

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRODUTTIVA DI OSPEDALETTO



COMUNE DI CASCINA



COMUNE DI PISA

PIANO FINANZIARIO





comune di cascina

macrostruttura tecnica - sezione uso e assetto del territorio

gruppo di progettazione: arch. manuela riccomini - geom. franco falaschi

collaborazione: geom. sonia casini - geom. paolo maneschi - p.n. adriano de politi - dott.ssa antonella adriani

valutazione effetti ambientali: dott.ssa giuliana marini - arch. sabina testi

collaborazione esterna: ing. simone lunardi - geol. francesca franchi

sindaco moreno franceschini

assessore urbanistica fabio mariotti



comune di pisa

direzione urbanistica

gruppo di progettazione: arch. riccardo davini - geom. francesco biondi

collaborazione: ing. gilda greco - geom. carlo alberto tomei - geom. marina bonfanti - geom. paolo sbrana

valutazione effetti ambientali: dott.ssa antonella salani - dott.ssa manuela ferri - p.i. gianluca pasquini

collaborazione esterna: geol. marcello ghigliotti - ing. stefano pagliara

sindaco paolo fontanelli

assessore urbanistica giuseppe sardu

responsabile del procedimento arch. gabriele berti

ACQUISIZIONE AREE, OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AI COMPARTI DA RIPARTIRE TRA LE SUPERFICI FONDIARIE DEI COMPARTI IN BASE A QUOTE MILLESIMALI:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	PREZZO UNITARIO €/mq	PREZZO TOTALE (€)	
ACQUISIZIONE AREE				
SUPERFICI DA ESPROPRIARE	149.956	2,20	299.912,00	
SUPERFICI DA ASSERVIRE	61.235	1,00	61.235,00	
T O T A L E ACQUISIZIONE AREE				€ 361.147,00
OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE				
OPERE PUBBLICHE				
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	5.120	a corpo	270.000,00	
OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTI				
Viabilità	26.475	120,00	3.177.000,00	
Verde di tutela	37.625	22,00	827.772,00	
OPERE PUBBLICHE EXTRA COMPARTI				
Adattamento e potenziamento impianto di depurazione	---	a corpo	100.000,00	
Opere idrauliche	80.736	a corpo	3.000.000,00	
Modifica tracciato elettrodotto 132 KW	61.235	a corpo	480.000,00	
TOTALE OO. PUBBLICHE E DI URBANIZZ.				€ 7.854.772,00

CALCOLO MILLESIMI PER ATTRIBUZIONE SPESE COMUNI:

COMPARTO	SUP- FONDIARIA (mq)	MILLESIMI
COMPARTO 1	94.850	291
COMPARTO 2	65.650	202
COMPARTO 3	85.865	264
COMPARTO 4	20.055	62
COMPARTO 5	59.100	181
TOTALE	325.520	1000

COMPARTO n° 1

a) Acquisizione aree destinate a viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico tramite procedimento espropriativo, interne al comparto.

Superficie da espropriare	mq 62.150	
Indennità di esproprio	€ 25,98 x mq 62.150	€ 1.614.657,00

b) Opere di urbanizzazione interne al comparto

Stima di spesa sulla base dello schema progettuale delle opere di urbanizzazione si rilevano le seguenti voci relative alla viabilità principale e secondaria, verde pubblico e parcheggi:

VIABILITA'	mq 17.040	
Previsione di spesa per viabilità	€ 145,00 x mq 17.040	€ 2.470.800,00

PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 12.434	
Previsione di spesa per parcheggio	€ 85,00 x mq 12.434	€ 1.056.890,00

VERDE PUBBLICO	mq 32.676	
Previsione di spesa per verde	€ 30,00 x mq 32.676	€ 980.280,00

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 4.507.970,00
--------------------------------	----------------

c) Acquisizione aree comuni destinate a viabilità, verde pubblico ed attrezzature tecnologiche di interesse comune, tramite procedimento espropriativo, **interne ed esterne al comparto** – Quota di spettanza

€ 361.147,00 x 291/1000	€ 105.093,78
-------------------------	--------------

d) Opere pubbliche interne ed esterne al comparto di interesse comune – Quota di spettanza

€ 7.854.772,00 x 291/1000	€ 2.285.738,65
---------------------------	----------------

T O T A L E C O S T O E A C Q U I S I Z I O N E A R E A	€ 8.513.459,43
--	-----------------------

=====

COMPARTO n° 2

a) Acquisizione aree destinate a viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico tramite procedimento espropriativo **interne al comparto.**

Superficie da espropriare	mq 45.850	
Indennità di esproprio	€ 25,98 x mq 45.850	€ 1.191.183,00

b) Opere di urbanizzazione interne al comparto

Stima di spesa sulla base dello schema progettuale delle opere di urbanizzazione si rilevano le seguenti voci relative alla viabilità principale e secondaria, verde pubblico e parcheggi:

VIABILITA'	mq 12.250	
Previsione di spesa per viabilità	€ 145,00 x mq 12.250	€ 1.776.250,00

PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 4.000	
Previsione di spesa per parcheggio	€ 85,00 x mq 4.000	€ 340.000,00

VERDE PUBBLICO	mq 29.600	
Previsione di spesa per verde	€ 30,00 x mq 29.600	€ 888.000,00

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 3.004.250,00
--------------------------------	----------------

c) Acquisizione aree comuni destinate a viabilità, verde pubblico ed attrezzature tecnologiche di interesse comune, tramite procedimento espropriativo, **interne ed esterne al comparto** – Quota di spettanza

€ 361.147,00 x 202/1000	€ 72.951,69
-------------------------	-------------

d) Opere pubbliche interne ed esterne al comparto di interesse comune – Quota di spettanza

€ 7.854.772,00 x 202/1000	€ 1.586.663,94
---------------------------	----------------

T O T A L E C O S T O E A C Q U I S I Z I O N E A R E A	€ 5.855.048,63
--	-----------------------

=====

COMPARTO n° 3

a) Acquisizione aree destinate a viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico tramite procedimento espropriativo **interne al comparto.**

Superficie da espropriare	mq 38.341	
Indennità di esproprio	€ 25,98 x mq 38.341	€ 996.099,18

b) Opere di urbanizzazione interne al comparto
Stima di spesa sulla base dello schema progettuale delle opere di urbanizzazione si rilevano le seguenti voci relative alla viabilità principale e secondaria, verde pubblico e parcheggi:

VIABILITA'	mq 10.075	
Previsione di spesa per viabilità	€ 145,00 x mq 10.075	€ 1.460.875,00

PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 7.500	
Previsione di spesa per parcheggio	€ 85,00 x mq 7.500	€ 637.500,00

VERDE PUBBLICO	mq 20.766	
Previsione di spesa per verde	€ 30,00 x mq 20.766	€ 622.980,00

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 2.721.355,00
--------------------------------	----------------

c) Acquisizione aree comuni destinate a viabilità, verde pubblico ed attrezzature tecnologiche di interesse comune, tramite procedimento espropriativo, **interne ed esterne al comparto** – Quota di spettanza

€ 361.147,00 x 264/1000	€ 95.342,81
-------------------------	-------------

d) Opere pubbliche interne ed esterne al comparto di interesse comune – Quota di spettanza

€ 7.854.772,00 x 264/1000	€ 2.073.659,81
---------------------------	----------------

T O T A L E C O S T O E A C Q U I S I Z I O N E A R E A	€ 5.886.456,80
--	-----------------------

=====

COMPARTO n° 4

a) Acquisizione aree destinate a viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico tramite procedimento espropriativo **interne al comparto.**

Superficie da espropriare	mq 19.884	
Indennità di esproprio	€ 25,98 x mq 19.884	€ 516.586,32

b) Opere di urbanizzazione interne al comparto

Stima di spesa sulla base dello schema progettuale delle opere di urbanizzazione si rilevano le seguenti voci relative alla viabilità principale e secondaria, verde pubblico e parcheggi:

VIABILITA'	mq 5.032	
Previsione di spesa per viabilità	€ 145,00 x mq 5.032	€ 729.640,00

PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 3.184	
Previsione di spesa per parcheggio	€ 85,00 x mq 3.184	€ 270.640,00

VERDE PUBBLICO	mq 11.668	
Previsione di spesa per verde	€ 30,00 x mq 11.668	€ 350.040,00

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 1.350.320,00
--------------------------------	----------------

c) Acquisizione aree comuni destinate a viabilità, verde pubblico ed attrezzature tecnologiche di interesse comune, tramite procedimento espropriativo, **interne ed esterne al comparto** – Quota di spettanza

€ 361.147,00 x 62/1000	€ 22.391,11
------------------------	-------------

d) Opere pubbliche interne ed esterne al comparto di interesse comune – Quota di spettanza

€ 7.854.772,00 x 62/1000	€ 486.995,86
--------------------------	--------------

T O T A L E C O S T O E A C Q U I S I Z I O N E A R E A	€ 2.376.293,29
--	-----------------------

=====

COMPARTO n° 5

a) Acquisizione aree destinate a viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico tramite procedimento espropriativo **interne al comparto.**

Superficie da espropriare	mq 70.220	
Indennità di esproprio	€ 25,98 x mq 70.220	€ 1.824.315,60

b) Opere di urbanizzazione interne al comparto

Stima di spesa sulla base dello schema progettuale delle opere di urbanizzazione si rilevano le seguenti voci relative alla viabilità principale e secondaria, verde pubblico e parcheggi:

VIABILITA'	mq 12.060	
Previsione di spesa per viabilità	€ 145,00 x mq 12.060	€ 1.748.700,00

PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 7.225	
Previsione di spesa per parcheggio	€ 85,00 x mq 7.225	€ 614.125,00

VERDE PUBBLICO	mq 50.935	
Previsione di spesa per verde	€ 30,00 x mq 50.935	€ 1.528.050,00

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 3.890.875,00
--------------------------------	----------------

c) Acquisizione aree comuni destinate a viabilità, verde pubblico ed attrezzature tecnologiche di interesse comune, tramite procedimento espropriativo, **interne ed esterne al comparto** – Quota di spettanza

€ 361.147,00 x 181/1000	€ 65.367,61
-------------------------	-------------

d) Opere pubbliche interne ed esterne al comparto di interesse comune – Quota di spettanza

€ 7.854.772,00 x 181/1000	€ 1.421.713,73
---------------------------	----------------

T O T A L E C O S T O E A C Q U I S I Z I O N E A R E A	€ 7.202.271,94
--	-----------------------

=====

RIEPILOGO DEI COSTI DEI COMPARTI

COMPARTI	ACQUISIZIONE AREE (€)	OPERE PUBBLICHE (€)
COMPARTO 1	1.719.750,78	6.793.708,65
COMPARTO 2	1.264.134,69	4.590.913,94
COMPARTO 3	1.091.441,99	4.795.014,81
COMPARTO 4	538.977,43	1.837.315,86
COMPARTO 5	1.889.683,21	5.312.588,73
TOTALE COSTI	6.503.988,10 =====	23.329.541,99 =====