



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA  
Area Competitività e Innovazione Sociale  
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

# PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L.R. 03-07-98 n° 19

## COMPLESSO DEL PARCO DEL SAN LAZZARO VARIANTE 2017

**ELABORAZIONE E STESURA A CURA DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE e  
QUALITA' URBANA  
arch. E.IORI

IL DIRETTORE DELL'AREA  
COMPETITIVITA' e  
INNOVAZIONE SOCIALE  
arch. M. MAGNANI

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

dott. Marco Bertani  
arch. Elena Confortini  
m.a. Carlotta Morini  
arch. Marina Parmiggiani  
arch. Anna Scuteri  
arch. Valeria Spinato

### **AMMINISTRATIVO**

Dott.ssa G. Vellani

**L'ASSESSORE**  
ALEX PRATISSOLI

**IL SINDACO**  
LUCA VECCHI

**RELAZIONE SULLE PREVISIONI DI SPESA DELLE  
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

data  
marzo 2017

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana  
Politiche per lo sviluppo economico e per l'internalizzazione

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  
"COMPLESSO DEL SAN LAZZARO"**

**Relazione sulle previsioni di spesa per le urbanizzazioni**

Marzo 2017

## INDICE

1. Definizione e costi delle opere di urbanizzazione
  - 1.1. Individuazione delle aree interessate dalle urbanizzazioni**
    - 1.1.1. Comparto 1 "Campus universitario, dell'istruzione e della ricerca/Parco storico"
    - 1.1.2. Comparto 5 "Dotazioni territoriali ambientate e relativa viabilità di accesso"
    - 1.1.3. Opere pubbliche fuori comparto
  - 1.2. Quadro economico**
    - 1.2.1. Progetto preliminare Generale
    - 1.2.2. Le infrastrutture a rete
    - 1.2.3. Il Verde
    - 1.2.4. La Viabilità e i parcheggi
2. Modalità e tempi di attuazione
  - 2.1.1. Articolazione in comparti, sub-comparti ed UMI degli interventi edilizi
  - 2.1.2. Articolazione in stralci delle opere di urbanizzazione
  - 2.1.3. Cronoprogramma degli interventi
  - 2.1.4. Impegni degli attuatori per ogni stralcio attuativo

## 1. Definizione e costi delle opere di urbanizzazione

Il PRU approvato e le successive varianti prevedono le dotazioni territoriali elencate ricadenti su aree pubbliche o di cessione; nel caso in cui le opere descritte ricadano su aree private di proprietà dell'attuatore dei singoli comparti o sub-comparti, occorrerà prevedere una servitù di uso pubblico.

Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione, così come esplicitato dall'art. A-22 della legge regionale 20/2000.

L'art. A-23 della medesima legge elenca le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) che comprendono:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (cablaggi per i sistemi informativi);
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

Il PRU prevede inoltre la sistemazione, piantumazione ed attrezzatura del verde, oltre alle reti tecnologiche di teleriscaldamento e eventuale teleraffrescamento.

Relativamente allo strumento urbanistico approvato e alle successive varianti esse sono rappresentate nel seguente modo:

- Le infrastrutture e viabilità nel comparto 1
- Le dotazioni ambientate corrispondenti al comparto 5
- Le opere esterne al comparto su aree già di proprietà pubblica o soggetta ad esproprio.

Le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) comprendono il verde pubblico a parco, i servizi e le aree a verde privato di uso pubblico all'interno dell'intero perimetro di PRU.

### 1.1. Individuazione delle aree interessate dalle urbanizzazioni

#### 1.1.1. Comparto 1 " Campus universitario, dell'istruzione e della ricerca/ Parco Storico"

Il comparto 1 è interessato dalle infrastrutture pubbliche all'interno del Sub-comparto 1.1 "Aree verdi, viabilità interna e relativi sottoservizi da cedere all'Amministrazione Comunale o già in possesso dell' AC", che comprende tutte le aree verdi comuni a parco ed il sistema della viabilità e dei collegamenti ciclopedonali a servizio del Campus Universitario, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, sulla base dell'Atto di Accordo fra le parti, nonché i padiglioni e le relative aree pertinenziali, che da tale viabilità interna hanno unico accesso. La destinazione prevista è "attrezzature a verde".

Le dotazioni territoriali sono indicate alla tav. P4 "Comparti funzionali e sub comparti attuativi - Categorie d'intervento".

### **1.1.2. Comparto 5 “Dotazioni territoriali ambientate e relativa viabilità di accesso”**

Il comparto 5 è così articolato:

- Sub -comparto 5.1 Fronte ferrovia - parte ovest
- Sub -comparto 5.2 Fronte ferrovia parte est
- Sub -comparto 5.3 Via Doberdò
- Sub -comparto 5.4 Cimitero San Maurizio ovest
- Sub -comparto 5.5 Cimitero San Maurizio nord
- Sub -comparto 5.6 Area sportiva

I sub-comparti corrispondono alle unità minime di intervento, chiamate anche stralci attuativi nei successivi elaborati. Sono costituiti dai parcheggi pubblici a diretto servizio del comparto, con le relative reti di acque bianche, illuminazione pubblica e alberature per l'ombreggiatura dei veicoli.

### **1.1.3. Opere pubbliche fuori comparto**

Il PRU prevedeva anche ulteriori opere di pubblica utilità e di interesse generale per il risanamento e miglioramento delle condizioni ambientali complessive della zona urbana di intervento, che i soggetti attuatori del PRU e/o soggetti terzi attuatori di comparti limitrofi, si impegnano a realizzare secondo quanto stabilito dall'Accordo e dalla convenzione attuativa.

Nella relazione finanziaria del PRU approvato tali opere venivano elencate come segue:

- 1) Rotatoria su via Doberdò
- 2) Adeguamento via Doberdò e realizzazione di parcheggi
- 3) Ampliamento parcheggio Funakoshi
- 4) Nuovo accesso cimitero
- 5) Rotatoria su via Jenner
- 6) Adeguamento Via Jenner
- 7) Nuovo accesso Via Jenner
- 8) Nuovo accesso AUSL-UAC
- 9) Adeguamento via Emilia
- 10) Adeguamento Via Sicilia
- 11) Sottopasso metropolitana leggera

A seguito della realizzazione del primo stralcio (Lotti A-B-C) e del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione correlate al PRU le opere indicate al precedente elenco con i numeri 3 - 8 e 11, sono state realizzate, mentre la rotatoria su Via Doberdò é correlata alla scheda POC inerente il PRU IP-6 Ospizio, secondo quanto meglio definito in convenzione.

Le aree interessate non insistenti su area pubblica sono soggette ad esproprio e per essi l'approvazione del PRU implica dichiarazione di pubblica utilità.

## **1.2. Quadro economico**

### **1.2.1. Progetto preliminare Generale**

Il progetto preliminare generale è stato redatto in anticipazione all'approvazione del PRU in funzione di una precisa programmazione e stima degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione: è stato approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione PG n. 12970/162 del 27 maggio 2009, per l'importo complessivo di euro 9.990.242,48 (IVA compresa).

Relativamente alle infrastrutture ha definito le scelte tecnologiche da mutuare su tutti gli interventi indipendentemente dallo stralcio di attuazione.

Relativamente al patrimonio arboreo e arbustivo ha predisposto un progetto unitario del verde, attraverso una accurata schedatura del patrimonio arboreo compreso e limitrofo al complesso del San Lazzaro, sia in termini di consistenza che di qualità, valutandolo dal punto di vista agronomico, e ha proposto un piano di intervento per la messa in sicurezza delle alberature esistenti e per una integrazione dell'arredo arboreo conservato.

Relativamente alla viabilità e ai parcheggi ha individuato il tipo di pavimentazione della viabilità, degli stalli e dei marciapiedi, le ambientazioni, gli attraversamenti pedonali.

### **1.2.2. Le infrastrutture a rete**

L'area del San Lazzaro è relativamente ben servita per quanto riguarda le principali reti impiantistiche. Di seguito si riporta una breve sintesi dello stato di ognuno dei servizi e dei criteri utilizzati per valutare l'impegno economico necessario.

#### **• Acqua**

Tutti i padiglioni sono serviti per l'uso idrico sanitario. Saranno eventualmente necessari lavori di adattamento o rifacimento di alcuni allacciamenti, ma questo è da imputare ai costi complessivi di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguarda quindi l'infrastrutturazione generale.

Per quanto riguarda l'impianto antincendio, la valutazione risulta difficile senza una approfondita progettazione, che si rimanda alle fasi successive. Sembra infatti che la rete possa essere in grado di coprire le esigenze per questo uso, con solo alcuni potenziamenti di tratti delle condotte esistenti ed il collegamento di altri punti in modo da creare un circuito ad anello. Si è ritenuto di non includere alcun importo al riguardo, data la difficoltà di arrivare ad una valutazione minimamente rigorosa, e trattandosi in ogni caso teoricamente di un impegno economico non molto rilevante in relazione alle altre voci.

#### **• Rete fognaria**

Acque nere: l'area è attraversata da una linea principale di acque miste, di sezione sufficiente a garantire il deflusso delle acque reflue di tutti i padiglioni (la maggior parte dei quali è tra l'altro già allacciato a questa rete). Saranno dunque probabilmente in parte da rifare alcuni degli allacciamenti, la cui spesa è comunque da imputare ai costi complessivi di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguarda quindi l'infrastrutturazione generale.

Acque bianche: la realizzazione della rete di acque bianche, separata da quella delle acque nere, avrà il suo recapito nel Torrente Rodano. Vi saranno pertanto convogliate le acque provenienti dagli immobili e dalle relative aree pertinenziali, quelle delle strade e percorsi ciclabili interni e quelle delle zone di parcheggio.

All'interno del progetto si è computata la quota parte delle acque bianche provenienti dagli immobili e dalle relative aree pertinenziali, oltre a quelle delle strade e dei percorsi ciclabili interni e quelle delle zone di parcheggio in progetto.

#### **• Teleriscaldamento**

Al momento, la quasi totalità degli edifici presenti nell'area è servita dalla rete di teleriscaldamento. Potrebbero rendersi necessari piccoli adattamenti ai singoli scambiatori, ma il costo è compreso nelle spese complessive di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguarda quindi l'infrastrutturazione generale, così come gli importi per l'allacciamento dei pochi padiglioni non ancora serviti (Esquirol, Donaggio) e degli edifici di nuova costruzione.

#### **• Aria condizionata**

La scelta più razionale sarebbe quella di utilizzare il teleraffrescamento, data la presenza nell'area della rete di teleriscaldamento. Questa voce inciderebbe considerevolmente del capitolo di spesa generale delle infrastrutture a rete, poiché richiede la realizzazione ex-novo di una rete ad anello alla quale verranno allacciate le singole utenze e di almeno una grande centrale di raffrescamento dove dovrebbe avvenire la produzione del freddo; il complesso del Morel da solo richiederà in seguito la realizzazione di una seconda centrale. I padiglioni già ristrutturati sono già predisposti all'allacciamento a questa rete, ma le opere specifiche non rientrano in questo quadro economico.

- **Gas**

L'area è attraversata sia da una linea principale di media pressione che da altre due linee di bassa pressione, per cui gli eventuali nuovi allacciamenti non sono un problema. Si è stimato che la fornitura del gas possa essere richiesta unicamente per i nuovi padiglioni destinati ad ospitare i laboratori di ingegneria e per l'edificio di villa Marchi destinato allo studentato, ma il costo è compreso nelle spese complessive di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguarda quindi l'infrastrutturazione generale.

- **Energia elettrica**

L'area era servita da una linea di proprietà dell'Ausl, che riceveva media tensione e la gestiva a partire dal trasformatore. È stato necessario pertanto realizzare una nuova linea elettrica, a servizio dei padiglioni di recente ristrutturazione. Per arrivare al costo stimato della fornitura si è ipotizzato un fabbisogno teorico in KW in base alle superfici degli edifici ed è stato valutato un prezzo KW, fornito dal personale dell'Enel, ma il costo è compreso nelle spese complessive di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguarda quindi l'infrastrutturazione generale. Viceversa all'interno delle opere di viabilità pubblica è prevista anche la realizzazione della rispettiva illuminazione.

- **Telefono, rete-dati:**

L'area è servita da una rete telefonica "interna" di proprietà dell'Ausl. Sarà dunque da realizzare una nuova rete, con caratteristiche tecnologiche particolari atte a soddisfare le esigenze dell'università in città. La voce non è stata inclusa nel quadro economico causa la specificità dell'argomento, che dovrà essere gestito direttamente dall'utente.

Dalla analisi suesposta emerge che nel quadro economico risultano computati i soli costi relativi alle acque bianche, conteggiati forfettariamente sulla base di progetti già redatti, per il tratto lungo l'anello della viabilità interna carrabile e dell'illuminazione pubblica; i costi relativi alla realizzazione della rete delle acque provenienti dagli immobili e dalle relative aree pertinenziali, quelle della nuova viabilità, dei parcheggi esterni e quelle dei nuovi percorsi ciclopedonali di penetrazione sono incluse nei costi di realizzazione delle suddette opere.

### **1.2.3. Il Verde**

I costi sono stati computati in relazione ad un'unica categoria di intervento, come primo intervento di messa in sicurezza dell'area (alberi pericolanti). Il costo riportato nel quadro economico risulta dal dettagliato computo metrico estimativo facente parte del progetto "Linee guida per la riqualificazione del verde monumentale – Piano di intervento per la messa in sicurezza Manutenzione straordinaria delle alberature ammalorate", redatto dallo Studio Consulenza Ambientale incaricato.

I costi delle nuove piantumazioni sono stati inseriti all'interno della progettazione della viabilità come ambientazione delle nuove dotazioni. A parte sono citati il progetto di ripiantumazione dell'orto storico, su progetto specifico da redigere da parte di tecnici specializzati, gli abbattimenti ulteriori che si rendono necessari per la realizzazione delle previsioni di progetto, la sistemazione a terra delle aree pertinenziali.

### **1.2.4. La Viabilità e i parcheggi**

I costi sono stati computati in relazione a tre categorie di interventi:

#### **Costruzione di nuova viabilità e parcheggi esterni:**

In questa voce sono stati computati i costi, conteggiati forfettariamente sulla base dei progetti già redatti, relativi a:

1. Sistemazione dell'area delle Farmacie Comunali oggetto di intervento, consistente nella rimozione tettoia con smantellamento laminato e adeguamento ingresso FCR e nella recinzione con rete metallica e new jersey lungo il lato verso la ferrovia;

2. Realizzazione di strade e parcheggi, compresa la relativa illuminazione e piantumazione di alberi, suddivisi nei seguenti tratti:
  - parcheggi lungo la ferrovia, con accesso diretto dalla via Doberdò, in corrispondenza del padiglione Livi;
  - parcheggi lungo la ferrovia, con accesso diretto dalla via Doberdò, in corrispondenza dell'ex Colonia agricola;
  - parcheggi lungo la ferrovia, con accesso diretto dalla via Doberdò, in corrispondenza del padiglione Guicciardi;
  - parcheggi lungo la ferrovia, con accesso diretto dalla via Doberdò, in corrispondenza del padiglione Bertolani;
  - parcheggi lungo la ferrovia, con accesso diretto dalla via Doberdò, in corrispondenza del padiglione Buccola;
  - parcheggi lungo la ferrovia, con accesso diretto dalla via Doberdò, in corrispondenza dell'ex Porcilaia;
  - parcheggi lungo la via Doberdò, in corrispondenza di FCR;
  - parcheggi sul fronte della via Emilia, in corrispondenza del padiglione Vittorio Marchi.

nello specifico si sono definiti tre costi parametrici distinti in funzione della tipologia dei tratti di viabilità da realizzarsi, indicativi rispettivamente per i tratti di viabilità larghi 6 m, relativi alla sola strada; 11 metri, relativi alla strada più una fascia di parcheggi a lato e 16 m, relativi alla strada affiancata da ambo i lati da fasce di parcheggi. I parcheggi sono previsti in garden e la viabilità carrabile in fregio alla ferrovia in asfalto, così come i marciapiedi.

3. Gli attraversamenti pedonali rialzati;

4. Il doppio filare, le nuove piantumazioni in corrispondenza dei varchi e le siepi lungo tutti i nuovi parcheggi sul fronte ferrovia.

### **Costruzione e riqualificazione della viabilità interna:**

In questa voce sono stati conteggiati forfaitariamente, sulla base dei progetti già redatti, i costi relativi a:

1. Nuovi percorsi ciclopedonali di penetrazione al complesso dalla viabilità lungo la ferrovia, compresa la relativa illuminazione e piantumazione di alberi, così individuati:
  - percorso di penetrazione tra l'area delle Farmacie Comunali e il padiglione Livi;
  - percorso di penetrazione attraverso l'area della Colonia agricola;
  - percorso di penetrazione tra l'area della Colonia agricola e il padiglione Guicciardi;
  - percorso di penetrazione tra il padiglione Guicciardi e il padiglione Bertolani;
  - percorso di penetrazione tra il padiglione Bertolani e il padiglione Buccola;
  - percorso di penetrazione tra il padiglione Buccola e l'area della Porcilaia;
  - percorso di penetrazione tra il padiglione Buccola e il padiglione Morselli;
  - percorso di penetrazione tra il padiglione Buccola e il Villino svizzero.
2. Sistemazione dei vialetti interni, compresa la relativa illuminazione, così individuati:
  - asse longitudinale nord (L=5m);
  - vialetto interno tra il padiglione De Sanctis e il padiglione Besta (L=3m);
  - vialetto interno tra il padiglione Tamburini e il padiglione Tanzi (L=3m);
  - vialetto interno tra il padiglione Tanzi e il padiglione Morselli (L=5m);
  - viale orto(L=3m);
  - asse longitudinale sud (da ex CAR a UAC) (L=5m);
  - asse storico tra il padiglione Esquirol e il padiglione Vittorio Marchi (L=5m);
  - vialetto interno intorno al padiglione Donaggio(L=3m);
  - vialetto interno tra il padiglione Golgi e Villa Rossi (L=3m);
  - asse di accesso dal padiglione Morel(L=5m);
  - vialetto interno retro UAC(L=5m);
  - vialetto interno tra il padiglione Lombroso e il padiglione De Sanctis (L=3m);
  - piazza sedime ex Colonia Zani.

La voce comprende la demolizione del manto bituminoso ove esistente, il sottofondo e il nuovo manto pavimentato in triplostrato, comprensivo dell'illuminazione.

**Opere fuori comparto:**

Le opere fuori comparto sono quelle elencate al punto 1.1.3. e sono state in parte realizzate. Per tali opere è stato valutato un costo a corpo, sulla base dei prezzi ricavati dalla realizzazione di interventi simili. Non sono state comprese le spese per eventuali espropri che rientrano nelle somme a disposizione.

La realizzazione delle barriere antirumore è in fase di definizione, relativamente alle scelte materiche e alle modalità di finanziamento.

**In totale il costo delle opere stimata all'approvazione del PRU ammontava a 9.990.242 Euro.**

## QUADRO ECONOMICO PARAMETRICO – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA GENERALI COMPLESSO SAN LAZZARO

TABELLA 1 - QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE					
		unità	€/unità	€	€
<i>Importo lavori urgenti:</i>					
Primo intervento di messa in sicurezza dell'area ( <i>alberi pericolanti</i> )		1	92.213,28	92.213,28	92.213,28
<b>subtotale interventi di somma urgenza</b>					<b>92.213,28</b>
<i>Importo lavori condominio:</i>					
Rimozione tettoia e rete metallica con muretto con smantellamento amianto e adeguamento ingresso FCR		1	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Realizzazione di strade e parcheggi	A Livi	1	86.725,00	86.725,00	889.342,50
	B Colonia Agricola	1	99.020,00	99.020,00	
	C Guicciardi	1	101.960,00	101.960,00	
	D Bertolani	1	136.500,00	136.500,00	
	E Buccola	1	127.885,00	127.885,00	
	F Porcilaia	1	101.187,50	101.187,50	
	FCR	1	136.155,00	136.155,00	
	Vittorio Marchi	1	99.910,00	99.910,00	
Ciclopeditone					
Illuminazione - nei parcheggi		51	2.200,00	112.200,00	112.200,00
Piantumazione di alberi - nei parcheggi	Pyrus 1 ogni 5 m	114	119,30	13.540,55	37.545,68
	Quercus 1 ogni 20 m	31	258,23	8.005,13	
	Caornus sanguinens 1xm	20	200,00	4.000,00	
	Coruns mas	20	200,00	4.000,00	
	Viburnum opalus	20	200,00	4.000,00	
	Viburnum lantana	20	200,00	4.000,00	
Rotatorie		2	15.000,00	30.000,00	30.000,00
Attraversamenti pedonali rialzati		5	3.000,00	15.000,00	15.000,00
Recinzioni	siepe viburnum 1 al m	568	25,82	14.652,85	39.666,93
	rete di recinzione h = 1,5 m	1	25.014,08	25.014,08	
Rete metallica e New-Jersey	barriera in cls tipo New Jersey	305	118,00	35.990,00	35.990,00
Nuovi percorsi pedonali di penetrazione	1 tra FCR e Livi	109	160,00	17.440,00	125.280,00
	2 tra Colonia Agricola	92	160,00	14.720,00	
	3 tra Colonia e Guicciardi	107	160,00	17.120,00	
	4 tra Guicciardi e Bertolani	96	160,00	15.360,00	
	5 tra Bertolani e Buccola	75	160,00	12.000,00	
	6 tra Buccola e Porcilaia	55	160,00	8.800,00	
	7 tra Buccola e Morselli	109	160,00	17.440,00	
	8 tra Buccola e Villino svizzero	140	160,00	22.400,00	
Piantumazione di alberi - nei nuovi percorsi pedonali di penetrazione	Acerus 1 ogni 10 m doppio filare	157	206,58	32.350,43	32.350,43
Illuminazione - nei nuovi percorsi pedonali di penetrazione	1 palo ogni 20 m su entrambe i lati	63	1.200,00	75.168,00	75.168,00
Sistemazione vialetti interni (3)	a asse longitudinale nord (L=5m)	692	235,00	162.620,00	737.564,00
	b tra De Sanctis e Besta (L=3m)	85	158,50	13.472,50	
	c tra Tamburini e Tanzi (L=3m)	102	159,50	16.269,00	
	d tra Tanzi e Morselli (L=5m)	103	235,00	24.205,00	
	e viale orto	110	159,50	17.545,00	
	f asse longitudinale sud (da ex CAR a UAC)	890	235,00	209.150,00	
	g asse storico Esquiroi Marchi	235	235,00	55.225,00	
	h intorno a Donaggio	163	159,50	25.998,50	
	i tra Golgi e Rossi	65	159,50	10.367,50	
	l asse accesso Morel	110	235,00	25.850,00	
	m retro UAC	117	159,50	18.661,50	
	n tra Lombroso De sanctis	100	159,50	15.950,00	
	m piazza sedime Colonia Zani	2.845	50,00	142.250,00	

Abbattimenti di progetto		50	100,00	5.000,00	5.000,00
Alberature nuove	aceri	39	206,58	8.056,62	65.100,02
	pioppi	34	250,00	8.500,00	
	tigli	193	251,00	48.543,40	
Illuminazione - nei vialetti interni	1 palo ogni 20 m	222	1.200,00	266.112,00	266.112,00
Barriere antirumore fronte via Emilia		530	670,00	355.100,00	355.100,00
Rete acque bianche		2.772	25,00	69.300,00	69.300,00
Aree verdi condominiali	sistemazione a terra	110.686	17,80	1.970.209,02	2.075.209,02
Abbattimenti di progetto		50	100,00	5.000,00	
Progetto orto		1	100.000,00	100.000,00	
<b>Sommano lavori interni all'area del comparto</b>					<b>4.989.928,58</b>
<i>Importo altri lavori:</i>					
Rotatoria tra via Amendola e via Doberdò		1	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Rotatoria tra via Amendola e via Jenner		1	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Manufatto sul Rodano		1	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Ampliamento parcheggio cimitero san Maurizio		1.757	85,00	149.345,00	149.345,00
Ampliamento parcheggio Funakoshi		3.750	30,00	112.500,00	112.500,00
Rifacimento fermate bus		4	12.000,00	48.000,00	48.000,00
Attraversamenti pedonali		3	15.000,00	45.000,00	45.000,00
Marciapiede/ciclabile Via Emilia		1.100	200,00	220.000,00	220.000,00
Muretto di contenimento via Emilia		370	190,00	70.300,00	70.300,00
Sottopasso metropolitana		1	155.000,00	155.000,00	155.000,00
Parcheggio Doberdò		2.200	85,00	187.000,00	187.000,00
Riqualficazione Doberdò (ciclabile, alberatura)		1	183.000,00	183.000,00	183.000,00
<b>Sommano altri lavori</b>					<b>2.470.145,00</b>
<b>SOMMANO PER LAVORI</b>					<b>7.552.286,86</b>
<b>Oneri per la sicurezza</b>					<b>113.284,30</b>
<b>TOTALE LAVORI</b>					<b>7.665.571,16</b>
<i>Somme a disposizione:</i>					
IVA al 10%					766.557,12
Spese tecniche e incentivo (IVA compresa)					919.868,54
Incentivo Legge 109/94					-
Oneri Eliminazione Interferenze e allacciamenti					229.967,13
Spese di Pubblicazione					25.000,00
Imprevisti ed arrotondamenti					383.278,56
<b>SOMMANO SOMME A DISPOSIZIONE</b>					<b>2.324.671,34</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO</b>					<b>9.990.242,50</b>

Di seguito vengono riportati i Quadri economici delle opere di urbanizzazione, in relazione ai diversi stralci funzionali, così come approvati negli Atti di Giunta successivi all'approvazione del PRU.

## **TABELLA 2 QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SAN LAZZARO – 1° STRALCIO – LOTTO A Approvato con Delibera di Giunta PG 10715 del 15/06/2011 in cofinanziamento con Unimore**

**Sintesi dei lavori realizzati che sono stati completati nell'ottobre del 2012 e collaudati nel maggio del 2013:** realizzazione del parcheggio in fregio alla ferrovia (fino al Padiglione Buccola) con i relativi impianti di illuminazione e raccolta delle acque piovane

OPERE IN APPALTO	IMPORTO IN EURO
IMPIANTI ELETTRICI	98.283,48
IMPIANTI IDRAULICI	230.763,60
NUOVE LAVORAZIONI	12.979,13
PREDISPOSIZIONE IRRIGAZIONE	2.658,92
OPERE STRADALI	627.147,28
ONERI PER LA SICUREZZA	17.555,68
<b>Totale lavori in appalto</b>	<b>989.388,08</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>	
BONIFICA ORDIGNI BELLICI	12.000,00
INDAGINI GEOLOGICHE	-

SPESE TECNICHE	40.758,88
INCENTIVO (2%)	15.500,00
LAVORI IN ECONOMIA	40.500,00
REALIZZAZIONE POZZO	-
OPERE ELETTRICHE INERENTI LA MODIFICA DI ALLARMI ESISTENTI, LA REALIZZAZIONE DI SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA E L'AUTOMAZIONE DI SISTEMI DI APERTURA E CHIUSURA CANCELLI	26.000,00
AMPLIAMENTO E SPOSTAMENTO SISTEMA ANTINTRUSIONE ESTERNO FCR	7.464,00
FORNITURA MATERIALE ELETTRICO	56.672,56
ALLACCIAMENTI	1.000,00
ONERI PER SERVIZI INTERFERENTI	8.000,00
RILEVATORE DI PRESENZE ALL'INTERNO DEL CANTIERE	1.683,00
SPESE DI PUBBLICAZIONE	-
CONTRIBUTO PER VERSAMENTO AUTORITÀ	-
SORVEGLIANZA SUPPLETIVA AREA FCR	750,00
IMPREVISTI FONDO PER ACCORDI BONARI ED ARROTONDAMENTI	283,48
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>210.611,92</b>
<b>TOTALE INTERVENTO</b>	<b>1.200.000,00</b>

**TABELLA 3 QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SAN LAZZARO – 1° STRALCIO – LOTTO B Approvato con Delibera di Giunta PG 12311 del 16/04/2013 in cofinanziamento con Unimore**

**Sintesi dei lavori realizzati che sono stati completati nel luglio del 2015 e collaudati nel febbraio del 2016:** ampliamento del Parcheggio Funakoshi; sistemazione delle aree pertinenziali dei Padiglioni utilizzati da Unimore; messa in sicurezza dei percorsi pedonali su Via Amendola; completamento dei percorsi di ingresso dal parcheggio in fregio alla ferrovia; riqualificazione Viale nord interno al comparto.

<b>OPERE IN APPALTO</b>	<b>IMPORTO IN EURO</b>
LAVORI	1.324.349,44
ONERI DELLA SICUREZZA	19.684,06
<b>Totale lavori in appalto</b>	<b>1.344.033,50</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>	
INDAGINI GEOLOGICHE E RILIEVI	6.966,00
SPESE TECNICHE	44.571,29
INCENTIVO	26.880,67
LAVORI IN ECONOMIA	204.940,96
REALIZZAZIONE POZZO	6.028,00
OPERE ELETTRICHE	90.540,00
FORNITURA MATERIALE ELETTRICO	151.745,50
ALLACCIAMENTI	1.000,00
RILEVATORE PRESENZE DI CANTIERE	0,00
SPESE DI PUBBLICAZIONE	0,00
CONTRIBUTO PER VERSAMENTO AUTORITÀ LL PP	0,00
SEGNALETICA DIREZIONALE	40.000,00
IMPREVISTI, FONDO PER ACCORDI BONARI ED ARROTONDAMENTI	16.294,08
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>588.966,50</b>
<b>TOTALE INTERVENTO</b>	<b>1.933.000,00</b>

**TABELLA 4 QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SAN LAZZARO – 1° STRALCIO – LOTTO C**  
**Approvato con Delibera di Giunta PG. 17526 del 23/05/2014 con finanziamento correlato al Piano Nazionale della Sicurezza Stradale (PNSS)**

**Sintesi dei lavori realizzati:** messa in sicurezza del percorso pedonale su Via Amendola tra il Padiglione Vittorio Marchi e l'ingresso storico al Campus San Lazzaro

OPERE IN APPALTO	IMPORTO IN EURO
LAVORI	100.843,78
ONERI DELLA SICUREZZA	3.461,00
<b>Totale lavori in appalto</b>	<b>104.304,78</b>
SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA 10%	10.430,48
INCENTIVO PROGETTAZIONE	2.000,00
FORNITURA DI CORPI ILLUMINANTI (IVA COMPRESA)	7.000,00
RIMOZIONE SIEPE MACLURA (IVA COMPRESA)	6.100,00
IMPREVISTI, TASSA GARA E ARROTONDAMENTI (IVA COMPRESA)	164,74
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>25.695,22</b>
<b>TOTALE INTERVENTO</b>	<b>130.000,00</b>

**TABELLA 5 QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SAN LAZZARO – 2° STRALCIO –**  
**Approvato con Delibera di Giunta PG 38772 del 30/12/2013 in cofinanziamento con Ausl**

**Sintesi dei lavori realizzati che sono stati completati nel agosto del 2015 e con regolare esecuzione del dicembre 2015:** realizzazione nuovo accesso carrabile da rotatoria con Via Curie chiusura vecchio accesso carrabile e trasformazione in accesso ciclopedonale con completamento dei percorsi pedonali realizzati su Via Amendola Lotto B primo stralcio.

OPERE IN APPALTO	IMPORTO IN EURO
BRETELLA INGRESSO CARRABILE	62.386,30
INGRESSO PEDONALE	71.492,21
ONERI DI SICUREZZA	6.575,00
<b>Totale lavori in appalto</b>	<b>140.453,51</b>
SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA 10%	14.045,35
SPESE TECNICHE (IVA COMPRESA)	6.500,00
ABBATTIMENTO ALBERI	2.600,00
IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI (IVA COMPRESA)	13.401,14
INCENTIVO PROGETTAZIONE	3.000,00
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>39.546,49</b>
<b>TOTALE INTERVENTO</b>	<b>180.000,00</b>

## 2. Modalità e tempi di attuazione

Data la rilevante estensione delle aree interessate e la complessa articolazione degli interventi previsti, il PRU prevede una attuazione articolata in comparti funzionali, sub-comparti attuativi, e unità minime d'intervento (UMI), al fine di rendere possibile la realizzazione dell'intervento per tempi e soggetti attuatori diversi. I Soggetti Attuatori del PRU devono realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione connesse a ogni singolo intervento la cui abitabilità è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione stesse. Le opere di urbanizzazione sono pertanto suddivise in stralci legati ognuno ad un comparto, sub-comparto od unità minima di intervento.

### 2.1.1. Articolazione in comparti, sub-comparti ed UMI degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono articolati in comparti, sub-comparti e Unità minime di intervento, così come esplicitato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRU e confermato nelle successive varianti.

I comparti individuano aree funzionalmente indipendenti ed a destinazione d'uso prevalente, separate fisicamente da recinzioni e con accesso generalmente autonomo le une dalle altre.

I comparti funzionali sono i seguenti:

**Comparto 1** "Parco storico/Campus scolastico - Universitario e per la ricerca" che comprende tutte le attività collegate direttamente e funzionalmente all'università (didattica, ricerca, sport, ecc..), il Museo della Psichiatria e il parco storico al cui interno sono inserite le strutture predette; per il comparto 1 è prevista una articolazione in sub-comparti riferita ad aree che hanno destinazioni specifiche già individuate, ma la cui attuazione è legata a studi ed ipotesi progettuali che necessitano di maggior approfondimento in termini di necessità funzionali e/o di progettazioni volumetriche e spaziali. I sub- comparti individuati per il comparto 1 sono:

- **sub-comparto 1.1 "Aree verdi, viabilità interna e relativi sottoservizi da cedere all'Amministrazione Comunale o già in possesso"** comprendente il parco storico e i padiglioni esistenti e la viabilità di accesso ai padiglioni con relative infrastrutture;
- **sub-comparto 1.2 "Area Sportiva"** per attrezzature sportivo/ricreative coperte e scoperte dell'università;
- **sub-comparto 1.3 "Area ex Colonia Agricola"** da destinare ai Corsi di Tecnologia Agraria prevedendo la ristrutturazione del fabbricato ex-agricolo, il ripristino edilizio di due edifici preesistenti, nonché la realizzazione di serre e attrezzature collegate alla facoltà; con la variante 2017 nell'area destinata alla realizzazione delle serre è stata introdotta la possibilità di realizzare impianti sportivi a raso a servizio dell'intero Campus;
- **sub-comparto 1.4 "Area Laboratori "** da destinare a uno o più edifici aventi funzioni di laboratorio e ricerca dell'Università prevedendo nuove costruzioni idonee a ospitare i macchinari dei laboratori;
- **sub-comparto 1.5 "Area Ex-porcilaia"** da destinare ad usi di interesse pubblico gestiti da enti misti pubblico - privato, e alla sede di detti enti ;
- **sub-comparto 1.6 "Padiglione Donaggio"** comprendente l'edificio esistente e il ripristino di un volume pre-esistente, abbattuto negli anni 50-60;
- **sub-comparto 1.7 "Padiglione Morel"** comprendente il padiglione Morel e gli annessi Vassale ed Ex-orto. Date le caratteristiche di complessità funzionale e morfologica dell'edificio si prevede la attuazione di un sub-comparto, comprendente anche la relativa area.

**Comparto 2** "Area Studentato e servizi universitari" , che comprende il padiglione Vittorio Marchi e relativa area pertinenziale; con la variante 2017 è stata modificata la categoria di intervento del fabbricato, affiancando alla ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e di conseguenza la nuova

costruzione, in relazione alla copertura dell'area cortiliva interna che sarà destinata ad auditorium/sala polifunzionale;

**Comparto 3** "Area Polifunzionale, servizi privati" comprendente edifici esistenti e relative aree pertinenziali da destinare ad attrezzature ovvero a funzioni terziarie - commerciali a servizio sia delle attività del Campus che del quartiere limitrofo;

**Comparto 4** "Area AUSL" che comprende edifici esistenti attualmente in uso, di cui vengono conservate le destinazioni e relative aree pertinenziali destinati a funzioni sanitarie.

All'interno del subcomparto 1.1, che non prevede un progetto convenzionato, sono previste delle unità minime di intervento che corrispondono ai singoli padiglioni con le relative aree di pertinenza storicizzate. Queste unità contribuiscono, in maniera proporzionale alla superficie utile, ai costi delle opere di urbanizzazione generali dell'area, realizzate dalla Stazione Appaltante o altro soggetto attuatore individuato successivamente.

### **2.1.2. Articolazione in stralci delle opere di urbanizzazione**

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, sia del comparto 1, che del subcomparto 5, che delle opere esterne avverrà per stralci funzionali, previo nulla osta e autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e delle Aziende erogatrici dei pubblici servizi, sulla base del progetto esecutivo delle opere in parola e del loro effettivo grado di funzionalità. La suddivisione in stralci è stata redatta sulla base degli importi che scaturiscono da una suddivisione del costo complessivo delle opere di urbanizzazione, pari a circa 9.990.000 Euro, proporzionalmente alla consistenza patrimoniale di ogni singolo attuatore, valutata sulla superficie utile urbanistica calcolata secondo stime derivate dalle visure catastali e secondo la definizione dello strumento urbanistico tuttora vigente.

Sulla base degli importi ottenuti, sono state individuate le opere realizzabili da ciascun soggetto attuatore secondo criteri di funzionalità e realizzabilità.

Essendo in presenza di un'attuazione delle opere di urbanizzazione per stralci che possono essere successivi o concomitanti, dovrà essere garantito il coordinamento delle diverse fasi realizzative, sia in riferimento alla corretta esecuzione delle soluzioni tecniche adottate per le diverse opere sia in riferimento alle necessità di accessibilità e fruizione degli edifici al servizio dei quali lo stralcio funzionale è posto in attuazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci sarà programmata dal Soggetto Attuatore, che si impegna ad attuarle al fine di garantire la funzionalità del sistema viario del comparto e del sistema di smaltimento delle acque bianche.

Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi nelle singole UMI, subordinato all'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione generali e di sub-comparto in cui sono compresi, può avvenire anche in concomitanza con la realizzazione delle medesime opere di urbanizzazione, fermo restando che l'uso degli edifici ed il rilascio del relativo certificato di conformità edilizia e agibilità non potrà avvenire prima del collaudo delle opere di urbanizzazione cui i singoli edifici o gruppi di edifici fanno riferimento, ovvero, in caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo accertamento della funzionalità delle opere a diretto servizio dei fabbricati per i quali sia richiesta l'agibilità, secondo quanto previsto in merito dall'Accordo e quanto verrà recepito in convenzione.

Ne caso in cui il soggetto attuatore non realizzi le opere di urbanizzazione legate al proprio intervento, l'attuazione degli interventi previsti dai pre-progetti è condizionata, così come stabilito nell'Accordo, al versamento del contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generali.

### **2.1.3. Cronoprogramma degli interventi**

La realizzazione degli stralci delle opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'area è direttamente connessa all'attuazione degli interventi, in funzione sia della posizione del padiglione

oggetto di attuazione, che delle risorse finanziarie disponibili, calibrate sulla base della superficie utile realizzabile con l'intervento stesso, secondo lo schema di seguito riportato.

Per le progettazioni esecutive del PRU (fatti salvi gli interventi già autorizzati o in via di autorizzazione, nonché eccezioni specificamente evidenziate dalle presenti Norme) lo schema 1 allegato definisce il cronoprogramma che collega gli stralci funzionali della realizzazione delle dotazioni territoriali ai comparti e alle Unità Minime d'Intervento. Tale cronoprogramma fissa un ordine consequenziale per i titoli abilitativi di ciascun intervento, ma ne consente la realizzazione contestuale: si è comunque stabilito un ordine cronologico che garantisce una fruibilità in transitorio adeguata e che corrisponde all'elencazione dei finanziamenti descritto nella tabella di cui al punto 2.1.4.

La programmazione degli interventi viene modificata dalla variante 2017, correlando il completamento delle opere di urbanizzazione poste a nord, in parallelo alla linea ferroviaria, con la realizzazione dei Laboratori a Servizio dell'Università secondo quanto previsto alla Tav. P.5 della variante al PRU.

La successiva tabella tiene conto dell'effettivo stato di avanzamento degli interventi e della loro fattibilità economica, sulla base delle indicazioni fornite dalle proprietà e dai soggetti interessati.

Per i comparti, sub-comparti od unità minime di intervento per cui non è ancora stato individuato un soggetto attuatore, o per cui il soggetto attuatore realizza solo una parte della capacità edificatoria prevista, lo stralcio corrispondente resterà in sospeso o realizzato in anticipazione dagli Enti interessati, con finanziamento a valere su eventuali attuatori sopraggiunti in fase successiva.

Lo schema 1 riporta la suddivisione dell'ambito in comparti, sub-comparti e unità minime di intervento

## 2.1.4. Impegni degli attuatori per ogni stralcio attuativo

Nello specifico , gli interventi previsti sono illustrati puntualmente nell'elaborato P.5 del PRU, e di seguito descritti:

L'intervento corrispondente al comparto 2 "Area Studentato e servizi universitari" è stato suddiviso in due stralci funzionali correlati alle opere di urbanizzazione di seguito indicate :

- sub-comparto 5.1 (dotazioni ambientate sul fronte ferrovia – parte ovest);
- stralcio del sub-comparto 1.1 (aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi);
- sub-comparto 5.3 (dotazioni ambientate Vittorio Marchi);
- adeguamento tratto via Emilia;
- ampliamento parcheggio Funakoshi.

L'intervento corrispondente al sub-comparto 1.2 "Area Sportiva" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- sub-comparto 5.6 (dotazioni ambientate area sportiva).

L'intervento corrispondente al sub-comparto 1.3 "Colonia Agricola" è stato suddiviso in due stralci funzionali ed è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- stralcio del sub-comparto 1.1 (aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi).

Per tale intervento il primo stralcio funzionale é strettamente correlato alla realizzazione delle nuove costruzioni previste nel sub-comparto stesso come realizzazione di parte della viabilità ciclabile del parco e della piazza in corrispondenza del sedime dell'edificio principale della Colonia Agricola, mentre il secondo stralcio consiste nella progettazione dell'ex- orto con alberi da frutto storici.

Con la variante 2017 in tale sub-comparto é stata introdotta la possibilità di realizzare impianti sportivi a raso di servizio all'intero Campus.

L'intervento corrispondente al sub-comparto 1.4 "Area Laboratori" è stato suddiviso in due stralci funzionali ed è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- stralcio del sub-comparto 1.1 (aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi);
- sub-comparto 5.2 (dotazioni ambientate sul fronte ferrovia – parte est);
- sub-comparto 5.4 (dotazioni ambientate cimitero ovest);
- nuovo accesso cimitero.

Con la variante 2017 é stato consentito un inversione degli stralci funzionali, prevedendone nel primo le realizzazioni delle volumetrie prossime al Padiglione Buccola, correlando a tale nuova costruzione in particolare le opere di cui al sub-comparto 5.2.

L'intervento corrispondente al sub-comparto 1.5 "Ex-porcilaia" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- stralcio del sub-comparto 1.1 (aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi);
- sub-comparto 5.5 (dotazioni ambientate cimitero nord).

L'intervento corrispondente al sub-comparto 1.6 "Padiglione Donaggio", unitamente alle unità minime di intervento 1.1.1. "Padiglione Golgi", 1.1.2. "Padiglione Villa Rossi" e 1.1.8. "Padiglione Guicciardi" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- stralcio del sub-comparto 1.1 (aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi);

L'intervento corrispondente alle unità minime di intervento 1.1.9. "Padiglione Tanzi" e 1.1.10. "Padiglione Bertolani" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- stralcio del sub-comparto 1.1 (aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi);

Per tale intervento il PRU prevede in futuro l'insediamento di destinazioni d'uso universitarie; UNIMORE contribuirà direttamente al completamento delle opere che sono già state in parte realizzate con cofinanziamento dell'attuale proprietà AUSL, direttamente o tramite intermediatori .

L'intervento corrispondente al sub-comparto 1.7 "Padiglione Morel", unitamente all'unità minima di intervento 1.1.13. "Padiglione Villino Svizzero" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:

stralcio del sub-comparto 1.1 (aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi);

- il gran viale
- rotatoria su via Doberdò;
- rotatoria su via Jenner;
- riqualificazione Via Jenner e Via Notari
- nuovo manufatto sul Rodano
- adeguamento tratto via Emilia;

Per tale intervento il PRU prevede l'insediamento dell'Università, che contribuirà direttamente o tramite intermediatori alla realizzazione delle opere su elencate. Nel caso la realizzazione della rotatoria in progetto su Via Doberdò fosse già avvenuta, essendo stata posta a carico dei soggetti attuatori del PRU IP6 Ospizio, l'impegno di spesa previsto per tale opera sarà utilizzato per la realizzazione di altre opere o impianti.

L'intervento corrispondente al comparto 3 "Area Polifunzionale servizi privati" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- stralcio del sub-comparto 1.1 (aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi);
- adeguamento via Doberdò e realizzazione di parcheggi.

Per tale intervento occorre individuare un soggetto interessato al recupero dell'area e degli edifici storici per la realizzazione di una riqualificazione adeguata del comparto.

L'intervento corrispondente al comparto 4 "Servizi sanitari" è subordinato alla realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- stralcio del sub-comparto 1.1 (aree verdi viabilità interna e relativi sottoservizi);
- nuovo accesso AUSL-UAC già realizzato

Il rilascio dell'agibilità di tutti i fabbricati sarà altresì subordinato alla realizzazione della rete di smaltimento delle acque bianche funzionale all'edificio.

Queste condizioni non implicano oneri aggiuntivi a quanto previsto ai punti precedenti, ma consistono in indicazioni di priorità per determinate opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente agli interventi sui fabbricati.

Segue Tabella di ripartizione dei costi delle opere di urbanizzazione generale  
(Denominata Tabella 2)

<b>TABELLA 2 Quote di ripartizione delle spese per opere di urbanizzazione generale per l'attuazione del PRU San Lazzaro in funzione delle SU esistenti e di progetto</b>			
<b>Finanziamenti</b>	<b>Edifici</b>	<b>Mq di SU di progetto</b>	<b>Ripartizione delle spese di urbanizzazione comuni</b>
Stralcio 1 Vittorio Marchi	Buccola	2.600	446.990,72
	Livi	1.580	271.632,82
	Tamburini	900	154.727,56
	Besta	2.200	378.222,91
	De Sanctis	1.800	309.455,11
	Morselli	1.350	232.091,33
	<b>TOTALE</b>	<b>10.430</b>	<b>1.793.120,45</b>
	Lombroso	960	165.042,73
	<b>TOTALE</b>	<b>960</b>	<b>165.042,73</b>
	<b>TOTALE 1° FINANZIAMENTO</b>	<b>11.390</b>	<b>1.958.163,18</b>
Stralcio 2 Vittorio Marchi	Vittorio Marchi	6.000	1.031.517,03
	<b>TOTALE 2° FINANZIAMENTO</b>	<b>6.000</b>	<b>1.031.517,03</b>
Stralcio 3 Colonia Agricola	Colonia Agricola	600	103.151,70
	Ampliamento Colonia Agricola NC - 1° stralcio	1.760	302.578,33
	<b>TOTALE 3° FINANZIAMENTO</b>	<b>2.360</b>	<b>405.730,03</b>
Stralcio 4 Colonia Agricola	Ampliamento Colonia Agricola NC - 2° stralcio	440	75.644,58
	<b>TOTALE 4° FINANZIAMENTO</b>	<b>440</b>	<b>75.644,58</b>
Stralcio 5 Laboratori di Ingegneria	Laboratori di ingegneria (Ex Porcilaia) NC - 1° stralcio	1.600	223.495,36
	<b>TOTALE 5° FINANZIAMENTO</b>	<b>1.600</b>	<b>223.495,36</b>
Stralcio 6 Laboratori di Ingegneria	Laboratori di ingegneria (Ex Porcilaia) NC - 2° stralcio	1.300	275.071,21
	<b>TOTALE 6° FINANZIAMENTO</b>	<b>1.300</b>	<b>275.071,21</b>
Stralcio 7 Ex Porcilaia	Ex Porcilaia NC	2.100	361.030,96
	<b>TOTALE 7° FINANZIAMENTO</b>	<b>2.100</b>	<b>361.030,96</b>
Stralcio 8 Area Polifunzionale	Connolly	1.000	171.919,51
	Esquirol e Bagni	2.150	369.626,94
	Villino Stuoie	110	18.911,15
	<b>TOTALE 8° FINANZIAMENTO</b>	<b>3.260</b>	<b>560.457,60</b>
Stralcio 9 Istruzione superiore e Donaggio	Donaggio	980	168.481,12
	Ampliamento Donaggio NC	2.240	385.099,69
	Guicciardi	2.200	378.222,91
	Villa Rossi	1.100	189.111,46
	Golgi	500	85.959,75
	<b>TOTALE 9° FINANZIAMENTO</b>	<b>7.020</b>	<b>1.206.874,93</b>
Stralcio 10 Area Sportiva	Scuolette	730	125.501,24
	Palestra NC	1.000	171.919,51
	Campi sportivi tennis e calcetto		
	Campi sportivi calcio		
	Campi sportivi basket		
	<b>TOTALE 10° FINANZIAMENTO</b>	<b>1.730</b>	<b>297.420,75</b>
Stralcio 11 Bertolani e Tanzi	Tanzi	1.400	240.687,31
	Bertolani	3.500	601.718,27
	<b>TOTALE 11° FINANZIAMENTO</b>	<b>4.900</b>	<b>842.405,58</b>
Stralcio 12 Morel	Morel	12.500	2.148.993,82
	Copertura corte Morel NC	2.200	378.222,91
	Vassale	280	48.137,46
	Ex - Orti	350	60.171,83
	Villino Svizzero	280	48.137,46
	<b>TOTALE 12° FINANZIAMENTO</b>	<b>15.610</b>	<b>2.683.663,48</b>
Stralcio 13 Area Ausl	Dipartimento di Igiene prevenzione e Sanità		
	Unità di Abitazione e Cura		
	Valsalva		
	Villa Chiarugi NC	400	68.767,80
	<b>TOTALE 13° FINANZIAMENTO</b>	<b>400</b>	<b>68.767,80</b>
	<b>TOTALE MQ</b>	<b>58.110</b>	<b>9.990.242,49</b>

SCHEMA 1

