

Piano particolareggiato per la progettazione urbanistica del comparto n° 10.11.12 con variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 12 comma 3° della L.R. n° 20/2001 e s.m.i. (Variante al P.d.Z. 167/62 dei comparti nn° 10-11-12 del P.R.G.C.)

RELAZIONE FINANZIARIA

La presente relazione esplicita la movimentazione economica di massima relativa alla Pianificazione in oggetto come di seguito suddivisi: i costi relativi alle urbanizzazioni primarie ed alle opere infrastrutturali; urbanizzazioni secondarie; spese per gli espropri e/o le cessioni bonarie.

Urbanizzazioni primarie ed opere infrastrutturali

La stima degli oneri relativi alle opere infrastrutturali previste ha valore orientativo essendo basata su di un progetto urbanistico planivolumetrico ed è quindi suscettibile di variazioni più o meno sostanziali al momento della stesura del progetto definitivo e poi esecutivo.

Il costo delle urbanizzazioni assunto è quello relativo alle sole opere interne al comparto ed è basata sull'utilizzo di valori parametrici.

Di seguito è stata fatta una sommaria descrizione delle opere di urbanizzazione primaria ed delle opere infrastrutturali da realizzare con le specifiche realizzative.

PARCHEGGI DI QUARTIERE

Saranno realizzati, per le aree interessate, gli scavi e/o i rilevati in ragione alle quote di progetto, successivamente sarà realizzato idoneo strato di misto stabilizzato, dello spessore mediamente di 40 cm, uno strato di tout-venant bituminoso dello spessore di 5 cm, tappetino d'usura dello spessore di 3 cm.

STRADE DI QUARTIERE

Saranno realizzate, per le aree interessate, gli scavi e/o i rilevati in ragione alle quote di progetto, successivamente sarà realizzato idoneo strato di misto stabilizzato, dello spessore mediamente di 40 cm, uno strato di tout-venant bituminoso dello spessore di 5 cm, tappetino bituminoso d'usura dello spessore

di 3 cm, inoltre saranno realizzati i cordoli in pietra calcarea per la formazione di marciapiedi e pavimentazione degli stessi con mattoni in cemento.

RETE FOGNA NERA

Sarà realizzato lo scavo a profondità variabile in ragione delle quote di progetto, la posa in opera di tubazione in gres del diametro idoneo rinveniente dal calcolo, il rinterro, nonché giunzioni, pozzetti e quant'altro per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

RETE FOGNA BIANCA

Sarà realizzato lo scavo a profondità variabile in ragione delle quote di progetto, la posa in opera di tubazione in C.A.P. del diametro idoneo rinveniente dal calcolo, il rinterro, nonché giunzioni, pozzetti, caditoie, griglie e quant'altro per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

RETE GAS

Sarà realizzata dal punto di intercettazione la relativa condotta di distribuzione in acciaio di qualità (ENL 360 NB/MB) di diametro nominale DM100 e comunque del diametro idoneo rinveniente dal calcolo, posato in opera completamente interrato, opportunamente rivestito in polietilene completa di tutti i dispositivi di distribuzione e controllo.

RETE TELEFONICA

Sarà realizzata una rete costituita da cavidotto interrato in PVC del diametro di 125 mm, posato a 80 cm di profondità, completa di pozzetti di diramazione compresi i conduttori di idonea sezione e materiale così come rinvenienti dal calcolo.

RETE IDRICA

Sarà realizzato il tronco di distribuzione (anello principale) in acciaio o PVC del diametro da 100 mm, compreso lo scavo, il rinterro, pozzetti, saracinesche, pezzi speciali e quant'altro occorra per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

RETE ELETTRICA

Realizzazione di rete costituita da cavidotto in PVC, serie pesante, del diametro 125 mm, posata a 80 cm di profondità, completa di pozzetti di diramazione in c.a. e relativi chiusini, compresi conduttori di idonea sezione e materiale.

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

L'intervento prevede lo scorticamento del terreno fino alle quote di progetto, con apporto di terreno agronomico dello spessore necessario, compresa la messa a dimora di piante e seminazione di prato secondo progetto, realizzazione di spazi e percorsi pedonali mediante posa in opera di basolati calcarei e/o "betonelle", cordolature in pietra a secco, attrezzature ludiche, elementi di arredo urbano e quant'altro necessario per dare l'opera finita in conformità con il progetto di sistemazione a verde.

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Realizzazione di rete costituita da cavidotto in PVC, serie pesante, del diametro 125 mm, posata a 80 cm di profondità, completa di pozzetti di diramazione in c.a. e relativi chiusini, compresi conduttori di idonea sezione e materiale oltre ai pali di illuminazione completi di armatura, accessori e quant'altro per dare l'opera finita.

Di seguito sono riportati i valori parametrici di riferimento, le quantità di progetto e lo sviluppo del calcolo:

viabilità e marciapiedi	€/mq	70,00
spazi di sosta	€/mq	30,39
rete fogna nera	€/ml	245,00
rete distribuzione acqua	€/ml	141,50
rete fogna bianca	€/ml	320,00
vasche trattamento acque meteoriche	€/mc	135,00
rete distribuzione energia elettrica	€/ml	75,01
rete distribuzione gas	€/ml	141,50
rete telefonica	€/ml	75,01
rete pubblica illuminazione	€/ml	116,03
verde attrezzato	€/mq	60,00

strade	mq	28.257,00
spazi di sosta	mq	5.726,00
rete fogna nera	ml	1.764,00
rete distribuzione acqua	ml	1.675,80
rete fogna bianca	ml	2.046,24
vasche trattamento acque meteoriche	ml	1.130,28
rete distribuzione energia elettrica	ml	1.702,26
rete distribuzione gas	ml	1.532,52
rete telefonica	ml	1.551,12

rete pubblica illuminazione	ml	2.800,00
verde attrezzato	mq	2.500,00

strade	€	1.977.990,00
spazi di sosta	€	174.013,14
rete fogna nera	€	432.180,00
rete distribuzione acqua	€	237.125,70
rete fogna bianca	€	654.796,80
vasche trattamento acque meteoriche	€	152.587,80
rete distribuzione energia elettrica	€	127.686,52
rete distribuzione gas	€	216.851,45
rete telefonica	€	116.349,55
rete pubblica illuminazione	€	324.884,00
verde attrezzato	€	150.000,00
Totale		4.564.464,96

Urbanizzazioni secondarie e costo di costruzione

Per la stima di massima delle urbanizzazioni secondarie e del costo di costruzione si farà riferimento ai valori parametrici del Comune di Molfetta del 2006 rapportati ai parametri edilizi di massima previsti nel presente progetto urbanistico.

valore tabellare delle urbanizzazioni secondarie	€ 33,80
valore tabellare del costo di costruzione residenziale	€ 10,20
valore tabellare del costo di costruzione non residenziale	€ 36,65

	Su+50% Snr	Su+60% Snr	Urbanizzazioni Secondarie	Costo di Costruzione
Volumi di edilizia residenziale privata	26.246,68	27.607,62	€ 887.137,76	€ 281.597,71
Volumi di edilizia non residenziale privata	6.561,76	6.902,00	€ 221.787,35	€ 252.958,12
Volumi di edilizia residenziale pubblica	39.336,92	41.376,62	€ 1.329.588,00	€ 422.041,48
Volumi di edilizia non residenziale pubblica	9.803,08	10.311,38	€ 331.344,00	€ 377.912,25
			€ 2.769.857,11	€ 1.334.509,55
		totale		€ 4.104.366,66

Acquisizione delle aree

Il Piano regolatore generale, prevede, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A., la cessione gratuite delle seguenti aree:

- a. aree per la viabilità primaria e secondaria;
- c. aree per standards di cui al D.M. 1444/68;

d. aree per servizi collettivi, pubblici e privati, a livello urbano e extra urbano, ove previste o in misura del 30% minimo ove non previste;

e. aree per la formazione del parco urbano pubblico (ove previsto).

Mentre è onerosa la cessione delle volumetrie di edilizia pubblica pari al 60% delle volumetrie totali di piani e la cessione delle aree per l'espansione residenziale, terziaria, produttiva e commerciale pubblica e Privata (art. 7 comma 3° lettera b).

Come parametri di riferimento per la stima di massima dei costi di esproprio si farà riferimento ai valori delle aree ai fini I.M.U. così come approvati con D.C.C. n° 6 del 20.01.2012 e ad un costo del solo suolo, privo di volumetria, pari a €/mq 5,16.

Applicando i valori suddetti alle superfici di progetto si ottengono i seguenti valori:

costi unitari di acquisizione delle aree	5,16 €/mq
costi unitari di acquisizione dei volumi	79,71 €/mq
Superficie totale di comparto (misurata)	226.965,76 mq
Area fondiaria destinata all'edilizia pubblica da cedere onerosamente	21.135,00 mq
Area fondiaria destinata all'edilizia privata	25.420,50 mq
Residue aree da cedere gratuitamente al Comune di Molfetta	180.410,26 mq
Volumi di edilizia pubblica da cedere onerosamente	118.476,13 mc
Costo di acquisizione delle aree	€ 109.056,60
Costo di acquisizione dei volumi	€ 8.628.301,09
Costo di acquisizione delle aree e dei volumi	€ 8.737.357,69

Conclusioni

In conclusione la movimentazione economica di massima prevista per il Pino Particolareggiato è pari a:

1. Urbanizzazioni primarie	€ 4.564.464,96
2. Oneri di Urbanizzazione secondaria e costo di costruzione	€ 4.104.366,66
3. Costo di acquisizione delle aree e dei volumi	€ 8.737.357,69
	€ 17.406.189,32