



COMUNE DI PALAGIANO

Provincia di Taranto

Oggetto:

PIANO DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Elaborato:

RELAZIONE FINANZIARIA

agg.:

Aprile 2012
Febbraio 2016
Novembre 2016
Febbraio 2017

tav.:

TAV. Rel.Fi.

scala:

revisione:

Gennaio 2018

data:

Ottobre 2011

Progettista:

Arch. Aldo CAFORIO (capogruppo)

Ing. Angelo MICOLUCCI

Arch. Sergio LUDOVICO

Ing. Giovanni CAPRINO

Geol. Antonio Mattia FUSCO

Spazio riservato all'ente

Aggiornam. e Revisione:

COMUNE DI PALAGIANO
(Provincia di Taranto)

PIANO DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE
PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

RELAZIONE FINANZIARIA

PREMESSA

Il piano insediamenti produttivi si attuerà mediante la realizzazione diretta delle urbanizzazioni primarie previste nel piano.

Sono da versare a parte gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie e il costo di costruzione.

Tenuto conto dei costi medi praticati dalle imprese, nelle gare pubbliche d'appalto per la esecuzione di opere similari, si è proceduto alla valutazione dei costi complessivi delle suddette opere.

La spesa globale per l'attivazione del Piano Insediamenti Produttivi, desunta dall'elenco dei costi per ogni singola urbanizzazione primaria e secondaria, di seguito riportati è di € 6.200.000,00 comprensiva di tutte le urbanizzazioni. Tali costi possono variare al variare dei prezzi unitari dei materiali e della mano d'opera, ma anche in base ai ribassi d'asta che le imprese appaltatrici effettueranno in fase di gara.

Tale prezzo comprende il costo delle urbanizzazioni primarie previste nello stesso P.I.P.

Le urbanizzazioni che sono previste nel presente Piano per Insediamenti Produttivi sono le seguenti:

VIABILITA'

La viabilità principale longitudinale prevista ha un andamento geometrico costante di mt. 20.00-. Tale dimensione comprende la carreggiata vera e propria divisa in due corsie di marcia, con spartitraffico centrale, cadauna di mt. 8.00-. Sul lato esterno è prevista una banchina di mt. 1.50 ed il marciapiede di mt. 1.50-.

Le altre strade hanno un andamento geometrico costante di mt.13.50-. Tale dimensione comprende la carreggiata vera e propria con due corsie di marcia di mt. 3.75 cadauna per un totale di mt. 7.50-. Sui due lati è prevista una banchina di mt. 1.50 oltre ai marciapiedi di mt. 1.50-

Particolare attenzione è stata posta al raggio di curvatura della viabilità, in considerazione del tipo di veicoli industriali che dovranno e potranno percorrerla.

Inoltre è stato effettuato lo studio della viabilità esterna al piano ma necessaria a permettere un facile accesso agli automezzi provenienti dall'autostrada A14-. È stato progettato un rondò in corrispondenza della discesa dalla rampa proveniente dalla diramazione della Strada Statale 106 che collega la SS 106 Taranto – Reggio Calabria alla SS 100 Bari – Massafra, e raccoglie il traffico per e da Palagiano, dalla stazione ferroviaria e dalla strada vicinale "Lupini".

RETE IDRICA

L'area oggetto di piano non ha nelle immediate vicinanze una condotta idrica dell'AQP.

L'allaccio avverrà prolungando l'impianto esistente AQP nell'area periurbana, in prossimità del campo sportivo

La rete idrica sarà costituita da tubazioni principali in ghisa Ø200 al fine di garantire un'adeguata portata d'acqua a tutta l'area interessata dal piano PIP. La rete secondaria sarà realizzata con tubazioni in ghisa sferoidale del Ø 150 e del Ø 100-, man mano che si riducono le utenze da servire. Quanto sopra riportato dovrà essere verificato in fase di redazione dei progetti esecutivi per la realizzazione delle reti.

RETE FOGNANTE

La rete fognante nera sarà realizzata con tubazioni in gres del Ø 250 sezione certamente sufficiente a soddisfare le utenze che si andranno ad insediare. La condotta andrà a collegarsi al collettore principale esistente nell'area periurbana di Palagiano che scarica nell'impianto di depurazione comunale al fine di ottimizzare i costi delle urbanizzazioni.

Resta fissato che tale rete dovrà ricevere esclusivamente reflui di tipo urbano o ad esso assimilabile in quanto ogni azienda dovrà dotarsi di un proprio impianto di depurazione nell'ipotesi di lavorazioni che prevedono l'uso d'acqua.

Sono previsti pozzetti d'ispezione con soletta di copertura carrabile e con appositi chiusini in ghisa.

In fase di redazione del progetto delle urbanizzazioni si dovranno prevedere i pozzetti di allaccio in corrispondenza del confine di due utenze sui marciapiedi per semplificare gli allacci successivi, realizzati con tubazioni in ghisa Ø100 al fine di garantire un'ideale portata d'acqua a tutte le utenze.

RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Tutta la viabilità sarà dotata di pubblica illuminazione costituita da pali in acciaio zincato troncoconici da mt. 10 fuori terra dotati di corpi illuminanti ad uno lungo i percorsi viari a doppia corsia, mentre su quelli con spartitraffico centrale da palo in acciaio zincato troncoconici da mt. 10 fuori terra dotati di corpi illuminanti a due bracci.

In corrispondenza dei rondò saranno posti in opera o una torre faro o due pali da mt. 14 fuori terra dotato di corpo illuminante con quattro apparecchiature.

Tutte le armature stradali saranno predisposte per l'utilizzo di lampade a led al fine di ridurre i costi di esercizio e la manutenzione della pubblica illuminazione. La rete sarà realizzata con cavidotti in PVC e pozzetti in cls con chiusini in ghisa.

Saranno installati diversi quadri elettrici di manovra nella misura rivenienti dal progetto esecutivo dell'impianto.

Inoltre i requisiti meccanici, dovranno tenere in conto gli aspetti ambientali, la configurazione e l'utilizzazione della strada e non ultimo l'arredo urbano.

Per gli impianti di illuminazione assumeranno importanza il profilo degli apparecchi di illuminazione, il loro colore ed il rapporto di proporzionalità fra l'altezza del palo e le dimensioni dell'apparecchio di illuminazione. Nella progettazione degli impianti di pubblica illuminazione si dovrà tenere conto del *Livello ed uniformità di illuminamento compatibile con la legge regionale sull'inquinamento luminoso.*

RETE ENEL TELECOM E GAS

Nel piano è stata prevista la realizzazione dei cavidotti relativi alle reti pubbliche di servizi generali che una zona PIP necessita. Tale previsione, tenuto conto del costo modesto che la loro realizzazione comporta, permette di evitare rotture della sede stradale pavimentata.

Dovranno realizzarsi i cavidotti per Enel, Telecom e gas metano. Negli schemi di impianto sono stati individuati i siti dove allocare cabine elettriche ENEL. Come per la fogna nera dovranno prevedersi le diramazioni per l'allacciamento dei diversi utenti nell'area dei marciapiedi.

RETE PLUVIALE

La rete pluviale sarà realizzata con tubazioni in cls rotocompresso variabile dal Ø 1200 al Ø 400 a fine di intercettare le acque meteoriche man mano che ci si avvicina la recapito finale.

La rete dovrà condurre ad un impianto di trattamento delle acque di prima e seconda pioggia che potrà successivamente essere smaltita nel canale esistente. La rete sarà completata con la realizzazione di un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia a coalescenza dotato di un impianto di disoleazione, e trattamento di grigliatura e dissabbiatura.

Ogni insediamento, nel rispetto del piano direttorio regionale e delle 152/2006 dovrà dotarsi di un proprio impianto di trattamento delle acque di prima e seconda pioggia che tiene conto del tipo delle caratteristiche delle lavorazioni e polveri che si depositano sulle aree di dilavamento di propria competenza.

La rete pubblica sarà dotata di caditoie in cls con griglie in ghisa oltre ai pozzetti di ispezione in cls provvisti di chiusini in ghisa.

SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI

Le aree destinate al verde saranno sistemate mediante la fornitura di terreno vegetale e piantumazione di alberature di alto e medio fusto di facile attecchimento e che non necessitano particolari opere di manutenzione. Saranno preferite piante di tipo autoctono quali lentisco, carrubo, corbezzolo, ulivo ecc. Saranno inoltre poste in opera cespugli e siepi sempre verdi.

AREA P.I.P.

COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A	Urbanizzazione Primaria		
	- Area stradale di piano al netto dei marciapiedi	mq	72.108,98
	- Area di piano destinata a parcheggi	mq	9.391,81
	Sommano		81.500,79
	- Superficie pavimentazione per marciapiedi compresi i cordoli in piano	mq	17.675,39
	TOTALE	mq	99.176,18
	- Sviluppo rete fognante	ml	3.350,00
	- Sviluppo rete idrica	ml	3.350,00
	- Sviluppo rete pluviale	ml	6.542,00
	- Distribuzione rete ENEL	ml	3.280,00
	- Distribuzione rete GAS	ml	3.420,00
	- Pubblica illuminazione: Punto luce	n	194
	- Sviluppo rete Telefonica	ml	3.420,00
	- Cabine ENEL	n	8
	- Impianto trattamento Acque di p.p.	n	1
B	Urbanizzazione Secondaria		
	- Area Verde	mq	29.167,40

COSTI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(comprensivi dell'aliquota I.V.A.)

1	Viabilità mq 84.181,14 x € 23,00 =	€	1.936.166,22
2	Pavimentazione per marciapiedi compresi i cordoli mq 17.675,39 x € 50,00 =	€	865.750,00
3	Rete fognante da realizzare in tubi di gres ceramico e pozzetti di ispezione ml 3.350,00 x € 110,00 =	€	368. 500,00
4	Rete idrica ml 3.350,00 x € 90,00 =	€	301.500,00
5	Rete pluviale da realizzare in tubi di gres ceramico e pozzetti ml 6.542,00 € 140,00 =	€	915.880,00
6	Punti luce -punto singolo n°151 x € 1.100,00 = € 166.700 -punto a n° 2 fari n° 40 x € 1.600,00 = € 64.000 -punto a n° 4 fari n° 3 x € 2.300,00 = € 6.900	€	237.000,00
7	Distribuzione rete Enel ml 3.280,00 x € 80,00 =	€	262.400,00
8	Cabine Enel n° 8x € 50.000,00	€	400.000,00
9	Distribuzione rete Gas ml 3.650,00 x € 90,00 =	€	328.500,00
10	Distribuzione rete Telefonica ml 3.420,00 x € 80,00 =	€	273.600,00
11	Impianto di sollevamento n° 1 x € 40.000,00	€	40.000,00
	TOTALE	€	5.929.296,22

COSTI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	Attrezzature collettive	€	
	Verde pubblico - terreno vegetale mq 29.774,67 x 0,2 = mc 5.954,93 x € 30,00=	€	178.648,02
	Piantumazioni 820 x € 50,28	€	41.229,60
	TOTALE	€	219.877,62

RIEPILOGO COSTI

A	Urbanizzazione primaria	€	5.929.296,22
B	Urbanizzazione secondaria	€	219.877,62
C	Spese generali, allacciamenti, imprevisti ed arrotondamenti	€	50.826,16
D	Espropri	€	
	TOTALE	€	6.200.000,00

Tali opere saranno realizzate direttamente dalla ditta proprietaria mediante la costituzione di un consorzio tra i proprietari delle aree incluse nel Piano e la stipula di convenzione.

Ove tali urbanizzazioni dovessero essere realizzate dall'Amministrazione Comunale occorre calcolare l'incidenza degli oneri concessori in riferimento alla superficie fondiaria complessiva del Piano e rapportata a quella unitaria secondo il seguente calcolo:

$$\frac{6'200'000,00}{210'718,58} = \text{€/mq } 29,42$$

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, computata in base ai costi attuali, è puramente orientativa, tenuto conto della scelta dell'Amministrazione Comunale di procedere all'attuazione del Piano mediante la Perequazione.

Ove le decisioni politiche dovessero essere differenti, l'incidenza degli oneri sopra determinati potrà essere confermata o potrà subire variazioni in fase di realizzazione delle opere a seguito di successive determinazioni del Consiglio Comunale.