

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnico Salerno@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.

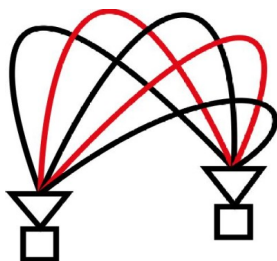
Il piano particolareggiato di iniziativa privata è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 30.01.2014, e la relativa Convenzione è stata stipulata in data 08.08.2014.

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



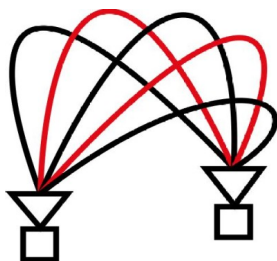
STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

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:

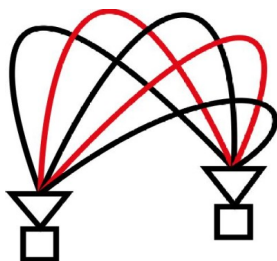
- tutte le reti infrastrutturali, che risultano inoltre collaudate dagli enti competenti e regolarmente funzionanti, tanto da consentire il rilascio dell'abitabilità provvisoria di diverse costruzioni residenziali
- le strade, con esclusione del manto di usura, i percorsi pedonali e ciclabili
- la delimitazione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

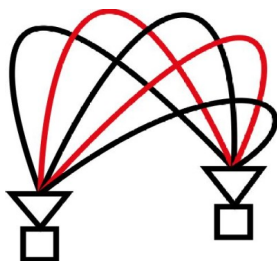
Cell. 3201824763 P.IVA 02529040343

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.

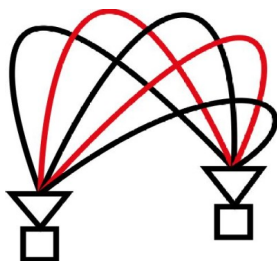
E) Elenco elaborati di progetto della variante

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

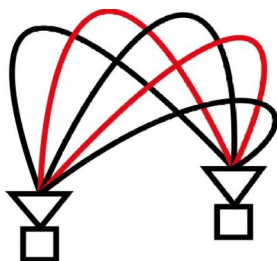


STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnico.salerno@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

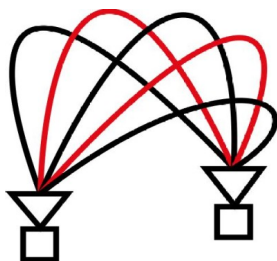
2 – Tabella superfici aree di urbanizzazione



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

SALERNO GEOMETRA GIANCARLO
VIA DELLE BASSE 1/L COLLECCHIO (PR)
studiotecnico Salerno@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	



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			PROPRIETA' O DISPONIBILITA' IMMOBILE	MAPPALI n	SUP. MAPPALI mq	VARIANTE					
		SF mq	SU mq	N. MAX ALLOGGI				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	
2	mono/bi/trifamiliare	672	90	1	Soggetto Attuatore	1000	10	761	1	116	0,15	89	25
3	mono/bi/trifamiliare	686	90	1	Soggetto Attuatore	1049	761	686	1	100	0,15	0	
4-5	mono/bi/trifamiliare	1358	180	2	Soggetto Attuatore	1026	686	1.528	1	155	0,10	170	
6-7	mono/bi/trifamiliare	1560	180	2	Soggetto Attuatore	1047	1.528	1.490	2	140	0,09	-70	
8-9	mono/bi/trifamiliare	1551	180	2	Soggetto Attuatore	969	892	1.538	2	139	0,09	-13	
10	mono/bi/trifamiliare	846	90	1	Soggetto Attuatore	970	598	846	2	142	0,17	0	
11	mono/bi/trifamiliare	824	90	1	Soggetto Attuatore	1037	756	826	1	130	0,16	2	
12	mono/bi/trifamiliare	791	90	1	Soggetto Attuatore	1040	782	795	2	110	0,14	4	
13	mono/bi/trifamiliare	781	90	1	Soggetto Attuatore	1029	423	827	2	138	0,17	46	
14	mono/bi/trifamiliare				Soggetto Attuatore	1030	423	912	2	160	0,18	-1.067	15
14bis	mono/bi/trifamiliare	1979	130	2	Soggetto Attuatore	904	826	1.028	1	90	0,09	1028	
15	mono/bi/trifamiliare	1.420	130	2	Soggetto Attuatore	908	795	1.433	1	120	0,08	13	20
16	mono/bi/trifamiliare	1523	130	2	Soggetto Attuatore	1035	413	1.419	2	160	0,11	-104	
17	mono/bi/trifamiliare	1627	130	2	Soggetto Attuatore	1036	414	1.524	2	178	0,12	-103	
18	mono/bi/trifamiliare	1.404	130	2	Soggetto Attuatore	906	912	1.494	1	160	0,11	90	
19	mono/bi/trifamiliare	1804	130	2	Soggetto Attuatore	988	1.025	1.601	2	140	0,09	-203	
20	mono/bi/trifamiliare	969	130	2	Soggetto Attuatore	990	3	1.052	1	110	0,10	83	25
21	mono/bi/trifamiliare	1.759	130	2	Soggetto Attuatore	1027	1.301	2.044	2	190	0,09	285	
22	mono/bi/trifamiliare	1636	130	2	Soggetto Attuatore	1045	710	1.388	2	123	0,09	-248	
23	mono/bi/trifamiliare	1089	130	2	Soggetto Attuatore	1046	709	1.029	2	186	0,18	-60	
24	mono/bi/trifamiliare	1117	130	2	Soggetto Attuatore	1024	762	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