



SPETT. UFFICIO TECNICO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
UFFICIO PUA  
UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA

SPETT. COMUNE DI FUSIGNANO

**OGGETTO:**

**ALLEGATO A**

**RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO PER RICHIESTA DI VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO AD UN COMPARTO COMPRESO FRA LA VIA PROV. EX TRAMVIA E VIA S. BARBARA DENOMINATO "LOTTIZZAZIONE IL BOSCO" IN FUSIGNANO (RA); CON CAMBIO D'USO LOTTO G2 DI PROPRIETÀ DELLA QUANTUM S.R.L. CON RICHIESTA DI DESTINAZIONE COMMERCIALE AL 100 % DELLA POTENZIALITÀ DEL LOTTO  
PG 9632 DEL 16/02/2017  
PRATICA N. 2/2017/PUA**

TALE RICHIESTA SARA' CORREDATA DALLA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE:

- TAVOLA "A" STATO ATTUALE PLANIMETRIA GENERALE LOTTIZZAZIONE APPROVATO 2011;
- TAVOLA "B" TAVOLA STATO MODIFICATO LOTTIZZAZIONE CON INDICAZIONI STANDARD,
- TAVOLA "C" TAVOLA STATO MODIFICATO CON OPERE SU STRADA E SUCCESSIVA SUDDIVISIONE,
- TAVOLA "D1" TAVOLA SCHEMA FOGNA CHIARA BIS APPROVATA 2008
- TAVOLA "D2" TAVOLA SCHEMA FOGNA CHIARA APPROVATA 2008
- TAVOLA "D3" TAVOLA FOGNA SCURA;
- TAVOLA "E" TAVOLA ILLUMINAZIONE PUBBLICA APPROVATA 2008
- TAVOLA "F" TAVOLA LINEA AACQUEDOTTO APPROVATA 2008
- TAVOLA "G" TAVOLA LINEA GAS APPROVATA 2008
- TAVOLA "H" TAVOLA LINEA TELEFONICA APPROVATA 2008
- TAVOLA "I" TAVOLA SEGNALETICA STRADALE
- NORME TECNICHE URBANISTICHE
- SCHEMA CONVENZIONE TIPO

La richiesta viene inoltrata dalla società QUANTUM S.R.L., con sede in Via Pablo Neruda, 24 in Mercato Saraceno (FC) c.a.p. 47025 c.f. e p.i. : 03924460409 il cui rappresentante legale è il Signor Mirco Lapenta, proprietaria del lotto all'interno della Lottizzazione suddetta individuato con termine "LOTTO G2" e da Emas sas proprietaria del lotto denominato "LOTTO G1", Via Santerno Ammonite 46/a 48020 Ammonite Ravenna.

Come risulta dalla tabella seguente gli standard urbanistici vengono soddisfatti portando i parcheggi pubblici dagli attuali n. 88 a parcheggi pubblici n. 91.

Segue tabella esplicativa:

CALCOLO INDICI URBANISTICI			
INDICI	DA PRG	DA PROGETTO	
<b>LOTTO A1 - Zona B1</b>			
Sf		mq 122.56	
Uf	0.80	0.80	
SL	Uf x Sf	0.00	
<b>LOTTO A - Zona B1</b>			
Sf		mq 2033.07	
Uf	0.80	0.80	
SL	Uf x Sf	mq 0.8 x 2033.07 + 49.02 (½ A1) = mq 1675.48	
<b>LOTTO B - Zona B1</b>			
Sf		mq 2032.19	
Uf	0.80	0.80	
SL	Uf x Sf	mq 0.8 x 2032.19 + 49.02 (½ A1) = mq 1674.77	
<b>LOTTO C - Zona B1</b>			
Sf		mq 2123.98	
Uf	0.50 + 0.20	0.70	
SL Totale	Uf x Sf	mq 0.7 x 2123.98 = mq 1486.79	
SL Raizzabile	SL tot - SL esist.	mq 1486.79 - mq 500.00 = mq 986.79	
<b>LOTTO D - Zona D2</b>			
Sf		mq 2561.88	
Uf	0.60	0.60	
SL totale	Uf x Sf	0.6 x 2561.88 = 1537.13 mq	
<b>LOTTO E - Zona D2</b>			
Sf		mq 3358.53	
Uf	0.60	0.60	
SL totale	Uf x Sf	0.6 x 3358.53 = 2015.12 mq	
<b>LOTTO G1 - Zona D2</b>			
Sf		mq 1972.72	
Uf	0.60	0.60	
SL totale	Uf x Sf	0.6 x 1972.72 = 1183.63 mq	
<b>LOTTO G2 - Zona D2</b>			
Sf		mq 3231.16	
Uf	0.60	0.60	
SL totale	Uf x Sf	0.6 x 3231.16 = 1938.70 mq	
CALCOLO STANDARD PUBBLICI			
SL residenziale		mq 4337.04	
Park pubblico (PPr)	5 mq / ab	mq 5 x (4337.04 / 33) = mq 657.13	
Verde pubbl. (VPr)	12 mq / ab	mq 12 x (4337.04 / 33) = mq 1577.11	
Scuola + servizi	10 mq / ab	mq 10 x (4337.04 / 33) = mq 1314.25 DA MONETIZZARE	
COMMERCIALE			
	DA PRG	DA PROGETTO APPROVATO E REALIZZATO	DA VARIANTE RICHIESTA
SL commerciale	30 % x SL (D2)	30 % (1537.13+2015.12+3144.41) = 2009.00 mq	2009.00 + (70 % SL LOTTO G2) = 2009.00 + (70 % 1938.70) = 2009.00 + 1357.09 = 3366.09 mq
Park pubblico (PPc)	40 % x SL comm	40 % 2009.00 mq = 803.60 mq	40 % 3366.09 mq = 1346.43 mq
Verde pubbl. (VPc)	60 % x SL comm	60 % x 2009 mq = 1205.40 mq	60 % x 3366.09 mq = 2019.62 mq
ARTIGIANALE			
SL artigianale	SL (D2) - SL comm	mq 4687.66	mq 4687.66 - 1357.09 mq = 3330.57 mq
St artigianale	SL art / 0.60	4687.66 / 0.60 = 7812.77 mq	3330.57 / 0.60 = 5550.95 mq
Park pubblico (PPa)	5 % x St artig	5 % x 7812.77 = 390.64	5 % x 5550.95 = 277.54 mq
Verde pubbl. (VPa)	10 % x St artig	10 % x 7812.77 = 781.27	10 % x 5550.95 = 555.05 mq
TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO REALIZZATO			
	DA PRG	DA PROGETTO APPROVATO E REALIZZATO	DA VARIANTE RICHIESTA
TOT Park pubblico PP	657.13 + 803.60 + 390.64 = mq 1851.37	484.81 + 100 + 2896.26 = 3281.07 > 1851.37 VERIFICATO	657.13 + 1346.43 + 277.54 = mq 2281.1 REALIZZATO 3281.07 > 2281.1 VERIFICATO
POSTI AUTO	1851.37 / 25 n° 75 Posti Auto	n° 88 Posti Auto Realizzati VERIFICATO	2281.1 / 25 91 Posti Auto da realizzare 91 posti auto realizzati VERIFICATO
TOT Verde pubblico VP	mq 3563.79	mq 29613.61 LOTTO F realizzati VERIFICATO	4151.78 mq da realizzare: mq 29613.61 LOTTO F realizzati VERIFICATO

SI RIMANDA ALLA TAVOLA GRAFICA “ B”.

La variante per quel che riguarda il lotto G2 prevede la destinazione dello stesso a lotto a commerciale di tutta la superficie realizzabile pari a mq 1938,70, dei quali come da convenzione del 2008 un 30% pari a mq 581.61 potrebbero già diventare commerciabili, mentre il lotto G1 rimarrebbe a destinazione artigianale/produttivo.

Per il lotto G2 vengono previsti due accessi carrabili rispetto al progetto iniziale.

La disposizione dei parcheggi viene esplicita nella tavola “B” ALLEGATA.

Su tale lotto, insiste già un fabbricato in fase di completamento edificato rispettando le norme e gli indici indicati nelle norme urbanistiche allegate alla convenzione della Lottizzazione del 2008, evidente sempre nella tavola B nella sezione tipo BB.

In base agli accordi con l'amministrazione la società Quantum srl e la società Emas sas si impegnano, secondo le percentuali dettate dall'amministrazione, al ripristino delle opere di urbanizzazione ammalorate.

Per tale rifacimento è stato incaricato in qualità di Direttore dei lavori l'Ing. Nobile, con il quale ci si è confrontati per redigere elenco opere di rifacimento e relativo computo metrico dopo l'ottenimento delle prove di laboratorio, a tale elenco e computo è stato dato parere favorevole dallo stesso Ing. Nobile in data 10 marzo 2017.

Per quel che riguarda la verifica dei sottoservizi , la cui progettazione è stata approvata nel 2008 e la cui realizzazione è terminata a fine 2010, il direttore dei lavori (Ing, Nobile) ha riferito di procedere durante la fase di ripristino dei luoghi.

Le lavorazioni per il rifacimento delle opere di urbanizzazione prevedono:

- ESECUZIONE DI FRESATURA DELLA PAVIMENTAZIONE BITUMINOSA CON IDONEE MACCHINE FRESATRICI A FREDDO PER UNA PROFONDITA' FINO A 30 CM, CON CARICO E TRASPORTO DEL MATERIALE DI RISULTA ALLE PUBBLICHE DISCARICHE, COMPRESO ONERI DI SMALTIMENTO.

**PREZZO € 6.5/MQ**

- FORNITURA E POSA IN OPERA DI STABILIZZATO 0/40 MM LIVELLATO CON IDONEI MEZZI MECCANICI E COMPATTATO CON IDONEI RULLI PER UNO SPESSORE DI CM 20.

**PREZZO € 8.8/MQ**

- ESECUZIONE DI STRATO DI BASE MEDIANTE FORNITURA E POSA IN OPERE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO TIPO BINDER 0/35 MM, STESO CON VIBRO FINITRICE A TEMPERATURA NON INFERIORE A 120° C E CILINDRATO CON IDONEO RULLO PER UNO SPESSORE DI CM 7.

**PREZZO € 10.50/MQ**

- ESECUZIONE DI STRATO DI USURA MEDIANTE FORNITURA E POSA IN OPERA DI CONGLOMERATO BITUMINOSO 0/9 – 0/ 12 MM, STESO CON IDONEA VIBROFINISTRICE A TEMPERATURA NON INFERIORE A 120° C , COMPRESO MANO DI ATTACCO CON EMULSIONE BITUMINOSA E CILINDRATA CON IDONEO RULLO PER UNO SPESSORE DI CM 3.

PREZZO € 6.50/MQ

- SMONTAGGIO E RIMONTAGGIO CORDOLI DISALLINEATI  
CIRCA 110 ML X2 €20/ML PREZZO 4.400,00  
(per piazzale antistante lotti g1-g2 + strada altro lato lottizzazione)

- MESSA IN QUOTA BOTOLE  
CIRCA 30 X2 €50/CAD. PREZZO 3.000,00  
(per piazzale antistante lotti g1-g2 + strada altro lato lottizzazione)

Dai dati catastali relativi alla particelle censite al Catasto Terreni al foglio 27 particella 726 e particella 731 (intestato a G.P. costruzioni) e particella 736 ( intestato Comune di Fusignano) la superficie totale risulta essere pari **a mq 5865 ( rispettivamente particella 726 mq 2.677 particella 731 mq 2744 particella 736 mq 444).**

La spesa di ripristino totale in base al computo allegato risulta pari a € 32.3/mq + opere a corpo pari a € 7.400 per un totale di € 196.840,00 da cui detrarre la cifra pari a € 45.000,00 corrispondente a fidejussione, per un risultato finale pari a € 151.840,00 ( accorpando le cifre si può ottenere €/mq 25,89) da suddividere in base alle percentuali stabilite dall'amministrazione ( tavola di riferimento Tavola "C" stato modificato opere su strada).

Segue tabella di ripartizione spese in base alla percentuali suddette, che confrontano le somme dovute dai condomini per lo stato attuale e per lo stato modificato di variante:



In base alle percentuali e agli accordi presi con Ing. Nobile l'intervento che Emas sas e Quantum srl si impegnano a realizzare, dopo approvazione della Variante in oggetto, riguarda il piazzale antistante le loro proprietà che risulta essere ,dalla sommatoria della particella 726 + particella 736, pari a mq 3121, la spesa totale per tale rifacimento risulta essere pari € 80.802,69 (con decurtata fidejussione) , la spesa da sostenere da parte di Emas Sas risulta essere pari a € 13.665,50 mentre quella di Quantum s.r.l. € 51.625,60 per un totale di € 65.291,20 corrispondente a mq 2.521,87. Per la parte di superficie rimanente, a quanto riferitoci dall'Ing. Nobile, si interverrà utilizzando parte della fidejussione.

L'intervento prevederà tutte le opere necessarie all'ottenimento di opera realizzata a regola d'arte e a norma finalizzata all'ottenimento di collaudo da parte dell'amministrazione.

Si invia a codesto UFFICIO recapiti di riferimento:

Quantum s.r.l. via Pablo Neruda, 24 Mercato Saraceno (fc) email [quantumsrl@pec.it](mailto:quantumsrl@pec.it)  
Emas sas Via Santerno Ammonite 46/a 48020 Ammonite -Ra- email [emassrl@cert.cna.it](mailto:emassrl@cert.cna.it)

Arch. Annalisa Balzoni, Via Piero Maroncelli,50 47121 Forlì, [annalisabalzoni@gmail.com](mailto:annalisabalzoni@gmail.com),  
[annalisa.balzoni@archiworldpec.it](mailto:annalisa.balzoni@archiworldpec.it) - cell. 335/5327912;

In fede

Proprietà: Quantum s.r.l.  
Emas sas

Tecnico: Arch. Annalisa Balzoni  
Tecnico . Arch Nicola Zanzi

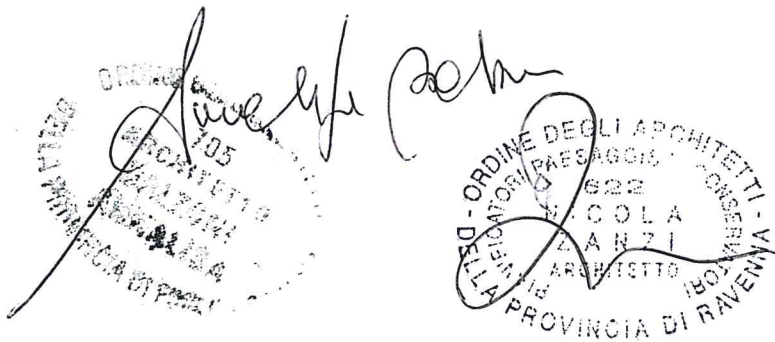
  
**QUANTUM S.R.L.**  
Sede legale: Via Paolo Neruda, 24  
47025 MERCATO SARACENO (FC)  
C.F./P. IVA 03924460409

Forlì, 24 marzo 2017

**Seguono allegati:**

- n.1 documentazione fotografica fabbricato quantum
- n. 2 documentazione fotografica strada

  
**E.M.A.S. SAS**  
di Silvagni Gabriele & C.  
Via Santerno Ammonite, 46/A  
48124 Fraz. Ammonite (Ravenna)  
P.I./C.F./Reg. Impr. RA 01021200397



## ALLEGATO N. 1

### Documentazione fotografica stato attuale fabbricato





**ALLEGATO N. 2**

**Documentazione fotografica stato attuale piazzale antistante lotto g2 e lotto g1**













BERTINORO, 9 marzo 2017

Spett.le

**QUANTUM s.r.l.**  
via Costanzo II, 1A  
**47122 FORLÌ (FC)**

e-mail: info@venerom.it  
Alla c.a. Mirko e Roberto

*COPIA*

**Oggetto: Preventivo offerta per lavori di ripristino pavimentazione piazzale urbanizzazione di via Ex Tramvia a Fusignano.**

Con la presente Vi comunichiamo la ns. migliore offerta relativa ai lavori in oggetto:

1) Esecuzione di fresatura della pavimentazione bituminosa con idonee macchine fresatrici a freddo per una profondità fino a 30 cm, con carico e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche, compreso oneri di smaltimento.							
a)	Solo area di Vs. competenza	Mq.	1800	x €/mq.	7,00	= €	12.600,00
b)	Tutto piazzale v. Ex Tramvia	Mq.	2.890	x €/mq	6.50	= €	18.785,00
2) Fornitura e posa in opera di mista stabilizzato 0/40 mm. livellato con idonei mezzi meccanici e compattato con idonei rulli per uno spessore di 20 cm..							
a)	Solo area di Vs. competenza	Mq.	1800	x €/mq.	9,00	= €	16.200,00
b)	Tutto piazzale v. Ex Tramvia	Mq.	2.890	x €/mq	8.80	= €	25.432,00
3) Smontaggio e rimontaggio cordoli disallineati							
	Circa	ml.	110	X €/ml.	20.00	= €	2.200,00
4) Messa in quota botole.							
	Circa	n.	30	X €/cad	50,00	= €	1.500,00
5) Esecuzione di strato di base mediante fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso tipo binder 0/35 mm, steso con vibro finitrice a temperatura non inferiore a 120° C. e cilindrato con idoneo rullo per uno spessore di cm. 7.							
a)	Solo area di Vs. competenza	Mq.	1800	x €/mq.	11,00	= €	19.800,00
b)	Tutto piazzale v. Ex Tramvia	Mq.	2.890	x €/mq	10.50	= €	30.345,00
6) Esecuzione di strato di usura mediante fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso 0/9 - 0/12 mm, steso con idonea vibrofinitrice a temperatura non inferiore a 120° C., compreso mano di attacco con emulsione bituminosa e cilindratura con idoneo rullo per uno spessore di cm. 3.							
a)	Solo area di Vs. competenza	Mq.	1800	x €/mq.	6,80	= €	12.240,00
b)	Tutto piazzale v. Ex Tramvia	Mq.	2.890	x €/mq	6.50	= €	18.785,00
<b>SOMMANO Solo area Vs. competenza</b>						<b>€</b>	<b>64.540,00</b>
<b>SOMMANO tutto piazzale via Ex Tramvia</b>						<b>€</b>	<b>97.047,00</b>
							<b>+ I.V.A.</b>

*ARENE FABREGLIO*  
*10.03.17*