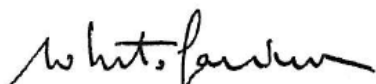


# PRIMO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL P.E.E.P. (2010-2015)

**Assessore all' Urbanistica, Edilizia, Viabilità e Lavori Pubblici:** Ing. Rossano Forassiepi

**Gruppo di lavoro Oikos Ricerche srl:**

Roberto Farina (resp.),  
Elena Lolli, Francesco Manunza;  
Rebecca Pavarini (coll.)



**Direzione Servizi del Territorio Dirigente:**

Arch. Manuela Riccomini

**Servizio Urbanistica:**

*Funzionario Responsabile:*

Arch. Eugenia Bonatti

*Collaboratori:*

Amm.vo Elena Tonacchera

Geom. Ilaria Natucci

Geom. Ilaria Sacchelli

Geom. Laura Benedetti



## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>6</b>
<b>1. QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>10</b>
1.1 Demografia .....	10
1.1.1 Trend di evoluzione demografica .....	10
1.1.2 Movimento della popolazione .....	11
1.1.3 Distribuzione della popolazione per classi di età .....	12
1.1.4 Distribuzione della popolazione sul territorio .....	13
1.2. Servizi alla popolazione .....	15
1.2.1. Le attrezzature pubbliche: situazione attuale .....	15
1.2.2. L'istruzione .....	17
1.3. Abitazioni .....	17
1.4. Stato attuale dell'infrastrutturazione e delle urbanizzazioni all'interno delle UTOE oggetto di intervento .....	18
1.5. Coerenza con il Piano Strutturale vigente .....	20
<b>2. QUADRO ECONOMICO .....</b>	<b>21</b>
<b>2.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE (D.C.C. N°54 DEL 29.09.2010 – DETERMINAZIONE PREZZO DI CESSIONE AREE PEEP – ADEMPIMENTI AI SENSI DELL'ART. 172 DEL TUEL).....</b>	<b>21</b>
<b>2.2. DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....</b>	<b>23</b>
<b>2.3. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE.....</b>	<b>39</b>
<b>2.4 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI ASSEGNAZIONE .....</b>	<b>40</b>
<b>3. QUADRO PROGETTUALE .....</b>	<b>41</b>
<b>3.1. SCELTA DELLE AREE E CONTENUTI DIMENSIONALI .....</b>	<b>41</b>
3.1.1 Scelta delle aree .....	41
3.1.2 Descrizione degli interventi progettuali .....	43
3.1.3 Criteri tecnico urbanistici d'attuazione degli interventi .....	46
3.1. 4 Piano particellare di esproprio .....	48
<b>3.2 DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA.....</b>	<b>50</b>
<b>3.3 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI, E PRESCRIZIONI SPECIFICHE AGLI INTERVENTI .....</b>	<b>65</b>

3. 3.1	Programmazione degli interventi	65
3. 3.2	Procedure	65
3. 3.3	Soggetti assegnatari	67
3.3.4.	Penali, ipotesi di decadenza e revoca sanzionatoria dell'assegnazione - acquisizione del bene assegnato	67
3.3.5.	Caratteristiche costruttive degli edifici	69
3.3.6	Fonti di finanziamento (pubblico e privato)	70

#### **Allegato A:** Schema di Convenzione



## Premessa

Il Comune di Pietrasanta è dotato di Regolamento relativo ai requisiti soggettivi per aver diritto all'assegnazione o acquisto di alloggi realizzati da cooperative edilizie o imprese in aree PEEP (approvato con delibera di Consiglio comunale n. 31/2003), nonché di Regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP (approvato con delibera di Consiglio comunale n. 32/2003).

In data 26 gennaio 2005 con delibera di Consiglio Comunale n. 7 è stato adottato il piano urbanistico denominato "Piani Peep in Variante al PRGC vigente secondo le procedure dell'art. 40 c.2-7 della LR 5/95", successivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005 (pubblicata sul Burt n. 6 dell'8 febbraio 2006) riguardanti le seguenti aree:

- Area 1 "Marina" (UTOE 13, Marina)
- Area 2 "via Tonfano" (UTOE 9, Serraglio-Marella)
- Area 3 "Pollino" (UTOE 11, Pollino)
- Area 4 "Africa via Bugneta" (UTOE 7, Quartieri Periurbani)
- Area 5 "Bartelletti" (UTOE 7, Quartieri Periurbani)
- Area 6 "Africa via Bernini" (UTOE 7, Quartieri Periurbani)
- Area 7 "Crociale" (UTOE 7, Quartieri Periurbani)
- Area 8 "via di Valdicastello" (UTOE 5, Valdicastello)
- Area 9 "Capezzano" (UTOE 1, Capezzano Monte)
- Area 10 "Capriglia" (UTOE 2, Capriglia)
- Area 11 "Vallecchia-Solaio" (UTOE 6, Vallecchia)
- Area 12 lett. A Sperimentale prima casa (UTOE 7, Quartieri Periurbani)
- Area 13 lett. B Sperimentale prima casa (UTOE 13, Marina)

redatti secondo le norme della L. 18/4/1962 n° 167 e seguenti e L.R.T. n. 5 del 16/1/95 e successive modifiche.

Il detto Piano PEEP all'art. 5 delle relative NTA, in conformità all'art. 38 della L. n. 865/1971, prevede che l'attuazione avvenga a mezzo di programmi pluriennali, che debbono indicare:

- l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione;
- l'individuazione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere in superficie, entro i limiti stabiliti dall'art. 35 della medesima L. n. 865/1971, qualora alla stessa non si provveda per l'intero piano di zona;
- la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale;
- i mezzi finanziari con i quali il comune intenda far fronte alla spesa relativa alle suddette opere di urbanizzazione.
- le penali, ipotesi di decadenza e revoca sanzionatoria dell'assegnazione e l'acquisizione del bene assegnato

Tenuto conto dell'informativa sottoposta alla Giunta Comunale nella seduta del 15 settembre 2010 e dell'allegata Relazione ricognitiva elaborata dal Servizio Urbanistica, emerge che solo alcune delle suddette aree comprese nel Piano PEEP presentano caratteristiche di immediata attuazione relativamente alla fattibilità degli interventi in relazione all'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare, alle possibili sinergie con l'attuazione di altri interventi previsti dal PRG e dal Piano Strutturale vigenti ed in relazione alla possibilità di assegnazione diretta delle aree in conformità con i disposti del citato Regolamento per l'assegnazione delle Aree PEEP di cui alla D.C.C. n° 32 del 30.06.2003.

Preso atto inoltre, come risulta dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 192 del 20/09/2010 avente ad oggetto "Primo programma di attuazione aree PEEP. Atto d'indirizzo", che tra gli obiettivi di carattere primario dell'Amministrazione Comunale rientra il soddisfacimento delle necessità abitative da perseguire nel corso del primo mandato amministrativo attraverso la redazione di un Primo Programma riferito esclusivamente a quelle previsioni del Piano PEEP ritenute di attuazione immediata così come riscontrato nella suddetta relazione ricognitiva e precisamente:

- area 1 "Marina" condizionata al previo accertamento inerente gli aspetti tecnici da parte della Direzione servizi del Territorio;
- area 4 "Africa via Bugneta";
- area 6 "Africa via Bernini";

fatta eccezione dell'area 10 – Capriglia, perché al momento non ritenuta necessaria al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi.

Considerato che per quanto riguarda l'area 1 “Marina”, non potendo i soggetti aventi i requisiti richiesti dalla normativa sopra richiamata far valere la proprietà sull'intero comparto edificatorio se pur possedendo il 75% degli appezzamenti nello stesso ricompresi, si renderebbe necessario procedere all'espropriazione della quota residua al fine di garantire la completa realizzazione degli interventi e pertanto tale area è stata ritenuta non rispondente ai criteri indicati dall'Amministrazione Comunale negli atti deliberativi sopra richiamati.

Pertanto la scelta delle due aree che sono oggetto del presente Primo Programma è stata effettuata tenendo conto della concorrenza dei seguenti elementi:

- della fattibilità degli interventi in relazione all'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare per adeguare quelle esistenti al nuovo carico urbanistico, e alle possibili sinergie con l'attuazione di altri interventi previsti dal PRG e in coerenza con il PS vigenti;
- della possibilità, sulla base dell'attuale assetto proprietario, di procedere ai sensi dell'art. 4 del citato regolamento per l'assegnazione delle aree, ad assegnare le aree direttamente ai soggetti aventi i requisiti richiesti, prescindendo dalla successiva procedura selettiva, avendo gli stessi manifestato l'interesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a propria cura ed a scomputo della quota dovuta e alla cessione in via bonaria delle relative aree;
- del dimensionamento e della distribuzione territoriale;
- del fabbisogno abitativo in coerenza agli obiettivi del Piano Strutturale approvato.

Per quanto sopra esposto in conformità al PRG vigente, al Piano Strutturale vigente e al Peep vigente (approvato in variante al PRGC con delibera del C.C. n°105 del 20.12.2005), l'Amministrazione comunale di Pietrasanta si dota di un primo “Programma di attuazione” come previsto dall'art.5 della Normativa Tecnica di attuazione della PEEP, al fine di attuarne le previsioni, con riferimento alle seguenti aree di intervento:

Area 4 “Africa via Bugneta” (UTOE 7, Quartiere Periurbani)

Area 6 “Africa via Bernini” (UTOE 7 Quartieri Periurbani).

Il Programma di Attuazione individua e definisce:

- a) le risorse del territorio utilizzate;
- b) la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste;
- c) le aree e gli ambiti sui quali intervenire;
- d) i beni comunque soggetti ad espropriazione;
- e) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del programma;
- f) i criteri di determinazione dei corrispettivi di assegnazione sulla base dei prezzi di cessione delle aree determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n°54 del 29.09.2010.

## 1. QUADRO CONOSCITIVO

### 1.1 Demografia

#### 1.1.1 Trend di evoluzione demografica <sup>1</sup>

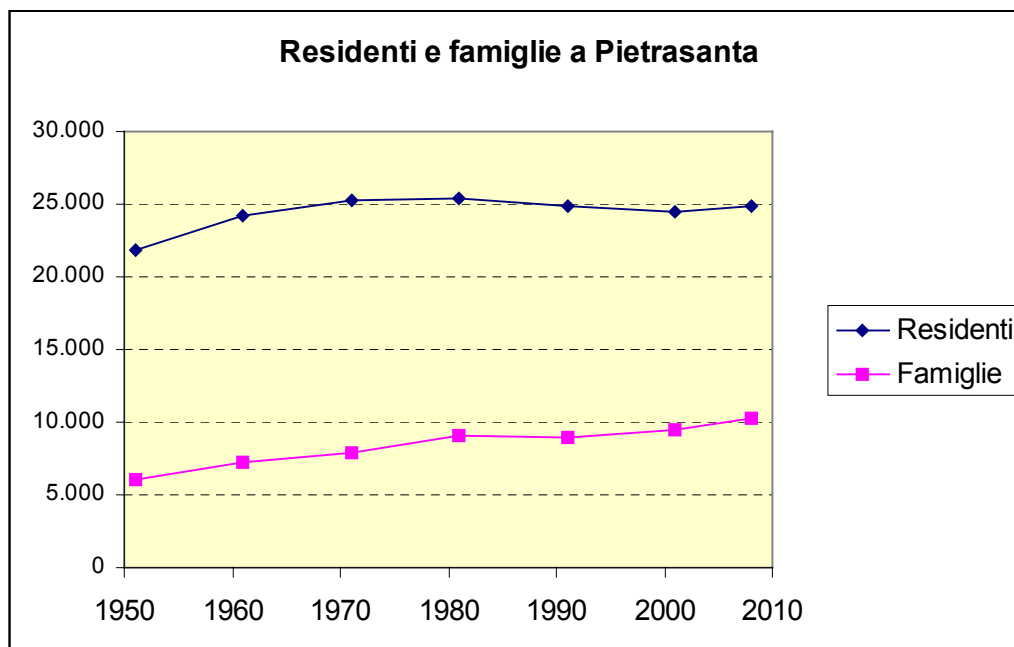
Dal dopoguerra la popolazione di Pietrasanta è cresciuta di circa 3.000 abitanti. Nel contempo il numero di famiglie si è accresciuto di oltre 4.200 unità. In più di mezzo secolo l'incremento degli abitanti è quindi risultato assai contenuto (+13,8% complessivo), a fronte di un deciso sviluppo del numero dei nuclei famigliari (+70,8%).

Al 2007 gli stranieri residenti risultano il 4,40% del totale (erano il 2,16% nel 2000).

*Pietrasanta: evoluzione della popolazione e delle famiglie nel dopoguerra*

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2008
Residenti	21.812	24.179	25.314	25.384	24.817	24.409	24.826
Convivenze	146	395	175	169	203	202	65
Componenti famiglie	21.666	23.784	25.139	25.215	24.614	24.207	24.761
Famiglie	6.029	7.191	7.842	9.061	8.983	9.498	10.299
Dimensione media	3,59	3,31	3,21	2,78	2,74	2,55	2,40

<sup>1</sup> I dati demografici provengono da fonte ISTAT per le soglie corrispondenti ai censimenti e da fonte anagrafe per le altre soglie e per i dati propri gestiti esclusivamente dall'anagrafe del comune. Le elaborazioni sono originali. Le proiezioni demografiche sono originali, su modello demografico proprio sulla base di criteri e di dati illustrati e descritti in elaborato specifico allegato l'Avvio del procedimento del R.U.



A giugno 2008 le famiglie di Pietrasanta sono stimate in 10.200, con un numero medio di componenti per nucleo familiare pari a 2,417, mentre a dicembre 2008 le famiglie sono 10.299, con una dimensione media di 2,404.

Al Censimento 2001 il numero medio di componenti era di 2,55 mentre dieci anni prima era di 2,74. Mezzo secolo fa la famiglia media di Pietrasanta era sensibilmente più numerosa rispetto alla situazione attuale (3,59).

Continua ancora quindi, come in tutto il territorio nazionale, la diminuzione del numero medio di componenti. La discesa, molto brusca nei primi decenni del dopoguerra, si va attenuando negli ultimi decenni, ma - come si vede dall'andamento degli ultimi anni - è destinata a proseguire ancora con una certa intensità.

### **1.1.2. Movimento della popolazione**

Negli ultimi dieci anni si è registrato un costante saldo negativo dell'andamento naturale della popolazione (nati meno morti) a cui si è contrapposto un costante saldo positivo dei flussi migratori (immigrati meno emigrati). Ciò ha originato un saldo complessivo annuale altalenante, talvolta di segno positivo, talvolta negativo.

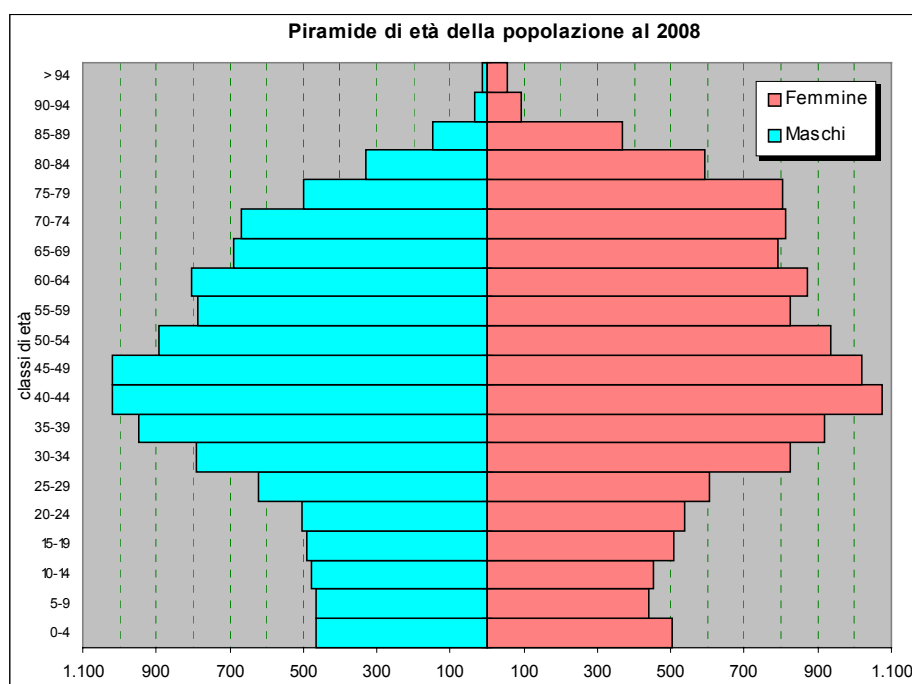
Complessivamente il saldo decennale è comunque positivo, con una media annuale pari a +23,8 abitanti.

### Saldo naturale e saldo migratorio a Pietrasanta per anno e genere

anno	Saldo naturale			Saldo migratorio			Saldo complessivo		
	M	F	Totale	M	F	Totale	M	F	Totale
1999	-79	-89	-168	12	26	38	-67	-63	-130
2000	-56	-52	-108	23	46	69	-33	-6	-39
2001	-71	-88	-159	57	59	116	-14	-29	-43
2002	-73	-57	-130	65	48	113	-8	-9	-17
2003	-53	-81	-134	119	125	244	66	44	110
2004	-45	-36	-81	59	100	159	14	64	78
2005	-59	-40	-99	73	109	182	14	69	83
2006	-66	-52	-118	17	28	45	-49	-24	-73
2007	-47	-76	-123	75	100	175	28	24	52
2008	-36	-69	-105	146	176	322	110	107	217
Media 1999-2008	-58,5	-64,0	-122,5	64,6	81,7	146,3	6,1	17,7	23,8

### 1.1.3. Distribuzione della popolazione per classi di età

Le classi di età maggiormente presenti a Pietrasanta sono quelle relative ai quarantenni. La popolazione anziana risulta più che doppia rispetto alla componente dei giovanissimi fino a 14 anni.



*Pietrasanta: distribuzione popolazione per classe di età*

Giugno 2008	0-14 anni	15-39 anni	40-64 anni	> 64 anni	Totale
Residenti	2.811	6.754	9.252	5.890	24.707
%	11,4%	27,3%	37,4%	23,8%	100%

La popolazione in età scolare residente a Pietrasanta può stimarsi distribuita come segue (giugno 2008):

- 0-2 anni (asilo nido / nidi d'infanzia): 579
- 3-5 anni (materna / scuole d'infanzia): 572
- 6-10 anni (elementare / primaria): 913
- 11-13 anni (media inferiore / scuola secondaria di primo grado): 558.
- 14-15 anni (media superiore / scuola secondaria di secondo grado): 388.

*Pietrasanta – Popolazione in età scolare a giugno 2008*

	0 - 2	3 - 5	6 - 10	11 - 13	14 - 15	16 - 18
<b>2008</b>	579	572	913	558	388	597

*Fonte: stima OIKOS Ricerche in base a dati anagrafe comunale*

#### **1.1.4. Distribuzione della popolazione sul territorio**

In base ad una stima (sviluppata a partire dalla distribuzione dei residenti per U.T.O.E. al 2003 e dalla popolazione residente per sezione censuaria al 2008) si può valutare che gli abitanti di Pietrasanta si concentrino per quasi la metà nell'UTOE. quartieri periurbani n.7 (29,8%) e nell'U.T.O.E. della marina n.13 (17,1%). Si osserva inoltre che circa un sesto dei residenti risiede al di fuori delle U.T.O.E.

*Pietrasanta – Distribuzione dei residenti nelle U.T.O.E. a giugno 2008*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	fuori	Totale
448	248	269	2.166	967	612	7.370	596	687	92	208	434	4.221	1.537	593	4.260	24.707
1,8%	1,0%	1,1%	8,8%	3,9%	2,5%	29,8%	2,4%	2,8%	0,4%	0,8%	1,8%	17,1%	6,2%	2,4%	17,2%	100%

*Fonte: stima OIKOS Ricerche in base ai dati anagrafe comunale*

**Pietrasanta. Scenari di proiezione demografica (proiezione OIKOS Ricerche)**

Scenario	Proiezione demografica				Dinamica residenti		
	2008	2013	2018	2023	2008-13	2008-18	2008-23
Massimo	24.707	25.313	25.783	26.131	+ 606	+ 1.076	+ 1.424
Minimo	24.707	24.946	24.990	24.896	+ 239	+ 283	+ 189
Intermedio pesato	24.707	25.191	25.519	25.719	+484	+812	+1.012

PROIEZIONI (scenario di riferimento)	2008	2013	2018	2023
Residenti	24.707	25.191	25.519	25.719
Residenti in convivenze	69	69	69	69
Residenti in famiglie	24.649	25.122	25.450	25.650
Dimensione famigliare	2,417	2,343	2,268	2,196
Famiglie	10.200	10.723	11.223	11.681
<b>Nuclei familiari – differenze rispetto al 2008</b>	=	<b>+ 523</b>	<b>+ 1.023</b>	<b>+ 1.481</b>

Il dimensionamento complessivo del PEEP è di 222 alloggi e 533 abitanti teorici, che costituiscono il 42 % del fabbisogno (domanda abitativa primaria) al 2013.

Attraverso l'attuazione del presente programma di attuazione del PEEP si realizzano 60 alloggi per 145 abitanti teorici, che corrispondono in media a 64 nuclei famigliari, il 12,0 % del fabbisogno definito dalla proiezione al 2013.

## 1.2. Servizi alla popolazione

### 1.2.1. Le attrezzature pubbliche: situazione attuale

Nel territorio di Pietrasanta vi sono attrezzature pubbliche per oltre 440 mila mq di superficie fondiaria.

Il 44,5% di queste aree consiste in spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, il 32,4% in superfici utilizzate a parcheggio veicolare, il 15,2% in aree per l'istruzione, il 7,9% in altre aree per attrezzature di interesse collettivo.

L'U.T.O.E. n.13 della Marina si connota come quella con maggiore presenza di servizi pubblici, detenendo più del 40% del totale delle superfici per spazi ed attrezzature pubbliche di Pietrasanta.

#### ***Servizi ed attrezzature pubbliche a Pietrasanta per U.T.O.E. (in mq)***

U.T.O.E.	Scuole	Verde	Attr.collettive	Parcheggi	Totale Attrezz.
1	-	-	980	466	1.446
2	821	2.777	603	280	4.481
3	-	-	-	-	-
4	1.613	11.300	1.255	35.035	49.203
5	1.547	499	796	262	3.104
6	4.652	-	2.629	3.967	11.248
7	24.162	17.409	4.553	28.432	74.556
8	-	-	6.453	9.764	16.217
9	-	2.619	-	1.392	4.011
10	2.636	-	-	11.531	14.167
11	-	-	-	-	-
12	-	38.976	-	6.367	45.343
13	18.003	106.754	12.117	40.674	177.548
14	13.670	15.920	1.412	3.283	34.285
15	-	-	792	-	792
Fuori UTOE	-	-	3.144	1.274	4.418
<b>Totale</b>	<b>67.104</b>	<b>196.254</b>	<b>34.734</b>	<b>142.727</b>	<b>440.819</b>
<b>%</b>	<b>15,2%</b>	<b>44,5%</b>	<b>7,9%</b>	<b>32,4%</b>	<b>100,0%</b>

Il P.S. di Pietrasanta si prefigge l'obiettivo di dotare il territorio comunale di ulteriori servizi ed attrezzature a disposizione della collettività secondo quanto disposto dal D.M.1444/68, nel rispetto della dotazione dei rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, gli spazi pubblici e a verde pubblico e favorire altresì l'offerta di: servizi sociali, servizi per il consumo finale privato, servizi distributivi e alle imprese.

Inoltre il P.S. prescrive che ai fini del dimensionamento degli standard all'interno del limite urbano, si assuma il parametro di una dotazione minima di 24 mq./ab. distribuito nel seguente modo: attrezzature di interesse comune 8,7 mq/ab, spazi pubblici attrezzati a parco o verde sportivo 12 mq/ab, parcheggi 3,3 mq/ab.

L'attuale situazione di dotazione di attrezzature pubbliche è però assai modesta a Pietrasanta: i conteggi svolti-mediante i dati forniti dagli Uffici comunali hanno portato a stimare in 17,8 mq/ab le dotazioni di servizi esistenti in rapporto ai residenti: pubblici attrezzati a parco o verde sportivo 7,9 mq/ab, parcheggi 5,8 mq/ab., spazi per l'istruzione 2,7 mq/ab, altre attrezzature di interesse comune 1,4 mq/ab.

***Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche per U.T.O.E. (mq/ab.)***

U.T.O.E.	Scuole	Verde	Attr.collettive	Parcheggi	Totale attrezz.
1	-	-	2,2	1,0	3,2
2	3,3	11,2	2,4	1,1	18,1
3	-	-	-	-	-
4	0,7	5,2	0,6	16,2	22,7
5	1,6	0,5	0,8	0,3	3,2
6	7,6	-	4,3	6,5	18,4
7	3,3	2,4	0,6	3,9	10,1
8	-	-	10,8	16,4	27,2
9	-	3,8	-	2,0	5,8
10	28,6	-	-	125,0	153,5
11	-	-	-	-	-
12	-	89,7	-	14,7	104,4
13	4,3	25,3	2,9	9,6	42,1
14	8,9	10,4	0,9	2,1	22,3
15	-	-	1,3	-	1,3
<b>Fuori UTOE</b>	-	-	0,7	0,3	1,0
<b>Totale</b>	<b>2,7</b>	<b>7,9</b>	<b>1,4</b>	<b>5,8</b>	<b>17,8</b>

### 1.2.2. L'istruzione

Nel Comune di Pietrasanta i minori iscritti alla scuola dell'obbligo e frequentanti le scuole comunali sono 1.838<sup>2</sup>.

Gli alunni delle secondarie di 2° grado sono distribuiti nelle 13 scuole superiori della Versilia; negli istituti pietrasantini gli iscritti sono 265 (fonte: Ufficio scuola Comune di Pietrasanta).

Gli alunni iscritti negli istituti scolastici di Pietrasanta nell'anno scolastico 2009/2010 sono<sup>3</sup>:

- scuole dell'infanzia: 526
- scuole primarie: 840
- scuole secondarie di primo grado: 499
- scuole secondarie di secondo grado: 807.

In merito alla popolazione scolastica costituita da bambini stranieri, si osserva che questi sono cresciuti da 107 unità, nell'anno scolastico 2006/2007, a 144 unità nell'anno scolastico 2007/2008, con una incidenza passata quindi dal 5,8% al 7,5%.

*Comune di Pietrasanta: ripartizione per classi/alunni (anno scolastico 2007/2008)*<sup>4</sup>

<b>Scuola</b>	<b>Classi</b>	<b>Alunni iscritti</b>	<b>Bambini stranieri</b>	<b>% Bambini stranieri</b>
Materne	22	599	36	6,0%
Elementari	49	826	71	8,6%
Medie inferiori	22	496	37	7,5%
Totale	93	1.921	144	7,5%

### 1.3. Abitazioni

Nel 14° Censimento Istat 2001 venivano registrati a Pietrasanta 8.738 edifici, di cui 8.705 destinati ad abitazione.

Complessivamente gli alloggi erano 14.772, oltre a 38 "altri tipi di alloggio".

<sup>2</sup> Estratto dalla pubblicazione: Comune di Pietrasanta, *Comune e servizio sociale. Tutti i numeri dal passato prossimo al futuro*, 2009. p.22-23

<sup>3</sup> Dati prodotti dall'Ufficio comunale

<sup>4</sup> Estratto dalla pubblicazione: Comune di Pietrasanta, *Comune e servizio sociale. Tutti i numeri dal passato prossimo al futuro*, 2009. p.22-23

Le abitazioni occupate da persone residenti sono 9.416, pari al 63,7%. Di queste abitazioni occupate, il 72,9% è in proprietà, il 14,1% è in affitto, il 13,1% è occupato con altro titolo di godimento.

La superficie media delle abitazioni non occupate da persone residenti era al 2001 93,14 mq.; la superficie media delle abitazioni non occupate da persone residenti era pari a 91,23 mq.

*Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento a Pietrasanta al Censimento Istat 2001*

Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
6.860	1.324	1.232	9.416
72,9%	14,1%	13,1%	100,0%

*Pietrasanta: abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione*

Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
2.581	1.981	2.917	2.991	2.475	1.155	672	14.772
17,5%	13,4%	19,7%	20,2%	16,8%	7,8%	4,5%	100,0%

Esaminando l'epoca di costruzione delle abitazioni si osserva come gli anni '90 siano stati anni di attività edilizia contenuta, tanto che al 2001 solo il 4,5% delle abitazioni risultava risalente a tale periodo.

Considerando che dal 2001 al 2008 le famiglie si sono accresciute di circa 800 unità, si può indicativamente presumere che a fine 2008 le abitazioni si attestino almeno attorno alle 15.500 unità. Da questi dati si può dedurre che l'attività edilizia sia accelerata successivamente al 2001.

#### **1.4. Stato attuale dell'infrastrutturazione e delle urbanizzazioni all'interno delle UTOE oggetto di intervento**

Il Piano Strutturale vigente riporta, all'interno delle schede delle UTOE, il quadro di riferimento per l'assetto infrastrutturale. Si riportano pertanto i dati relativi alla scheda interessata dagli interventi previsti nel presente Primo Programma d'attuazione.

## UTOE 7

### **Descrizione geografica:**

Vasta area urbanizzata attorno al centro storico di Pietrasanta che si espande dalla zona pedecollinare, sul lato nord-ovest del centro, fino alla pianura alluvionale, ad ovest e sud-ovest della città. A nord è delimitata dal fiume Versilia che segna per quel tratto anche il confine comunale. La parte pedecollinare è divisa dalla zona pianeggiante dalle infrastrutture viarie della ferrovia e della via Aurelia, che corrono affiancate. A sud è delimitata dalla campagna prossima al fiume Baccatoio. E' attraversata dall'arteria di congiungimento con la costa (viale Apua)

### **Caratteristiche:**

E' la zona di naturale sviluppo della città, dove sorgono i quartieri di espansione, ma che vive in diretta corrispondenza con il centro storico. Le importanti vie di comunicazione che l'attraversano costituiscono barriere fisiche che determinano la necessità di ricucitura tra le parti della città. E' caratterizzata da impianti insediativi eterogenei, alcuni dei quali necessitano di interventi volti alla riqualificazione del tessuto urbano o al miglioramento della rete infrastrutturale

### **Dimensioni attuali:**

Superficie	284 Ha
Popolazione	7555 ab
Densità	27 ab/Ha
Numero di edifici	1650
Numero di alloggi	3102

### **Standard attuali:**

Attrezzature	35431 mq
Verde attrezzato	7884 mq
Parcheggi	14976 mq

E' inoltre necessario il completamento della rete di metanizzazione e il miglioramento della rete fognaria.

---

### 1.5. Coerenza con il Piano Strutturale vigente

Il Primo Programma di attuazione del P:E:E:P. di Pietrasanta è corente con il P.S. in quanto strumento di programmazione attuativa di una variante specifica al Piano Regolatore Comunale a sua volta coerente con il P.S vigente. Tutti gli interventi previsti sono ammessi dal Piano Strutturale e situati all'interno della UTOE 7, come si evince dal paragrafo precedente.

In particolare:

DENOMINAZIONE	UTOE	DIMENSIONAMENTO (NUOVA COSTRUZIONE)	REALIZZATI AL 4.11.2009	ALLOGGI E.R.P.
Area 4 "Africa via Bugneta"	UTOE 7	650	186	400
Area 6 "Africa via Bernini"	UTOE 7	650	186	400

Il dimensionamento ammesso dal PS vigente consente l'attuazione delle previsioni del presente Primo Programma di Attuazione del PEEP.

## **2. QUADRO ECONOMICO**

### **2.1. Determinazione del valore delle aree (D.C.C. n°54 del 29.09.2010 – determinazione prezzo di cessione aree Peep – adempimenti ai sensi dell'art. 172 del TUEL)**

Il prezzo di cessione delle aree comprese nel Piano PEEP è stato determinato con D.C.C. n. 54 del 29.09.2010 ai sensi dell'art. 172, comma 1 punto c), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni, dopo aver verificato la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, ai sensi della L. 18/4/1962 n. 167, che potevano essere ceduti in diritto di proprietà secondo i criteri esposti in premessa.

Si riportano i criteri adottati nell'atto deliberativo sopra richiamato.

Nelle analisi finanziarie contenute nel Piano Peep approvato (2005) le stime relative al valore delle aree sono state calcolate col metodo di trasformazione. Il giusto prezzo è stato riferito per ogni area Peep interessata, considerando l'effettiva suscettività edificatoria che la stessa sarebbe andata ad assumere nell'ipotesi di nuova destinazione urbanistica prospettata, ed è stato formulato procedendo alla determinazione in base all'incidenza del costo dell'area calcolata pari al 20% sul ricavo presumibile complessivo.

Tali valori, già contenuti nelle analisi finanziarie costituenti gli elaborati di Piano Peep, sono stati oggetto di rivalutazione per l'adeguamento ai disposti dell'art. 2, c. 89-90 della L. 24/12/2007 n. 244 in base al quale "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene" (e non più alla metà del valore), nonché in base ai dati ISTAT da applicarsi al valore riferito al dicembre 2005 (un coefficiente pari a 1,0895).

Inoltre i valori sono stati maggiorati con una cifra forfettaria stabilita in 3000 € per comparto, necessaria per la copertura delle spese tecniche relative all'acquisizione delle aree.

Per quanto riguarda la determinazione dei valori con raffronto al valore delle aree fabbricabili ai fini ICI non è possibile fare un riscontro diretto, in quanto la fattispecie delle Zone PEEP non è specificatamente normata nei contenuti di cui alla Determinazione n°3962 del 27/11/2009.

Per quanto riguarda i criteri di abbattimento, stabiliti dalla medesima determinazione, questi prefigurano un valore compatibile con il valore stabilito dalla stima contenuta negli elaborati di Piano Peep approvato con D.C.C. 105/2005, come ad oggi rivalutati.

Sono state inoltre riverificate le superfici territoriali riportando le consistenze catastali risultanti al marzo 2010. Tale verifica ha comportato una variazione dell'incidenza di valutazione unitaria sulla superficie del terreno oggetto di previsione urbanistica rispetto ai dati contenuti nella variante stessa.

### Rivalutazione valore delle aree

N. AREA	Superficie territoriale	Valore aree al 2005 €	€/mq al 2005	Valore aree complessivo rivalutato al 2010 €	€/mq al 2010
AREA 4 Via Bugneta	15.844	918.000,00	57,94	2.003.322,00	126,44
AREA 6 Via Bernini	10.900	740.025,00	67,89	1.615.514,47	148,21

Stante quanto premesso si riporta nella tabella seguente il valore delle aree determinato nella citata DCC n. 54/2010, nella quale sono evidenziate le aree già di proprietà comunale ricadenti nel Piano Peep, per le quali i valori sono stati calcolati proporzionalmente in relazione all'effettiva superficie attribuendo il medesimo valore stimato:

N. AREA	Total e superfici mq	AREA comunale mq	SUPERFICIE da espropriare mq	VALORE rivalutato al 2010 delle aree da espropriare (1.244/2007+coeff. Istat al sett.2010= 1,0895 + spese tecniche generali) €	VALORE AREA comunale rivalutato al 2010 €	Valore aree complessivo rivalutato al 2010 €	Valore delle aree €/mq
AREA 4 Via Bugneta	15.844		15.844	2.003.322,00		2.003.322,00	126,44
AREA 6 Via Bernini	10.900	570	10.330	1.531.190,32	84.324,15	1.615.514,47	148,21
<b>TOTALE</b>				<b>3.534.512,32</b>	<b>84.324,15</b>	<b>3.618.836,47</b>	

## **2.2. Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione**

Dal momento che il prezzo di cessione delle aree deriva dal valore delle aree sommato all'incidenza delle **opere di urbanizzazione**, la rivalutazione relativa ai computi metrici contenuti negli elaborati di variante è stata condotta verificando gli importi delle opere sulla base dei prezzi del Bollettino degli ingegneri della Provincia di Lucca relativo al giugno 2010, e dei prezzi del Bollettino della Camera di commercio di Firenze, oltre che indicizzando i prezzi dal 2005 ad oggi attraverso un indice medio di variazione del costo di costruzione per opere stradali, architettoniche ed e affini sulla base dei parametri ISTAT.

Di seguito si riportano i computi delle aree oggetto del presente programma con l'aggiornamento dei prezzi definito:

Tab. 1 COMPUTO AREA 4 AFRICA VIA BUGNETA

Tab. 2 COMPUTO AREA 6 AFRICA VIA BERNINI



TAB.1

PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE " VIA BUGNETA "						
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
1.00	OPERE STRADALI		euro	euro	euro	euro
1.01.00	Scavo a sezione larga obbligata per la formazione del cassonetto stradale, eseguito con mezzo meccanico in presenza anche di eventuali fondazioni esistenti, relitti di muratura, compresa l'eventuale rottura di massicciate, pavimentazioni stradali, di cordoni e marciapiedi, taglio di radici, piante e quant'altro; compreso altresì il trasporto, lo scarico e il conferimento a discarica del materiale di risulta. Compresa rullatura con vibrocompressore, incluso livellamento e cilindatura con mezzi meccanici.					
	Parceggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino					
	mq.310,00 *0,50	155,00				
	Parceggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino					
	mq.1064,00 *0,50	532,00				
	Strada perpendicolare a via S.Tommaso D'Aquino					
	mq.1115,50 *0,50	557,75				
	mc	1244,75	€ 8,88	€ 11.053,38	9,58	11924,71
1.02.00	Fornitura e posa in opera di geotessile non tessuto costituito al 100% da fibre di fiocco di prima scelta (Poliestere o Polipropilene), coesionate meccanicamente mediante agugliatura, esenti da trattamenti chimici. Il piano di posa del geotessile dovrà essere il più possibile regolare; si curerà la giunzione dei teli mediante sovrapposizione di almeno 50cm. nei sensi longitudinale e trasversale. I geotessili non dovranno essere in alcun modo esposti al passaggio dei mezzi di cantiere prima della loro ricopertura con materiale di riporto per uno spessore adeguato. I prezzi unitari valgono per applicazioni in bonifiche, drenaggi, protezioni di scarpate, terra armata e similari. Viene contabilizzata la superficie effettiva in opera, senza le sovrapposizioni nei giunti: sono esclusi i lavori di scavo e riporto.					0,00
	Parceggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino					0,00
	mq.310,00	310,00				0,00
	Parceggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino					0,00
	mq.1064,00	1064,00				0,00
	Strada perpendicolare a via S.Tommaso D'Aquino					0,00
	mq.1115,50	1115,50				0,00
	mq	2489,50	€ 1,60	€ 3.983,20	€ 3,28	8165,56
1.03.00	Fornitura ed esecuzione di strati di fondazione stradale compreso fornitura, posa in opera, spianamento e costipamento di materiale sabbio-limoso con granulometria equilibrata per la formazione di fondazioni stradali (UNI 10.006). Verrà contabilizzata la quantità teorica risultante dagli scavi con pareti verticali. Materiale sabbio-limoso, per esigenze ridotte, appartenente al gruppo A2-4 sabbietta.					0,00
	a volume in opera					0,00
	Parceggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino					0,00
	mq.261,87 *0,20	52,37				0,00
	Parceggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino					0,00
	mq.806,17 *0,20	161,23				0,00
	Strada perpendicolare a via S.Tommaso D'Aquino					0,00
	mq.857,20 *0,20	171,44				0,00
	mc	385,05	€ 14,50	€ 5.583,20	20,75	7989,75
1.04.00	Fornitura ed esecuzione di strati di base compresa fornitura, posa in opera, spianamento e costipamento di strati di base. Verrà contabilizzata la quantità teorica risultante dagli scavi con pareti verticali. M.D.:100N/mm2 granulometria: fuso A/B UNI 10006 (stabilizzato) fino a 2"					0,00
	a volume in opera					0,00
	Parceggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino					0,00
	mq.261,87 *0,30	78,56				0,00
	Parceggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino					0,00
	mq.806,17 *0,30	241,85				0,00
	Strada perpendicolare a via S.Tommaso D'Aquino					0,00
	mq.857,20 *0,30	257,16				0,00
	mc	577,57	€ 31,00	€ 17.904,73	€ 35,34	20411,39

TAB.1

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
1.05.00	Fornitura e posa di materiale per chiusura superficiale compresa fornitura e posa in opera, spianamento e costipamento di materiale granulometricamente stabilizzato per chiusura superficiale. Verrà contabilizzata da quantità teorica risultante dagli scavi con pareti verticali.: M.D. 100N/mm2 granulometria: fuso B UNI 10006 (stabilizzato) fino 1"					0,00
	a volume in opera					0,00
	<b>Parcheggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino</b>					0,00
	mq.261,87 *0,05	13,09				0,00
	<b>Parcheggio pubblico Via S.Tommaso D'Aquino</b>					0,00
	mq.806,17 *0,05	40,31				0,00
	<b>Strada perpendicolare a via S.Tommaso D'Aquino</b>					0,00
	mq.857,20 *0,05	42,86				0,00
	mc	96,26	€ 34,00	€ 3.272,91	<b>39,10</b>	3763,84
1.06.00	Pavimentazioni in conglomerato bituminoso per strade e cortili, in conglomerato 0/20 mm con 4,6% di peso di bitume, fornito e steso con vibrofinitrice e rullato con tandem vibrante. Sono compresi materiali occorrenti, l'esecuzione delle pendenze previste, i raccordi perimetrali ed a chiusini, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente:					0,00
	spessore finito 10 cm.					0,00
		1925,23				0,00
	m2	1925,23	€ 9,95	€ 19.156,04	<b>11,44</b>	22029,44
1.07.00	Tappeto di usura (binder) in conglomerato bituminoso, per strade e cortili, in conglomerato 0/8 mm con 5,3% in peso di bitume, fornito e steso con vibrofinitrice e cilindro con rullo vibrante: Sono compresi la preventiva mano d'ancoraggio in emulsione bituminosa al 50%, i raccordi perimetrali, i raccordi a chiusini, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente:					0,00
	spessore finito 3 cm.					0,00
	Strade					0,00
	1925,23	1925,23				0,00
	Marciapiedi					0,00
	518,77	518,77				0,00
	m2	2444,00	€ 3,90	€ 9.531,60	<b>9,44</b>	23071,36
1.08.00	Manufatti in calcestruzzo vibrocompresso, forniti e posti in opera, compresi massetto continuo e rinfilanchi in cls.dosato a 200 kg di cemento R 325 per m3 impasto, fugatura e sigillatura dei giunti con malta di cemento, nonché ogni altra prestazione access					0,00
	<b>Cordoli con superficie liscia, sez. 12x25H cm.</b>					0,00
	totale strade, marciapiedi e parcheggi pubblici					0,00
	ml	345,85	€ 18,00	€ 6.225,30	<b>8,17</b>	2825,59
1.09.00	Manufatti in calcestruzzo vibrocompresso, forniti e posti in opera, compresi massetto continuo e rinfilanchi in cls.dosato a 200 kg di cemento R 325 per m3 impasto, fugatura e sigillatura dei giunti con malta di cemento, nonché ogni altra prestazione acces					0,00
	<b>cunetta in c.a.v. 40x100x65/10H</b>					0,00
	ml	93,65	€ 19,40	€ 1.816,61	<b>28,83</b>	2699,93
1.10.00	Massetto in conglomerato cementizio, spessore 10 cm; fornito e posto in opera su sottofondo, tirato in piano o in pendenze; superficie finita a fratazzo lungo; esecuzione conforme disegno impasto dosato a 200 kg di cemento R325 per m3 d'impasto e rete elettrosaldata 8/20x20.					0,00
	<b>Marciapiede</b>					0,00
	m2	518,77	€ 8,50	€ 4.409,55	<b>6,61</b>	3429,07
	<b>TOTALE OPERE STRADALI</b>			€ 82.936,71		0,00
2.00	<b>FOGNATURA ACQUE NERE</b>					0,00
2.01.00	<b>Pozzetto prefabbricato</b> in cls vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, completo di coperchio in c.a.v. ispezionabile con controtelaio in ferro e scritta sovrimpressa dell'ente erogatore il servizio o di piastr cieca carrabile o di piastra con riduzione carrabile, sottofondo in cls, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riporto anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.					0,00
	<b>Dimensioni interne 40x40x4 cm.</b>					0,00

**TAB.1**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
	<b>Di allacciamento ai lotti</b>					0,00
	7+7+2	16,00				0,00
	cad.	16,00	€ 200,00	€ 3.200,00	<b>230,00</b>	3680,00
2.02.00	<b>Pozzetto prefabbricato</b> in cls vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, completo di coperchio in c.a.v. ispezionabile con controlaio in ferro e scritta sovrimpressa dell'ente erogatore il servizio o di piastra cieca carrabile o di piastra con riduzione carrabile, sottofondo in cls, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riporto anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.					0,00
	<b>Dimensioni interne 60x60x4/5 cm.</b>					0,00
	<b>Stradale ispezionabile</b>					0,00
	cad.	18,00	€ 300,00	€ 5.400,00	<b>345,00</b>	6210,00
2.03.00	<b>Chiusino d'ispezione</b> con telaio, in ghisa, carrabile, fornito e posto in opera, compresi l'adattamento alla sede con malta cementizia, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente:					0,00
	<b>Dimensioni 600x600 mm., classe D400, con botola ispezionabile.</b>					0,00
		27,00	€ 200,00	€ 5.400,00	<b>230,00</b>	6210,00
2.04.00	<b>Tubi in PVC rigido</b> con giunti a bicchiere, serie SN4, UNI EN 1401, colore rosso bruno per fognatura, forniti e posti in opera. Esecuzione conforme al disegno. S'intendono compresi nel prezzo la sigillatura dei giunti con anello elastico di tenuta, massetto continuo e rifianchi (fino a 1/3 del diam) in calcestruzzo dosato a 200kg di cemento R 325 per m3 di impasto, se necessario (oppure in alternativa con sabbietta di cava di campagna), raccordi di tubazioni e pozzetti, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riporto.					0,00
	<b>DN 400 mm</b>					0,00
	mi	135,00	€ 110,00	€ 14.850,00	<b>€ 126,50</b>	17077,50
2.05.00	<b>Allacciamento alla rete di fognatura esistente</b> , mediante demolizione della pavimentazione stradale, scavo, intercettazione del manufatto fognario esistente, realizzazione del nuovo pozzetto ispezionabile mediante realizzazione di soletta in c.a., realizzazione di pareti con elementi ad anello prefabbricati in c.a.v., stuccatura dei giunti con malta di cemento lisciati con pennello, taglio del fognolo esistente incluso eventuale aggotamento, fornitura e posta di riduzione in c.a.v. e posa di botola in ghisa ispezionabile. E' compreso nel prezzo il riporto e la ripresa della pavimentazione esistente di qualsiasi tipo e materiale. Incluso trasporto a rifiuto del materiale di risulta, incluso i diritti di discarica. Escluso oneri per permessi, occupazione di suolo pubblico, deviazione traffico.					0,00
	Sulla Via Bugneta e Tommaso d'Aquino	3,00				0,00
	a corpo	3,00	€ 715,00	€ 2.145,00	<b>€ 822,25</b>	2466,75
	<b>TOTALE FOGNATURA ACQUE NERE</b>			€ 30.995,00		0,00
3.00	<b>FOGNATURA ACQUE BIANCHE</b>					0,00
3.01.00	<b>Pozzetto prefabbricato</b> in calcestruzzo vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, completo di coperchio in c.a.v. ispezionabile con controlaio in ferro e scritta sovrimpressa dell'ente erogatore del servizio o di piastra cieca carrabile o di piastra con riduzione carrabile, sottofondo in calcestruzzo, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riporto anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.					0,00
	<b>Dimensioni interne 40x40x4 cm.</b>					0,00
	<b>Di allacciamento ai lotti</b>					0,00
	cad.	16	€ 200,00	€ 3.200,00	<b>230,00</b>	3680,00
3.02.00	<b>Pozzetto prefabbricato</b> in cls vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, sottofondo in cls, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riporto anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.					0,00

**TAB.1**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
	sifonato, dim. est. 50x50x4-5 cm. Tipo Vergetti					0,00
	Caditoie stradali					0,00
	cad	44	€ 120,00	€ 5.280,00	€ 138,00	6072,00
3.03.00	Caditoia con griglia a maglia quadrata e telaio, in ghisa, carrabile, fornita e posta in opera, compresi l'adattamento alla sede con malta cementizia, nonché ogni altra prestazione occorrente. Dimensioni 50x50, 30,35 Kg. Classe C250 e sottopozzetto.					0,00
	Caditoie stradali					0,00
	28+8+12+23+8+5	44				0,00
	cad	44	€ 80,00	€ 3.520,00	98,71	4343,24
3.04.00	Pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, completo di coperchio in c.a.v. ispezionabile con controtelaio in ferro e scritta sovrimpresa dell'ente erogatore del servizio o di piastra cieca carrabile o di piastra con riduzione carrabile, sottofondo in calcestruzzo, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riporto anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.					0,00
	dimensioni 90x90x6-8 cm.					0,00
	Stradale cieco e ispezionabile sulle linee					0,00
	22	22	€ 400,00	€ 8.800,00	460,00	10120,00
3.05.00	Chiusino d'ispezione con telaio, in ghisa, carrabile, fornito e posto in opera, compresi l'adattamento alla sede con malta cementizia, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente.					0,00
	Diametro 600 mm., classe D400, con botola a passo d'uomo	10				0,00
	cad	10	€ 110,00	€ 1.100,00	109,39	1093,90
3.06.00	Tubi in PVC rigido con giunti a bicchiere, serie SN4, UNI EN 1401, colore rosso bruno per fognatura, forniti e posti in opera. Esecuzione conforme al disegno. S'intendono compresi nel prezzo la sigillatura dei giunti con anello elastico di tenuta, massetto continuo e rinfianchi (fino a 1/3 del diam) in calcestruzzo dosato a 200kg di cemento R 325 per m3 di impasto, se necessario (oppure in alternativa con sabbia di cava di campagna), raccordi di tubazioni e pozzetti, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riporto.					0,00
	DN 200 mm.					0,00
	per allacciamento fogna bianca nera e caditoie stradali					0,00
	ml.	155,00	€ 53,00	€ 8.215,00	60,95	9447,25
3.07.00	Tubi in PVC rigido con giunti a bicchiere, serie SN4, UNI EN 1401, colore rosso bruno per fognatura, forniti e posti in opera. Esecuzione conforme al disegno. S'intendono compresi nel prezzo la sigillatura dei giunti con anello elastico di tenuta, massetto continuo e rinfianchi (fino a 1/3 del diam) in calcestruzzo dosato a 200kg di cemento R 325 per m3 di impasto, se necessario (oppure in alternativa con sabbia di cava di campagna), raccordi di tubazioni e pozzetti, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riporto.					0,00
	Collettore fogna bianca DN 315 mm.					0,00
	ml.	390,00	€ 75,00	€ 29.250,00	86,25	33637,50
3.08.00	Allacciamento alla rete di fognatura esistente, mediante demolizione della pavimentazione stradale, scavo, intercettazione del manufatto fognario esistente, realizzazione del nuovo pozzetto ispezionabile mediante realizzazione di soletta in c.a., realizzazione di pareti con elementi ad anello prefabbricati in c.a.v., stuccatura dei giunti con malta di cemento lisciati con pennello, taglio del fognolo esistente incluso eventuale aggettamento, fornitura e posta di riduzione in c.a.v. e posa di botola in ghisa ispezionabile. E' compreso nel prezzo il riporto e la ripresa della pavimentazione esistente di qualsiasi tipo e materiale. Incluso trasporto a rifiuto del materiale di risulta incluso i diritti di scarica. ( escluso oneri per permessi, occupazione suolo pubblico, deviazione traffico...etc)					0,00
	a corpo	3	€ 715,00	€ 2.145,00	€ 822,25	2466,75
	TOTALE FOGNATURA ACQUE BIANCHE			€ 61.510,00		0,00

**TAB.1**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
4.00	<b>ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>					0,00
4.01.00	Impianto d'illuminazione pubblica costituito da uno o due punti luce aventi corpo illuminante ad innesto in fusione di alluminio, diametro di attacco da 65 mm., vano porta reattore, parabola riflettente in Renal purissimo, coppa chiusa, portalamпада in bronzo suso e base in porcellana E/27, reattore rifasato e bulbo a vapori di Hg da 125W-220V, valvola di protezione, grado di isolamento IP-54 in opera cablato e collegato, posto su palo metallico m. 8,00 fuori terra, in acciaio zincato, rastremato, tipo dalmine, a sbaccio angolare da m. 1,50, completo di bullone di terra, asola passacavo, finestrella e morsetteria per derivazione tipo "la conchiglia", compreso il montante in cavo da 3x2,5 mmq. isolato in butiltenax, in opera piombato e sigillato su basamento in c.l.s. da 80x80x100, quest'ultimo compreso e dotato di pozzetto di smostamento e collegamento linea elettrica interrata entro cavidotto in PVC del diam. 100 mm., quest'ultimo compreso e dotato di filo guida, rinfianco in c.l.s., conduttore di adeguata dimensione e conforme alle norme elettriche vigenti isolato in butiltenax a 3000V di esercizio, collegata a terra. Si considera equivalente anche il punto luce per aree verdi e/o pedonali.					0,00
	cd	20	€ 2.050,00	€ 41.000,00	<b>2.357,50</b>	<b>47150,00</b>
	<b>TOTALE ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>			<b>€ 41.000,00</b>		<b>0,00</b>
5.00	<b>RETE IDRICA</b>					0,00
5.01.00	Realizzazione del tratto di acquedotto comprendente fornitura e posa in opera di tubazioni in pead PN 16 PNE 100 del DN 110. Oneri di scavo, riporto e ripristino stradale inclusi nel prezzo.					0,00
	ml.	138,45	€ 150,00	€ 20.767,50	<b>€ 172,50</b>	<b>23882,63</b>
5.02.00	Realizzazione degli allacciamenti acquedotto alle utenze, come da schema VEA, pozzetto di ispezione incluso.					0,00
	cd	36	€ 320,00	€ 11.520,00	<b>€ 368,00</b>	<b>13248,00</b>
	<b>TOTALE RETE IDRICA</b>			<b>€ 32.287,50</b>		<b>0,00</b>
6.00	<b>RETE GAS</b>					0,00
6.01.00	Realizzazione della rete di distribuzione del gas mediante fornitura e posa in opera di tubazione in acciaio rivestito di polietilene compreso scavo, riporto (a norma del DM 24/11/84 e succ. modifiche), impianto Well Point per abbassamento falda, saldatura pezzi speciali, compreso ogni onere. Tubo DN. 78. Comprensivo di pezzi speciali.					0,00
	ml.	138,45	€ 150,00	€ 20.767,50	<b>€ 172,50</b>	<b>23882,63</b>
6.02.00	Realizzazione degli allacciamenti gas alle utenze,					0,00
	cd	36	€ 590,00	€ 21.240,00	<b>€ 678,50</b>	<b>24426,00</b>
	<b>TOTALE RETE GAS</b>			<b>€ 42.007,50</b>		<b>0,00</b>
7.00	<b>RETE TELEFONICA</b>					0,00
7.01.00	Realizzazione della urbanizzazione telefonica con predisposizione di pozzetti e canalizzazioni. Tubazioni in PVC e chiusini in ghisa: Pozzetti in c.l.s. prefabbricati cm.60x60x80 ogni 20mt. Circa, per realizzazione interventi allaccio.					0,00
	ml.	138,45	€ 100,00	€ 13.845,00	<b>€ 115,00</b>	<b>15921,75</b>
7.02.00	Realizzazione degli allacciamenti telefonici alle utenze,					0,00
	cd	36	€ 200,00	€ 7.200,00	<b>€ 230,00</b>	<b>8280,00</b>
	<b>TOTALE RETE TELEFONICA</b>			<b>€ 21.045,00</b>		<b>0,00</b>
8.00	<b>RETE ENEL</b>					0,00
8.01.00	Realizzazione di canalizzazione con due tubi flessibili diam. 125 mm compreso scavo e riporto del terreno e rinfianco in cls.					0,00
	ml.	138,45	€ 150,00	€ 20.767,50	<b>€ 172,50</b>	<b>23882,63</b>
	<b>TOTALE RETE ENEL</b>			<b>€ 20.767,50</b>		<b>0,00</b>
9.00	<b>VERDE PUBBLICO</b>					0,00
9.01.00	Formazione di prato erboso compresa fresatura del terreno, concimazione e seminagione con garanzia di attecchimento. Compreso formazione di vialetti interni in massetti di cls autobloccanti, compreso sottofondo di sabbia, costipazione con l'uso di piastra vibrante e la intasatura dei commenti con sabbia fine.					0,00
	mq	1500,00	€ 7,00	€ 10.500,00	<b>€ 8,05</b>	<b>12075,00</b>
9.02.00	Elementi di arredo urbano consistenti in panchine, cestini, parcheggi per cicli, essenze arboree, fioriere, siepi ecc e quant'altro illustrato nei successivi schemi di sistemazioni delle aree verdi					0,00
	a corpo	35,00	€ 150,00	€ 5.250,00	<b>€ 172,50</b>	<b>6037,50</b>

**TAB.1**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
9.03.00	Fornitura e posa in opera di impianti di irrigazione					
	a corpo			€ 20.000,00		
	TOTALE VERDE PUBBLICO			€ 35.750,00		
A	<b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONI</b>			<b>€ 368.299,21</b>		<b>411601,66</b>
B	oneri sicurezza			11048,98		12706,327
	TOTALE			€ 379.348,19		424307,99
C	somme a disposizione dell'A.C.					
	iva 10%			€ 37.934,82		42430,79897
	spese tecniche			54626,14		62820,061
	imprevisti ed arrotondamenti			12090,84		13904,466
	allacci alle reti			12000		13800
	spostamento sottoservizi			20000		23000
	<i>totale</i>			€ 136.651,80		155955,326
	TOTALE			€ 515.999,99		580263,32

**TAB.2**

PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE " VIA BERNINI"						
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO				aggiornamento		
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
1.00	OPERE STRADALI		euro	euro	euro	euro
1.01.00	Scavo a sezione larga obbligata per la formazione del cassonetto stradale, eseguito con mezzo meccanico in presenza anche di eventuali fondazioni esistenti, relitti di muratura, compresa l'eventuale rottura di massicciate, pavimentazioni stradali, di cordoni e marciapiedi, taglio di radici, piante e quant'altro; compreso altresì il trasporto, lo scarico e il conferimento a discarica del materiale di risulta. Compresa rullatura con vibrocompressore, incluso livellamento e cilindratura con mezzi meccanici.					
	Parcheggio pubblico Via Bugneta					
	mq.666,00 *0,50	333,00				
	Parcheggio pubblico strada perpendicolare Via Bernini					
	mq.100,00 *0,50	50,00				
	Strada perpendicolare a Via Bernini					
	mq.750,00 *0,50	375,00				
	Marciapiedi intervento					
	mq.950,00 *0,50	475,00				
	mc	1233,00	€ 8,88	€ 10.949,04	9,58	11812,14
1.02.00	Fornitura e posa in opera di geotessile non tessuto costituito al 100% da fibre di fiocco di prima scelta (Poliestere o Polipropilene), coesionate meccanicamente mediante agugliatura, esenti da trattamenti chimici. Il piano di posa del geotessile dovrà essere il più possibile regolare; si curerà la giunzione dei teli mediante sovrapposizione di almeno 50cm. nei sensi longitudinale e trasversale. I geotessili non dovranno essere in alcun modo esposti al passaggio dei mezzi di cantiere prima della loro ricopertura con materiale di riporto per uno spessore adeguato. I prezzi unitari valgono per applicazioni in bonifiche, drenaggi, protezioni di scarpate, terra armata e similari. Viene contabilizzata la superficie effettiva in opera, senza le sovrapposizioni nei giunti: sono esclusi i lavori di scavo e riporto.					
	Parcheggio pubblico Via Bugneta					
	mq.666,00	666,00				
	Parcheggio pubblico strada perpendicolare Via Bernini					
	mq.100,00	100,00				
	Strada perpendicolare a Via Bernini					
	mq.750,00	750,00				
	mq	1516,00	€ 1,60	€ 2.425,60	€ 3,28	€ 4.972,48
1.03.00	Fornitura ed esecuzione di strati di fondazione stradale compreso fornitura, posa in opera, spianamento e costipamento di materiale sabbio-limoso con granulometria equilibrata per la formazione di fondazioni stradali (UNI 10.006). Verrà contabilizzata la quantità teorica risultante dagli scavi con pareti verticali. Materiale sabbio-limoso, per esigenze ridotte, appartenente al gruppo A2-4 sabbietta.					
	a volume in opera					
	Parcheggio pubblico Via Bugneta					
	mq.666,00 *0,20	133,20				
	Parcheggio pubblico strada perpendicolare Via Bernini					
	mq.100,00 *0,20	20,00				
	Strada perpendicolare a Via Bernini					
	mq.750,00 *0,20	150,00				
	Marciapiedi intervento					

**TAB.2**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO			aggiornamento			
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
	mq.950,00 *0,20	190,00				
	mc	493,20	€ 14,50	€ 7.151,40	<b>20,75</b>	10.233,90
1.04.00	Fornitura ed esecuzione di strati di base compresa fornitura, posa in opera, spianamento e costipamento di strati di base. Verrà contabilizzata la quantità teorica risultante dagli scavi con pareti verticali. M.D.:100N/mm2 granulometria: fuso A/B UNI 10006 (stabilizzato) fino a 2"					
	a volume in opera					
	Parcheggio pubblico Via Bugneta					
	mq.666,00 *0,30	199,80				
	Parcheggio pubblico strada perpendicolare Via Bernini					
	mq.100,00 *0,30	30,00				
	Strada perpendicolare a Via Bernini					
	mq.750,00 *0,30	225,00				
	Marciapiedi intervento					
	mq.950,00 *0,30	285,00				
	mc	739,80	€ 31,00	€ 22.933,80	<b>35,65</b>	€ 26.373,87
1.05.00	Fornitura e posa di materiale per chiusura superficiale compresa fornitura e posa in opera, spianamento e costipamento di materiale granulometricamente stabilizzato per chiusura superficiale. Verrà contabilizzata da quantità teorica risultante dagli scavi con pareti verticali.: M.D. 100N/mm2 granulometria: fuso B UNI 10006 (stabilizzato) fino a 1"					
	a volume in opera					
	Parcheggio pubblico Via Bugneta					
	mq.666,00 *0,05	33,30				
	Parcheggio pubblico strada perpendicolare Via Bernini					
	mq.100,00 *0,05	5,00				
	Strada perpendicolare a Via Bernini					
	mq.750,00 *0,05	37,50				
	Marciapiedi intervento					
	mq.950,00 *0,05	47,50				
	mc	123,30	€ 34,00	€ 4.192,20	<b>39,10</b>	4.821,03
1.06.00	Pavimentazioni in conglomerato bituminoso per strade e cortili, in conglomerato 0/20 mm con 4,6% di peso di bitume, fornito e steso con vibrofinitrice e rullato con tandem vibrante. Sono compresi materiali occorrenti, l'esecuzione delle pendenze previste, i raccordi perimetrali ed a chiusini, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente:					
	spessore finito 10 cm.					
	1516					
	m2	1516,00	€ 9,95	€ 15.084,20	<b>11,44</b>	17.346,83
1.07.00	Tappeto di usura (binder) in conglomerato bituminoso, per strade e cortili, in conglomerato 0/8 mm con 5,3% in peso di bitume, fornito e steso con vibrofinitrice e cilindrato con rullo vibrante. Sono compresi la preventiva mano d'ancoraggio in emulsione bituminosa al 50%, i raccordi perimetrali, i raccordi a chiusini, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente:					
	spessore finito 3 cm.					
	Strade					
	1516	1516				
	Marciapiedi					
	950	950				
	m2	2466,00	€ 3,90	€ 9.617,40	<b>9,44</b>	23.279,04

**TAB.2**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO				aggiornamento	
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un. Importo
1.08.00	Manufatti in calcestruzzo vibrocompresso, forniti e posti in opera, compresi massetto continuo e rinfianchi in cls.dosato a 200 kg di cemento R 325 per m3 impasto, fugatura e sigillatura dei giunti con malta di cemento, nonché ogni altra prestazione acces				
	<b>Cordoli con superficie liscia</b> , sez. 12x25H cm.				
	totale strade, marciapiedi e parcheggi pubblici				
	ml	570,00	€ 18,00	€ 10.260,00	<b>8,17 4.656,90</b>
1.09.00	Manufatti in calcestruzzo vibrocompresso, forniti e posti in opera, compresi massetto continuo e rinfianchi in cls.dosato a 200 kg di cemento R 325 per m3 impasto, fugatura e sigillatura dei giunti con malta di cemento, nonché ogni altra prestazione acces				
	<b>cunetta</b> in c.a.v. 40x100x65/10H				
	ml	72,00	€ 19,40	€ 1.396,80	<b>28,83 2.075,76</b>
1.10.00	Massetto in conglomerato cementizio, spessore 10 cm; fornito e posto in opera su sottofondo, tirato in piano o in pendenze; superficie finita a fratazzo lungo; esecuzione conforme disegno impasto dosato a 200 kg di cemento R325 per m3 d'impasto e rete elettrosaldata 8/20x20.				
	<b>Marciapiede</b>				
	m2	741,00	€ 8,50	€ 6.298,50	<b>6,61 4.898,01</b>
	<b>TOTALE OPERE STRADALI</b>			<b>€ 90.308,94</b>	
2.00	<b>FOGNATURA ACQUE NERE</b>				
2.01.00	<b>Pozzetto prefabbricato</b> in cls vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, completo di coperchio in c.a.v. ispezionabile con controlaio in ferro e scritta sovrimpressa dell'ente erogatore il servizio o di piastr cieca carrabile o di piastra con riduzione carrabile, sottofondo in cls, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e rinterro anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.				
	<b>Dimensioni interne 40x40x4 cm.</b>				
	<b>Di allacciamento ai totti</b>				
	6+6+6+6+2	26,00			
	cad.	26,00	€ 200,00	€ 5.200,00	<b>230,00 5.980,00</b>
2.02.00	<b>Pozzetto prefabbricato</b> in cls vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, completo di coperchio in c.a.v.ispezionabile con controlaio in ferro e scritta sovrimpressa dell'ente erogatore il servizio o di piastr cieca carrabile o di piastra con riduzione carrabile, sottofondo in cls, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e rinterro anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.				
	<b>Dimensioni interne 60x60x4/5 cm.</b>				
	<b>Stradale ispezionabile</b>				
	11	11,00			
	cad.	11,00	€ 300,00	€ 3.300,00	<b>345,00 3.795,00</b>
2.03.00	<b>Chiusino d'ispezione</b> con telaio, in ghisa, carrabile, fornito e posto in opera, compresi l'adattamento alla sede con malta cementizia, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente:				
	<b>Dimensioni 600x600 mm.,classe D400, con botola ispezionabile.</b>				
	10,00				
	10,00	€ 200,00	€ 2.000,00	<b>230,00 2.300,00</b>	

**TAB.2**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO		aggiornamento				
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
2.04.00	<b>Tubi in PVC rigido</b> con giunti a bicchiere, serie SN4, UNI EN 1401, colore rosso bruno per fognatura, forniti e posti in opera. Esecuzione conforme al disegno. S'intendono compresi nel prezzo la sigillatura dei giunti con anello elastico di tenuta, massetto continuo e rinfianchi (fino a 1/3 del diam) in calcestruzzo dosato a 200kg di cemento R 325 per m3 di impasto, se necessario (oppure in alternativa con sabbietta di cava di campagna), raccordi di tubazioni e pozzetti, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riinterro.					
	<b>DN 400 mm</b>					
	ml	127,00	€ 110,00	€ 13.970,00	<b>126,50</b>	16.065,50
2.05.00	<b>Allacciamento alla rete di fognatura esistente</b> , mediante demolizione della pavimentazione stradale, scavo, intercettazione del manufatto fognario esistente, realizzazione del nuovo pozzetto ispezionabile mediante realizzazione di soletta in c.a. realizzazione di pareti con elementi ad anello prefabbricati in c.a.v., stuccatura dei giunti con malta di cemento lisciati con pennello, taglio del fognolo esistente incluso eventuale aggotamento, fornitura e posta di riduzione in c.a.v. e posa di botola in ghisa ispezionabile. E' compreso nel prezzo il riinterro e la ripresa della pavimentazione esistente di qualsiasi tipo e materiale. Incluso trasporto a rifiuto del materiale di risulta, incluso i diritti di discarica. Escluso oneri per permessi, occupazione di suolo pubblico, deviazione traffico.					
	Sulla Via Bernini					
	a corpo	2,00	€ 715,00	€ 1.430,00	<b>822,25</b>	€ 1.644,50
	<b>TOTALE FOGNATURA ACQUE NERE</b>			€ 25.900,00		
3.00	<b>FOGNATURA ACQUE BIANCHE</b>					
3.01.00	Pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, completo di coperchio in c.a.v. ispezionabile con controtelaio in ferro e scritta sovrimpresa dell'ente erogatore del servizio o di piastra cieca carrabile o di piastra con riduzione carrabile, sottofondo in calcestruzzo, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riinterro anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.:					
	<b>Dimensioni interne 40x40x4 cm.</b>					
	<b>Di allacciamento ai lotti</b>					
	6+6+6+6+2	26				
	cad	26	€ 200,00	€ 5.200,00	230,00	5.980,00
3.02.00	<b>Pozzetto prefabbricato</b> in cls vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, sottofondo in cls, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riinterro anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.					
	<b>sifonato, dim. est. 50x50x4-5 cm. Tipo Vergetti</b>					
	<b>Caditoie stradali</b>					
	14+11	25				
	cad	25	€ 120,00	€ 3.000,00	138,00	3.450,00
3.03.00	<b>Caditoia</b> con griglia a maglia quadrata e telaio, in ghisa, carrabile, fornita e posta in opera, compresi l'adattamento alla sede con malta cementizia, nonché ogni altra prestazione occorrente. Dimensioni 50x50, 30,35 Kg. Classe C250 e sottopozzetto.					
	<b>Caditoie stradali</b>					
	14+11	25				
	cad	25	€ 80,00	€ 2.000,00	86,94	2.173,50

**TAB.2**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO			aggiornamento			
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
3.04.00	Pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato ed armato, fornito e posto in opera, compresi fori di raccordo tubazioni e sigillatura dei raccordi con malta di cemento, compresi anelli di prolunga per raggiungere le quote di progetto, completo di coperchio in c.a.v. ispezionabile con controtelaio in ferro e scritta sovrimpressa dell'ente erogatore del servizio o di piastra cieca carrabile o di piastra con riduzione carrabile, sottofondo in calcestruzzo, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riinterro anche a mano per evitare il danneggiamento di linee tecnologiche esistenti.					
	<b>dimensioni 90x90x6-8 cm.</b>					
	Stradale cieco e ispezionabile sulle linee					
	4+4+13	21	€ 400,00	€ 8.400,00	460,00	9.660,00
3.05.00	Chiusino d'ispezione con telaio, in ghisa, carrabile, fornito e posto in opera, compresi l'adattamento alla sede con malta cementizia, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente:					
	<b>Diametro 600 mm., classe D400, con botola a passo d'uomo</b>					
	cad	13	€ 110,00	€ 1.430,00	109,39	1.422,07
3.06.00	<b>Tubi in PVC rigido</b> con giunti a borchiere, serie SN4, UNI EN 1401, colore rosso bruno per fognatura, forniti e posti in opera. Esecuzione conforme al disegno. S'intendono compresi nel prezzo la sigillatura dei giunti con anello elastico di tenuta, massetto continuo e rinfianchi (fino a 1/3 del diam) in calcestruzzo dosato a 200kg di cemento R 325 per m3 di impasto, se necessario (oppure in alternativa con sabbia di cava di campagna), raccordi di tubazioni e pozzetti, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riinterro.					
	<b>DN 200 mm.</b>					
	per allacciamento fogna bianca, nera e caditoie stradali					
	ml.	286,00	€ 53,00	€ 15.158,00	60,95	17.431,70
3.07.00	<b>Tubi in PVC rigido</b> con giunti a borchiere, serie SN4, UNI EN 1401, colore rosso bruno per fognatura, forniti e posti in opera. Esecuzione conforme al disegno. S'intendono compresi nel prezzo la sigillatura dei giunti con anello elastico di tenuta, massetto continuo e rinfianchi (fino a 1/3 del diam) in calcestruzzo dosato a 200kg di cemento R 325 per m3 di impasto, se necessario (oppure in alternativa con sabbia di cava di campagna), raccordi di tubazioni e pozzetti, nonché ogni altra prestazione accessoria occorrente, inclusi scavo e riinterro.					
	<b>Collettore fogna bianca IDN 315 mm.</b>					
	ml.	182,00	€ 75,00	€ 13.650,00	86,25	15.697,50
3.08.00	Allacciamento alla rete di fognatura esistente, mediante demolizione della pavimentazione stradale, scavo, intercettazione del manufatto fognario esistente, realizzazione del nuovo pozzetto ispezionabile mediante realizzazione di soletta in c.a. realizzazione di pareti con elementi ad anello prefabbricati in c.a.v., stuccatura dei giunti con malta di cemento lisciati con pennello, taglio del fognolo esistente incluso eventuale aggettamento, fornitura e posa di riduzione in c.a.v. e posa di botola in ghisa ispezionabile. E' compreso nel prezzo il riinterro e la ripresa della pavimentazione esistente di qualsiasi tipo e materiale. Incluso trasporto a rifiuto del materiale di risulta incluso i diritti di discarica. (escluso oneri per permessi, occupazione suolo pubblico, deviazione traffico...etc)					
	a corpo	3	€ 715,00	€ 2.145,00	822,25	€ 2.466,75
	TOTALE FOGNATURA ACQUE BIANCHE			€ 50.983,00		
4.00	ILLUMINAZIONE PUBBLICA					

**TAB.2**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO		aggiornamento				
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
4.01.00	Impianto d'illuminazione pubblica costituito da uno o due punti luce aventi corpo illuminante ad innesto in fusione di alluminio, diametro di attacco da 65 mm., vano porta reattore, parabola riflettente in Renal purissimo, coppa chiusa, portalampada in bronzo suso e base in porcellana E/27, reattore rifasato e bulbo a vapori di Hg da 125W-220V, valvola di protezione, grado di isolamento IP-54 in opera cablato e collegato, posto su palo metallico m. 8,00 fuori terra, in acciaio zincato, rastremato, tipo dalmine, a sbaccio angolare da m. 1,50, completo di bullone di terra, asola passacavo, finestrella e morsetteria per derivazione tipo "la conchiglia", compreso il montante in cavo da 3x2,5 mmq. isolato in butiltenax, in opera piombato e sigillato su basamento in c.l.s. da 80x80x100, quest'ultimo compreso e dotato di pozzetto di smostamento e collegamento linea elettrica interrata entro cavidotto i PVC del diam. 100 mm., quest'ultimo compreso e dotato di filo guida, rinfiacco in c.l.s., conduttore di adeguata dimensione e conforme alle norme elettriche vigenti isolato in butiltenax a 3000V di esercizio, collegata e					
	Si considera equivalente anche il punto luce per aree verdi e/o pedonali.					
	cd	11	€ 2.050,00	€ 22.550,00	<b>2.357,50</b>	25.932,50
	<b>TOTALE ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>			€ 22.550,00		
5.00	<b>RETE IDRICA</b>					
5.01.00	Realizzazione del tratto di acquedotto comprendente fornitura e posa in opera di tubazioni in pead PN 16 PNE 100 del DN 110. Oneri di scavo, rinterro e ripristino stradale inclusi nel prezzo.					
	ml.	130,00	€ 150,00	€ 19.500,00	<b>172,50</b>	22.425,00
5.02.00	Realizzazione degli allacciamenti acquedotto alle utenze, come da schema VEA, pozzetto di ispezione incluso.					
	cd	28	€ 320,00	€ 8.960,00	<b>368,00</b>	10.304,00
	<b>TOTALE RETE IDRICA</b>			€ 28.460,00		
6.00	<b>RETE GAS</b>					
6.01.00	Realizzazione della rete di distribuzione del gas mediante fornitura e posa in opera di tubazione in acciaio rivestito di polietilene compreso scavo, rinterro (a norma del DM 24/11/84 e succ. modifiche), impianto Well Point per abbassamento falda, saldatura pezzi speciali, compreso ogni onere. Tubo DN. 78. Comprensivo di pezzi speciali.					
	ml.	130,00	€ 150,00	€ 19.500,00	<b>172,50</b>	22.425,00
6.02.00	Realizzazione degli allacciamenti gas alle utenze,					
	cd	28	€ 590,00	€ 16.520,00	<b>678,50</b>	€ 18.998,00
	<b>TOTALE RETE GAS</b>			€ 36.020,00		
7.00	<b>RETE TELEFONICA</b>					
7.01.00	Realizzazione della urbanizzazione telefonica con predisposizione di pozzetti e canalizzazioni. Tubazioni in PVC e chiusini in ghisa: Pozzetti in c.l.s. prefabbricati cm 60x60x80 ogni 20mt. Circa, per realizzazione interventi allaccio.					
	ml.	130,00	€ 100,00	€ 13.000,00	<b>115,00</b>	€ 14.950,00
7.02.00	Realizzazione degli allacciamenti telefonici alle utenze,					
	cd	28	€ 200,00	€ 5.600,00	<b>230,00</b>	€ 6.440,00
	<b>TOTALE RETE TELEFONICA</b>			€ 18.600,00		
8.00	<b>RETE ENEL</b>					
8.01.00	Realizzazione di canalizzazione con due tubi flessibili diam. 125 mm compreso scavo e rinterro del terreno e rinfiacco in cls.					
	ml.	130,00	€ 150,00	€ 19.500,00	<b>172,50</b>	€ 22.425,00
	<b>TOTALE RETE ENEL</b>			€ 19.500,00		
9.00	<b>VERDE PUBBLICO</b>					

**TAB.2**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO			aggiornamento			
	Descrizione lavori	QT	Prezzo un.	Importo	Prezzo un.	Importo
9.01.00	Formazione di prato erboso compresa fresatura del terreno, concimazione e seminagione con garanzia di attecchimento. Compreso formazione di vialetti interni in massetti di cls autobloccanti, compreso sottofondo di sabbia, costipazione con l'uso di piastra vibrante e la intasatura dei commenti con sabbia fine.					
	mq	2427,00	€ 7,00	€ 16.989,00	<b>8,05</b>	€ 19.537,35
9.02.00	Elementi di arredo urbano consistenti in panchine, cestini, parcheggi per cicli, essenze arboree, fioriere, siepi ecc e quant'altro illustrato nei successivi schemi di sistemazioni delle aree verdi					
	a corpo	30,00	€ 150,00	€ 4.500,00	<b>172,50</b>	€ 5.175,00
9.03.00	Fornitura e posa in opera di impianti di irrigazione					
	a corpo			€ 20.000,00		
	<b>TOTALE VERDE PUBBLICO</b>			<b>€ 41.489,00</b>		
A	<b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONI</b>			<b>€ 333.810,94</b>		367148,33
B	oneri sicurezza			10014,33		11516,4795
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 343.825,27</b>		<b>378664,8095</b>
C	somme a disposizione dell'A.C.					
	iva 10%			€ 34.382,53		37866,48095
	spese tecniche			49510,84		56937,466
	imprevisti ed arrotondamenti			11281,36		12973,564
	allacci alle reti			12000		13800
	spostamento sottoservizi			20000		23000
	<b>totale</b>			<b>€ 127.174,73</b>		<b>144577,511</b>
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 471.000,00</b>		<b>523242,3205</b>

N. AREA	Costi opere di urbanizzazione 2005 €	Costi opere di urbanizzazione rivalutati al 2010 €
AREA 4 Via Bugneta	516.000,00	580.263.32
AREA 6 Via Bernini	469.000,00	523.242.32
<b>totale</b>	<b>1.030.000,00</b>	<b>1.103.506,64</b>

### 2.3. Determinazione del prezzo di cessione

N. AREA	COSTO Acquisizione delle aree da espropriare €	Costo aree comunali €	COSTI OPERE URBANIZZAZIONE €	TOTALE PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE €	SUPERFICIE FONDIARI A da assegnare	DESTINAZ. PRGC	N° ALL.	PREZZO DI CESSIONE €/mq
AREA 4 Via Bugneta	2.003.322,00		580.263,32	<b>2.583.585,32</b>	7.970	C1 - residenza le	36	<b>324,16</b>
AREA 6 Via Bernini	1.531.190,32	84.324,15	523.242,32	<b>2.138.756,79</b>	5.668 <sup>5</sup>	C1- residenza le	24	<b>377,34</b>
<b>tot</b>	<b>3.534.512,32</b>	<b>95.305,15</b>	<b>1.103.505,64</b>	<b>4.722.342,11</b>				

Gli importi si considerano omnicomprensivi salvo conguaglio ricomprendente il costo delle opere di urbanizzazione afferente ad ogni comparto.

**Tab. Dati economici di sintesi**

UTOE	sigla	N	Nome	Sup. territoriale mq	Vol. tot. Mc	Acquisiz. Aree €	Costi Urb. Primaria €	Costo Totale €	Costo unitario € a mc
7	Comp. 82	Area 4	"Africa via Bugneta"	15.844,00	12.240,00	2.003.322,00	580.263,32	2.583.585,32	117,15
7	Comp. 83	Area 6	"Africa via Bernini"	10.900,00	9.970,00	1.531.190,32	523.242,32	2.054.432,64	115,44
<b>Totale</b>				<b>26.744,00</b>	<b>22.210,00</b>	<b>3.534.512,32</b>	<b>1.103.505,64</b>	<b>4.638.017,96</b>	<b>208,83</b>

<sup>5</sup> Da tale superficie sono stati scomputati i mq con destinazione commerciale ed i relativi mq afferenti ai parcheggi di pertinenza (461 mq)

## **2.4 criteri per la determinazione dei corrispettivi di assegnazione**

In riferimento alla superficie complessiva dell'area destinate alla realizzazione degli edifici e relativi spazi pertinenziali e al prezzo di cessione determinato con la richiamata DCC n. 54/2010, il soggetto assegnatario è tenuto a corrispondere la somma come di seguito determinata, salvo conguaglio in attesa della progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione:

Corrispettivo di assegnazione:  $\text{sup. fondiaria assegnata} \times \text{prezzo di cessione €/mq} = A$

Mancata indennità di esproprio:  $\text{sup. area da espropriare} \times \text{valore delle aree €/mq} = B$

Corrispettivo:  $\text{differenza } A-B$

In considerazione della manifestazione del soggetto assegnatario all'impegno di realizzare a propria cura le opere di urbanizzazione, queste potranno essere realizzate a scomputo del corrispettivo dovuto come sopra determinato.

### 3. QUADRO PROGETTUALE

#### 3.1. Scelta delle aree e contenuti dimensionali

##### 3.1.1 Scelta delle aree

Il Programma individua come aree nelle quali programmare l'attuazione degli interventi di edilizia sociale i seguenti ambiti urbanistici del PRG introdotti dalla variante PEEP:

<b>Sigla</b>	<b>N°</b>	<b>Denominazione</b>	<b>UTOE</b>	<b>F. cat. e mapp.</b>
Comp. 82	Area 4	“Africa via Bugnata”	UTOE 7	Fg. 23mapp.1666, 1667, 1669, 1671, 1674,1664,1673, 1663, 1665, 1668, 1670, 1672, 1675, 1435, 1437; Fg.14 mapp. 1561, 1562; Fg.14 mapp. 1561, 1562
Comp. 83	Area 6	“Africa via Bernini”	UTOE 7	fg.14 mapp. 1060, 1563, 1566, 1568, 1564, 1565, 1567, 1569

La programmazione temporale degli interventi consente di dare risposta all'esigenza di abitazioni a costi calmierati, dimostrata dalla pressione insediativa manifestatasi in questi ultimi anni. L'Amministrazione attraverso questo provvedimento decide di realizzare una quota significativa dell'intero piano PEEP attuando 60 alloggi, dando così attuazione alla volontà del Consiglio Comunale di Pietrasanta che ha approvato per queste aree il piano P.E.E.P. con Del. n. 105 del 29.12.2005.

In riferimento al Piano PEEP citato si riportano i seguenti dati:

**Tab. 1 Dati dimensionali di previsione**

UTOE	sigla	N	Nome	Sup. territoriale mq	Vol. tot. Mc	N. alloggi previsti	SUL Mq	Commerciale/ direzionale Mq
7	Comp. 82	Area 4	"Africa via Bugneta"	15.844,00	12.240,00	36	4.080,00	-
7	Comp. 83	Area 6	"Africa via Bernini"	10.900,00	9.970,00	24	3.289,00	169,00
<b>Totale</b>				<b>26.744,00</b>	<b>22.210,00</b>	<b>60</b>	<b>7.369,00</b>	<b>169,00</b>

**Tab. 2 Standard di previsione**

UTOE	sigla	N	Nome	Sup. territoriale mq	N. alloggi previsti	ab. Teor.	parcheggi mq	verde mq	Strade piazze	aree urbanizz. prim. mq
7	Comp. 82	Area 4	"Africa via Bugneta"	15.844,00	36	87,00	1.117,00	1.949,00	1.432,00	5.847,00
7	Comp. 83	Area 6	"Africa via Bernini"	10.900,00	24	58,00	722,00	2.090,00	2.079,00	5.082,00
<b>Totale</b>				<b>26.744,00</b>	<b>60</b>	<b>145,00</b>	<b>1.839,00</b>	<b>4.039,00</b>	<b>3.511,00</b>	<b>10.929,00</b>

In totale il Programma di Attuazione del PEEP prevede l'attuazione di interventi di urbanizzazione per 26.744 mq di territorio, con la realizzazione di 7.369 mq di SUL di cui 7.200 per residenza e 169 mq di attività commerciali. Il totale degli alloggi da realizzare è di 60 (+16 di edilizia sovvenzionata), per 145 abitanti teorici. Le dotazioni previste sono relative a parcheggi pubblici per complessivi 1.839 mq (12,7 mq/ab) e verde pubblico 4.039 mq (27,8 mq/ab).

### 3.1.2 Descrizione degli interventi progettuali

In riferimento alla “variante PEEP” si riportano le seguenti descrizioni progettuali desunte dalle schede norma del PRGC vigente di cui all'allegato “B” delle NTA:

Utoe 7	Comp. 82	Area 4	“Africa via Bugneta”
--------	----------	--------	----------------------

L'intervento è ubicato in un'area confinante su tre lati con aree urbane, a sud-ovest degli insediamenti di edilizia popolare del quartiere Africa, dei quali costituisce un completamento, e ad nord-est del polo scolastico e sportivo del quartiere .

Parametri urbanistico/edilizi:

ST 15.844 mq

SF 6.621 mq

SUL 4.080 mq (residenziale)

H max 7m

N° all. 36

Parch. Pubbl. 1117 mq

Spazi Pubb. 1949 mq (verde pubblico)

Tipologia: edifici a schiera ed in linea

L'intervento prevede inoltre:

- l'utilizzo di un'ulteriore area di 2.648 mq di Superficie Territoriale a disposizione per interventi di edilizia sovvenzionata, per i quali si prevede la realizzazione di 16 alloggi con tipologia a schiera o in linea, per una altezza max di 7m. In tale ambito dovranno essere reperiti gli standard urbanistici nelle quantità minime richieste dal DM n. 1444/1968 e realizzate le opere di urbanizzazione necessarie a garantire il collegamento funzionale a quelle esistenti. Per rispondere al fabbisogno abitativo emergente per giovani coppie, anziani, famiglie monoreddito, si prevedono alloggi di Superficie Utile Netta tra i 45 ed i 70 mq. Tra le caratteristiche costruttive degli alloggi è previsto un Indice minimo di Prestazione Energetica pari a 90 Kwh/mq (edifici di classe energetica “D”).
- la realizzazione di una nuova viabilità, di pertinenza delle aree di intervento.

L'intervento è ubicato in un'area che in precedenza alla variante PEEP il P.R.G.C. vigente classificava come agricola, interclusa all'interno di un'area urbana, posta a nord della via Bernini e degli insediamenti di edilizia popolare del quartiere Africa, dei quali costituisce un completamento, e chiusa ad est dalla via Bugneta.

Parametri urbanistico/edilizi:

- ST 10.900 mq\*
- SF 6.129 mq
- SUL 3.289 mq (di cui 3.120 mq residenziale e 169 mq commer./dir./art.)
- H max 7m
- N° all. 24
- Parch. Pubbl. 722 mq
- Spazi Pubb. 2090 mq verde pubblico e 271 mq a piazza antistante gli edifici commerciali
- Tipologia: edifici a schiera ed in linea

nello specifico, oltre agli edifici residenziali è prevista la realizzazione di un'area a destinazione commerciale limitatamente ad attività di vicinato, direzionale e artigianale limitatamente ad attività di parrucchieri, pizzerie, gelaterie, centri estetici, pasticcerie, calzolai e simili, localizzata all'interno del comparto edificatorio avente una superficie territoriale di mq 600 e una superficie fondiaria di mq 345 che consenta di realizzare un complesso edilizio di superficie utile lorda di mq 169 con altezza max di 2 piani; in tale area dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione necessarie a garantire il collegamento funzionale a quelle esistenti e gli spazi a verde e a parcheggio pubblici e di relazione, come individuati nella planimetria e comunque nelle quantità minime previste dal DM n. 1444/1968 e dal DPGR Toscana n. 15/R del 01.04.2009. Tali interventi saranno realizzati a totale carico dei soggetti assegnatari/attuatori contestualmente agli altri interventi compresi nel comparto, in conformità alle prescrizioni delle NTA del Piano PEEP che li subordinano all'approvazione di un P.I.O.d.C. esteso a tutto l'ambito perimetrato di ogni singola zona;

- la realizzazione di una nuova viabilità, di pertinenza delle aree di intervento;

---

<sup>6</sup> Da riscontri effettuati il Comune di Pietrasanta risulta proprietario di 570 mq del totale delle aree oggetto di previsione urbanistica in luogo di 880 mq (da detrarre dalla sup Ter. 310 mq).

Tra le caratteristiche costruttive degli alloggi è previsto un Indice minimo di Prestazione Energetica pari a 90 Kwh/mq (edifici di classe energetica “D”).

### **3.1.3 Criteri tecnico urbanistici d'attuazione degli interventi**

Il presente programma, costituisce perciò la fase preventiva all'attuazione degli interventi necessaria per definire ogni aspetto tecnico-giuridico relativo alla realizzazione del piano stesso.

Dal momento che la realizzazione degli interventi comporterebbe per l'A.C. una spesa costituita da:

- costi di acquisizione delle aree determinati sulla scorta dei prezzi di esproprio delle aree stesse, rivalutati secondo gli indici ISTAT e rapportati ai disposti normativi vigenti
- costi di urbanizzazione delle aree adeguatamente rivalutati

stabilito che, a seguito delle procedure attuative previste dalla normativa vigente, tali costi non devono gravare direttamente sull'Amministrazione Comunale, saranno i soggetti assegnatari/attuatori in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione diretta a convenzionarsi con l'A.C. per l'attuazione degli interventi, comprensivi delle necessarie opere di urbanizzazione (art.5 del Reg. 32/2003) e della cessione delle relative aree, nonché del corrispettivo degli oneri dovuti a conguaglio.

L'A.C. provvederà ad assegnare agli aventi titolo ai sensi degli artt. 4 e 5 del Regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP e secondo le modalità e procedure stabilite al seguente art. 3.3.2, le aree destinate alla realizzazione degli edifici e relativi spazi pertinenziali, riservandosi l'acquisizione successiva, a collaudo approvato, della piena proprietà delle aree destinate alle opere di urbanizzazione che saranno a totale carico dei soggetti attuatori in conformità con i disposti normativi di cui al Dlgs 163/2006.

Per attuare gli interventi inseriti in ciascun comparto edificatorio, dovrà essere sottoscritta una convenzione regolante i rapporti giuridici ed economici tra il Comune ed i soggetti assegnatari/attuatori, secondo lo schema tipo allegato al presente programma sotto la lettera B.

Secondo i disposti dell'art. 5 delle NTA del Piano PEEP i comparti si attuano attraverso intervento edilizio diretto previa formazione di un Piano d'Inquadramento Operativo di Comparto (PIOdC), redatto dai soggetti assegnatari/attuatori ai sensi dell'art. 14 delle vigenti NTA del PRGC e approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

- la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;

- la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;
- l'eventuale ridefinizione delle "unità minime di intervento";
- la convenzione tipo allegata al presente programma;
- la programmazione temporale degli interventi

L'attuazione del singolo comparto dovrà fare riferimento alle indicazioni normative contenute nella scheda norma di cui all'allegato "B" delle NTA del PRGC vigente, al regolamento edilizio nonché ad ogni altra specifica normativa urbanistico/edilizia/igienico sanitaria vigente.

Riguardo alla possibilità di alienazione o locazione i soggetti assegnatari/attuatori dell'intervento sono tenuti al rispetto dei disposti normativi vigenti e di quanto contenuto nel Regolamento relativo ai requisiti per aver diritto all'assegnazione o acquisto di alloggi realizzati da cooperative edilizie o imprese edili in aree PEEP (approvato con DCC n.31 del 30.06.2003). I soggetti assegnatari/attuatori devono impegnarsi a cedere o locare gli alloggi secondo le modalità e le tabelle parametriche contenute nel Regolamento approvato contestualmente al presente programma di attuazione.

### 3.1.4 Piano particellare di esproprio

Comparto Numero.	Ditta Catastale	Fogli	Mappali	Superf.	Superfici e da esproprio. mq.
AREA 4 - LOC. AFRICA VIA BUGNETA	Consorzio Etruria Soc. Coop a r.l. con sede a Montelupo Fiorentino (FI)-cf 00382740488	14	1561	1368	1368
		23	1666	1574	1574
		23	1667	369	369
		23	1669	1260	1260
		23	1671	492	492
		23	1674	399	399
	Consorzio Etruria Soc. Coop a r.l. con sede a Montelupo Fiorentino (FI)-cf 00382740488 PROP. 1/2; Sagef S.r.l. con sede in Roma (RM) -cf 06785571008 prop. 1/2.	23	1664	4798	4798
		23	1673	139	139
	Sagef Fe S.r.l. con sede in Roma (RM) -cf 06785571008	14	1562	152	152
		23	1663	1321	1321
		23	1665	1573	1573
		23	1668	315	315
		23	1670	1160	1160
		23	1672	469	469
		23	1675	238	238
	Boldrini Elena, nata a Milano l'11/06/1958 - cf. BLDLNE58H51F205P	23	1435	220	185
		23	1437	32	32

AREA 6 - VIA BERNINI	COMUNE DI PIETRASANTA	14	1060	570	570
	Consorzio Etruria Soc. Coop a r.l.	14	1563	2964	2946
	con sede a Montelupo Fiorentino	14	1566	94	94
	(FI)-cf 00382740488	14	1568	251	251
	Consorzio Etruria Soc. Coop a r.l.	14	1564	3963	3963
	con sede a Montelupo Fiorentino				
	(FI)-cf 00382740488 PROP. 1/2;				
	Sagef S.r.l. con sede in Roma (RM)	14	1565	2731	2731
	-cf 06785571008 prop. 1/2.	14	1567	93	93
	Sagef Fe S.r.l. con sede in Roma	14	1569	252	252
	(RM) -cf 06785571008				

### **3.2 Documentazione cartografica**

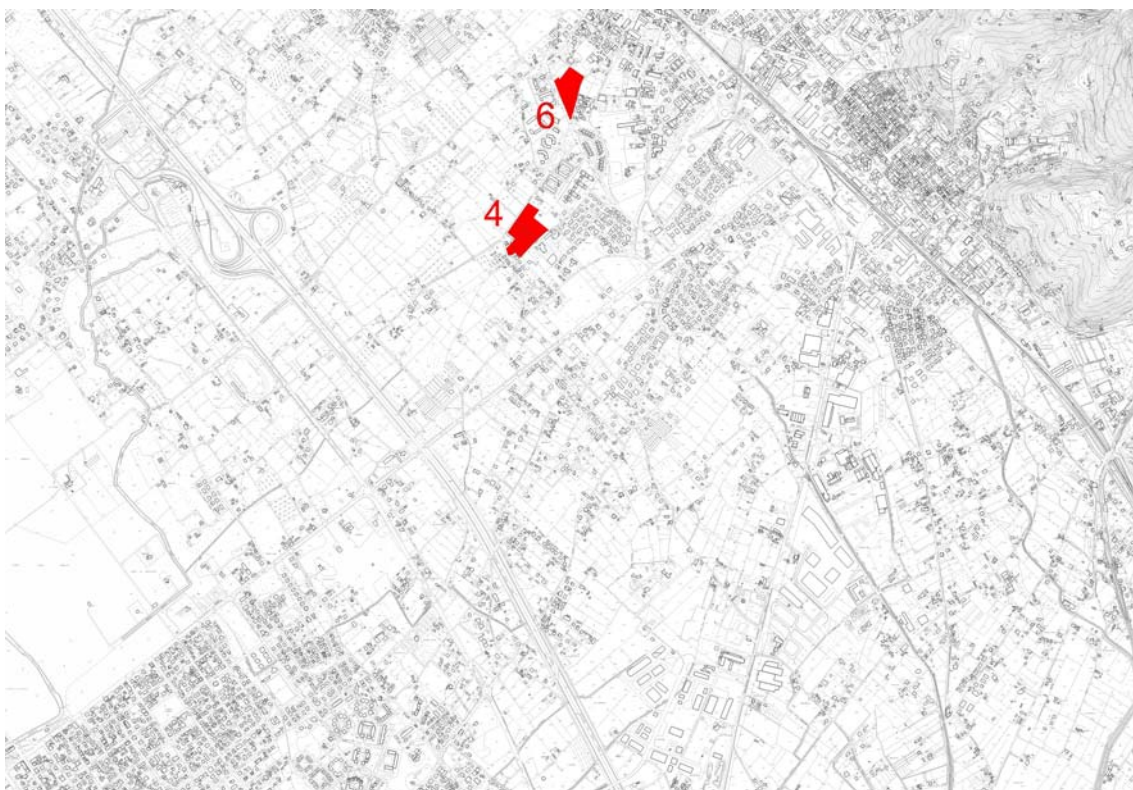
Individuazione delle aree di intervento

Cartografia CTR , scala 1:2000 (stralci cartografici)

Cartografia Catastale, scala 1:2000 (stralcio cartografico)

Schema di assetto

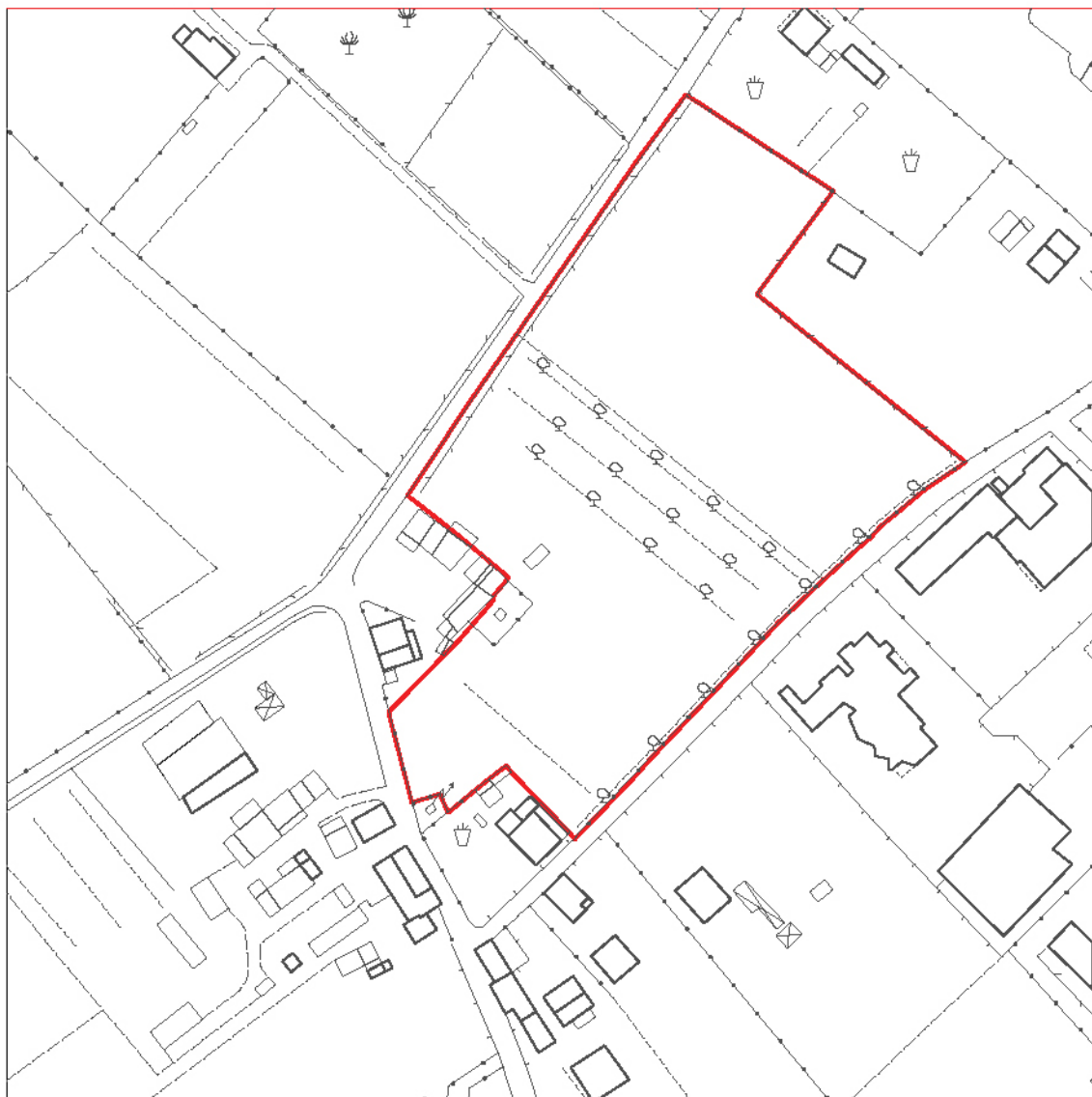
Schema di assetto con individuazione delle opere di urbanizzazione.



**Individuazione delle aree di intervento**

AREA N.4 -AFRICA VIA BUGNETA-

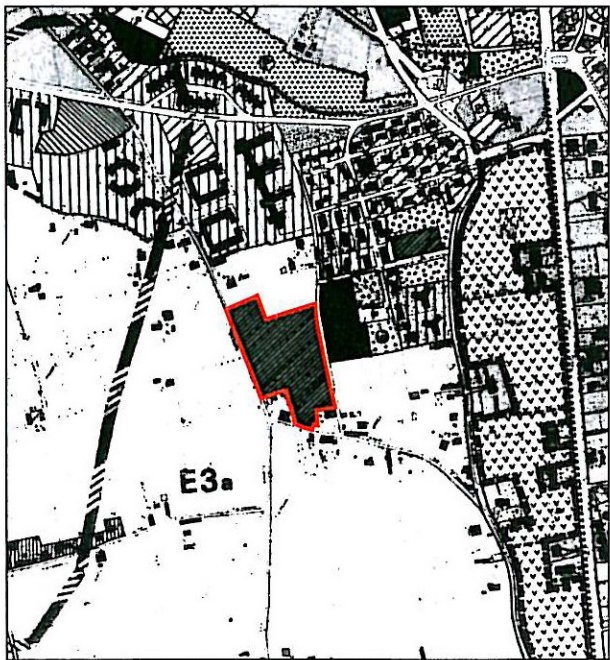
CTR



1:2.000

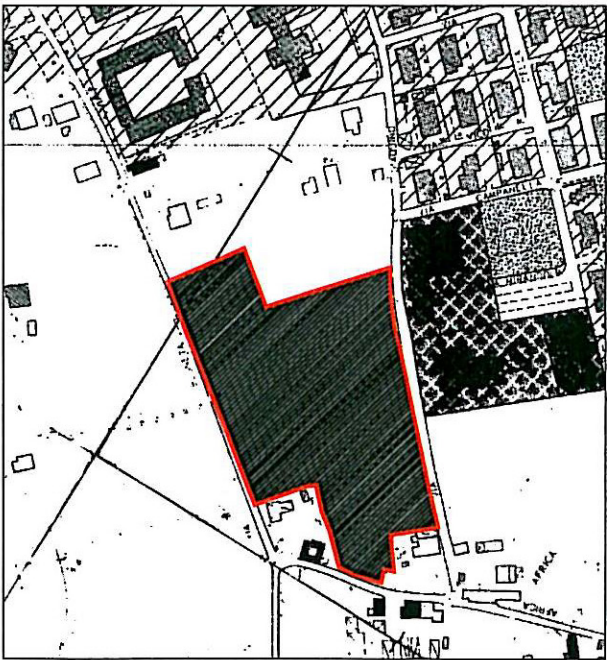


AREA N.4 -AFRICA VIA BUGNETA-  
PRG



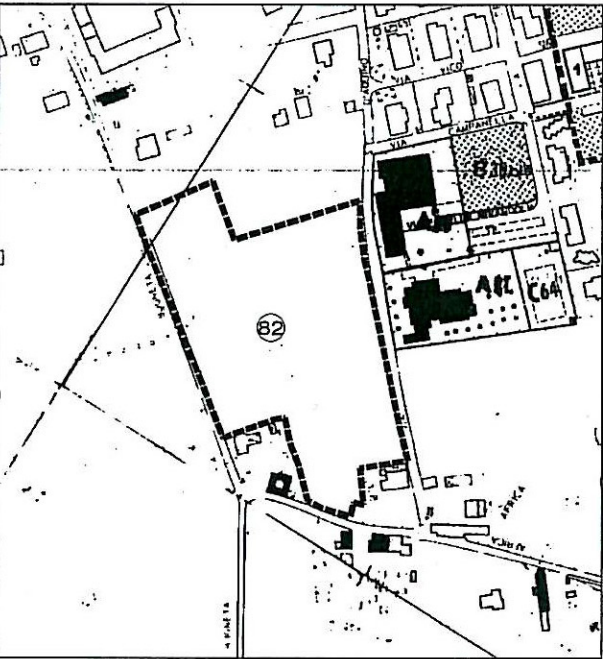
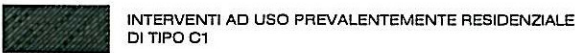
LEGENDA

ZONE DI ESPANSIONE



LEGENDA

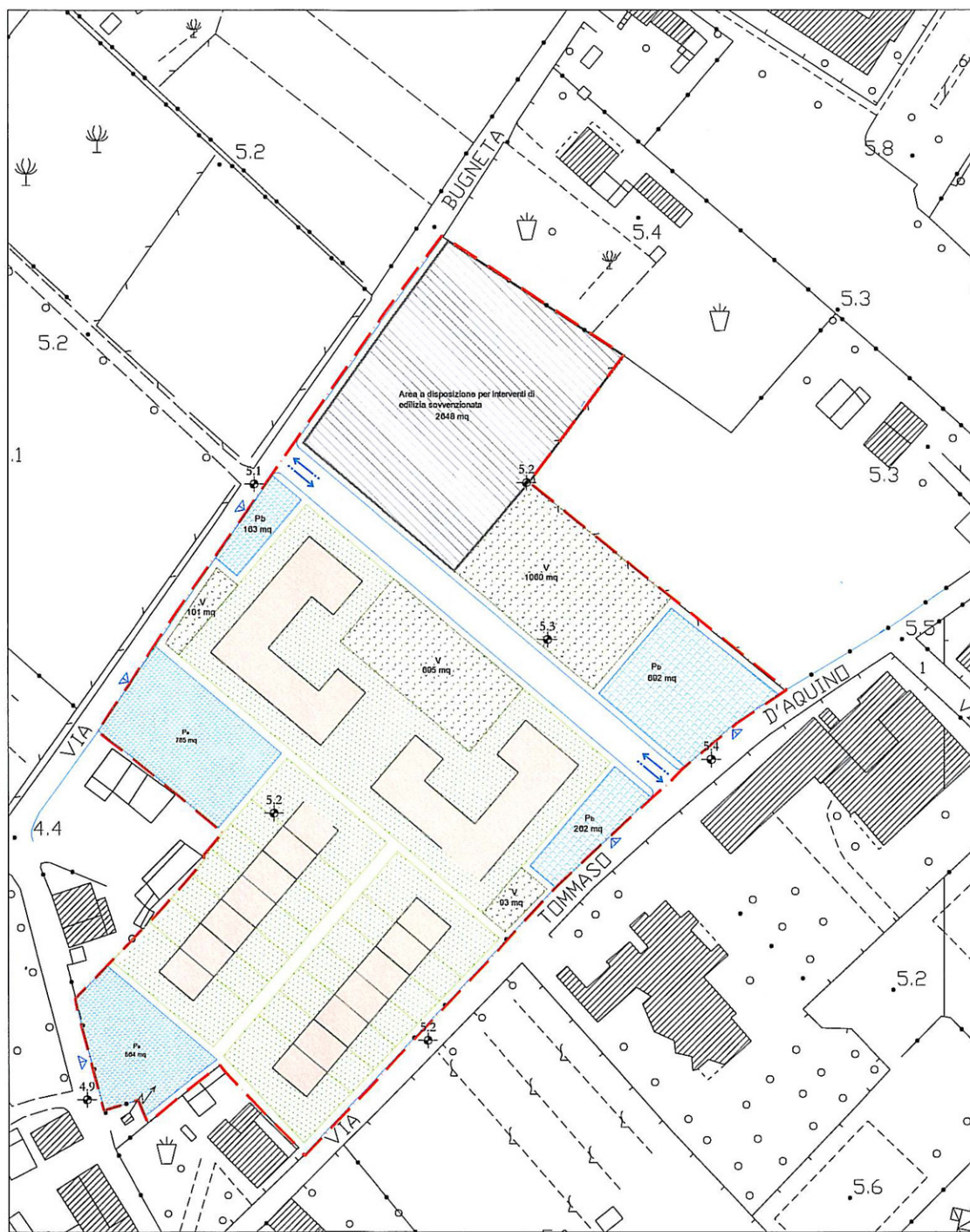
ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO



LEGENDA

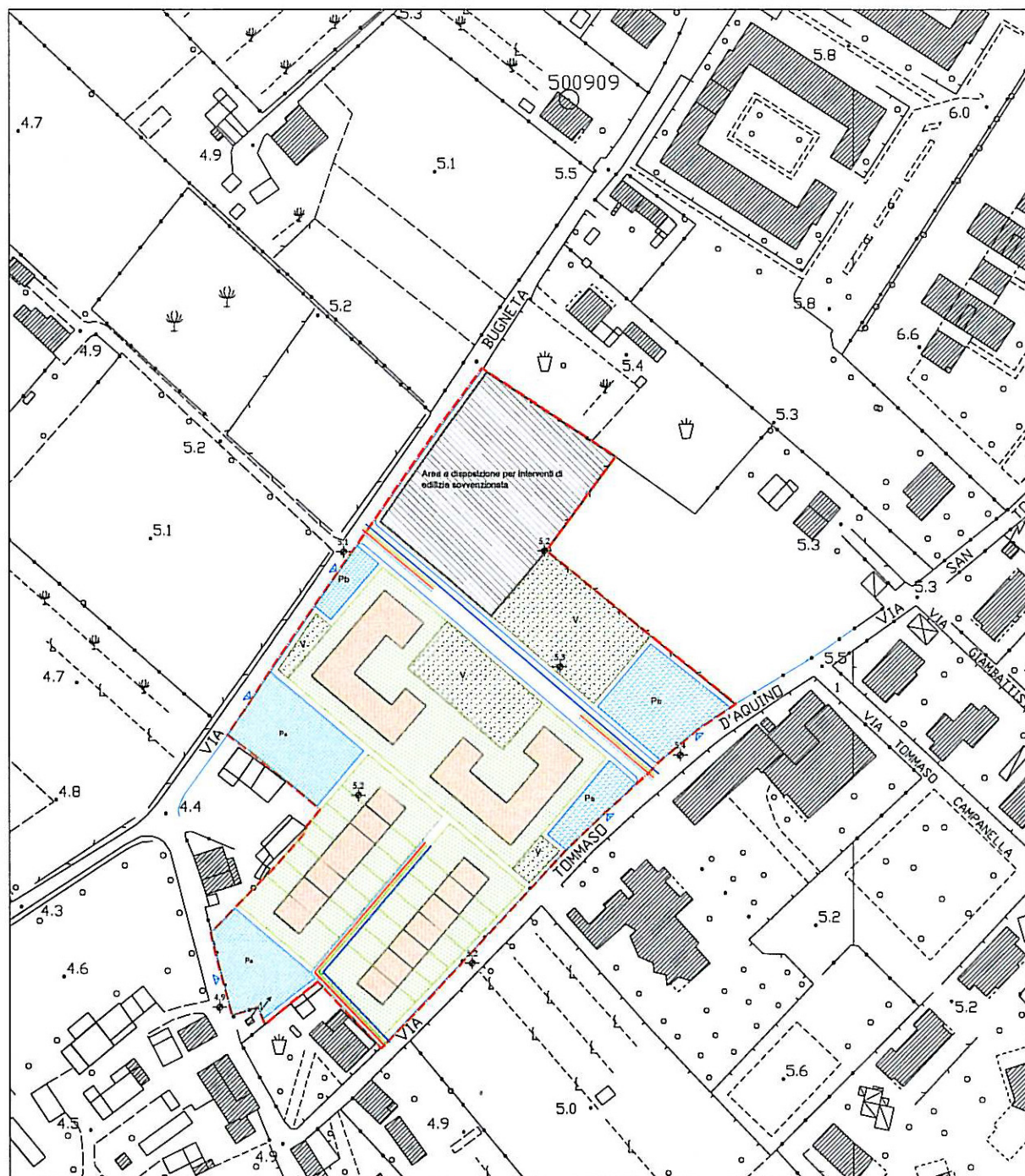
INDIVIDUAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO





DUP FOND.			RESIDENZIALE					COMMERCIALE/SPAZZABUS		PARCHeggi VERDE		
SH	ML	AL	TIPOLOGIA	SH	ML	TIPOLOGIA	SH	ML	TIPOLOGIA	SH	ML	TIPOLOGIA
8.821	4.280	36	In servizio urbano	4.280	12.340	7	-	-	1.349	1.117	1.349	-

AREA N.4 -AFRICA VIA BUGNETA-  
SCHEMA PROGETTUALE



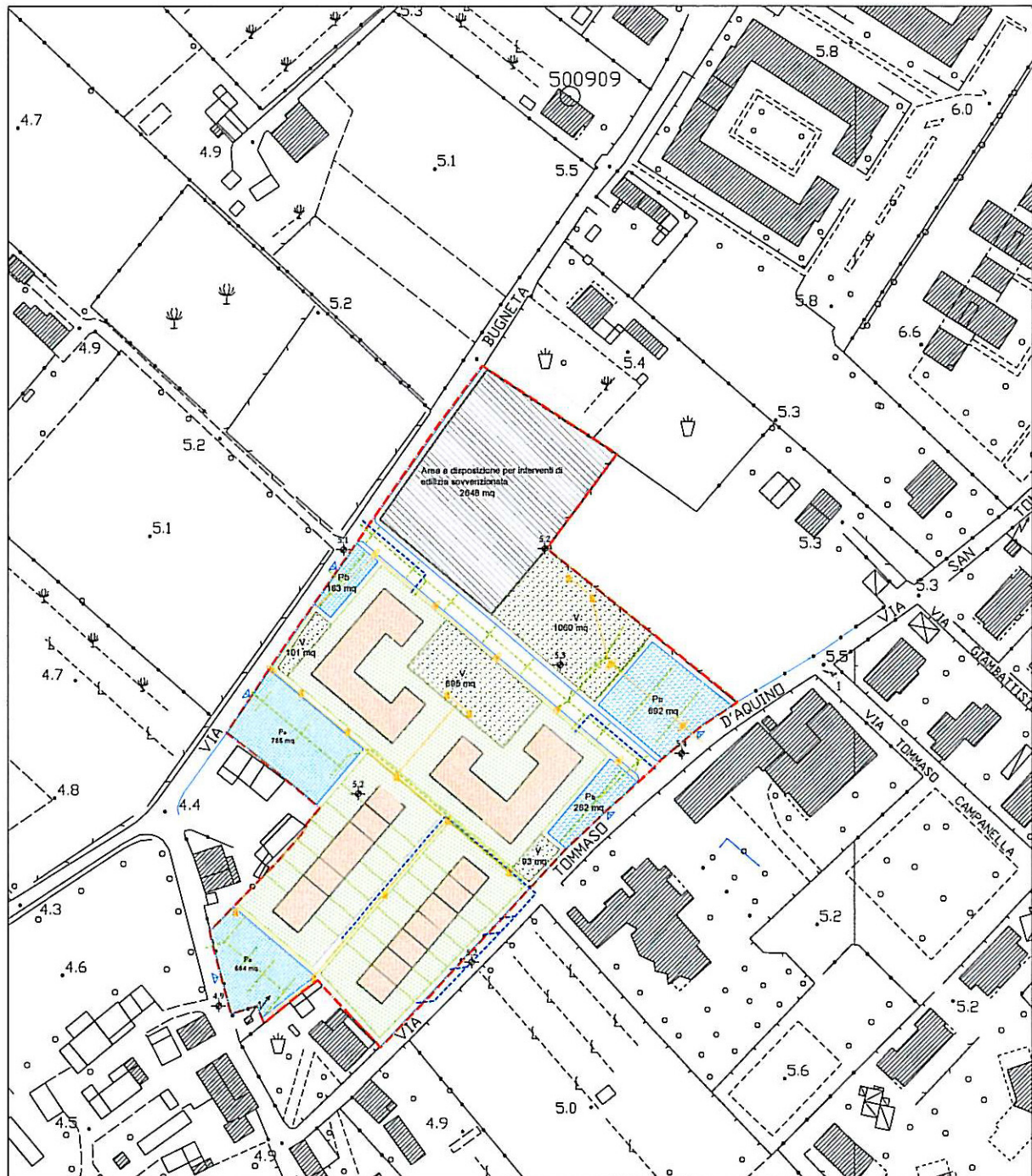
#### Legenda

##### RETI

- Rete ENEL
- Condotta rete ACQUA
- Condotta rete GAS
- Condotta rete TELECOM

## AREA N.4 -AFRICA VIA BUGNETA- OPERE DI URBANIZZAZIONE

## AREA N.4 -AFRICA VIA BUGNETA- OPERE DI URBANIZZAZIONE



### Legenda

#### FOGNATURA ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE

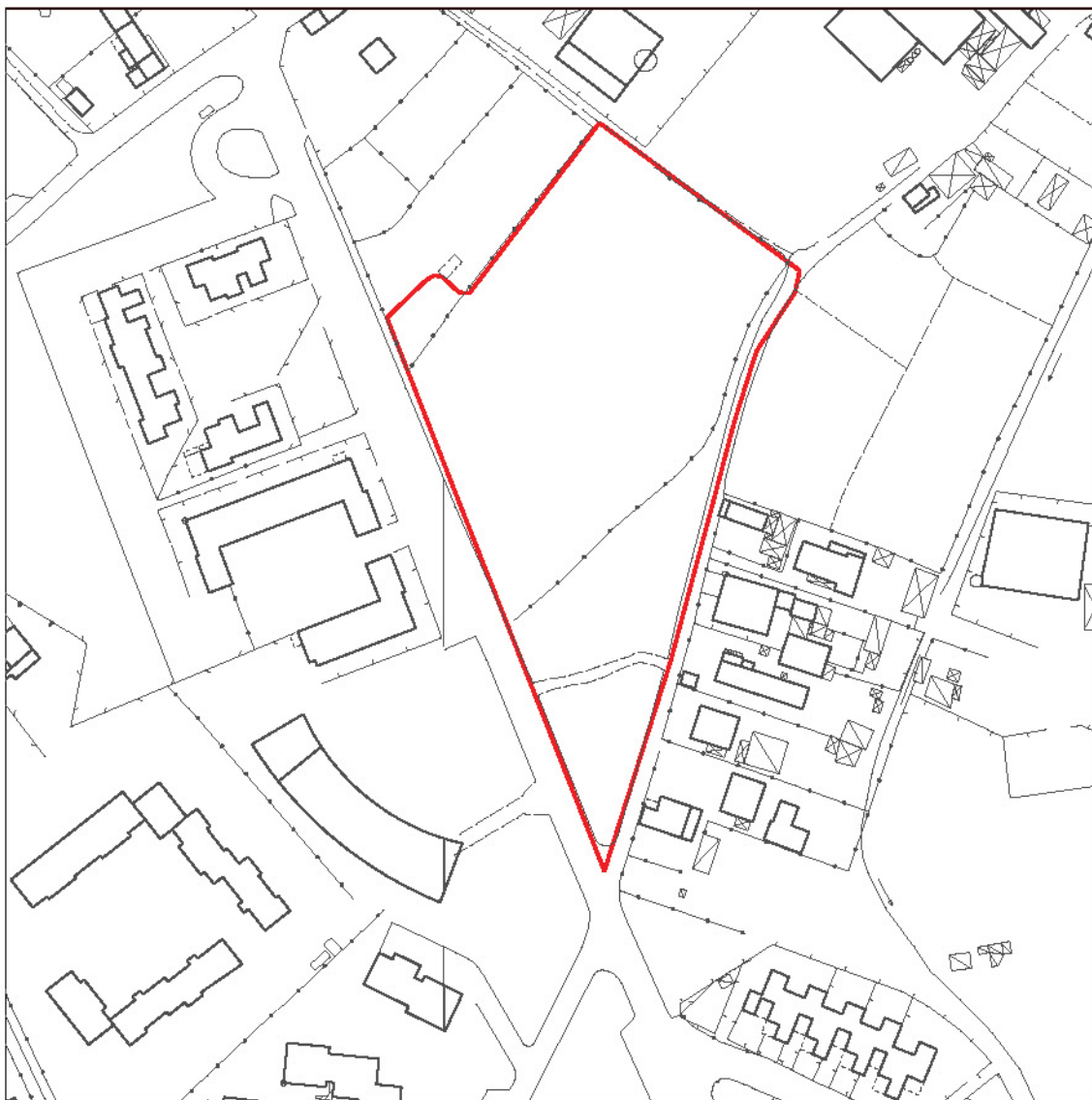
- Fognature acque nere
- Fognature acque bianche

#### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- Quadro elettrico
- Pozzetto di derivazione in c.a. per illuminazione esterna dm. 40x40
- Palo corico diritto per installazione di lampori altezza fuori terra mt.8
- Armature stradali a vapori di sodio
- Condotture in esecuzione interne per impatto di illuminazione esterna
- Corpo illuminante da esterno

AREA N.6 -AFRICA VIA BERNINI-

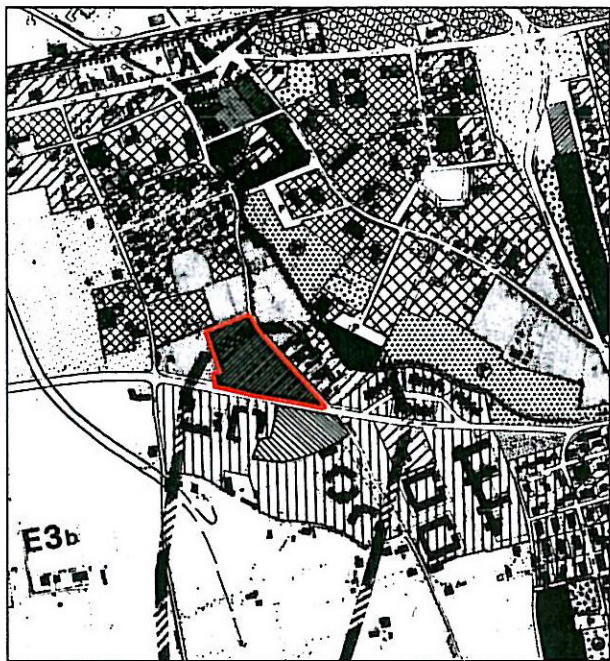
CTR



1:2.000

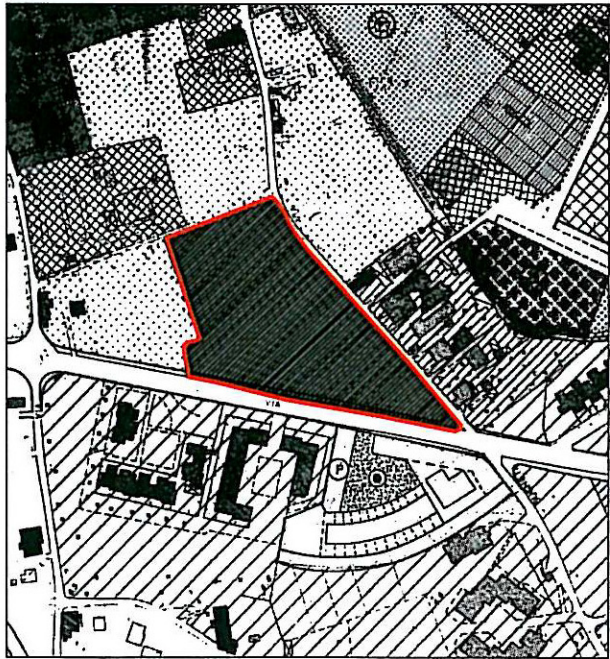


AREA N.6 -AFRICA VIA BERNINI-PRG



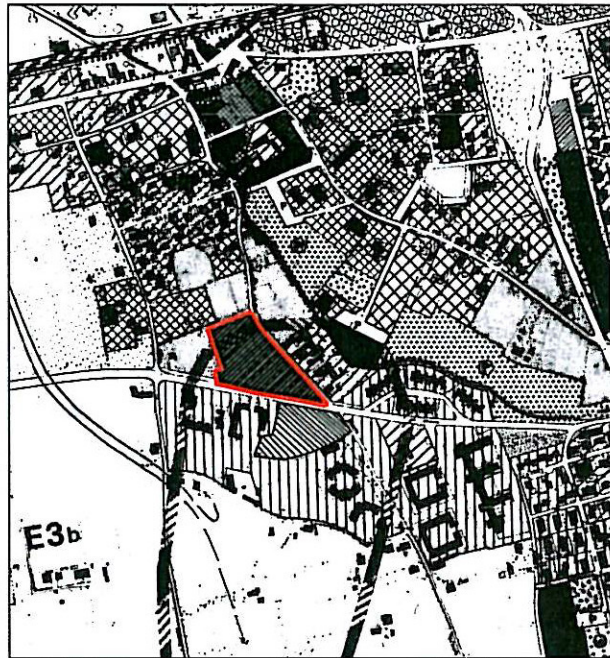
LEGENDA

ZONE RESIDENZIALI



LEGENDA

ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO



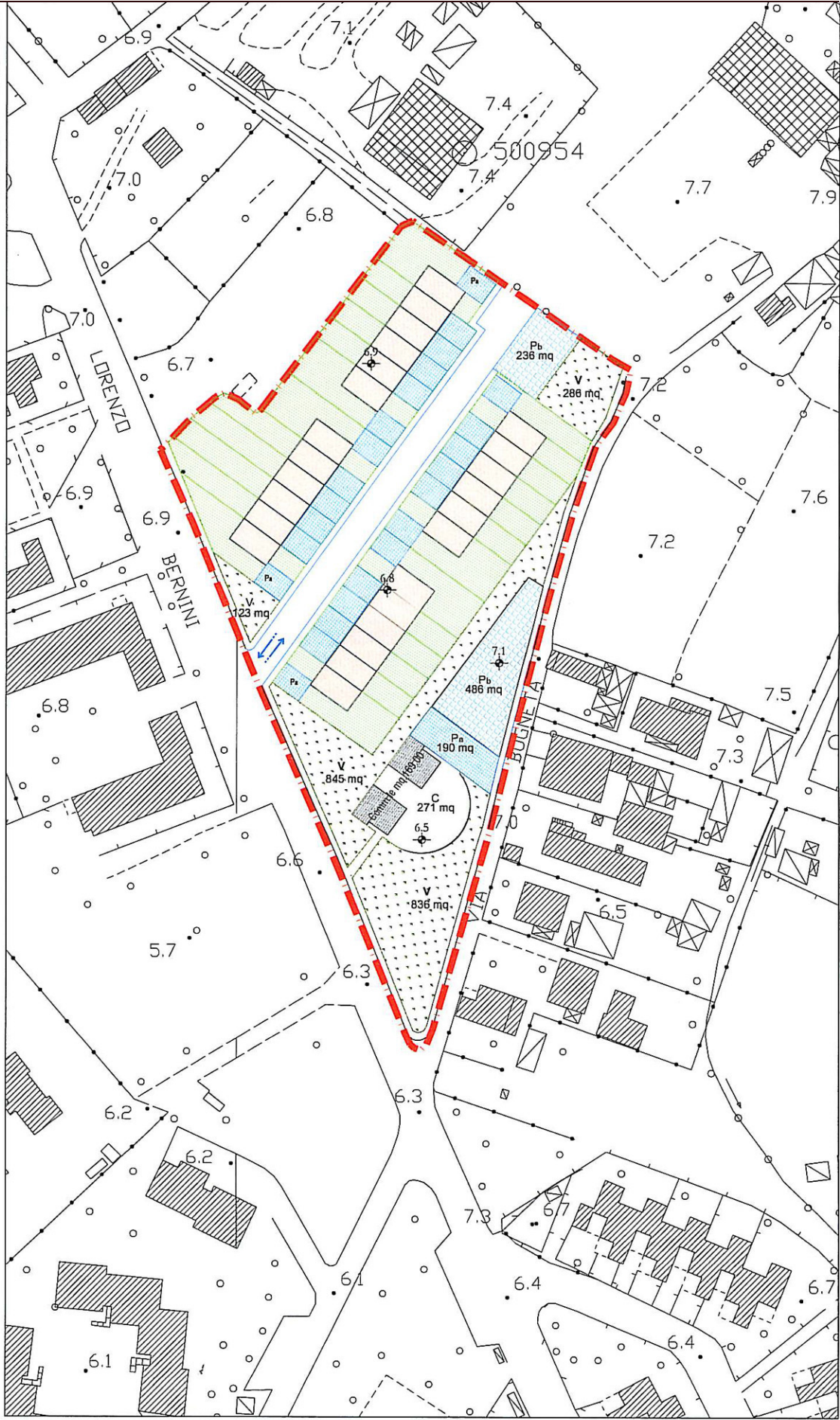
LEGENDA

ZONE RESIDENZIALI

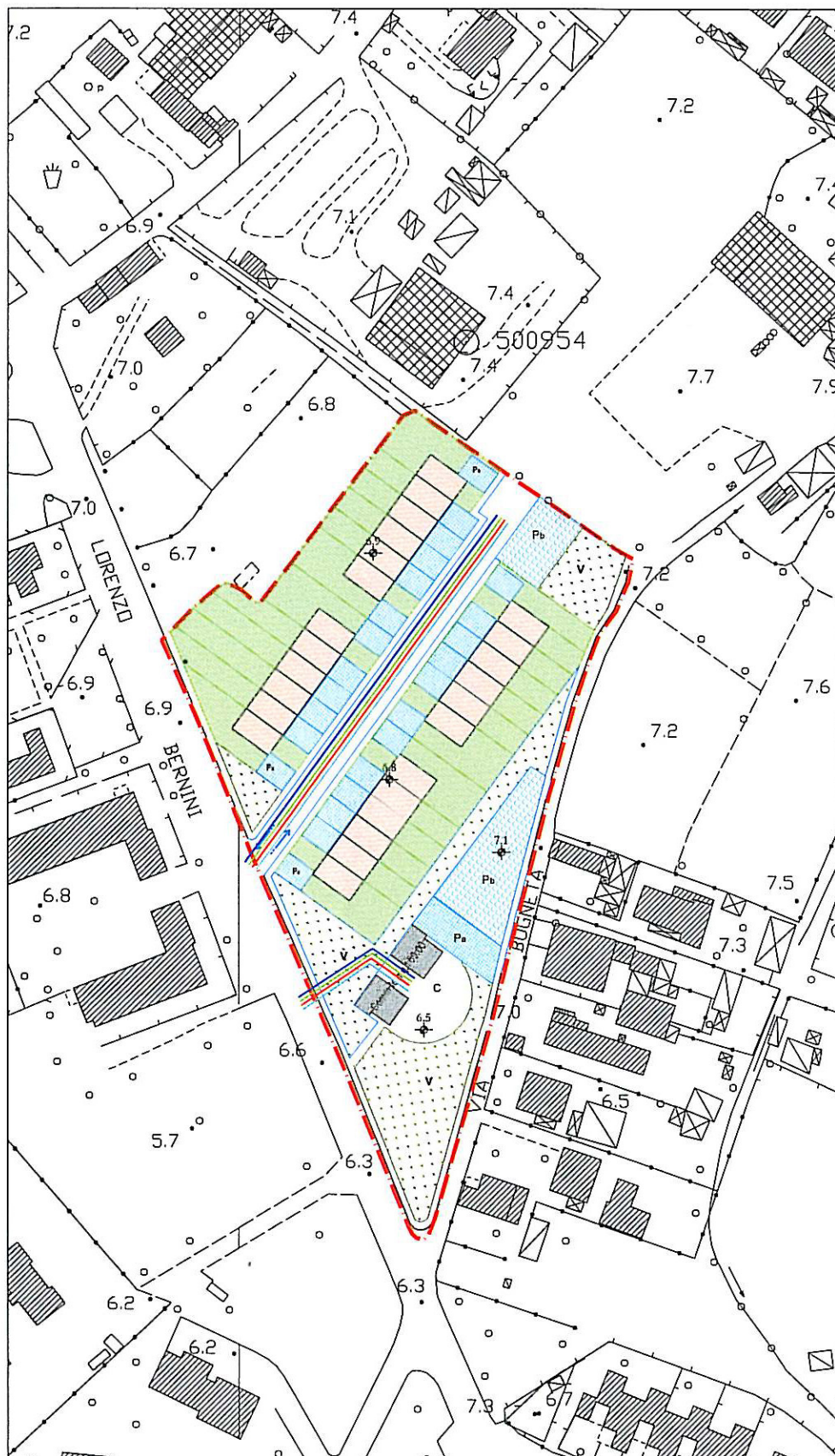


AREA N.6 -AFRICA VIA BERNINI-

SCHEMA PROGETTUALE



SUP. FOND.		SUL	RESIDENZIALE				COMMERCIALE/ DIREZIONALE		PARCHEGGI		VERDE
Mq.	Mq.	Al.	TIPOLOGIA	Mq	Mc	H Max	Mq.	Mc	Pa (Mq)	Pb (Mq)	Mq
6.129	3.289	24	schiera/in linea	3.120	9.360	7	169	610	190	722	2.090



**Legenda**

RETI	
	Rete ENEL
	Condotta rete ACQUA
	Condotta rete GAS
	Condotta rete TELECOM

**AREA N.6 -AFRICA VIA BERNINI-  
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

# AREA N.6 -AFRICA VIA BERNINI- OPERE DI URBANIZZAZIONE



## Legenda

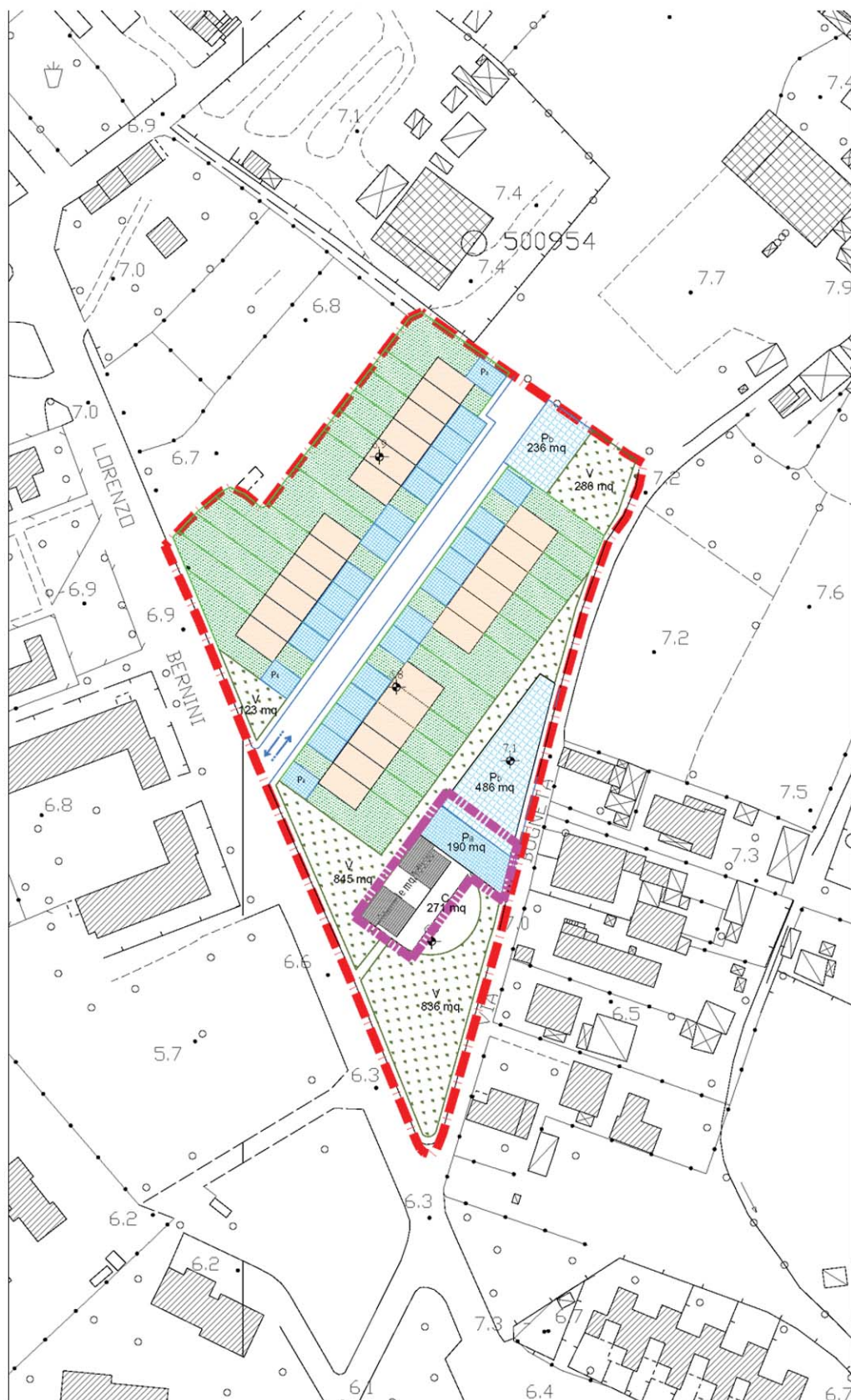
### FOGNATURA ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE

- Fognatura acque nere
- Fognatura acque bianche

### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- Quadro elettrico
- Pozzetto di derivazione in c/a, per illuminazione esterna dim. 40x40
- Palo conico diritto per installazione di lampioni altezza fuori terra m.8.8
- Armatura stradale e vapori di sodio
- Conduttura in esecuzione interrata per impatto di illuminazione esterna
- Corpo illuminante da esterno

# AREA N.6 -AFRICA VIA BERNINI-INDIVIDUAZIONE AREA COMMERCIALE



## Legenda

### FOGNATURA ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE

- Fognatura acque nere
- Fognatura acque bianche

### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- Quadro elettrico
- Pozzetto di derivazione in c.a. per illuminazione esterna dim. 40x40
- Palo conico diritto per installazione di lampioni altezza fuori terra m.8
- Armatura stradale e vapori di sodio
- Conduttura in esecuzione interrata per impatto di illuminazione esterna
- Corpo illuminante da esterno

SUP. FOND	SUL	RESIDENZIALE					COMMERCIALE/ DIREZIONALE		PARCHEGGI		VERDE
Mq.	Mq.	All.	TIPOLOGIA	Mq	Mc	H Max	Mq.	Mc	Pa (Mq)	Pb (Mq)	Mq
6.129	3.289	24	schiera/in linea	3.120	9.360	7	169	610	190	722	2.090



S.T. a destinazione commerciale

### **3.3 Programmazione degli interventi, e prescrizioni specifiche agli interventi**

#### **3.3.1 Programmazione degli interventi**

Il Primo Programma (2010-2015) prevede l'attuazione del piano PEEP, con riferimento alle seguenti aree di intervento:

Area 4 "Africa via Bugneta" (UTOE 7, Quartiere Periurbani)

Area 6 "Africa via Bernini" (UTOE 7 Quartieri Periurbani)

In base all'interesse generale, si ipotizza pertanto la completa attuazione delle aree localizzate entro un quinquennio dall'approvazione del programma.

#### **3.3.2 Procedure**

Il Comune di Pietrasanta al fine di dare attuazione agli interventi previsti dal Piano PEEP, nel febbraio 2010 ha avviato il procedimento espropriativo delle aree comprese nello stesso nell'intento di procedere alla redazione del primo Programma di Attuazione del Piano e alla loro assegnazione, tenuto conto del vigente Regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP che all'art. 4 prevede che i soggetti aventi i requisiti richiesti dalla normativa in materia, che possano far valere la proprietà o comproprietà su almeno il 75% degli appezzamenti di terreno ricompresi nel piano (risultanti da atti di trasferimento antecedenti alla adozione del Piano stesso), hanno diritto di preferenza nell'assegnazione diretta, prescindendo dalla procedura selettiva.

Sulla base delle osservazioni pervenute i soggetti espropriandi aventi i requisiti richiesti dal suddetto regolamento, che hanno manifestato l'interesse all'assegnazione diretta risultano essere:

- per l'area n. 4 – "Africa via Bugnata" (UTOE 7, Quartieri Periurbani)
- per l'area 6 – "Africa via Bernini" (UTOE 7, Quartieri Periurbani)

Il programma prevede l'avvio degli interventi nel periodo 2010-2015 attraverso le seguenti fasi procedurali:

1. Provvedimento di assegnazione dell'area destinata alla realizzazione degli edifici e relativi spazi pertinenziali, mediante determina dirigenziale;
2. Comunicazione agli assegnatari del provvedimento di assegnazione con Raccomandata A.R. per richiedere una garanzia fideiussoria a prima richiesta pari al 10% del corrispettivo dovuto di cui al precedente art. 2.3, che sarà svincolata ad avvenuta comunicazione di inizio lavori delle opere oggetto della convenzione di cui al successivo punto 5);
3. Accettazione dell'assegnazione entro 15 giorni dalla notifica del provvedimento di cui sopra, secondo le modalità stabilite dal presente programma, contenente dimostrazione del possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, la polizza fideiussoria a garanzia, dichiarazione di provvedere entro i successivi 7 giorni al versamento di una somma pari al 10% del corrispettivo dovuto di cui al precedente art. 2.3, nonché l'espressa volontà di accettare i termini di formazione e presentazione del PIOdC di cui al punto successivo e di procedere alla cessione in via bonaria delle aree, nella disponibilità del soggetto assegnatario, eccedenti le dimensioni dell'area assegnata destinate ad interventi di edilizia sovvenzionata ove previsti e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di procedere a propria cura e spese, ed a scomputo della quota dovuta, alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione medesime;
4. Formazione da parte del soggetto assegnatario/attuatore del PIOdC, da presentare entro sei mesi dalla data di accettazione di cui al punto precedente e sua approvazione da parte della Giunta Comunale, comprensivo del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e dei relativi computi metrici e secondo i disposti dell'art. 14 delle NTA del PRGC vigente;
5. Stipula della convenzione entro 60 giorni dalla data di approvazione del PIOdC, disciplinante i rapporti giuridici ed economici tra il Comune e il soggetto assegnatario/attuatore che preveda la cessione al Comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione e ove previsto destinate ad edilizia sovvenzionata.

6. Presentazione entro 60 giorni dalla stipula della suddetta convenzione dell'istanza di permesso di costruire.

### **3.3.3 Soggetti assegnatari**

I soggetti assegnatari/attuatori degli interventi sono quelli aventi i requisiti richiesti dalle vigenti norme in materia e coloro che risultano in possesso dei requisiti richiesti dal Regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP, approvato con DCC n. 32/2003.

Ai sensi del citato regolamento comunale ed in base alle disposizioni normative vigenti, il soggetto proprietario avente titolo all'assegnazione diretta delle aree PEEP deve essere in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:

- essere cooperativa edilizia a proprietà indivisa o consorzi o di cooperative
- essere cooperativa edilizia a proprietà divisa o consorzi o di cooperative
- essere impresa di costruzioni o consorzio.

### **3.3.4. Penali, ipotesi di decadenza e revoca sanzionatoria dell'assegnazione - acquisizione del bene assegnato**

Il mancato rispetto dei termini indicati ai punti 3), 4) e 5) di cui al precedente art. 3.3.2 comporta la decadenza del provvedimento di assegnazione e l'applicazione di una penale pari al 10% del corrispettivo dovuto di cui al precedente art. 2.3 (Determinazione del prezzo di cessione) o la perdita della somma eventualmente versata a titolo di acconto.

L'inosservanza delle restanti condizioni previste nel presente programma determina la revoca dell'assegnazione e conseguentemente la risoluzione della convenzione, il cui schema è allegato al presente Programma.

In tal caso il Comune provvederà a richiedere una somma pari al 10% del corrispettivo dovuto di cui al precedente art. 2.3 (Determinazione del prezzo di cessione) a titolo sanzionatorio.

In particolare la risoluzione della convenzione potrà avvenire, con insindacabile azione del Comune, nei casi di:

- a) protrazione ingiustificata dei termini di inizio e ultimazione lavori oltre quelli previsti dal Permessi di Costruire, fatto salve eventuali proroghe ammesse dall'art. 77 comma 3) della LR n. 1/2005 che comunque non potranno superare i termini di validità del

presente Programma, sia per quanto attiene la costruzione degli edifici sia per le opere di urbanizzazione che l'assegnatario si è impegnato a realizzare;

b) grave inosservanza degli elementi progettuali delle opere da realizzare rispetto a quelli previsti nel permesso di Costruire con particolare riferimento ad eventuali gravi difformità al progetto approvato;

c) violazione del divieto di cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata, salvo i casi in cui vi sia stata autorizzazione dell'Amministrazione;

d) violazione delle condizioni riportate nel richiamato regolamento approvato con DCC n. 31/2003 regolanti la vendita in diritto di proprietà, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento, relativamente agli edifici erigendi sulle aree assegnate, in particolare a non cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati prima dall'avvenuto deposito della certificazione di abitabilità.

Nei casi di risoluzione della convenzione, l'assegnatario è tenuto a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di cessione dell'area assegnata a cura e spese del medesimo.

Le spese per il nuovo trasferimento possono essere detratte dalla quota dovuta all'assegnatario inadempiente.

Le opere eventualmente già realizzate potranno essere acquisite dal Comune che corrisponderà un importo pari al 75% del loro valore, da calcolarsi, in caso di disaccordo tra le parti, da una terna arbitrale.

Qualora, a giudizio insindacabile del Comune, tali manufatti non siano ritenuti idonei o, comunque non vengano acquisiti, dovranno essere demoliti a cura e spese dell'inadempiente.

Nel caso in cui le opere realizzate risultassero non conformi alle caratteristiche tipologiche e costruttive prescritte o non conformi al Permesso di Costruire rilasciato, le stesse dovranno essere comunque demolite a totale carico dell'assegnatario.

L'Amministrazione Comunale, nei casi di risoluzione del contratto, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per l'acquisizione dell'area e degli interventi eventualmente realizzati. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo dell'acquisizione sulla base di una relazione tecnica da parte di tecnico abilitato. La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere all'Amministrazione Comunale entro i successivi trenta giorni. Trascorso tale termine,

senza che siano giunte osservazioni o che siano ritenute inammissibili, l'atto deliberativo, previa notifica delle motivazioni dell'inammissibilità, diviene titolo per l'acquisizione dell'area e dell'immobile realizzato al Patrimonio comunale.

### **3.3.5. Caratteristiche costruttive degli edifici**

L'assegnazione delle aree destinate alla realizzazione degli edifici è preordinata alla costruzione di alloggi che devono essere utilizzati secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi abbia i requisiti previsti dalla vigente normativa e dal Regolamento approvato con D.C.C. n° 31/2003, secondo le modalità previste dal piano PEEP, fatte salve le diverse previsioni di destinazione d'uso ammesse dal piano PEEP.

Gli assegnatari devono realizzare le costruzioni secondo le modalità previste dal Piano Peep e dal presente Programma, in particolare secondo quanto previsto dall'art. 7 del Piano, che peraltro prescrive la realizzazione di unità abitative non inferiori a 45 mq e secondo le seguenti prescrizioni:

1. copertura in cotto con tetto a falde inclinate e gronde piane o con travicelli e scempiato;
2. utilizzo di intonaci esterni e tinteggiature tradizionali. A tal fine ogni PIOdC sarà corredato di specifico Piano del colore;
3. canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a disegno semplice e sezione rispettivamente semicircolare e circolare.
4. serramenti ed infissi esterni dovranno essere in legno con metrature e colori tipici dei luoghi;
5. tettoie e portici: si prescrivono tipologie e disegni tradizionali con l'utilizzo di materiali tipici del luogo. In tutti i casi sarà da evitare l'impiego di cemento armato faccia vista.

Inoltre ai fini del contenimento energetico ed in conformità al Dlgs. 192/2005, gli edifici dovranno prevedere l'impiego di sistemi e componenti certificati ad alta efficienza energetica e/o che prevedano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile del tipo totalmente integrate ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 ai fini del raggiungimento degli obiettivi di riduzione del 50% (cinquantapercento) del

fabbisogno termico annuo, con riferimento all'allegato C, Tab. 1,1 del medesimo D.Lg.vo 192/2005 come modificato dal D.Lg.vo 311/2006.

### **3.3.6 Fonti di finanziamento (pubblico e privato)**

Gli interventi programmati sono a totale carico degli operatori privati e potranno fruire dei contributi previsti dalle leggi regionali e statali per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

Sono a totale carico degli operatori privati la realizzazione degli edifici comprensivi delle opere di urbanizzazione ed eventuali oneri dovuti.

