

Comune di Genzone

(Provincia di Pavia)

PIANO per il GOVERNO del TERRITORIO Piano dei Servizi

Ai sensi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

ALLEGATO CONTRODEDUZIONI

- relazione di osservazioni, pareri e controdeduzioni
- tavola di individuazione osservazioni e pareri

PdS	
6	

DOCUMENTO DI PIANO

1 - QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

- 1.1 - relazione del quadro conoscitivo e ricognitivo
- 1.2 - allegato dello stato dei servizi - relazione e schede
- 1.3 - allegato di documentazione fotografica
- 1.4 - tavola degli usi del suolo
- 1.5 - tavola dello stato dei servizi
- 1.6 - tavola delle componenti del paesaggio
- 1.7 - studio geologico

DATA	
Luglio 09	

2 - QUADRO STRATEGICO

- 2.1 - relazione dello scenario strategico
- 2.2 - tavola delle previsioni di piano
- 2.3 - tavola dei vincoli
- 2.4 - relazione degli ambiti di trasformazione
- 2.5 - schede degli ambiti di trasformazione
- 2.6 - norme tecniche

adozione	
approvazione	

PIANO DEI SERVIZI

- 1 - relazione e schede del piano dei servizi
- 2 - norme tecniche PdS
- 3 - tavola di piano dei servizi
- 4 - tavola del sistema del verde e della viabilità dolce
- 5 - allegato P.U.G.S.S. - relazione e tavola
- 6 - allegato di quantificazione dei costi

PIANO DELLE REGOLE

- 1 - norme tecniche PdR
- 2 - tavola di piano delle regole 1:4000
- 3 - tavola di piano delle regole 1:2000
- 4 - tavola degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale
- 5 - tavola della sensibilità paesistica

1 : 1000
1 : 2000
1 : 4000
1 : 10000

Progetto adottato con delibera C.C. n° 22 del 15/12/2008

Publicato dal 07/01/2009 al 07/03/2009

Approvato con deliberazione C.C. n° del e modifiche d'ufficio

progettista Arch. Sergio Uggetti - Studio di Architettura ed Urbanistica - Lodi, Via San Francesco n° 1
Tel. 0371/425719 - Fax 0371/422833 - e-mail: info@studiouggetti.it
P. IVA: 11665310154 C.F. GGTSRG54P06Z110Z

collaboratori Ing. Fabrizia Palavicini
Dott. Arch. Anna Maria Altrocchi
Planner Chiara Panigatta

sindaco Sig. Giovanni Arioli
segretario Dott. ssa Margherita Veronesi

5 - ALLEGATO DI QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DEI SERVIZI DEL PDS

5.0. PREMESSA

5.1. DETTAGLIO COSTI

5.2. QUANTIFICAZIONE COSTI

5.3. QUADRO COMPLESSIVO DEI COSTI

5.4. TAVOLE DI RIFERIMENTO

5.0. Premessa

Come già accennato nella Premessa del Piano dei Servizi , l'art. 44 della Legge Regionale 12/05, impone che : *"Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali"*.

Ai fini della determinazione di quanto indicato dall'art. 44 della suddetta legge, il piano dei servizi PdS, ha catalogato attraverso specifiche schede i servizi integrati nel PS, individuando attraverso parametri specifici, gli aspetti quantitativi e qualitativi al fine di una loro valutazione in termini economici. Il quadro economico complessivo dovrà diventare un importante elemento di pianificazione per il suo specifico e concreto contributo alla programmazione Amministrativa.

Al punto 5.1 vengono riportati i costi di riferimento utilizzati ai fini del conteggio delle singole opere. Sono stati utilizzati come fonti i seguenti testi:

- "Prezzi - Tipologie edilizie 2007", Ed. Dei;
- "Prezzario delle Opere Pubbliche 2007 – Regione Lombardia" Ed. Dei;
- "Assoverde 2006/2007".

Al punto 5.2 vengono sviluppati in dettaglio, dall'analisi delle schede di progetto e dai costi riportati nel punto 5.1, i costi d'intervento riferiti ai singoli servizi.

I costi risultano suddivisi sia per categorie d'intervento, sia per aree d'intervento al fine di una suddivisione che segue i seguenti criteri :

- costi riguardanti viabilità ed urbanizzazioni, servizi quali parcheggi e verde pubblico riferiti a specifiche aree d'intervento, da conteggiarsi sulle specifiche aree;
- costi riguardanti attrezzature collettive e attrezzature sportive a carattere comunale, da dividersi sui nuovi interventi di tutte le aree, in quanto rivestenti carattere generale.

Dall'analisi dei costi si evidenzia un quadro complessivo per un importo di **€ 1.939.213** (*inclusivo di IVA e spese tecniche*); naturalmente questi costi risultano in parte indicativi ed andranno perfezionati nelle specifiche situazioni di progettazione preliminare ed esecutiva al fine di un quadro maggiormente dettagliato.

Bisogna rilevare che avendo determinato un elevato costo relativo all'IVA si ritiene opportuno che nei limiti del nuovo contratto di appalti, vengano effettuate le opere direttamente dai privati al fine di

non portare il Comune a perdite di finanziamenti dovute all'impossibilità per l'ente di detrarre l'imposta, con conseguenti incrementi dei costi.

5.1. Dettaglio costi

STRADE	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 scavi e stradamenti	€ 1,71	€ 76,72
02 sottofondi e rinterrì	€ 4,82	
03 coltivo e formazione di prato	€ 5,12	
04 piantumazione e arredo	€ 6,13	
05 cordoni in calcestruzzo	€ 0,50	
06 pavimentazioni	€ 7,43	
07 cavidotti - impianti	€ 8,03	
08 impianto illuminazione pubblica	€ 1,95	
09 fognatura	€ 12,75	
10 irrigazione automatica	€ 4,18	
11 impianto acquedotto	€ 4,87	
12 impianto gas metano	€ 2,87	
13 impianto enel	€ 8,08	
14 impianto telecom	€ 8,28	

PERCORSI RURALI	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 compattazione del piano di posa del percorso	€ 0,72	€ 1,07
02 finitura a ghiaia con mezzi meccanici e risistemazione a mano	€ 0,33	
03 segnaletica verticale	€ 0,02	

PERCORSI CICLOPEDONALI	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 verniciatura per segnaletica orizzontale (strisce, scritte, simboli)	€ 4,84	€ 4,99
02 segnaletica verticale	€ 0,15	

PARCHEGGI	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 scavi	€ 0,70	€ 40,77
02 sottofondi e rinterrì	€ 6,84	
03 sistemazione a verde	€ 2,48	
04 bitumati	€ 8,12	
05 pavimentazione a blocchi cls	€ 7,76	
06 cordoni calcestruzzo	€ 3,52	
07 fognature	€ 4,72	
08 rete irrigazione a pioggia	€ 2,31	
09 segnaletica stradale	€ 0,30	
10 impianto illuminazione pubblica	€ 4,02	

VERDE	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 scavi e stradossamenti	€ 1,14	€ 37,45
02 sottofondi e rinterrì	€ 0,93	
03 coltivo e formazione prato	€ 6,33	
04 piantumazione	€ 9,78	
05 pavimentazione	€ 5,91	
06 irrigazione a pioggia	€ 6,12	
07 fognature acque bianche	€ 3,69	
08 impianto illuminazione pubblica	€ 3,55	

VERDE ATTREZZATO	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 scavi e stradossamenti	€ 1,14	€ 48,33
02 sottofondi e rinterrì	€ 0,93	
03 coltivo e formazione prato	€ 6,33	
04 piantumazione	€ 9,78	
05 pavimentazione	€ 5,91	
06 irrigazione a pioggia	€ 6,12	
07 fognature acque bianche	€ 3,69	
08 impianto illuminazione pubblica	€ 3,55	
09 panchine, cestini	€ 1,97	
10 giochi	€ 3,96	
11 staccionata	€ 4,95	

AMPLIAMENTO CENTRO ANZIANI	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 ristrutturazione edifici	€ 774,33	€ 828,26
02 demolizioni	€ 45,78	
03 fognatura	€ 3,19	
04 pavimentazione cortile	€ 4,96	

(Importo trattativa bonaria per acquisizione fabbricato = € 100.000,00)

ATTREZZATURE SPORTIVE (esterne)	Costi al mq	Costo TOT al mq
01 Scavi e stradossamenti	€ 1,04	€ 56,93
02 Sottofondi e rinterrì	€ 1,69	
03 Coltivo e formazione di prato	€ 5,75	
04 Campo di calcio	€ 16,88	
05 Piantumazione	€ 1,56	
06 Murature, accessori, arredo	€ 9,80	
07 Cordoni	€ 1,20	
08 Pavimentazioni	€ 5,91	
09 Illuminazione	€ 3,55	
10 Fognatura	€ 3,19	
11 Irrigazione a pioggia	€ 6,36	

AREA POLIFUNZIONALE (nuova realizzazione)	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 Preparazione piano di posa del circuito e formazione sagome	€ 0,41	€ 10,96
02 Recinzione in rete metallica	€ 5,70	
03 Siepe arbustiva	€ 4,85	

AREA POLIFUNZIONALE (dismissione e riconversione)	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 Spianamento generale dell'area con mezzi meccanici	€ 0,32	€ 0,7
02 Semina	€ 0,41	

RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO UFFICI IN ZONA CENTRO	
Costo dell'opera al mq.	€ 973,00

Utilizzato per il Municipio/Ambulatorio

EDILIZIA DI CULTO	
Costo dell'opera al mq.	€ 647,00

Utilizzato per la Chiesa/Oratorio/Casa Parrocchiale

CAPANNONE CLASSE 500 COPERTURA PIANA	
Costo dell'opera al mq.	€ 371,00

Utilizzato per gli spogliatoi

5.2. Quantificazioni costi

URBANIZZAZIONE PRIMARIA		mq	tipo intervento	Descrizione intervento	Costo al mq	Costo intervento	TOTALE STRADE
STRADE (nuova costruzione)	Strada progetto ATR2	527,00	opere esterne strada pubblica INTERVENTO PARZIALE	01-02-03-04-0 5-07-08-09-10	€ 65,66	34.602,82	505.011,67
	Strada progetto ATR5	1.533,00	opere esterne strada pubblica INTERVENTO COMPLETO	01-02-03-04-0 5-06-07-08-09 -10-11	€ 103,49	158.650,17	
	Strada progetto ATR6	865,00	opere esterne strada pubblica INTERVENTO COMPLETO	01-02-03-04-0 5-06-07-08-09 -10-11	€ 103,49	89.518,85	
	Via Roma	266,00	opere esterne strada pubblica INTERVENTO PARZIALE	03-04-05-07	€ 31,93	8.493,38	
	Strada progetto ATP1	2.245,00	opere esterne strada pubblica INTERVENTO COMPLETO	01-02-03-04-0 5-06-07-08-09 -10-11	€ 95,21	213.746,45	

Tab. 1.a

URBANIZZAZIONE PRIMARIA		mq	tipo intervento	Descrizione intervento	Costo al mq	Costo intervento	TOTALE STRADE
STRADE (adeguamento/ manutenzione)	via Umberto I (manutenzione)	707,38	opere esterne strada pubblica INTERVENTO PARZIALE	03-04-05-07	€ 1,60	1.129,33217	11.135,44
	via Vittorio Emanuele (manutenzione)	1.465,07	opere esterne strada pubblica INTERVENTO PARZIALE	03-04-05-07	€ 1,60	2.338,984255	
	via F.lli Cairoli (manutenzione)	875,49	opere esterne strada pubblica INTERVENTO PARZIALE	03-04-05-07	€ 1,60	1.397,719785	
	via De Gasperi (manutenzione)	966,64	opere esterne strada pubblica INTERVENTO PARZIALE	03-04-05-07	€ 1,60	1.543,24076	
	Strada pozzo ACAOP (manutenzione)	1.049,71	opere esterne strada pubblica INTERVENTO PARZIALE	03-04-05-07	€ 1,60	1.675,862015	
	Strada area artigianale (manutenzione)	1.910,62	opere esterne strada pubblica INTERVENTO PARZIALE	03-04-05-07	€ 1,60	3.050,30483	

Tab. 1.b

URBANIZZAZIONE PRIMARIA		mq	tipo intervento	Descrizione intervento	Costo al mq	Costo intervento	TOTALE PERCORSI CICLOPEDONALI
PERCORSI CICLOPEDONALI	progetto	1.221,77	01-02	opere esterne pista ciclopedonale INTERVENTO COMPLETO	€ 4,99	€ 6.096,61	€ 6.894,73
	esistenti	159,945	01-02	opere esterne pista ciclopedonale INTERVENTO COMPLETO	€ 4,99	€ 798,13	

Tab. 1.c

URBANIZZAZIONE PRIMARIA		mq	tipo intervento	Descrizione intervento	Costo al mq	Costo intervento	TOTALE PERCORSI RURALI
PERCORSI RURALI	progetto	2.683,83	01-02-03	opere esterne pista ciclopedonale INTERVENTO COMPLETO	€ 1,07	€ 2.877,06	€ 9.595,23
	esistenti	19.085,70	02-03	opere esterne pista ciclopedonale INTERVENTO PARZIALE	€ 0,35	€ 6.718,17	

Tab. 1.d

URBANIZZAZIONE SECONDARIA PARCHEGGI	AREA INTERVENTO	RIF.	mq	Costo intervento	TOTALE PARCHEGGI
NUOVA COSTRUZIONE	Ambito di trasformazione residenziale	ATR1	192,00	€ 7.827,84	€ 44.355,72
		ATR2	99,00	€ 4.036,23	
		ATR3	123,00	€ 5.014,71	
		ATR4	144,00	€ 5.870,88	
		ATR5	111,00	€ 4.525,47	
		ATR6 (sp.11)	286,95	€ 11.698,95	
		ATR7	132,00	€ 5.381,64	
	Ambito di trasformazione produttiva	ATP1	365,74	€ 14.911,38	€ 15.467,81
		ATP2	13,65	€ 556,43	
	Tessuto consolidato residenziale	sp.10	879,33	€ 35.850,28	€ 35.850,28
Tessuto consolidato produttivo	S2.06	449,56	€ 1.628,27	€ 1.628,27	
ADEGUAMENTO/MANUTENZIONE	Tessuto consolidato residenziale	sp.01	2.007,00	€ 28.638,89	€ 32.636,02
		sp.02	168,85	€ 413,04	
		sp.03	422,17	€ 860,59	
		sp.04	27,00	€ 55,04	
		sp.05	71,00	€ 144,73	
		sp.06	72,00	€ 146,77	
		sp.07	52,33	€ 106,67	
		sp.08	557,68	€ 1.136,83	
		sp.09	556,02	€ 1.133,45	
	Tessuto consolidato produttivo	S2.02	798,76	€ 1.628,27	€ 2.218,11
S2.04		289,35	€ 589,84		

Tab. 1.e

URBANIZZAZIONE SECONDARIA VERDE	AREA INTERVENTO	RIF.	mq	Costo intervento	TOTALE VERDE
NUOVA COSTRUZIONE	Ambito di trasformazione residenziale	ATR1	147,20	€ 5.512,64	€ 44.854,24
		ATR2	75,90	€ 2.842,46	
		ATR3	94,30	€ 3.531,54	
		ATR4	110,40	€ 4.134,48	
		ATR5	85,10	€ 3.187,00	
		ATR6 (sv.08)	583,61	€ 21.856,19	
		ATR7	101,20	€ 3.789,94	
Ambito di trasformazione produttiva	S2.05	1.710,26	€ 64.049,24	€ 64.049,24	
ADEGUAMENTO/MANUTENZIONE	Tessuto consolidato residenziali	sv.01	349,65	€ 3.404,54	€ 10.719,90
		sv.02	64,63	€ 121,02	
		sv.03	102,76	€ 192,42	
		sv.04	107,91	€ 202,06	
		sv.05	40,89	€ 76,57	
		sv.06	739,45	€ 1.384,62	
		sv.07	789,02	€ 5.338,67	
	Tessuto consolidato produttivo	S2.01	1.200,01	€ 2.247,02	€ 2.844,59
		S2.03	319,13	€ 597,57	

Tab. 1.f

URBANIZZAZIONE SECONDARIA		mq	Costo al mq	Costo intervento	TOTALE PARCHEGGI
PARCHEGGI AREE RESIDENZIALI (nuova costruzione)	ATR1	192,00	€ 40,77	€ 7.827,84	€ 80.206,01
	ATR2	99,00	€ 40,77	€ 4.036,23	
	ATR3	123,00	€ 40,77	€ 5.014,71	
	ATR4	144,00	€ 40,77	€ 5.870,88	
	ATR5	111,00	€ 40,77	€ 4.525,47	
	ATR 6 (sp.11)	286,95	€ 40,77	€ 11.698,95	
	ATR7	132,00	€ 40,77	€ 5.381,64	
	sp.10	879,33	€ 40,77	€ 35.850,28	
PARCHEGGI ESISTENTI AREE RESIDENZIALI (adeguamento e manutenzione)	sp.01	2.007,00	€ 14,27	€ 28.638,89	€ 32.636,02
	sp.02	168,85	€ 2,45	€ 413,04	
	sp.03	422,17	€ 2,04	€ 860,59	
	sp.04	27,00	€ 2,04	€ 55,04	
	sp.05	71,00	€ 2,04	€ 144,73	
	sp.06	72,00	€ 2,04	€ 146,77	
	sp.07	52,33	€ 2,04	€ 106,67	
	sp.08	557,68	€ 2,04	€ 1.136,83	
	sp.09	556,02	€ 2,04	€ 1.133,45	
PARCHEGGI AREE PRODUTTIVE (nuova costruzione)	ATP1	365,74	€ 40,77	€ 14.911,38	€ 16.384,24
	ATP2	13,65	€ 40,77	€ 556,43	
	S2.06	449,56	€ 2,04	€ 916,43	
PARCHEGGI AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (adeguamento e manutenzione)	S2.02	798,76	€ 2,04	€ 1.628,27	€ 2.218,11
	S2.04	289,35	€ 2,04	€ 589,84	
TOTALE					€ 131.444,38

Tab. 1.g

URBANIZZAZIONE SECONDARIA		mq	Costo al mq	Costo intervento	TOTALE VERDE
VERDE AREE RESIDENZIALE (nuova costruzione)	ATR1	147,20	€ 37,45	€ 5.512,64	€ 44.854,24
	ATR2	75,90	€ 37,45	€ 2.842,46	
	ATR3	94,30	€ 37,45	€ 3.531,54	
	ATR4	110,40	€ 37,45	€ 4.134,48	
	ATR5	85,10	€ 37,45	€ 3.187,00	
	ATR6 (sv.08)	583,61	€ 37,45	€ 21.856,19	
	ATR7	101,20	€ 37,45	€ 3.789,94	
VERDE ESISTENTE AREE RESIDENZIALI (adeguamento e manutenzione)	sv.01	349,65	€ 9,74	€ 3.404,54	€ 10.719,90
	sv.02	64,63	€ 1,87	€ 121,02	
	sv.03	102,76	€ 1,87	€ 192,42	
	sv.04	107,91	€ 1,87	€ 202,06	
	sv.05	40,89	€ 1,87	€ 76,57	
	sv.06	739,45	€ 1,87	€ 1.384,62	
	sv.07	789,02	€ 6,77	€ 5.338,67	
VERDE AREE PRODUTTIVE (nuova costruzione)	S2.05	1.710,26	€ 37,45	€ 64.049,24	€ 64.049,24
VERDE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (adeguamento e manutenzione)	S2.01	1.200,01	€ 1,87	€ 2.247,02	€ 2.844,59
	S2.03	319,13	€ 1,87	€ 597,57	
TOTALE					€ 122.467,96

Tab. 1.h

URBANIZZAZIONE SECONDARIA		mq	tipo intervento	Descrizione intervento	Costo al mq	Costo intervento	TOTALE
ATTREZZATURE COLLETTIVE	Municipio/Ambulatorio	553,21	MANUTENZIONE	lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 19,46	€ 10.765,47	€ 834.871,19
	Municipio/Ambulatorio (area di pertinenza)	106,71	MANUTENZIONE	lavori di manutenzione ordinaria	€ 2,04	€ 217,53	
	Chiesa/Oratorio/Casa Parrocchiale	649,91	MANUTENZIONE	lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 64,70	€ 42.049,18	
	Chiesa/Oratorio/Casa Parrocchiale (area di pertinenza)	761,96	MANUTENZIONE	lavori di manutenzione ordinaria	€ 2,04	€ 1.553,26	
	Cimitero	2042,9	MANUTENZIONE	lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 2,04	€ 4.164,45	
	Centro Anziani	2048,74	AMPLIAMENTO/ MANUTENZIONE	ampliamento edificio esistente, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 375,30	€ 768.896,64	
	Centro Anziani (area di pertinenza)	1377,69	AMPLIAMENTO/ MANUTENZIONE	ampliamento pertinenza esterna, lavori di manutenzione ordinaria	€ 5,24	€ 7.224,67	

Tab. 1.i

URBANIZZAZIONE SECONDARIA		mq	tipo intervento	Descrizione intervento	Costo al mq	Costo intervento	TOTALE ATTREZZATURE SPORTIVE
ATTREZZATURE SPORTIVE	Area polifunzionale	3.379,00	NUOVA REALIZZAZIONE	lavori di adeguamento	€ 1,17	€ 3.939,19	€ 8.170,15
	Area polifunzionale	4.896,00	DISMISSIONE E RICONVERSIONE AREA	lavori di adeguamento	€ 0,63	€ 3.078,10	
	Spogliatoi	48,82	MANUTENZIONE	lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 14,84	€ 724,49	
	Campetto di calcio	996,23	MANUTENZIONE	lavori di manutenzione ordinaria	€ 0,43	€ 428,38	

Tab. 1.l

5.3. Quadro complessivo dei costi

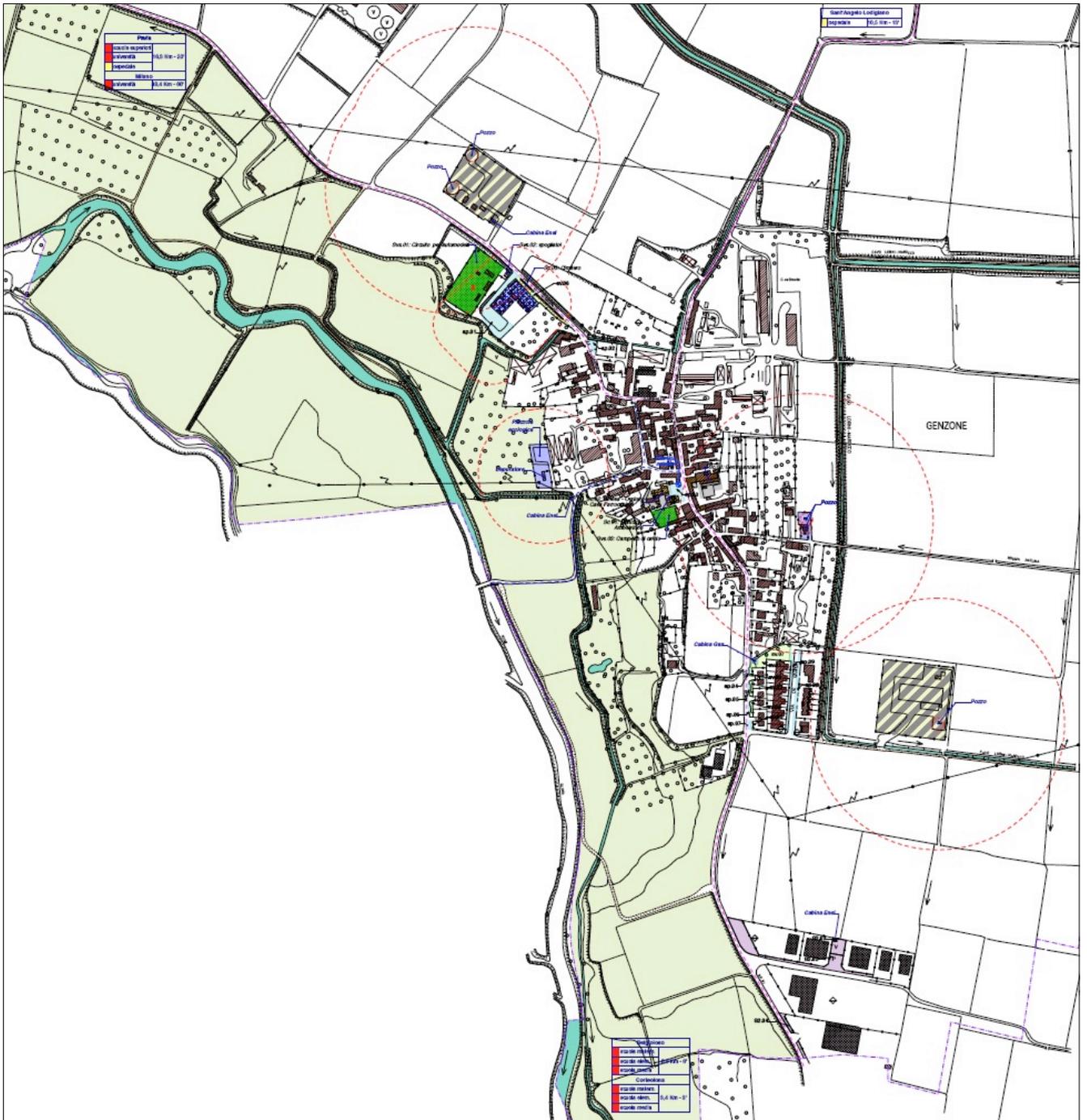
URBANIZZAZIONE PRIMARIA	AREA INTERVENTO	COSTO	COSTO -15% SCONTO	COSTO +IVA 10% (1)
strade	TUTTE	€ 516.147,11	€ 438.725,05	€ 482.597,55
percorsi ciclopedonali e rurali	TUTTE	€ 16.489,96	€ 14.016,47	€ 15.418,11
attrezzature tecnologiche	TUTTE	*	*	*

* Le nuove opere previste sulla rete idrica sono a carico dell'ATO (Autorità dell'Ambito Territoriale Ottimale della provincia di Pavia) e del CAP (Consorzio Acqua Potabile)

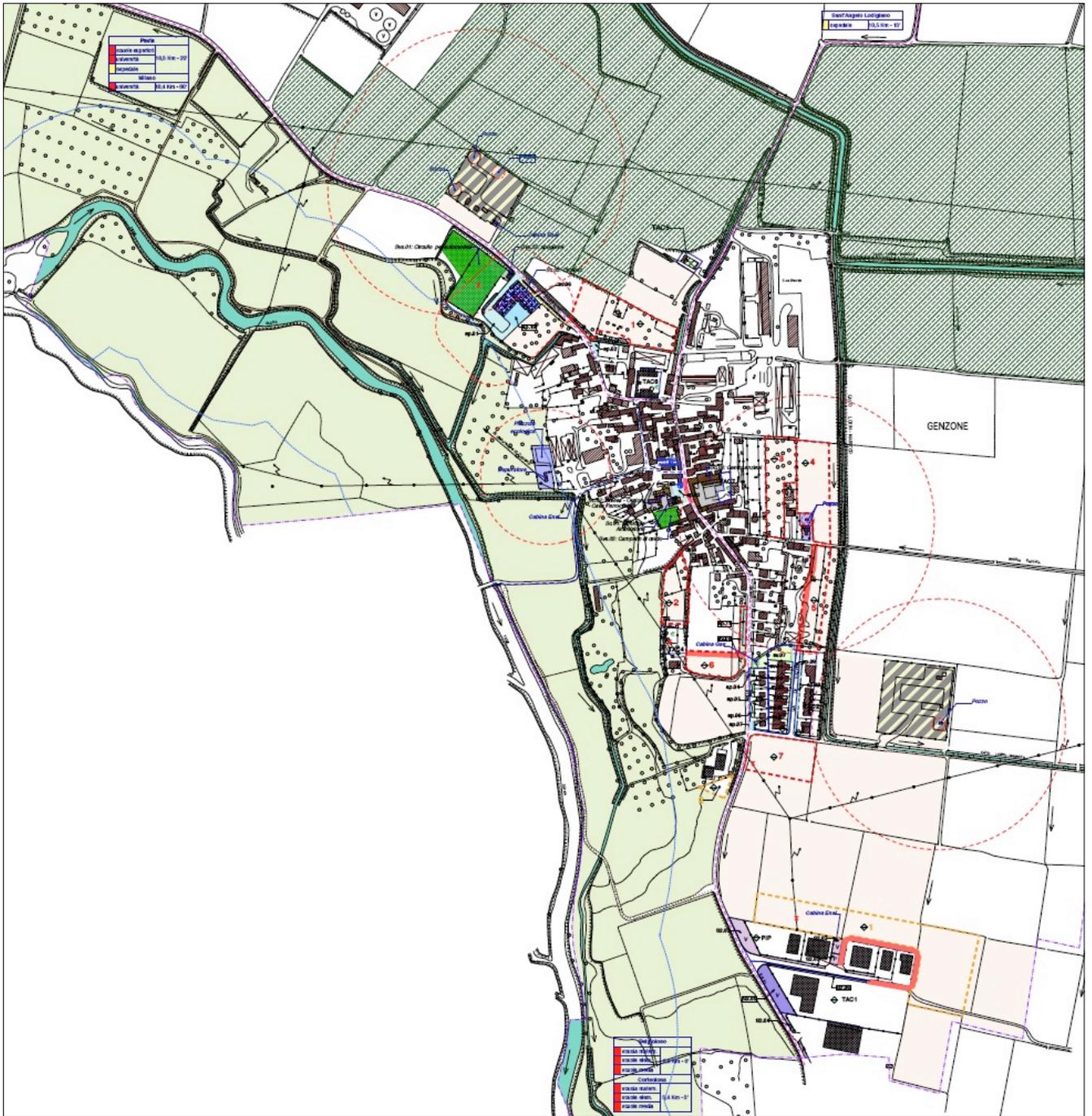
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	AREA INTERVENTO	COSTO	COSTO -15% SCONTO	COSTO +IVA 10% (2)
parcheggi	TUTTE	€ 131.444,38	€ 111.727,72	€ 122.900,49
verde	TUTTE	€ 122.467,96	€ 104.097,77	€ 114.507,54
attrezzature collettive	TUTTE	€ 834.871,19	€ 709.640,51	€ 780.604,57
attrezzature sportive	TUTTE	€ 8.170,15	€ 6.944,63	€ 7.639,09

TOTALE (1) + (2)				€ 1.523.667
SPESE TECNICHE (30%)				€ 415.546
TOTALE (1) + (2) CON SPESE TECNICHE (30%)				€ 1.939.213

5.4. Tavole di riferimento



Tav. 1.5 Tavola dello stato dei servizi - DdP (DOCUMENTO DI PIANO)



Tav. 2 Tavola di piano dei servizi - PdS (PIANO DEI SERVIZI)