ssa Renata Greco in qualità di Segretario Comunale. Essendo legale il numero degli intervenuti, Presidente del Consiglio assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

Deliberazione

CONSIGLIO COMUNALE

n. 61 del 16/12/2021

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATE:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24.09.2015, esecutiva a norma di legge, con la quale sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sala Baganza, ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge regionale Emilia Romagna 24/3/2000, n. 20 e s.m.i., e che successivamente non sono state operate varianti ai medesimi strumenti;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 13.12.2017 con la quale si è proceduto all'adeguamento del RUE vigente alla deliberazione della GR n. 922 del 28.06.2017;

PREMESSO:

- che il PSC classifica come “*Ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati ANC*” di cui all'art. 7.1 delle relative norme, quelle aree rimaste in edificate, da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo (PP, PUA), già inserite dal PRG previgente, e che tra queste è ricompreso l'ambito ANC.2, coincidente con il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica a destinazione residenziale denominato P.P.20;
- che il suddetto dispositivo è stabilito tra l'altro che “*in ragione della loro consolidata vocazione edificatoria, pianificata con il PRG previgente, l'assetto normativo, proposto dalle specifiche schede normative d'ambito, viene mutuato dalle disposizioni di cui al previgente PRG, al fine di garantire continuità nel processo di trasformazione urbanistica. Questo obiettivo viene perseguito e mantenuto nei limiti temporali di redazione ed attuazione del primo POC.*”;
- che, relativamente al suddetto piano particolareggiato P.P.20, il Comune non ha provveduto di avvalersi della facoltà stabilita dall'art. 57, comma 4, della L.R. n° 15/2013 e, conseguentemente, che per essi vale la disciplina stabilita dai medesimi piani particolareggiati, anche per quanto concerne la definizione dei parametri urbanistici, per i quali si rimanda alla disciplina dei previgenti PRG e RE e non alle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della DAL n. 279/2010 come sostituita dalla DGR 922/2017 e s.m.i.;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 27.05.2013, è stato adottato il “Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica P.P.20”, in area posta tra Via Gruzza e Via Figlie della Croce;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 30.04.2014 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato P.P.20;
- che successivamente all'approvazione del piano particolareggiato, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica a ministero a ministero Dott. Mario Dages, in data 08.08.2014, Rep. n. 4.922, Racc. n. 2.458, registrata a Parma il 02.09.2014 e trascritta alla Conservatoria dei rr.ii. in data 03.09.2014 al n. 11450 di Reg. Gen.;
- che in data 10.10.2014 è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 62/2014 afferente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato in parola, poi decaduto e rinnovato con Permesso di costruire n. 74/2018 del 31.03.2018, tutt'ora in corso di validità;
- che le opere di urbanizzazione risultano ad oggi in buona parte realizzate, e che parte delle medesime sono state dichiarate funzionanti, come risultante dal collaudo preliminare redatto in data 14.06.2018 dal tecnico collaudatore ing. Paolo Oddi, precedentemente nominato dall'Amministrazione Comunale con determina del Responsabile AST n. 166 del 03.05.2018;



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

Deliberazione

CONSIGLIO COMUNALE

n. 61 del 16/12/2021

VISTO il deposito in data 09.11.2021 con prot. n. 10313, degli elaborati della “Variante n. 1 al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato P.P.20”, redatti a cura del Geom. Giancarlo Salerno e dell’Ing. Cerri Martino;

CONSIDERATO CHE:

- la variante urbanistica è giustificata dalla previsione di aggiunta di un solo lotto e quindi di 26 lotti complessivi rispetto ai 25 inizialmente previsti, e dall’aumento della Superficie Utile edificabile di mq 90, con previsione di complessivi 3.090 mq rispetto ai 3.000 mq inizialmente previsti;
- per quanto riguarda il progetto delle opere di urbanizzazione e degli impianti a rete, si rilevano variazioni minime che di per sé non avrebbero comportato l’esigenza di procedere a variante urbanistica;
- che per quanto sopra espresso si è ritenuto di non richiedere l’elaborazione di progetti relativi alle matrici ambientali, per i quali si rimanda agli elaborati di piano approvati;

PRESO ATTO che la variante al P.P.20 che si è ad adottare, è completa degli elaborati previsti dall’art. 49 della L.R. 07.12.1978, n. 47 e successive modifiche e integrazioni, di seguito elencati:

- Doc. 1_V1 – Relazione illustrativa;
- Doc. 4_V1 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- Doc. 5_V1 – Norme di attuazione;
- Doc. 6_V1 – Schema di convenzione;
- Tav. 1_V1 – Estratto catastale;
- Tav. 5_V1 – Zonizzazione di progetto;
- Tav. 6_V1 – Planimetria di progetto;
- Tav. 7_V1 – Planivolumetrico;

e che per gli altri elaborati costitutivi della presente variante al piano particolareggiato P.P.20, non materialmente allegati poiché non soggetti a modifica, deve essere fatto espresso riferimento all’elenco elaborati contenuto nel “Doc. 5_V1 – Norme di attuazione” ed al progetto di piano particolareggiato originario;

PRESO ATTO che secondo l’attuale disciplina urbanistica vigente, varianti ai piani particolareggiati e PUA sono ammesse in base alle seguenti disposizioni:

- art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017, che recita: “*Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) ... b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'[articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46](#) (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche); ...*”;
- art. 3, comma 1 della L.R. 46/88, che sebbene trattasi di norma abrogata dalla LR 31/2002, continua a trovare applicazione a seguito delle LR 37/2002 e 23/2009, che recita: “*Art. 3- 1. I Comuni sono tenuti a trasmettere alla Giunta provinciale, prima dell’approvazione, copia degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai punti 1), 2), 3) e 5) del comma secondo dell’art. 18 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni, adottati a norma dell’art. 21 della medesima legge regionale, nonché ...*”;



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA
(Art. 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs. 267/2000)

Proposta di delibera di Consiglio avente per oggetto:

VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "P.P.20". ADOZIONE.

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

Il 23/12/2021

Il Responsabile
dell'SETTORE Area
Urbanistica-Serv.Pubb.-
SUE -Gest. Ord. Patr.



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO AVENTE PER OGGETTO:

VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "P.P.20". ADOZIONE.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

per quanto attiene la regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 il Responsabile dei Servizi Finanziari **esprime parere favorevole.**

li, 23/12/2021

AREA SERVIZI ISTITUZIONALI
IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 61

DEL 16/12/2021

OGGETTO: VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "P.P.20". ADOZIONE.

RELATA DI PUBBLICAZIONE

la sottoscritta

visti gli atti d'ufficio

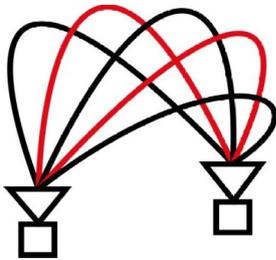
ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata nell'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 17/01/2022 al 01/02/2022 col numero 24/2021;
- diverrà esecutiva il #DATA_ESECUTIVITA# decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3 TUEL)

li 17/01/2022

Per il Segretario Generale
L'impiegata delegata
Federica Iaconisi



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

ZONA RESIDENZIALE URBANA INTENSIVA ESISTENTE POSTA TRA VIA GRUZZA E VIA FIGLIE DELLA CROCE PIANO PARTICOLAREGGIATO “PP 20” VARIANTE N. 1 – ANNO 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TABELLE DATI DI PROGETTO

A) Oggetto dell'intervento.

L'intervento urbanistico denominato “PP20”, in avanzata fase di realizzazione, interessa un'area compresa fra le strade comunali Figlie della Croce, Gruzza e Toschi.

L'area è limitrofa al campo golf e, con la sua realizzazione, si compie un ordinato completamento verso sud-ovest dell'abitato di Sala Baganza, con un'edificazione molto estensiva e la previsione di proprietà pubblica per tutta l'area compresa fra la via Figlie della Croce, il campo da golf e il rio delle Valline.

L'area è regolata dal vigente PSC quale “Ambito per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati ANC”, attraverso l'art. 7.1 delle NdA e la relativa scheda norma, e dal RUE, per i soli interventi ammessi al di fuori della pianificazione prevista, con l'art. 9.2 delle norme.

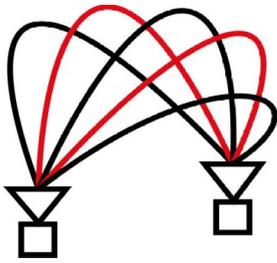
Il piano particolareggiato di iniziativa privata è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 30.01.2014, e la relativa Convenzione è stata stipulata in data 08.08.2014.

Il Piano Urbanistico Attuativo approvato prevedeva la seguente suddivisione in zone:

- a) mq 7.067 per urbanizzazioni primarie: viabilità e pedonali (S1);
- b) mq 1.549 per urbanizzazioni primarie: parcheggi pubblici (P1);
- c) mq 44.646 per urbanizzazioni secondarie (S2);
- d) mq 27.678 di Superficie fondiaria (Sf) per intervento privato, sulla quale si prevedeva la realizzazione di mq 3.000 di SU con destinazione d'uso residenziale.

B) Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, nonché all'art. 31 comma 6 della legge regionale 24.3.2000 n. 20 e della



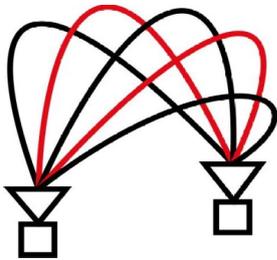
STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

legge regionale 24 del 21.12.2017, il Soggetto Attuatore si è obbligato a cedere al Comune di Sala Baganza, previa realizzazione delle relative opere, le seguenti aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal progetto di Piano Urbanistico Attuativo:

- a) mq 7.067 per urbanizzazioni primarie: viabilità e pedonali (S1);
- b) mq 1.549 per urbanizzazioni primarie: parcheggi pubblici (P1);
- c) mq 44.646 per urbanizzazioni secondarie (S2);

per un ammontare complessivo di mq 53.262.



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

C) Stato di fatto

Allo stato attuale, risultano realizzate:

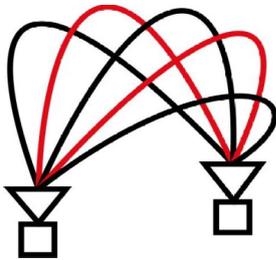
- tutte le reti infrastrutturali, che risultano inoltre collaudate dagli enti competenti e regolarmente funzionanti, tanto da consentire il rilascio dell'abitabilità provvisoria di diverse costruzioni residenziali
- le strade, con esclusione del manto di usura, i percorsi pedonali e ciclabili
- la delimitazione delle aree verdi, senza sistemazione e arredi

D) Oggetto e obiettivi della variante

La presente variante viene presentata a conclusione dell'intervento, e intende rappresentare i minimi adattamenti che si sono resi necessari in corso d'opera per consentire i necessari adeguamenti alle progettazioni dei singoli lotti, con particolare riferimento alla posizione degli accessi, che qui viene rappresentata correttamente in base al "come realizzato", e al tracciato della pista ciclabile ai margini sud e ovest dell'area, ridisegnata in conseguenza dello stato di fatto rilevato del rio delle Valline, che non coincide con la rappresentazione catastale. Tali lievi modifiche non hanno apportato cambiamenti per quanto riguarda la realizzazione delle opere stradali, dunque i profili longitudinali stradali non hanno subito modifiche (tav. 8- 9 del PDC licenziato). Oltre alle opere stradali non hanno subito modifiche nemmeno le opere di fognatura (tav. 10 del PDC licenziato) e gli altri impianti tecnologici (tav. 11-12-13-18 del PDC licenziato)

Il disegno urbano non viene modificato, se non per la divisione dell'originario, ampio, lotto 14, in due lotti, ora denominati lotto 14 e lotto 14bis, idonei ciascuno alla realizzazione di abitazioni monofamiliari.

La suddivisione dei lotti così ridefinita, a seguito della distribuzione della SU disponibile, ha consentito la realizzazione di edifici esclusivamente mono o bi-familiari, con un importante decremento di carico urbanistico; infatti, l'originaria previsione di 40 alloggi complessivi nel comparto, con costruzioni anche tri-familiari e, in un lotto, condominiale, si è concretizzata in effettivi massimi 34 alloggi.



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

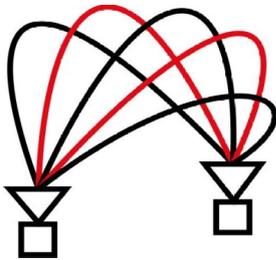
SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

Con la presente variante, si è provveduto alla integrale revisione delle superfici, utilizzando le superfici catastali in luogo delle superfici rilevate utilizzate in sede di progetto di PUA; ciò per garantire la regolarità dei successivi atti di cessione delle aree e opere di urbanizzazione. La scelta è dettata anche dal fatto che sono stati realizzati tutti i frazionamenti necessari, e pertanto la situazione patrimoniale appare allo stato attuale consolidata. La revisione ha anche escluso dal perimetro del PUA le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 13, mappali 445 e 446, estese complessivamente mq 2.000,00, inizialmente ricomprese, in quanto, a seguito di una revisione catastale e nelle iscrizioni nei registri immobiliari, sono risultate di proprietà della Società La Rocca Golf S.p.A.

Le aree interessate, a seguito della citata revisione, risultano ora le seguenti:

- mq 6.835 di Superficie Catastale di proprietà dell'Amministrazione Comunale, con i seguenti dati catastali:
 - foglio 13 mappali 543, 914, 932 parte, 933, 934, 935, 936, 937 parte, 938;
- mq 71.358 di Superficie Catastale nella disponibilità del Soggetto Attuatore, con i seguenti dati catastali:
 - foglio 13 mappali 116, 140, 405, 406, 879, 880, 889, 903, 904, 906, 908, 911, 916, 922, 969, 970, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 993, 994, 996, 999, 1000, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1035, 1036, 1037, 1040, 1045, 1046, 1047, 1049;
- mq 767 di Superficie Catastale di proprietà della Società del Canaletto di Sala Baganza, censita al foglio 13, demanio acque pubbliche;

pari a complessivi mq 78.960.



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

L'area di intervento complessiva del PUA ammonta a mq 79.357, in quanto comprende anche le aree stradali di via Figlie della Croce, alle intersezioni con via Toschi e via Tanzi, ove è prevista la realizzazione di piattaforme rialzate per la mitigazione della velocità, pari a mq. 397.

Si prevede, con la presente variante, un minimo incremento della SU complessiva del PUA, pari a mq. 90, che porta a mq. 3090 la SU complessiva. Tale incremento punta a garantire a tutti i lotti una dotazione minima di SU tale da consentire la realizzazione di abitazioni complete e funzionali, mantenendo comunque la UF media pari a 0,12 mq/mq, con limiti minimo e massimo di 0,08 e 0,18, e la UT a 0,04 mq/mq.

Per rendere ancora migliore la vivibilità complessiva del comparto, nonostante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, come si può evincere dal computo metrico estimativo, siano stati consistentemente maggiori di quanto preventivato, si propone, con la presente variante, la realizzazione di una area gioco bimbi nell'area verde posta a sud-est, facilmente accessibile dai percorsi pedonali e ciclabili, e limitrofa a un ampio parcheggio.

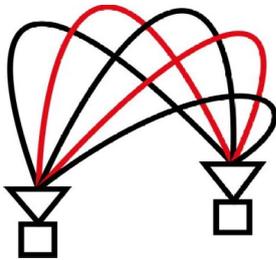
E) Elenco elaborati di progetto della variante

Gli elaborati costitutivi della presente variante sono esclusivamente i seguenti, in quanto non è necessario provvedere alla riproduzione degli elaborati dello stato di fatto e di quelli relativi alle reti tecnologiche, già contenuti, in forma esecutiva, nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione:

1. TAV. 1-V1 - estratto catastale – elenco catastale delle proprietà
2. TAV. 5-V1 - zonizzazione di progetto
3. TAV. 6-V1 - planimetria di progetto
4. TAV. 7-V1 - planivolumetrico
5. DOC. 1-V1 – relazione illustrativa
6. DOC. 4-V1 – computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
7. DOC. 5-V1 – norme di attuazione
8. DOC. 6-V1 – schema di convenzione

F) Tabelle dati

- 1 – Tabella dati di progetto

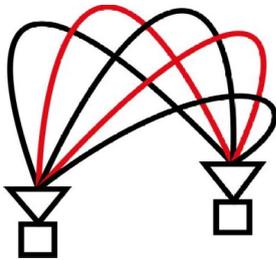


STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
 VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
 Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

Tabella dati di progetto						
DATO	UM	PROGETTO	VARIANTE	PSC/RUE	SCOSTAMENTI DA PROGETTO	SCOSTAMENTI DA PSC/RUE
SI - Superficie di Intervento	mq		79.357			
ST - Superficie Territoriale	mq	80.940	78.960	65.563	-1.980	13.397
SF - Superficie Fondiaria	mq	27.678	26.693		-985	26.693
SU	mq	3.000	3.090	3.000	90	90
UT	mq/mq	0,04	0,04			
UF	mq/mq	0,11	0,12			
U1 Totale di cui:	mq	8.616	8.060		-556	8.060
U1 - Strade	mq	7.067	4.657		-2.410	4.657
U1 - Marciapiedi	mq		1.845		1.845	1.845
U1 - Parcheggi	mq	1.549	1.558	450	9	1.108
U2 Totale di cui:	mq	44.769	44.207	44.177	-562	30
U2 - Pista ciclo-pedonale	mq	1.447	1.538		91	1.538
U2 - Verde pubblico	mq	43.322	42.669		-653	42.669
Hmax	mq	8,50	8,50	8,50	0	0
VI	m/m	0,50	0,50	0,50	0	0
Distanza fra pareti finestrate	m	10,00	10,00	10,00	0	0
Distanza confini	m	5,00	5,00	5,00	0	0
Distanza strade	m	5,00	5,00	5,00	0	0

2 – Tabella superfici aree di urbanizzazione

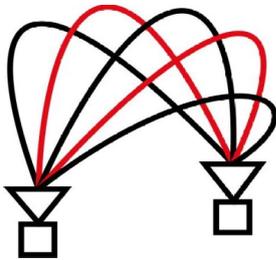


STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
 VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
 Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

SUPERFICI AREE DI URBANIZZAZIONE									
TIPOLOGIA	TITOLARI TA'	F. 13 MAPPALE	SUP. CATAST.	SUP. IN PP	U1			U2	
					STRADE	MARCIAP	PARK	VERDE	PISTA
VERDE	Sogg. Att.	116	820	820				820	
VERDE	Sogg. Att.	140	360	360				360	
VERDE	Sogg. Att.	405	2.360	2.360				2.360	
VERDE	Sogg. Att.	406	9.650	9.650				9.650	
PARCHEGGIO	Sogg. Att.	879	541	541	301	21	175	44	
PISTA CICLABILE E VERDE	Sogg. Att.	880	1.287	1.287				1.270	17
STRADE E MARCIAPIEDI	Sogg. Att.	889	1.758	1.758	1.098	275	209	176	
STRADE E MARCIAPIEDI	Sogg. Att.	903	4.165	4.165	2.394	1011	491	269	
PISTA CICLABILE E VERDE	Sogg. Att.	911	1.379	1.379				1.272	107
VERDE	Sogg. Att.	916	502	502				502	
PISTA CICLABILE E VERDE	Sogg. Att.	922	20.275	20.275				19.948	327
PISTA CICLABILE E VERDE	Sogg. Att.	975	300	300				215	85
PISTA CICLABILE E VERDE	Sogg. Att.	978	127	127				55	72
PISTA CICLABILE E VERDE	Sogg. Att.	981	184	184				112	72
PISTA CICLABILE E VERDE	Sogg. Att.	984	422	422				265	157
PISTA CICLABILE E VERDE	Sogg. Att.	987	518	518				364	154
PISTA CICLABILE	Sogg. Att.	989	56	56					56
PISTA CICLABILE	Sogg. Att.	994	93	93					93
PISTA CICLABILE E VERDE	Comune	543	124	124				76	48
VERDE	Comune	932	4.323	254					254
STRADE, MARCIAPIEDI E PAI	Comune	935	687	687	260	32	395		
VERDE	Comune	936	3.530	3.530				3.530	
STRADE E MARCIAPIEDI	Comune	937	1.360	1.176	570	318	288		
VERDE	Comune	938	932	932				932	
PISTA CICLABILE E VERDE	Canale	Demanio	774	767	34	188		449	96
			56.527	52.267	4.657	1.845	1.558	42.669	1.538
					8.060			44.207	

3 – Tabella lotti



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
 VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
 Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

TABELLA LOTTI

LOTTO n.	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVISTA	PROGETTO			VARIANTE								
		SF mq	SU mq	N. MAX ALLOGGI	PROPRIETA' O DISPONIBILITA' IMMOBILE	MAPPALI n	SUP. MAPPALI mq	TOTALE SF	N. MAX ALLOGGI	SU mq	Uf mq/mq	Diff SF	Diff SU
1	mono/bi/trifamiliare	1.427	490	6	Soggetto Attuatore	999	1.514	1.524	2	173	0,11	97	
					Soggetto Attuatore	1000	10						
2	mono/bi/trifamiliare	672	90	1	Soggetto Attuatore	1049	761	761	1	116	0,15	89	25
3	mono/bi/trifamiliare	686	90	1	Soggetto Attuatore	1026	686	686	1	100	0,15	0	
4-5	mono/bi/trifamiliare	1358	180	2	Soggetto Attuatore	1047	1.528	1.528	1	155	0,10	170	
					Soggetto Attuatore								
6-7	mono/bi/trifamiliare	1560	180	2	Soggetto Attuatore	969	892	1.490	2	140	0,09	-70	
					Soggetto Attuatore	970	598						
8-9	mono/bi/trifamiliare	1551	180	2	Soggetto Attuatore	1037	756	1.538	2	139	0,09	-13	
					Soggetto Attuatore	1040	782						
10	mono/bi/trifamiliare	846	90	1	Soggetto Attuatore	1029	423	846	2	142	0,17	0	
					Soggetto Attuatore	1030	423						
11	mono/bi/trifamiliare	824	90	1	Soggetto Attuatore	904	826	826	1	130	0,16	2	
12	mono/bi/trifamiliare	791	90	1	Soggetto Attuatore	908	795	795	2	110	0,14	4	
13	mono/bi/trifamiliare	781	90	1	Soggetto Attuatore	1035	413	827	2	138	0,17	46	
					Soggetto Attuatore	1036	414						
14	mono/bi/trifamiliare	1979	130	2	Soggetto Attuatore	906	912	912	2	160	0,18	-1.067	15
14bis	mono/bi/trifamiliare				Soggetto Attuatore	988	1.025	1.028	1	90	0,09	1028	
					Soggetto Attuatore	990	3						
15	mono/bi/trifamiliare	1.420	130	2	Soggetto Attuatore	1027	1.301	1.433	1	120	0,08	13	20
					Comune	914	6						
					Comune	933	3						
					Comune	934	123						
16	mono/bi/trifamiliare	1523	130	2	Soggetto Attuatore	1045	710	1.419	2	160	0,11	-104	
					Soggetto Attuatore	1046	709						
17	mono/bi/trifamiliare	1627	130	2	Soggetto Attuatore	1024	762	1.524	2	178	0,12	-103	
					Soggetto Attuatore	1025	762						
18	mono/bi/trifamiliare	1.404	130	2	Soggetto Attuatore	1028	1.494	1.494	1	160	0,11	90	
19	mono/bi/trifamiliare	1804	130	2	Soggetto Attuatore	993	1.496	1.601	2	140	0,09	-203	
					Soggetto Attuatore	996	105						
20	mono/bi/trifamiliare	969	130	2	Soggetto Attuatore	985	1.052	1.052	1	110	0,10	83	25
21	mono/bi/trifamiliare	1.759	130	2	Soggetto Attuatore	982	254	2.044	2	190	0,09	285	
					Soggetto Attuatore	983	1.654						
					Soggetto Attuatore	986	136						
22	mono/bi/trifamiliare	1636	130	2	Soggetto Attuatore	979	454	1.388	2	123	0,09	-248	
					Soggetto Attuatore	980	934						
23	mono/bi/trifamiliare	1089	130	2	Soggetto Attuatore	976	300	1.029	2	186	0,18	-60	
					Soggetto Attuatore	977	729						
24	mono/bi/trifamiliare	1117	130	2	Soggetto Attuatore	974	948	948	2	130	0,14	-169	5
TOTALI		28.381	3.000	40			26.693	26.693	36	3.090	0,12	-1.688	90

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 20" - SALA BAGANZA
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N. ord	Descrizione articolo	Parti simili	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo unitario	Importo
A) STRADE E MARCIAPIEDI								
1	Scavo di sbancamento sino ad una profondità di m. 2,50 dal piano di campagna, eseguito con mezzi meccanici, compreso trasporto a discarica materiale di risulta oppure la formazione di depositi provvisori sul posto.							
	Sommano mc.		8.997,68		0,50	4.498,84	€ 3,50	€ 15.745,94
2	Formazione di rilevati stradali mediante stesura a strati successivi di ghiaia e/o materiale inerte di idonee caratteristiche, compreso l'onere di sagomatura e di formazione delle pendenze secondo indicazioni della DL.							
	Sommano mc.		3.776,79		0,30	1.133,04	€ 4,00	€ 4.532,15
3	Preparazione del piano di posa della fondazione di strade e parcheggi mediante pulitura e cilindratura meccanica del cassonetto stradale eseguita con rullo vibratore semovente.							
	Sommano mq.		5.082,31			5.082,31	€ 0,50	€ 2.541,16
4	Fornitura e stesa di stabilizzato di frantoio per intasamento massicciate, eseguito per uno spessore di cm. 15 compresa rullatura, innaffiatura e formazione di eventuali pendenze e resa pronta per ricevere la successiva pavimentazione bituminosa.							
	Sommano mq.		3.776,80			3.776,80	€ 5,50	€ 20.772,40
5	Formazione di massetto in calcestruzzo (classe minima 150) per marciapiedi, a 250 kg di cemento R325, per uno spessore minimo di cm. 10 (dieci) al netto della compenetrazione nel sottofondo. Compresa fornitura e posa, in corrispondenza dei passi carrai, di rete elettrosaldata di armatura diametro 5 mm. e maglia 20x20 cm., compresi oneri per la formazione di pendenze.							
	Sommano mc.		1.491,88		0,10	149,19	€ 13,50	€ 2.014,04
6	Fornitura e stesa di conglomerato bituminoso per strati di collegamento (Binder), con granulometria 0/18-20 e con il 0,4-4,5% di bitume puro 80-100/180-200, steso in unico strato mediante macchina vibrofinitrice, cilindrato a rullo, spessore cm. 8.							
	Sommano mq.		3.776,80			3.776,80	€ 4,40	€ 16.617,92
7	Manto di usura in conglomerato bituminoso steso con vibrofinitrice e cilindrato con rullo di spessore adeguato, compresa emulsione di ancoraggio, in strati da 40 mm..							
	Sommano mq.		3.776,80			3.776,80	€ 2,50	€ 9.442,00
8	Pavimentazione in masselli forati in cemento autobloccanti, spessore cm. 8, compreso sottofondo in pietrischetto 00, successivo riempimento dei vuoti con sabbia limosa, predisposti per eventuale semina.							
	Sommano mq.		1.616,46			1.616,46	€ 21,00	€ 33945,66

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 20" - SALA BAGANZA

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N. ord	Descrizione articolo	Parti simili	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo unitario	Importo
9	Fornitura e posa in opera di pavimentazione in masselli autobloccanti, con tessitura di posa e colore a scelta della D.L., formato "mattoncino" spessore cm. 6. Compresi sabbia di sottofondo per uno spessore di cm. 2/4 e sabbia di intasamento superficiale. Compresi inoltre gli oneri di battimento, sigillatura e spazzatura finale per la rimozione della sabbia in esubero.							
	Sommano mq.		2.525,00			2.525,00	€ 18,50	€ 46712,50
10	Fornitura e posa in opera di cordoli prefabbricati, dim. 10/12x25x100, compresa assistenza muraria, malta, collanti, sigillatura dei giunti, compresi scavo, sottofondo e rinfiacco in cls. Rbk 200 kg/cmq e reinterro in ghiaia.							
	Sommano m.		1.616,46			1.616,46	€ 12,00	€ 19397,52
11	Fornitura e posa in opera di cordoli prefabbricati, dim. 12/15x25x100, compresa assistenza muraria, malta, collanti, sigillatura dei giunti, compresi scavo, sottofondo e rinfiacco in cls. Rbk 200 kg/cmq e reinterro in ghiaia.							
	Sommano m.		1214,00			1214,00	€ 15,00	€ 18210,00
12	Formazione di pavimentazione in conglomerato bituminoso a grossa granulometria, mediante stesura di strato di collegamento spessore cm. 9, costipato, e finitura superficiale in semipenetrazione con resine a colorazione da concordare con UT.							
	Sommano mq.		208,25			208,25	€ 2,50	€ 520,63
13	Delimitazione dei lotti							
	a) Scavo							
	Sommano mc.		2218,78	0,50	0,40	443,76	€ 4,50	€ 1.996,90
	b) Casseri							
	Sommano mq,2		2218,78	0,20		887,51	€ 20,00	€ 17.750,24
	c) Ferro							
	Sommano kg/ml.		2218,78		25,00	55.469,50	€ 1,25	€ 69.336,88
	d)Getto							
	Sommano mq.		2218,78	0,20		443,76	€ 96,00	€ 42.600,58
TOTALE PARZIALE								€ 357.655,00

N.B. Rispetto ai prezzi indicati dalla Camera di Commercio di Parma, si applica uno sconto pari al 25%, offerto da **Totale con Sconto € 304.000,93** impresa appaltatrice.

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 20" - SALA BAGANZA
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N. ord	Descrizione articolo	Parti simili	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo unitario	Importo
B) RETI DI FOGNATURA								
14	Scavo di fondazione a sezione obbligata in terreno di qualsiasi natura e consistenza, fino ad una profondità di m. 2,50, eseguito con mezzi meccanici, compreso trasporto del materiale di risulta nell'ambito del cantiere ed ogni altro onere.							
	Sommano mc.		1062,50			1.062,50	€ 3,50	€ 3.718,75
15	Reinterro con livellamento di terreno proveniente dagli scavi, eseguito mediante mezzi meccanici.							
	Sommano mc.		531,25			531,25	€ 4,50	€ 2.390,63
16	Costruzione di cameretta d'ispezione per fognatura per ispezione dei condotti di acqua bianca o nera, eseguita in cls. a 300 kg di cemento R325, in opera o prefabbricata, avente dimensione complessiva interna di cm. 120x120x160. Compresi cls., casseri, ferro di armatura, oneri per formazione vani di passaggio nella soletta, la lisciatura delle pareti interne, la fornitura e posa di gradini alla marinara in acciaio e di chiusino in ghisa.							
	Sommano n.		19,00			19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
17	Sovrapprezzo alle camerette di cui alla voce precedente per formazione di torrino esalatore.							
	Sommano n.		7,00			7,00	€ 56,00	€ 392,00
18	Fornitura e posa in opera di pozzetti in cemento prefabbricati o in opera, dimensioni interne 50x50x100 cm., completi di chiusini in ghisa a caditoia, dimensioni parte estraibile cm. 40 x 40, del tipo carrabile. Compresi scavo, rinfianco in cls., reinterro.							
	Sommano n.		37,00			37,00	€ 220,00	€ 8.140,00
19	Allaccio alla fognatura comunale acque nere, ogni onere compreso (scavo, taglio tubo esistente, esecuzione innesto a sella, reinterro).							
	A corpo							€ 500,00
20	Fornitura e posa in opera di tubi in PVC serie UNI 7447/75 - 303/1 diam. cm. 125 / 315, per la realizzazione di canalizzazioni acque nere; compreso formazione di sottofondo, posa di tubo sigillato nei giunti. Rinfianco e cappa in cls formante bauletto di spessore minimo cm. 10, compresi raccordi-curve-ispezioni.							
a)	diam. 200 mm.		510,00			510,00	€ 18,00	€ 9.180,00
b)	diam. 250 mm.		425,00			425,00	€ 28,00	€ 11.900,00
c)	diam. 315 mm.		340,00			340,00	€ 34,00	€ 11.560,00

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 20" - SALA BAGANZA
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N. ord	Descrizione articolo	Parti simili	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo unitario	Importo
21	Fornitura e posa in opera di tubi in PVC serie UNI 7447/75 - 303/1 diam. cm. 125 / 315, per la realizzazione di canalizzazioni acque bianche; compreso formazione di sottofondo, posa di tubo sigillato nei giunti. Rinfianco e cappa in cls formante bauletto di spessore minimo cm. 10, compresi raccordi-curve-ispezioni.							
a)	diam. 200 mm.			340,00		340,00	€ 18,00	€ 6.120,00
b)	diam. 250 mm.			340,00		340,00	€ 28,00	€ 9.520,00
c)	diam. 315 mm.			255,00		255,00	€ 34,00	€ 8.670,00
d)	diam. 400 mm.			255,00		255,00	€ 56,00	€ 14.280,00
22	Fornitura e posa in opera di tubi in PVC rigido serie UNI 302 diam. cm. 125 / 315, per la realizzazione di canalizzazioni acque bianche; compreso formazione di sottofondo, posa di tubo sigillato nei giunti. Rinfianco e cappa in sabbia formante bauletto di spessore minimo cm. 10, compresi raccordi-curve-ispezioni.							
	diam. 125 mm.			510,00		510,00	€ 10,50	€ 5.355,00
TOTALE PARZIALE								€ 106.926,38

N.B. Rispetto ai prezzi indicati dalla Camera di Commercio di

Parma, si applica uno sconto pari al 25%, offerto da impresa appaltatrice.

Totale con Sconto € 80.194,78

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 20" - SALA BAGANZA
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N. ord	Descrizione articolo	Parti simili	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo unitario	Importo
C) RETI ACQUA E GAS								
23	Fornitura e posa in opera di tubi in PEAD PN16 , per rete acquedotto; compresi scavo, formazione di sottofondo e reinterro. Rinfianco e cappa in sabbia per spessore complessivo di cm. 40. Giuntati mediante manicotto o saldatura testa a testa.							
	Diametro esterno 90 mm.							
		Sommano m.	425,00			425,00	€ 12,50	€ 5.312,50
24	Formazione di saracinesca per acquedotto eseguita su condotta nuova in PEAD di qualsiasi diametro comprendente la posa in opera di pezzo speciale a T flangiato con saracinesca DN 75, del tipo a sfera da sottosuolo con quadrotto per comando dall'alto. Compresa fornitura e posa in opera di campana in cls. prefabbricata posata su basamento in cls. o in mattoni e rinfiancata con calcestruzzo e sabbia, chiusino in ghisa di forma circolare per acquedotto. Compresi oneri per scavo, reinterro, collegamenti.							
		Sommano n.	5,00			5,00	€ 315,00	€ 1.575,00
25	Esecuzione di prese per utenze di acquedotto eseguite su condotta nuova in PEAD di qualsiasi diametro comprendente la posa in opera di pezzo speciale a T flangiato con saracinesca DN 1,5", del tipo a sfera da sottosuolo con quadrotto per comando dall'alto e di tubazione in PEAD PN16 diametro 63 mm.. Compresa fornitura e posa in opera di campana in cls. prefabbricata posata su basamento in cls. o in mattoni e rinfiancata con calcestruzzo e sabbia, chiusino in ghisa di forma circolare per acquedotto. Compresi oneri per scavo, reinterro, collegamenti.							
		Sommano n.	5,00			5,00	€ 185,00	€ 925,00
26	Installazione di idrante sottosuolo, completo di saracinesca, cameretta di manovra, chiusino in ghisa per acquedotto, scavo, sottofondo ed ogni altro onere compreso.							
		Sommano n.	5,00			5,00	€ 215,00	€ 1.075,00
27	Fornitura e posa in opera di tubi in acciaio saldabile per rete gas; compresi scavo, formazione di sottofondo e reinterro. Rinfianco e cappa in sabbia per spessore complessivo di cm. 40. Giuntati mediante saldatura ossiacetilenica. Tubi grezzi internamente e con protezione pesante per condotte gas all'esterno; compresa protezione catodica.							
	Diametro 80							
		Sommano ml.	850,00			850,00	€ 15,50	€ 13.175,00
28	Esecuzione di prese per utenze di gasdotto eseguite su condotta nuova in acciaio di qualsiasi diametro comprendente la posa in opera di pezzo speciale a T flangiato con saracinesca e di tubazione in acciaio a servizio dell'utenza. Compresi oneri per scavo, reinterro, collegamenti e quant'altro necessario a dare il lavoro finito secondo le indicazioni dell' Azienda erogatrice del servizio.							
		Sommano n.	17,00			17,00	€ 65,00	€ 1.105,00

GEOM. GIANCARLO SALERNO

COLLECCHIO (PR)

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 20" - SALA BAGANZA
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N. ord	Descrizione articolo	Parti simili	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo unitario	Importo
29	Esecuzione di allaccio alla rete di gasdotto esistente comprendente la posa in opera di pezzo speciale a T flangiato con saracinesca. Compresi oneri per scavo, reinterro, collegamenti e quant'altro necessario a dare il lavoro finito secondo le indicazioni dell' Azienda erogatrice del servizio.							
		Sommano n.	17,00			17,00	€ 185,00	€ 3.145,00

TOTALE PARZIALE	€ 26.312,50
------------------------	--------------------

N.B. Rispetto ai prezzi indicati dalla Camera di Commercio di

Parma, si applica uno sconto pari al 25%, offerto da impresa appaltatrice.

Totale con Sconto € 19.734,38

D) RETI ENEL - TELECOM E DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

GEOM. GIANCARLO SALERNO
COLLECCHIO (PR)

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 20" - SALA BAGANZA
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N. ord	Descrizione articolo	Parti simili	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo unitario	Importo
30	Fornitura e posa in opera di camerette per la rete elettrica del tipo approvato dall'ENEL, aventi dimensione complessiva interna di cm. 80x80x80. Compresi scavo, rinfianco in ghiaia, soletta di copertura e chiusino in ghisa con scritta ENEL.							
	Sommano n.		17,00			17,00	€ 280,00	€ 4.760,00
31	Fornitura e posa in opera di tubi in PVC diam. cm. 125, per la realizzazione di canalizzazioni rete ENEL; compreso scavo, formazione di sottofondo e reinterro. Rinfianco e cappa in cls. formante bauletto di spessore cm. 10; compreso filo di traino cavi.							
	diam. 125 mm.							
	Sommano m.		212,50			212,50	€ 12,50	€ 2.656,25
32	Fornitura e posa in opera di pozzetti pe la rete TELECOM, aventi le dimensioni sottoindicate, scavo, rinfianco in ghiaia, soletta di copertura predisposta per ricevere il chiusino fornito da TELECOM.							
a)	dim. 60x60x100	Sommano n.		7,00		7,00	€ 180,00	€ 1.260,00
b)	dim. 60x120x110	Sommano n.		9,00		9,00	€ 530,00	€ 4.770,00
33	Posa in opera di tubi in PVC serie 301, per la realizzazione di canalizzazioni rete TELECOM; compreso scavo, formazione di sottofondo e reinterro. Rinfianco e cappa in sabbia formante bauletto di spessore cm. 10.							
	diam. 63 mm.	Sommano m.		850,00		850,00	€ 14,00	€ 11.900,00
	diam. 125 mm.	Sommano m.		743,75		743,75	€ 12,00	€ 8.925,00
34	Esecuzione di plinto per palo da illuminazione pubblica, dim. cm. 70x100x100, eseguito in cls a 250 kg di cemento R325, compresi casseri e pozzetto di ispezione di dimensioni interne cm. 40x40x40. Completo di chiusino in ghisa, fori per il passaggio dei cavi, compresi scavo e reinterro.							
	Sommano n.		53,00			53,00	€ 108,00	€ 5.724,00
35	Fornitura e posa in opera, compresa la quota parte di incidenza della linea elettrica di alimentazione, di nuovo punto luce della illuminazione pubblica, costituito da palo in ferro, zincato e verniciato. Completo di fori per ingresso cavi e asola per morsettiera da incasso da collocarsi alla base del palo; con armatura stradale del tipo indicato, completa di reattore, condensatore di rifasamento ed ogni altro accessorio necessario per il perfetto funzionamento. Compresi zoccolo circolare in cls a vista e dispersore di terra in rame con puntazza di ferro collocata entro pozzetto, compresi tutti gli oneri per i collegamenti e quant'altro occorra per dare l'impianto perfettamente funzionante.							

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 20" - SALA BAGANZA

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N. ord	Descrizione articolo	Parti simili	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo unitario	Importo
a)	armatura stradale "cut-off" - tipo LUNOIDE o equivalente 150 W, con palo h. 7,80 m.	Sommano n.		27,00		27,00	€ 614,00	€ 16.578,00
b)	armatura stradale "cut-off" - tipo LUNOIDE o equivalente 100 W, su palo h. 4,00 m.	Sommano n.		54,00		54,00	€ 480,00	€ 25.920,00
36	Posa in opera di tubi in PVC normale diam. cm. 100, predisposto con filo di traino cavi per la realizzazione di polifora per illuminazione pubblica; compreso scavo e reinterro. Rinfianco e cappa in cls formante bauletto di spessore cm. 10.	Sommano m.		1068,45		1.068,45	€ 16,20	€ 17.308,89
TOTALE PARZIALE								€ 99.802,14

N.B. Rispetto ai prezzi indicati dalla Camera di Commercio di

Parma, si applica uno sconto pari al 25%, offerto da impresa appaltatrice.

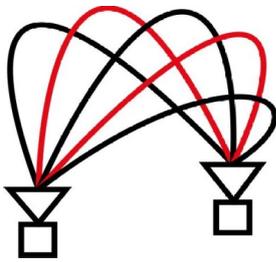
Totale con Sconto € 74.851,61

E) SISTEMAZIONI A VERDE

37	Fornitura e stesa in opera di terreno vagliato e setacciato per la formazione di aiuole, posato a strati successivi di spessore non superiore a cm. 40, compreso l'onere di sagomatura e lisciatura.	Sommano mq.		1068,45		1.068,45	€ 5,14	€ 5.491,83
38	Formazione prato, fresatura per una profondità di cm. 15, seminagione, rastrellatura, livellamento e rullatura, compresi miscuglio di semi in graminacee nella quantità di kg. 0,035 - 0,040 /mq., con concime organico minerale.	Sommano mq.		1068,45		1.068,45	€ 2,50	€ 2.671,13
39	Formazione di aree gioco comprensivo di installazione gioco bimbi attrezzato.	A corpo.			1	1	€ 7000,00	€ 7000,00
39	Impianto di irrigazione con ala gocciolante a portata variabile in funzione della pressione (massimo 0,7 bar), costituita da tubo di polietilene a bassa densità, spessore di 0,15 mm, diam. esterno di 16,5 mm, e da gocciolatori in linea di polietilene saldati sulla parete interna del tubo; distanza fra i gocciolatori di 0,60 metri. Compresi oneri per formazione relative prese dalla rete di adduzione dell'acquedotto.	A corpo						€ 15.000,00

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 20" - SALA BAGANZA
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N. ord	Descrizione articolo	Parti simili	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo unitario	Importo
40	Formazione prese di derivazione da rete di acquedotto per irrigazione aree verdi, complete di rubinetto porta innesto. Ogni onere compreso.							
	Sommano n.		7,00			7,00	€ 130,00	€ 910,00
41	Fornitura e messa a dimora di essenze arboree a medio fusto, circonferenza 6-8 cm. e H. non superiore a m. 3,5; compresi: - apertura della buca con diametro e profondità superiori di cm. 40 rispetto alle dimensioni della zolla; - immissione di terreno sminuzzato sul fondo della buca per almeno 20 cm.; fornitura e posa di pali tutori con legacci di fissaggio; - fornitura e posa di torba bagnata fradicia posta a contatto della pianta, concime da mescolare al terreno nella parte alta della buca; - formazione della fossetta, innaffiatura abbondante della pianta riempiendo per tre volte la fossetta.							
	Sommano n.		21,00			21,00	€ 18,50	€ 388,50
42	Fornitura e posa in opera di cestino portarifiuti, tipologia indicata dall'Amministrazione comunale, capacità litri 45, plinto per posa fissaggio a terra ed ogni altro onere per dare il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte.							
	Sommano n.		8,00			8,00	€ 65,00	€ 520,00
43	Fornitura e posa in opera di panchina, tipologia indicata dall'Amministrazione comunale, plinto per posa fissaggio a terra ed ogni altro onere per dare il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte.							
	Sommano n.		8,00			8,00	€ 280,00	€ 2.240,00
							TOTALE PARZIALE	€ 34.221,46
N.B.	Rispetto ai prezzi indicati dalla Camera di Commercio di							
	Parma, si applica uno sconto pari al 25%, offerto da impresa appaltatrice.		Totale con Sconto € 29.087,92					
							TOTALE COMPLESSIVO	€ 558385,98
							TOTALE CON SCONTO APPLICATO	€ 476.628,08



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

COMUNE di SALA BAGANZA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA: PP20 VARIANTE N. 1 – ANNO 2021

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE:

TITOLO I°: CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

- **Articolo 1.1** - Dati generali dello strumento urbanistico attuativo
- **Articolo 1.2** - Dati quantitativi del PUA
- **Articolo 1.3** - Elementi costitutivi del PUA
- **Articolo 1.4** - Lotti privati

TITOLO II°: OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

- **Articolo 2.1** - Opere di Urbanizzazione
- **Articolo 2.2** - Modalità Progettuali ed Esecutive delle Opere di Urbanizzazione Primaria: Strade, Parcheggi, Percorsi Pubblici, Reti
- **Articolo 2.3** - Modalità Progettuali ed Esecutive delle Opere di Urbanizzazione Secondaria- Verde Pubblico
- **Articolo 2.4** - Indicazioni particolari

TITOLO III°: PARAMETRI EDILIZI

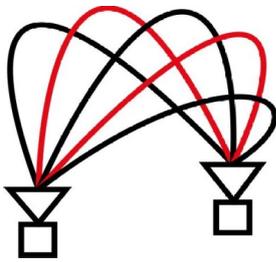
- **Articolo 3.1** - Parametri Edilizi
- **Articolo 3.2** - Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/1989

TITOLO IV°: MODALITÀ COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

- **Articolo 4.1** - Modalità costruttive
- **Articolo 4.2** - Elementi Tecnologici

TITOLO V° - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUA:

- **Articolo 5.1** - Varianti al PUA



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

TITOLO I° - CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Articolo 1.1 - DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

L'area in oggetto è interessata da Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "PP20" (di seguito definito anche PUA) localizzato in Sala Baganza, via Gino Tanzi, tra le vie Gruzza, Figlie della Croce e Toschi.

Per questo intervento valgono le norme delle NTA di PRG e del Regolamento Edilizio vigenti e le prescrizioni particolari delle presenti norme tecniche specifiche di attuazione del PUA.

L'area oggetto di intervento è individuata dalle Tavole di PRG:

- Tav. 4a/V scala 1:2.000 (Perimetro PP20 - Res. 2)

Il PP20 è regolamentato in particolare dall'art. 101 (Res.2) comma 5 "PP20".

Gli usi ammessi sono definiti dall'art. 101 delle NTA di PRG (*U.1*).

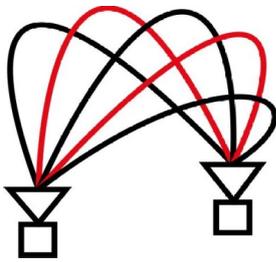
Superficie utile prevista nel PP20 (ex art. 101 delle NTA di PRG) = realizzazione di nuove SU residenziali nella misura massima di 3.000 mq di SU.

Le presenti Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie (NTUE) entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del P.U.A.

Il periodo di vigenza delle presenti Norme di attuazione, è da raccordare al tempo di esecuzione del P.U.A. previsto all'articolo 13 della convenzione urbanistica, che è di 6 anni dalla data di approvazione del PUA stesso.

L'area è regolata dal vigente PSC quale "Ambito per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati ANC", attraverso l'art. 7.1 delle NdA e la relativa scheda norma, e dal RUE, per i soli interventi ammessi al di fuori della pianificazione prevista, con l'art. 9.2 delle norme.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 30.01.2014, e la relativa Convenzione è stata stipulata in data 08.08.2014.



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
 VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
 Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

Articolo 1.2 - DATI QUANTITATIVI DEL PUA

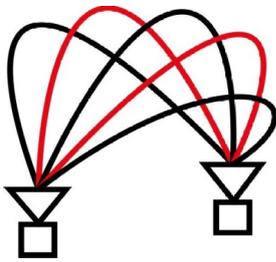
DATO	UM	PROGETTO	VARIANTE	PSC / RUE	SCOSTAMENTI DA PROGETTO	SCOSTAMENTI DA PSC/RUE
SI - Superficie di Intervento	mq		79.357			
ST - Superficie Territoriale	mq	80.940	78.960	65.563	-1.980	13.397
SF - Superficie Fondiaria	mq	27.678	26.693		-985	26.693
SU	mq	3.000	3.090	3.000	90	90
UT	mq/ mq	0,04	0,04			
UF	mq/ mq	0,11	0,12			
U1 Totale di cui: ^(°°)	mq	8.616	8.060		-556	8.060
U1 – Strade ^(°°)	mq	7.067	4.657		-2.410	4.657
U1 – Marciapiedi ^(°°)	mq		1.845		1.845	1.845
U1 - Parcheggi	mq	1.549	1.558	450	9	1.108
U2 Totale di cui: ^(**)	mq	44.769	44.207	44.177	-562	30
U2 - Pista ciclo-pedonale ^(**)	mq	1.447	1.538		91	1.538
U2 - Verde pubblico ^(**)	mq	43.322	42.669		-653	42.669

^(°°)comprehensive di area di sedime del Canaletto (222 mq)

^(**)comprehensive di area di sedime del Canaletto (545 mq)

Articolo 1.3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PUA

Elenco elaborati del PR20 - Sala Regenza	
ELABORATI GRAFICI	
TAV. 1-V1	estratto catastale - elenco catastale delle proprietà
TAV. 2	estratto Carta Tecnica Regionale - stralcio di PRG vigente
TAV. 2	rilievo planoaltimetrico
TAV. 4	rilievo stato di fatto
TAV. 5-V1	zonizzazione di progetto
TAV. 6-V1	planimetria di progetto
TAV. 7-V1	planivolumetrico
TAV. 8	profili longitudinali strade



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

TAV. 9	particolari stradali
TAV. 10	planimetria schema impianti tecnici: fognature
TAV. 11	planimetria schema impianti tecnici: acquedotto
TAV. 12	planimetria schema impianti tecnici: rete gas
TAV. 13	planimetria schema impianti tecnici: energia elettrica - telefonia - illuminazione pubblica

ELABORATI DESCRITTIVI

DOC. 1-V1	relazione illustrativa
DOC. 2	documentazione fotografica
DOC. 3	relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
DOC. 4-V1	computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
DOC. 5-V1	norme di attuazione
DOC. 6-V1	schema di convenzione

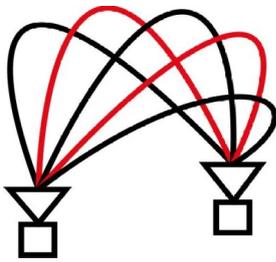
Articolo 1.4 - LOTTI PRIVATI

L'articolo fa riferimento alle tavole 6-7, nelle quali vengono indicate:

- la superficie fondiaria;
- la superficie utile (SU) prevista;
- le tipologie dei fabbricati.

TITOLO II° - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

Articolo 2.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

In sede di progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione sarà possibile modificare i tracciati delle reti tecnologiche ed i materiali senza che ciò costituisca Variante al PUA previa acquisizione del parere di competenza da parte dell'Ente gestore del servizio.

TAVV. 6-9) planimetria di progetto – particolari stradali:

nelle Opere di Urbanizzazione secondaria a verde attrezzato, sono indicate di massima le sistemazioni degli spazi aperti a verde o pavimentati. Nelle Opere di Urbanizzazione primaria, di norma realizzate secondo la categoria Og3 dell'allegato A del DPR 25/01/2000 n.34, sono individuate le strade ed i percorsi ciclo-pedonali pubblici, i parcheggi pubblici, le aree ecologiche, i servizi tecnici, il verde pubblico previsti nel PUA, che saranno attuati con le caratteristiche tecniche dettate dai particolari costruttivi del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

TAV. 10) schema degli impianti tecnici - fognature:

nelle Opere di Urbanizzazione primaria, di norma realizzati secondo la categoria Og6 dell'allegato A del DPR 25/01/2000 n.34, è riportato lo schema delle reti fognarie delle acque bianche e nere, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica.

TAVV. 11-12) schema degli impianti tecnici - reti acquedotto e gas:

nelle Opere di Urbanizzazione primaria sono individuati gli schemi delle reti acqua e gas, con indicazioni degli allacci alle reti pubbliche.

TAV. 13) schema degli impianti tecnici - reti Energia Elettrica, telefonia ed illuminazione pubblica:

nelle Opere di Urbanizzazione primaria, di norma realizzati secondo la categoria Og3 dell'allegato A del DPR 25/01/2000 n.34, sono riportati lo schema della rete Energia elettrica, di telefonia e d'Illuminazione Pubblica (con indicazioni degli allacci alla rete pubblica).

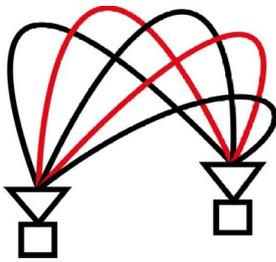
Articolo 2.2 - MODALITÀ PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: STRADE, PARCHEGGI, PERCORSI PUBBLICI, RETI

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

a. Sede stradale

La sede stradale avrà larghezza di 5,50 m per le strade di quartiere a doppio senso di marcia, secondo quanto indicato nelle tavole di progetto, e sarà costituita da:

- cassonetto in sabbia spessore 20 cm e in mista di cava costipata e cilindrata dello spessore di 40 cm e di cm 10/15 di misto stabilizzato, posati previo sbancamento della terra di coltura e realizzato con pendenze per il deflusso delle acque piovane;



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

- massetto tout-venant di cava bitumato binder dello spessore minimo di cm 8/10 opportunamente steso, sagomato e cilindrato;
- tappeto d'usura in pietrischetto bituminoso dello spessore minimo di 3,00 cm opportunamente cilindrato.
- emulsione acida con sabbia asciutta.

Il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà prevedere i necessari raccordi, anche esterni al perimetro di PUA, fra le quote diverse della viabilità esterna al PUA e le aree interne al PUA.

b. Marciapiedi e Piste ciclabili

- I marciapiedi avranno una larghezza minima di 1,50 ml, secondo l'indicazione di progetto, se adiacenti alla strada saranno delimitati con cordoli in cemento: dove in corrispondenza degli accessi carrabili avranno gli opportuni raccordi con la sede stradale.
- I marciapiedi adiacenti alla strada saranno realizzati come segue:
 - cassonetto in mista di cava dello spessore di 30 cm;
 - massetto in calcestruzzo di cm 10 di spessore con sottostante armatura in rete di ferro \varnothing 4 a maglia cm 20x20;
 - autobloccanti, di colore da concordare con l'Ufficio Tecnico, con forma a mattoncino spessore 4 cm.
- Le piste ciclabili avranno, di norma, larghezza di 2,50 ml, secondo l'indicazione di progetto. Le Piste ciclabili saranno realizzate come segue:
 - cassonetto in mista di cava dello spessore di 30 e misto stabilizzato cm 8/10;
 - finitura tipo "calcestre" o autobloccanti o asfalto colorato.

c. Fognatura acque bianche e nere

La rete delle acque bianche provenienti da aree private sarà dimensionata secondo la portata dovuta ai singoli lotti.

La rete delle acque nere sarà realizzata in tubazioni in PVC con bauletto in Cls, del diametro ed estensione secondo disegni di progetto.

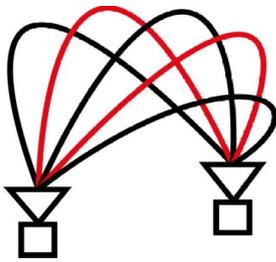
d. Tombinatura delle acque pluviali

La tombinatura sarà dotata di pozzetti stradali laterali sifonati tipo Milano per la raccolta delle acque meteoriche.

Saranno, inoltre, previste camerette d'ispezione con chiusini carrai di tipo stradale in ghisa sferoidale D. 600.

e. Rete idrica e Gas

Le condutture dell'acqua potabile saranno realizzate in tubi di Polietilene ad alta densità (PEAD) come indicato nelle tavole di progetto, con saracinesche ad ogni allaccio o derivazione, che consentano di isolare per zone la rete idrica; sono inoltre previsti idranti. La rete gasdotto sarà



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

realizzata in tubi di acciaio saldato secondo i disegni di progetto.

I progetti esecutivi delle reti idrica e gas saranno visti dall'Ente Gestore del servizio.

f. Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

Saranno realizzate come indicato nella tavola di progetto. I progetti esecutivi delle reti saranno visti dagli Enti gestori del servizio.

g. Parcheggi pubblici

Avranno le caratteristiche di massima indicate nella relativa tavola di PUA, fermo restando che il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà razionalizzare al meglio gli spazi destinati alla sosta.

I parcheggi pubblici P1.1 avranno gli stalli in autobloccanti di cls forati tipo evergreen, con interposizione di terriccio seminato o ghiaietto fine lavato per favorire il drenaggio delle acque meteoriche.

Articolo 2.3 - MODALITÀ PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - VERDE PUBBLICO

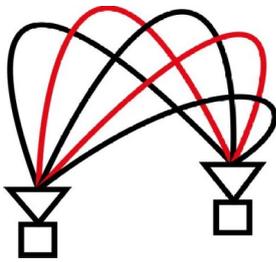
La progettazione delle Opere di Urbanizzazione secondaria tese ad occupare le aree a verde di cessione prevede un incremento dell'equipaggiamento vegetazionale. La scelta delle specifiche essenze e le modalità di collocazione ed impianto dovranno essere verificate con l'Ufficio Tecnico del Comune. È prevista l'irrigazione delle aree a verde e l'impianto a goccia per l'attecchimento delle alberature e degli arbusti.

Il sistema del verde dovrà essere completato con la messa a dimora di filari alberati, dotati di irrigazione lungo la viabilità di progetto, come da indicazioni degli elaborati di progetto.

Articolo 2.4 - INDICAZIONI PARTICOLARI

- Le quote altimetriche di progetto definite nelle tavv. 6-8 sono da considerarsi indicative.
- La tavola 6 indica le quote planimetriche riferite anche a punti di riferimento; in sede di frazionamento potranno subire modeste modifiche al solo fine dell'adeguamento del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione e/o modifiche a seguito di particolari condizioni dello stato dei luoghi.
- Il Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, definito anche nelle presenti norme Progetto esecutivo delle Opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato dal Soggetto attuatore entro quattro mesi dalla firma della Convenzione.

TITOLO III° - PARAMETRI EDILIZI



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

Articolo 3.1 - PARAMETRI EDILIZI

Il PUA prevede la formazione di lotti privati, per i quali valgono le seguenti norme:

a) Superfici di progetto

a1) L'attuazione delle previsioni progettuali è disciplinata da quanto indicato nelle presenti norme secondo le quantità esplicitate nella tav. 6 di progetto.

La superficie fondiaria dei singoli lotti privati, come indicata nella tav. 6, sarà definita in sede di frazionamento; pertanto le superfici dei lotti privati di cui alla stessa tav. 6 sono da considerarsi indicative.

a2) La ripartizione della Superficie Utile (SU) complessiva in ciascun lotto privato di cui alla Relazione illustrativa è indicativa, tuttavia l'effettiva distribuzione della capacità edificatoria all'interno del comparto dovrà avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalla convenzione (art. 8) ed al seguente art. 5.1.

b) Recinzioni private

Il progetto delle Opere di Urbanizzazione dovrà prevedere le recinzioni su percorsi e spazi pubblici anche dei lotti privati antistanti i percorsi e gli spazi pubblici.

c) Parcheggi e Autorimesse private

I parcheggi privati di pertinenza (P3) saranno pari a quanto previsto dalle NTA e dal Regolamento Edilizio.

La copertura delle autorimesse esterne al perimetro del fabbricato, dovrà essere preferibilmente a prato. Il progetto del Permesso di Costruire dovrà prevedere particolari costruttivi in scala 1:20 o 1:10 di detta copertura.

d) Tipologia delle costruzioni

La tav. 6 definisce i tipi edilizi.

Le indicazioni progettuali, distributive e delle quote planimetriche di cui alle tavv. 6-7, sono da considerarsi indicative e non vincolanti, atte a dimostrare la sola fattibilità dell'intervento. Pertanto la verifica circa il rispetto dei parametri edilizi ed igienico sanitari avverrà in sede di Permesso di Costruire degli edifici.

e) Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso sono quelle previste dalle NTA di PRG vigente art. 101.

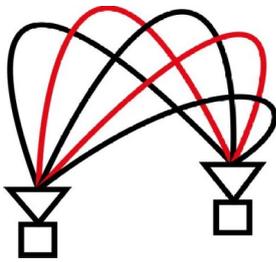
f) Altezze interne dei locali

Le altezze interne dei vani devono essere conformi a quanto previsto dalle NTA di PRG e dal Regolamento Edilizio in vigore al momento dell'approvazione del PUA.

g) Ingressi carrabili

L'indicazione degli accessi carrabili ai lotti privati contenuta nelle tavole di progetto non è prescrittiva; è fatto obbligo il cancello automatico con comando a distanza.

h) Quote altimetriche di progetto



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

Le quote altimetriche di progetto delle opere di U1 di cui alla tav. 8 sono indicative. Tali quote verranno meglio specificate in sede di Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

i) Particolari costruttivi per i Permessi di Costruire

Gli elaborati del Permesso di Costruire dovranno prevedere particolari costruttivi, oltre a quanto previsto alla precedente lett. c), che verifichino le adeguate opere di impermeabilizzazione del piano terra o seminterrato, previa adeguata verifica della quota di falda o comunque di presenza di acqua.

j) Distanza dei fabbricati

La distanza minima fra superficie finestrata dei fabbricati dovrà essere non inferiore al 10,0 ml.

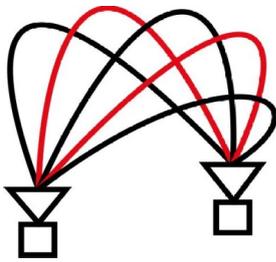
Articolo 3.2 - ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI E MODALITÀ DI RISPETTO DEI REQUISITI DELLA LEGGE 13/1989

Tutti i percorsi pedonali esterni dovranno avere pendenza massima del 5%, in modo da essere agibili da persone portatrici di handicap; tutti i marciapiedi, i percorsi pedonali e le piste ciclabili in prossimità degli attraversamenti stradali dovranno essere dotati di rampe di accesso di adeguata pendenza.

Nella tavola 6, indicati con apposita simbologia, vengono individuate le aree di sosta da destinare alle persone portatrici di handicap come indicato dalla Legge 13/1989.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

TITOLO IV° - MODALITÀ COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

Articolo 4.1 - MODALITÀ COSTRUTTIVE

La tavola 6 definisce i tipi edilizi insediabili, fermo restando che tali ipotesi progettuali potranno essere modificate secondo la disciplina di cui all'art. 5.1 delle presenti norme.

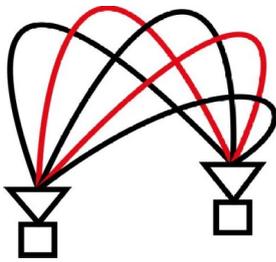
Articolo 4.2 - ELEMENTI TECNOLOGICI

In sede di progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione si dovranno prevedere, se richieste dal gestore del servizio, aree da destinare a piazzole per la raccolta delle frazioni differenziate dei RSU (vetro, sfalci-potature). Dette piazzole saranno realizzate con le seguenti caratteristiche:

- Aree di dimensioni minime interne 4,0 x 2,0 ml;
- Pavimentazione area di sosta cassonetti in autobloccanti di cls posati a malta o altra finitura superficiale impermeabile;
- La medesima non dovrà consentire il ristagno delle acque meteoriche;

I contenitori dovranno essere accessibili dal marciapiede.

TITOLO V - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUA



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnicosalerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

Articolo 5.1 - VARIANTI AL PUA

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel Piano di cui agli elaborati grafici costituisce la base progettuale per l'attuazione dell'intervento e le presenti norme dispongono gli elementi di indicazione e prescrizione architettonica che assumono valore per le successive fasi progettuali attuative. Tale organizzazione è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari e l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

Non costituiscono comunque variante al piano particolareggiato le modifiche che investono l'assetto distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del planivolumetrico nel rispetto delle NTA di comparto.

Le tipologie edilizie realizzabili sono evidenziate nel planivolumetrico (tav. 7). Le relative indicazioni costituiscono una prescrizione vincolante per quanto riguarda la classificazione degli edifici (tipologia mono-bi-trifamiliare).

I trasferimenti ad altro/i lotto/i del Piano delle superfici utili eventualmente non utilizzate su un determinato lotto, possono essere previsti, fermo restando che la richiesta di edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto presuppone:

- l'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità della potenzialità edificatoria;
- la dimostrazione che non vengano superate le quantità massime di potenzialità edificatoria complessivamente ammesse.

Il trasferimento di superficie utile ad altro/i lotto/i non rappresenta variante al Piano se:

- non comporta modifica della tipologia edilizia prevista;
- non comporta, per i lotti individuati con la serie da 2 a 24, valori di superficie utile superiori a 200 mq.

Inoltre, ai fini urbanistici, non sono considerate Varianti al Piano e sono consentite:

- a) variazioni di sagoma a terra dei fabbricati nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle N.T.A. del P.R.G. (distanze, visuale libera, ecc.) e degli allineamenti;
- b) spostamenti nella posizione dei passi carrai, limitatamente agli accorpamenti consentiti, e/o nuove aperture di passaggio pedonale; gli eventuali maggiori oneri di ripristino dei marciapiedi e dei muretti di confine dovranno essere sopportati dal richiedente la modifica stessa;
- c) modifiche ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall'ente gestore in fase di progettazione esecutiva, purché limitate agli spazi pubblici previsti dal planivolumetrico;
- d) sistemazione delle aree verdi;
- e) modifiche ai materiali ed alle sezioni di strade, marciapiedi e piste ciclabili.

SCHEMA DI CONVENZIONE
regolante i rapporti tra Comune di Sala Baganza e Soggetto Attuatore
per l'esecuzione
del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "P.P.20"

Art. 1	Oggetto dell'intervento.....	5
Art. 2	Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA.....	6
Art. 3	Cessione delle aree per opere di urbanizzazione.....	6
Art. 4	Realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	7
Art. 4.bis	Obblighi particolari.....	8
Art. 5	Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione.....	8
Art. 6	Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi.....	9
Art. 7	Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.....	10
Art. 8	Modalità attuative e varianti.....	11
Art. 9	Opere di arredo urbano.....	12
Art. 10	Manutenzione delle opere di urbanizzazione.....	12
Art. 11	Cessione dell'area di proprietà comunale e dei diritti edificatori.....	12
Art. 12	Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione.....	13
Art. 13	Termini per l'attuazione del P.U.A.....	13
Art. 14	Garanzie.....	14
Art. 16	Sanzioni penali.....	14
Art. 17	Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione.....	15
Art. 18	Definizione delle controversie.....	15

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Sala Baganza

TRA

il Comune di Sala Baganza (Parma) nella persona del... nato a ... il ... domiciliato per la carica presso la sede comunale del Comune di Sala Baganza (PR) in via Vittorio Emanuele II che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Sala Baganza (PR), nella sua qualità di in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. ... in data, che si allega in copia autentica per farne parte integrante

E

..... con sede in, codice fiscale, agente in persona, nato a, residente a in, nel seguito del presente atto indicata anche come Soggetto Attuatore

PREMESSO

- a) che il Comune di Sala Baganza (PR) è dotato di P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3991 in data 24 settembre 1991, successivamente variato con:
- variante approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 437/8 del 29 maggio 1997;
 - variante approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 115 del 22 febbraio 2001;
 - variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 11 maggio 2004;
 - variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 24 marzo 2006;
 - variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 25 ottobre 2007;
 - variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 26 ottobre 2010;
- b) che il Soggetto Attuatore è proprietario, ovvero ha procura notarile, dell'area posta nel Comune di Sala Baganza, tra le vie Gruzza e Figlie della Croce, catastalmente censita come segue:

FOGLIO	mappale	SUPERFICIE mq.
13	116	820
13	139	28.850
13	140	360
13	402 parte	13.049
13	405	2.360
13	406	9.650
13	445	800
13	446	1.200
13	542	1.226
13	544	10.372
13	793 parte	88
13	799	4.718
	TOTALE	73.493

- c) che la Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Sala Baganza approvata con deliberazione consiliare n. 18 del 24 marzo 2006, ha previsto per il complesso immobiliare di cui al sopraesteso punto b), in precedenza inserito tra le zone agricole, una variazione della destinazione di zona, con inserimento tra le zone edificabili, ed in particolare vi ha individuato il perimetro di un Piano Particolareggiato con denominazione "P.P. 20" (di seguito denominato anche PUA o Piano urbanistico attuativo) regolamentato dagli artt. 14 comma 3 e 101 delle NTA di PRG;

d) che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della legge regionale 20/2000 modificata, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore;

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 8.8.1985 n. 431;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
- il Decreto Legislativo 8.8.1994 n° 490 in attuazione della Legge 17.1.1994 n° 47;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- la legge regionale 24.03.2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni
- la legge regionale 25.11.2002 n.31 e successive modifiche e integrazioni
- la legge regionale 19.12.2002 n.37 e successive modifiche e integrazioni

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998", con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei Soggetti Attuatori di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge regionale 28.01.1977 n. 10;
- il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dai seguenti elaborati, nella loro versione definitiva, aggiornata al e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'organo consiliare anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi; e più precisamente:

DOC. 1	relazione illustrativa
DOC. 2	documentazione fotografica
DOC. 3	relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
DOC. 4	computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
DOC. 5	norme di attuazione
DOC. 6	schema di convenzione

TAV. 1	estratto catastale - elenco catastale delle proprietà
TAV. 2	estratto Carta Tecnica Regionale - stralcio di PRG vigente
TAV. 3	rilievo planoaltimetrico
TAV. 4	rilievo stato di fatto
TAV. 5	zonizzazione di progetto
TAV. 6	planimetria di progetto
TAV. 7	planivolumetrico
TAV. 8	profili longitudinali strade
TAV. 9	particolari stradali
TAV. 10	planimetria schema impianti tecnici: fognature
TAV. 11	planimetria schema impianti tecnici: acquedotto
TAV. 12	planimetria schema impianti tecnici: rete gas
TAV. 13	planimetria schema impianti tecnici: energia elettrica - telefonia - illuminazione pubblica

- la delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo PP20 che il presente schema di convenzione;

Tutto ciò premesso

il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri eventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "PP20" da realizzare sull'area estesa per mq 80.940 di Superficie Catastale, dei quali:

- mq 7.447 di Superficie Catastale di proprietà dell'Amministrazione Comunale (foglio 13 mappali 543, 545 parte, 573 parte, 575);
- mq 73.493 di Superficie Catastale nella disponibilità del Soggetto Attuatore;

e destinata dal PRG vigente nel Comune in parte a "RES.2" - Zona residenziale urbana di trasformazione o di completamento estensivo (Zona Omogenea B) disciplinata dall'art. 101 delle NTA, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna, proposta dal progetto di piano particolareggiato suddivide nel seguente modo:

- a) mq 7.067 per urbanizzazioni primarie: viabilità e pedonali (S1);
- b) mq 1.549 per urbanizzazioni primarie: parcheggi pubblici (P1);
- c) mq 44.646 per urbanizzazioni secondarie (S2);
- d) mq 27.678 di Superficie fondiaria (Sf) per intervento privato;

per un totale di mq 80.940. Gli interventi trasformativi interessano anche parte dell'area di sedime del Canaletto, per un'estensione stimata di 389 mq, che sarà destinata ad urbanizzazioni di comparto (spazi per la mobilità).

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lett. d) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 8.6.1990 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le singole funzioni, dalle NTA di PRG.

Il progetto del piano urbanistico attuativo prevede la realizzazione di:

mq 3.000 di SU con destinazione d'uso residenziale e comunque in conformità all'art. 101 delle NTA di PRG.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, agli elaborati di progetto.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione della disposizione della legge regionale 25.11.2002 n. 31 art. 9 si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie.

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, nonché all'art. 31 comma 6 della legge regionale 24.3.2000 n. 20, il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere al Comune di Sala Baganza: le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle di seguito riportate

- a) mq 7.067 per urbanizzazioni primarie: viabilità e pedonali (S1);
 - b) mq 1.549 per urbanizzazioni primarie: parcheggi pubblici (P1);
 - c) mq 44.646 per urbanizzazioni secondarie (S2);
- per un ammontare complessivo minimo di mq 53.262.

Le aree di cui sopra saranno cedute gratuitamente al Comune di Sala Baganza, dopo il collaudo finale e comunque nel rispetto dei tempi massimi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in qualsiasi momento la cessione gratuita delle aree di cui sopra anche durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione delle stesse.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. dovrà avvenire in unica soluzione.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

A - primaria,

1. strade di quartiere, percorsi pedonali, percorsi ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'inse-diamento;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura;
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;

B - secondaria,

6. verde pubblico attrezzato come descritto all'art. 7.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. Il progetto dovrà essere redatto in conformità:

- a) ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b) alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

In particolare le opere di cui al punto 3 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Il progetto delle opere di cui al punto 6 dovrà essere sottoposto ad approvazione della Giunta Comunale.

Non è consentita la realizzazione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate (esempio TV via cavo ecc.). Essa è consentita soltanto se prevista negli elaborati progettuali del presente PUA.

Art. 4.bis – Obblighi particolari

Il Soggetto Attuatore della presente convenzione, si impegna inoltre a consentire all'interno dei propri lotti e aree private comprese nel PP20, la realizzazione di reti tecnologiche di U1 derivanti dalle tavole di PUA e dal progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, determinando quindi una servitù pubblica all'interno del relativo lotto privato.

Art. 5 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale a carico del Soggetto Attuatore ad un tecnico abilitato compe-

tente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma del Soggetto Attuatore attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4.

Le opere elencate all'art. 4 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 14.

Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitoli o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- ai frazionamenti catastali propedeutici agli adempimenti di cui all'art. 3;

ed, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in € 13.000 (euro tredicimila) e vengono garantiti dalle polizze di cui al successivo art. 14.

Art. 6 – Condizioni per l’ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione all’interno del comparto verrà rilasciato dopo la stipula della convenzione, che dovrà avvenire entro tre mesi dall’approvazione del Piano Particolareggiato. Il rilascio di detto permesso di costruire è subordinato all’eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 14.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire soltanto alla avvenuta esecuzione relativamente alle Opere di Urbanizzazione Primaria, di almeno la massicciata stradale e degli impianti a rete, quali fognatura, acqua, gas, rete elettrica e, prioritariamente, delle opere per gli impatti con la viabilità pedonale, ciclabile e veicolare esistente, nonché delle relative opere e segnaletiche atte a garantire la sicurezza della circolazione.

La realizzazione del percorso ciclo pedonale di collegamento tra via Figlie della croce e via Gruzza e delle opere di U2 di cui all’art. 4, comma 2, lett. B dovrà essere completata, così come descritto al successivo art. 7, entro il rilascio del Permesso a costruire relativo al superamento del 50% della SU complessiva di comparto; l’eventuale inadempimento comporterà motivazione sufficiente al diniego del rilascio dei titoli edilizi abilitativi a costruire afferenti le costruzioni degli edifici.

L’occupazione in funzione del cantiere(per deposito di materiali provenienti da scavi, rinterri o di altra natura e/o per l’allestimento del cantiere stesso) degli spazi preordinati ad essere ceduti al Comune quali aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere limitata a quanto indispensabile per ragioni di sicurezza e comunque esaurirsi in tempo utile ai fini del rispetto di quanto prescritto al comma successivo.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 21 e 22 della L.R. 31/02, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all’art. 4, punti 1), 2), 3), 4), 5), 6). La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d’usura per strade e parcheggi.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

Il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Sala Baganza, in sede di rilascio dei permessi di costruire per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui agli artt. 3) e 6) della legge 28.1.1977 n. 10; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla stessa legge 28.1.1977 n. 10, il Soggetto Attuatore rimane obbligato, nei confronti del Comune di Sala Baganza, nel seguente modo:

- 1) la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria è considerata a totale scemputo degli Oneri di U1;
- 2) la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria è da considerare a scemputo per la sola quota percentuale di Oneri U2 relativa al Verde Attrezzato secondo le tabelle parametriche vigenti nel Comune di Sala Baganza.

Per Opere di Verde Attrezzato, quindi scomputabili, si intendono:

- messa a dimora di alberature, arbusti e prati;
 - realizzazione impianti di irrigazione per prati e alberature;
 - sistemazione del percorso pedonale e ciclabile su Via Figlie della Croce, dall'incrocio con Via P. Toschi fino alla nuova viabilità di comparto, secondo le indicazioni del relativo progetto redatto dall'UTC;
 - fornitura e posa di opere di arredo urbano quali panchine, fioriere su spazi pubblici e spazio giochi attrezzato;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune il residuo percentuale relativo ai predetti oneri di urbanizzazione secondaria.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A.

Art. 8 - Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente Piano Particolareggiato descritta negli elaborati grafici costituisce la base progettuale per l'attua-

zione dell'intervento e le norme allegate dispongono gli elementi di indicazione e prescrizione architettonica che assumono valore per le successive fasi progettuali attuative. Tale organizzazione è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari e l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

Non costituiscono comunque variante al piano particolareggiato le modifiche che investono l'assetto distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del planivolumetrico nel rispetto delle NTA di comparto.

Le tipologie edilizie realizzabili sono evidenziate nel planivolumetrico (tav. 7). Le relative indicazioni costituiscono una prescrizione vincolante per quanto riguarda la classificazione degli edifici (tipologia mono-bi-trifamiliare e, per il solo lotto n. 1, palazzina plurifamiliare).

I trasferimenti ad altro/i lotto/i del Piano delle superfici utili eventualmente non utilizzate su un determinato lotto, possono essere previsti, fermo restando che la richiesta di edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto presuppone:

- l'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità della potenzialità edificatoria;
- la dimostrazione che non vengano superate le quantità massime di potenzialità edificatoria complessivamente ammesse.

Il trasferimento di superficie utile ad altro/i lotto/i non rappresenta variante al Piano se:

- non comporta modifica della tipologia edilizia prevista;
- non comporta, per i lotti individuati con la serie da 2 a 24, valori di superficie utile superiori a 200 mq.

Inoltre le parti danno concordemente atto che ai fini urbanistici non sono considerate Varianti al Piano e sono consentite:

- a) variazioni di sagoma a terra dei fabbricati nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle N.T.A. del P.R.G. (distanze, visuale libera, ecc.) e degli allineamenti;
- b) spostamenti nella posizione dei passi carrai, limitatamente agli accorpamenti consentiti, e/o nuove aperture di passaggio pedonale; gli eventuali maggiori oneri di ripristino dei marciapiedi e dei muretti di confine dovranno essere sopportati dal richiedente la modifica stessa;
- c) modifiche ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall'ente gestore in fase di progettazione esecutiva, purché limitate agli spazi pubblici previsti dal planivolumetrico.

Non costituiscono inoltre variante al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:

- sistemazione delle aree verdi;

- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;
- modifiche ai materiali ed alle sezioni di strade, marciapiedi e piste ciclabili;
- modifiche che investano l'assetto tipologico e distributivo degli edifici e che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del planivolumetrico, purché da esse non derivi modifica ai vincoli specificati agli articoli precedenti.

Art. 9 - Opere di arredo urbano

Gli elementi di arredo urbano, sia per quanto riguarda la tipologia, sia in ordine alla dotazione minima da prevedere, dovranno rispondere a quanto indicato negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo, in conformità a quanto richiesto dalla Amministrazione Comunale, armonizzandosi con gli ambiti urbani limitrofi.

Art. 10 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione, insistenti in aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

Art. 11 - Cessione dell'area di proprietà comunale e dei diritti edificatori

Il Comune di Sala Baganza, pur anche contribuendo alla definizione della Superficie Territoriale dell'intervento del PP20, non rientra nei Soggetti Attuatori dello stesso in quanto si limita a mettere a disposizione l'area di cui ai mappali 543, 545 parte, 573 parte, 575 censiti al foglio 13 del NCT del Comune di Sala Baganza, per una estensione totale di mq. 7.447; tale superficie sarà destinata ad urbanizzazioni di comparto.

Le aree di proprietà comunale, al fine di consentire l'esecuzione degli interventi previsti, verranno concesse in uso al Soggetto Attuatore, attribuendo allo stesso tutte le conseguenti responsabilità, per la durata del piano sulla base di un programma attuativo che dovrà essere definito nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione. Tale programma, fatto salvo quanto previsto all'art. 3 della presente in ordine alla cessione anticipata delle opere, sarà, tra l'altro, finalizzato a limitare le interferenze con le altre infrastrutture pubbliche (strade, percorsi pedonali/ciclabili, ...) presenti al contorno.

Il Soggetto Attuatore, considerato che la capacità edificatoria correlata all'area di proprietà comunale su descritta, è determinabile in mq. 276,02 di SU, si impegna a riconoscere al Comune di Sala Baganza un importo di € 124.209,00 (centoventiquattromila-

duecentonove/00), derivante dall'attribuzione del valore di € 450,00 ad ogni mq potenziale di SU.

L'importo di cui sopra dovrà essere versato dal Soggetto Attuatore alle seguenti scadenze:

-50% in sede di ritiro del Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- 50 % nei successivi tre anni decorrenti dalla data di ritiro del suddetto Permesso di Costruire, da corrispondersi in tre rate annuali dell'importo di 1/3 (un terzo) cadauna rispetto all'ammontare residuo.

Art. 12 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel titolo abilitativo.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati è condizionato all'obbligo del ripristino delle opere di urbanizzazione già realizzate che eventualmente fossero danneggiate nel corso dei lavori.

Art. 13 - Termini per l'attuazione del P.U.A.

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 6 (sei) anni dalla approvazione dello stesso, fatto salvo, quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al precedente articolo 12.

La realizzazione degli interventi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 14 – Garanzie

Il Soggetto Attuatore:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 5;

documenta, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Sala Baganza, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa avente i requisiti richiesti dall'art. 113 del D.Lgs. 163/2005 e s.m.i. (in tal caso contratta

con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore presunto:

- delle opere di urbanizzazione dentro al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di piano particolareggiato, e quindi per € 407.825,14 (euro quattrocentosettemilaottocentoventicinque/14), maggiorato della somma di cui al precedente articolo 5, per un importo complessivo di € 420.825,14 (euro quattrocentoventimilaottocentoventicinque/14).

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo.

Lo svincolo della fideiussione avverrà dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5.

Inoltre, il soggetto attuatore, a garanzia del versamento degli importi di cui all'art. 11, documenta, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Sala Baganza, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa avente i requisiti richiesti dall'art. 113 del D.Lgs. 163/2005 e s.m.i. (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore indicato all'ultimo alinea del precedente art. 11.

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

Lo svincolo della fideiussione potrà avvenire anche in forma parziale, a seguito dell'effettivo versamento delle somme garantite, alle scadenze previste.

Art. 16 – Sanzioni, penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Parma;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nei suddetti casi di inottemperanza il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune una penale come di seguito stabilita:

- a) € 50 (euro cinquanta) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4;
- b) pari al 5% (cinque per cento) del valore delle opere dichiarate non collaudabili dal collaudatore.

Art. 17 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Il Soggetto Attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

In particolare, fermo restando che gli elaborati del PUA si intendono quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche se non materialmente allegati alla stessa, il Soggetto Attuatore allegherà agli atti di compravendita almeno la presente convenzione e le Norme di attuazione (doc. 5) del comparto.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Sala Baganza.

Il Soggetto Attuatore potrà trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 18 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alle NTA del PRG e del regolamento edilizio vigenti nel Comune di Sala Baganza.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Parma.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Sala Baganza.



SCALA DI 1:500



Studio Tecnico di Progettazione
 Salerno Geometra Giancarlo
 Via Delle Basse n° 1 Collecchio (PR)
 studiotecnico@salerno@yahoo.it
 Cell. 320/1824763 - P.IVA 02529040343

**VARIANTE AL PIANO PP20 TAV 1-V1 -
 ESTRATTO CATASTALE ED ELENCO
 CATASTALE DELLE PROPRIETA'**

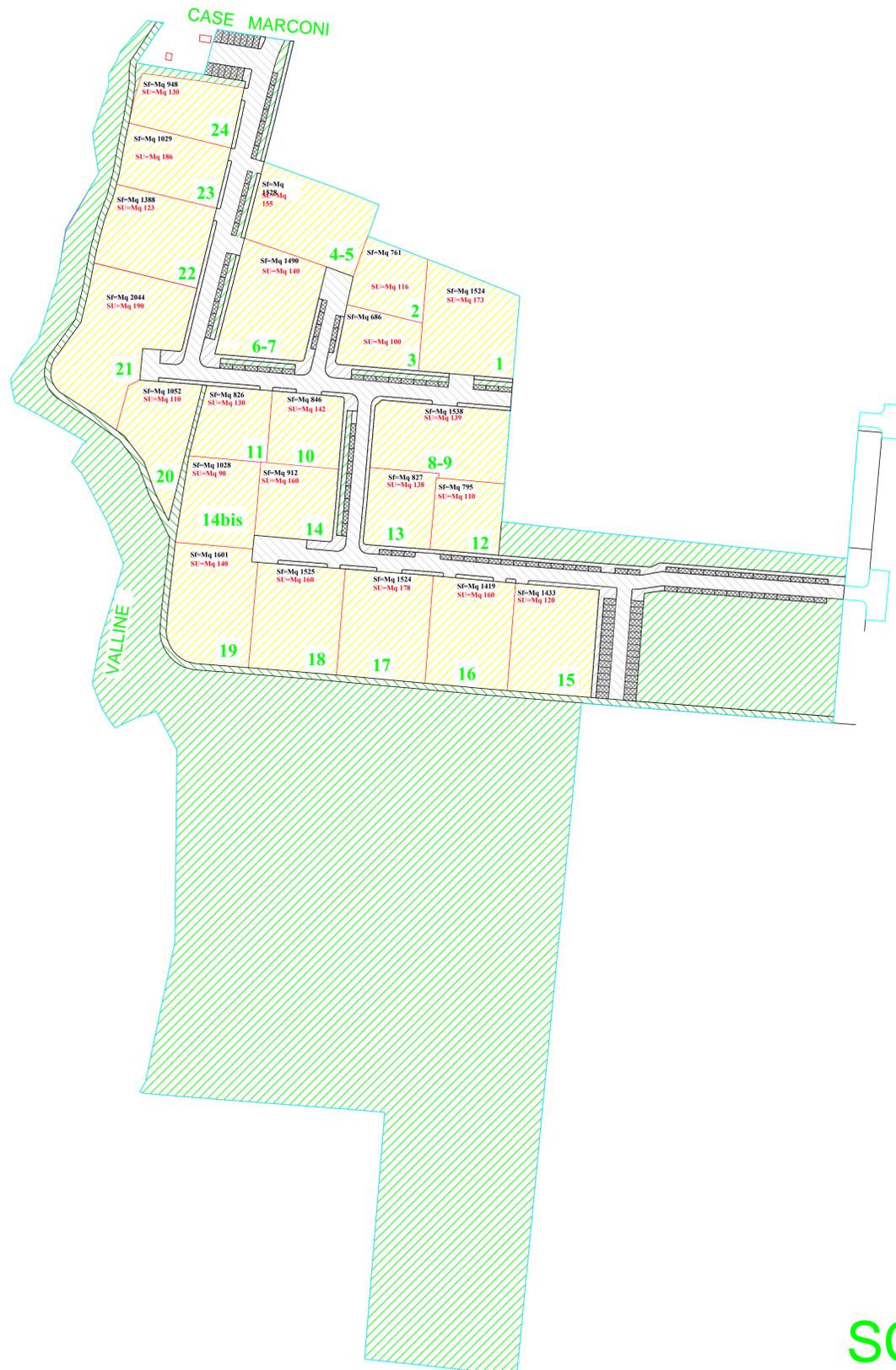
Comune : SALA BAGANZA Provincia : PARMA INTEGRAZIONE VOLONTARIA

Committente :
FERRONI GIULIO SRL

L E G G E N D A

LEGENDA

-  Superficie fondiaria - mq 26.693
-  U1 - Strade - mq 4.632
-  U1 - Marciapiedi - mq 1.714
-  U1 - Parcheggi - mq 1.523
-  U2 - Percorso ciclopedonale mq 1.509
-  U2 - Verde pubblico mq 42.716



SCALA DI 1:1000



Studio Tecnico di Progettazione
Salerno Geometra Giancarlo
Via Delle Basse n° 1 Collecchio (PR)
studiotecnico@salerno@yahoo.it
Cell. 320/1824763 - P.IVA 02529040343

VARIANTE AL PIANO PP20 TAV 5-V1 - ZONIZZAZIONE DI P R O G E T T O

Comune : SALA BAGANZA

Provincia : PARMA

INTEGRAZIONE VOLONTARIA

Committente :

FERRONI GIULIO SRL



Tabella dati di progetto

DATO	UM	PROGETTO	VARIANTE	PSC/RUE	SCOSTAMENTI DA PROGETTO	SCOSTAMENTI DA PSC/RUE
SI - Superficie di Intervento	mq		79.357			
ST - Superficie Territoriale	mq	80.940	78.960	65.563	-1.980	13.397
SF - Superficie Fondiaria	mq	27.678	26.693		-985	26.693
SU	mq	3.000	3.090	3.000	90	90
UT	mq/mq	0,04	0,04			
UF	mq/mq	0,11	0,12			
U1 Totale di cui:	mq	8.616	8.060		-556	8.060
U1 - Strade	mq	7.067	4.657		-2.410	4.657
U1 - Marciapiedi	mq		1.845		1.845	1.845
U1 - Parcheggi	mq	1.549	1.558	450	9	1.108
U2 Totale di cui:	mq	44.769	44.207	44.177	-562	30
U2 - Pista ciclo-pedonale	mq	1.447	1.538		91	1.538
U2 - Verde pubblico	mq	43.322	42.669		-653	42.669
Hmax	mq	8,50	8,50	8,50	0	0
VI	m/m	0,50	0,50	0,50	0	0
Distanza fra pareti finestrate	m	10,00	10,00	10,00	0	0
Distanza confini	m	5,00	5,00	5,00	0	0
Distanza strade	m	5,00	5,00	5,00	0	0

SCALA DI 1:1000



Studio Tecnico di Progettazione
Salerno Geometra Giancarlo
Via Delle Tasse n° 1 Collecchio (PR)
studiotecnico@salerno@yahoo.it
Cell. 3201824763 - P.IVA 02529040343

VARIANTE AL PIANO PP20 TAV 7-V1 - PLANIVOLUMETRICO

Comune : SALA BAGANZA

Provincia : PARMA

INTEGRAZIONE VOLONTARIA

Committente :

FERRONI GIULIO SRL