12 ottobre 2015

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata dell'area ubicata ad est di Via Terraccini, parte dell'ambito in trasformazione misto n. 129 Bertalia – Lazzaretto. **Istruttoria conclusiva per l'approvazione.**

INQUADRAMENTO DELL'AREA:

L'Area oggetto dell'intervento è posta nel quadrante Nord-Ovest di Bologna, nel quartiere Navile, ed è ubicata ad Est di Via Terracini e ad Ovest della Linea SFM 4° Bologna-Ferrara, ed è accessibile dalla rotatoria che distribuisce le Vie Terracini e Manzi.
La Via Manzi perimetra l'area a Sud e la linea ferroviaria la perimetra ad Ovest.

L'area non edificata ricade in un ambito di modeste dimensioni prevalentemente produttivo ma in prossimità del previsto insediamento del Comparto Lazzaretto in corso di attuazione sulla base dello specifico Piano Particolareggiato approvato che prevede insediamenti residenziali, terziari e universitari.

L'area, a seguito di specifica variante al POC e RUE, ha assunto destinazione terziario-commerciale con presenza di servizi per la collettività.

Le aree interessate dalla definizione del PUA sono state oggetto di parziale permuta tra Comune di Bologna e Fondazione Malavasi a seguito della sottoscrizione di specifici accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Le aree, a seguito di successivi atti intervenuti, risultano attualmente di proprietà della società Salco s.r.l. e del Comune di Bologna.

Alla Fondazione Malavasi, in sede di definizione degli Accordi, sono stati riconosciuti – con cessione in permuta – 7.360 mq di superficie utile per usi commerciali e terziari mentre l'Amministrazione Comunale ha mantenuto la proprietà di mq 2.300 di superficie utile, per la realizzazione del nuovo Centro Produzione Pasti.

In considerazione delle tipologie definite dal vigente Ptcp (art. 9.5) per gli esercizi commerciali di competenza dalla privata, la previsione commerciale ipotizzata (5.000 mq complessivi di superficie di vendita Sv) è classificabile come aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovra-comunale (tipologia 21), e necessita di piano urbanistico attuativo (Pua) per essere attuata.

Pertanto la proprietà privata e il Comune provvederanno a realizzare i propri interventi in maniera coordinata sulla base del Pua a cui è affidato il compito di definire l'assetto complessivo dell'area, che dovrà risultare coerente anche con le previsioni del piano particolareggiato vigente della zona R5.3 Bertalia-Lazzaretto.

Il Pua prevede anche il coinvolgimento delle aree di proprietà comunale adiacenti per permettere la realizzazione delle opere idonee a garantire, in maniera adeguata ed efficace, tutti i necessari collegamenti - carrabili, pedonali e ciclabili - con la viabilità esistente e con la prevista Fermata "Zanardi" del Servizio Ferroviario Metropolitano

La strategia dettata dalla strumentazione urbanistica, POC e RUE, è integrare le funzioni già previste nell'ambito con l'insediamento di nuove attività compatibili con le caratteristiche proprie dell'area, nel quadro delle finalità di utilità sociale e di interesse generale già in essere.

Gli obiettivi prioritari dettati dal POC sono:

- integrare e rinnovare la rete dei centri pasti esistenti, mediante la realizzazione di un nuovo centro pasti, localizzato in maniera ottimale rispetto al bacino di utenza, di caratteristiche e capacità produttiva adeguata, nel processo, in corso, di adeguamento e innovazione di tali attrezzature.

- integrare le attività di servizio alla residenza e alle altre funzioni previste dal piano particolareggiato del comparto Lazzaretto, in aree adiacenti alla fermata "SFM Zanardi", in accordo con le previsioni della pianificazione sopraordinata.

PRECEDENTI DI INTERESSE:

- con la Deliberazione di Consiglio O.d.G. n. 279 del 29 aprile 2013 P.G. n. 82084/2013 è stato approvato, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, la variante al vigente Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del Comune di Bologna, per la disciplina di parte dell'Ambito in trasformazione n. 129 Bertalia Lazzaretto nonché la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente;

- in data 18.04.2014,con istanza annotata al PG n.115755/14, la società Salco Srl, proprietaria di parte della suddetta area, ha richiesto al Comune di Bologna l'assenso alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata allegando una proposta di progetto urbanistico preliminare degli interventi che si intendono eseguire e uno studio ambientale sulle diverse componenti;

- per valutare compiutamente la proposta progettuale preliminare, propedeutica alla presentazione dell'istanza di deposito del PUA, si è proceduto alla convocazione di un'apposita Conferenza di Servizi, svoltasi in data 19/06/2014, a seguito della quale sono pervenuti i pareri degli Enti e Settori Comunali competenti, allegati in copia all'atto ricognitivo PG. n. 225524/2014;

- con deliberazione prog. n. 223/2014 del 30/09/2014 la Giunta Comunale ha autorizzato, ai sensi dell'art. 88 della Variante al vigente Regolamento urbanistico edilizio adottata con deliberazione consiliare odg. n. 245/2014, PG n. 141361/2014, la formazione e presentazione del Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo all'area in oggetto da redigersi nel rispetto delle modalità procedurali, nonchè delle indicazioni e prescrizioni contenute nei suddetti pareri espressi dagli Enti e Settori Comunali competenti;

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO:

Il Piano prevede la realizzazione di un complesso di edifici a destinazione terziaria (un edificio di circa 35 metri di altezza) e commerciale (tre edifici di circa 10 - 14 metri di altezza), e di un edificio destinato a centro preparazione pasti del Comune di Bologna.

L'accessibilità all'area è prevista dalla rotatoria che distribuisce le Vie Manzi e Terracini.
I parcheggi pubblici sono previsti in due distinte aree; una in prossimità della rotatoria di accesso all'ambito e l'altra in adiacenza alla linea SFM.

I parcheggi pertinenziali sono prevalentemente accessibili dalla nuova viabilità di progetto e collocati nel settore Ovest dell'area.

Sono previsti collegamenti pedonali e ciclabili per garantire la connessione con quelli già esistenti e per prolungarli sino ai margini dell'area in prossimità della nuova fermata del servizio SFM.

Gli edifici con destinazione commerciale e terziaria si sviluppano con una forma ad "L", con gli accessi ubicati in corrispondenza dei parcheggi.
Sul lato nord ed est, parallelamente alla ferrovia, sono localizzate le aree di carico scarico delle attività.
L'insediamento terziario è collocato nel margine nod-est dell'area, in prossimità della prevista fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano.
Al Centro Pasti è riservato il lotto ubicato nel settore sud-est dell'area.

ELABORATI DEL PUA:

in data 20.02.2015, con nota pg n.52103/15, la Soc. Salco Srl ha presentato la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in oggetto, completa dei seguenti allegati tecnici, successivamente integrati con note P.G. N. 62993/2015 del 04/03/2015 e P.G. n. 66525/2015 del 06/03/2015; in data 20/04/2015 P.G 111378/2015 è pervenuta la documentazione integrativa che recepisce le prescrizioni di carattere tecnico e ambientale contenute nei pareri espressi in sede della predetta Conferenza di Servizi;

ELENCO ELABORATI E DOCUMENTI	
Tavola	Titolo
	QUADRO CONOSCITIVO STATO DI FATTO
B.1	Inquadramento generale dello stato di fatto nel contesto urbano
B.2	Planimetria dell'area con rilievo fotografico
B.3	Rilievo plano – altimetrico
B.4	Rilievo del verde esistente
B.5	Rilievo dei sottoservizi esistenti
B.6	Estratti di mappa catastale con indicazione dei limiti di proprietà
B.7	Visure catastali
B.8	Inquadramento territoriale ed urbanistico con indicazione degli elementi di vincolo
	ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO
C.1	Planimetria di sintesi con individuazione degli interventi infrastrutturali previsti
C.2	Planivolumetrico e viste prospettiche tridimensionali
C.3	Planimetria con individuazione delle sagome di massimo ingombro dell'edificato e delle distanze
C.4	Profili con individuazione delle sagome di massimo ingombro dell'edificato e delle distanze
C.5	Planimetria di individuazione delle dotazioni pertinenziali
C.6	Planimetria di progetto
C.7	Planimetria delle tipologie edilizie
C.8	Planimetria di progetto e catastale con individuazione delle aree in cessione
C.9	Planimetria con individuazione della superficie territoriale dedicata al commercio
	PROGETTO DEFINITIVO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
D cme	Computo metrico estimativo
QE	Quadro Economico

D.1	Planimetria della viabilità e segnaletica stradale
D.2	Sezioni stradali tipiche
D.3	Planimetria di smaltimento dei rifiuti solidi
D.4.1	Rete fognaria pubblica di raccolta acque bianche – planimetria e schemi
D.4.2	Rete fognaria privata di raccolta acque bianche e nere – planimetria e schemi
D.5	Planimetria e schemi degli impianti idrici
D.6	Planimetria e schemi degli impianti di distribuzione del gas
D.7	Planimetria percorsi cavidotti Enel
D.8	Planimetria impianti di telecomunicazione
D.9	Planimetria impianti di illuminazione pubblica
D.10	Planimetria generale del piano degli abbattimenti arborei
D.11	Planimetria delle aree a verde e impianto di irrigazione
R.1	Relazione tecnica rete fognaria
R.2	Relazione tecnica rete idrica
R.3	Relazione tecnica rete di distribuzione del gas
R.4	Relazione tecnica rete di distribuzione energia elettrica
R.5	Relazione tecnica rete di telecomunicazione
R.6	Relazione tecnica di illuminazione pubblica
R.7	Relazione tecnica opere a verde e irrigazione
R.8	Relazione di adattamento al sito e studio del soleggiamento
R.9	R.9 Relazione tecnica rete per la ricarica di veicoli elettrici
	DOCUMENTI GENERALI
A.1	Relazione generale di progetto
A.1A	Relazione integrativa – modalità di recepimento delle varie prescrizioni/osservazioni emerse in sede di conferenza di servizi
A.2	Relazione geologica – sismica allegata al POC
E.1	Norme tecniche di attuazione
G.1	Studio di sostenibilità ambientale e territoriale
H.1	Progetto di comunicazione allegato al PUA
	Bozza di convenzione urbanistica
	Studio acustico

in data 12/10/2015 – PG n. 313359/2015 sono pervenuti i seguenti elaborati aggiornati a seguito delle osservazioni espresse dalla Città Metropolitana e della concertazione inerente la ripartizione dei costi urbanizzativi:

D cme	Computo metrico estimativo
QE	Quadro Economico
E.1	Norme tecniche di attuazione

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI:

La proposta di progetto urbanistico preliminare opera in conformità alla Variante al POC E RUE approvata con Delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 82084/2013 in data 29.04.2013.

I parametri urbanistici previsti dal proposta di progetto urbanistico preliminare, rispetto a quelli della variante al POC sopracitata sono quelli a seguito precisati:

PARAMETRI	VARIANTE AL POC	DATI PROPOSTA DI PROGETTO
Superficie Territoriale (St)		mq. 28.497
Superficie Utile (Su) Usi commerciali	max mq. 7000 usi 4a, 4b, 4c e 4d	mq. 4295 usi 4b,4c
Superficie Utile (Su) Altri Usi terziari	max mq. 4000 usi 5c pubblici esercizi, 3a e 3b uffici, artigianato di servizio	mq. 3065 usi 3a, 4d, 5c
Superficie Utile (Su) Nuovo centro produzione pasti	mq. 2300 uso 7a	mq. 2300 uso 7a
TOTALE Su	**mq. 9660**	**mq. 9660**
Superficie di vendita (Sv)	max mq. 5000	mq. 3739
Dotazioni: esclusivamente parcheggi pubblici (PU)	Dotazioni previste dal RUE per le funzioni commerciali - direzionali	mq. 3065
Indice di permeabilità	minimo 15 % della Superficie Territoriale (St)	(18,7% St) mq. 5.335

con riferimento alle tipologie definite dal vigente PTCP per gli esercizi commerciali possibili sull'area, la previsione commerciale in oggetto è classificabile come aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovracomunale (tipologia 21), che necessita di PUA per essere attuata.

DOTAZIONI TERRITORIALI:

Il PUA provvede ad individuare le dotazioni territoriali in coerenza a quanto previsto dalla specifica variante al POC.

Le dotazioni di parcheggio pubblico sono state determinate prevedendo:
- 40% della Su con destinazione commerciale - direzionale

il nuovo Centro Produzione Pasti, costituente, come gli altri Centri esistenti dello stesso tipo, attrezzatura di proprietà pubblica e uso pubblico SCU, dovrà garantire esclusivamente la dotazione prevista dal Rue di parcheggi pertinenziali PE.

Sono previsti mq 3.065 di parcheggio pubblico superiore alla quantità minima prevista dall'art. 116 del RUE in mq 2.944 (7.330 x 40%).

all'interno del PUA, in conformità alle previsioni del POC, non sono necessarie le restanti dotazioni territoriali di cui art. 116 del RUE (7.360 x 0,60 = mq. 4.416). Tale quantità rientra ampiamente nella dimensione di dotazioni eccedenti i livelli minimi fissati per il piano particolareggiato della Zona Integrata di Settore R5.3 Bertalia-Lazzaretto, in quanto il piano in questione prevede standard per complessivi 374.005 mq (tavola P12) a fronte di un minimo richiesto di 368.498 mq, quindi un'eccedenza di 5.507 mq

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito del perimetro del PUA sono state stimate con un apposito computo metrico estimativo (al netto di IVA e spese tecniche) come segue:

Parcheggio pubblico adiacente alla rotatoria	Euro	119.976,27
Sede stradale principale di accesso compreso di marciapiede e pista ciclabile	Euro	403.891,26
Sede stradale parallela alla ferrovia	Euro	155.672,32
Parcheggio pubblico parallelo alla ferrovia	Euro	135.868,46
Pista ciclabile parallela alla ferrovia	Euro	134.364,00
Cabina enel (esclusi impianti)	Euro	48.492,79
Infrastrutture ricarica auto elettriche	Euro	45.849,95
Manutenzione aree a verde di arredo stradale	Euro	6.300,00
TOTALE	Euro	1.050.415,05

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Armatura cabina Enel Pubblica necessaria per il funzionamento del centro produzione pasti come specificato da relazione tecnica depositata agli atti (PG n. 312382/2015) = €. 70.000,00

La specifica Variante al POC, con riferimento agli interventi urbanizzativi, stabilisce che:

"Gli interventi previsti dovranno essere realizzati in maniera coordinata, mediante un Pua che progetti l'assetto complessivo condiviso con l'Amministrazione, coerente anche con le previsioni del piano particolareggiato vigente della zona R5.3 Bertalia Lazzaretto.
Dovranno essere realizzate, da entrambi gli attuatori, sulle aree di proprietà comunale adiacenti a quelle in oggetto, le opere idonee a garantire, in maniera adeguata ed efficace in relazione ai carichi urbanistici previsti, tutti i necessari collegamenti - carrabili, pedonali e ciclabili - con la viabilità esistente e con la prevista Fermata "Zanardi" del Servizio Ferroviario Metropolitano."

Considerato che il Comune di Bologna ha una quota di edificabilità all'interno del Comparto in oggetto, esso è tenuto a partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopracitate in rapporto alla quantità di edificabilità ad esso spettante (2300/9660 = 23,81%).

L'atto di permuta tra la Fondazione Malavasi e il Comune di Bologna, stipulato in data 11/07/2013, stabilisce che sia la Fondazione e/o suoi aventi causa, che SERIBO (società costituita dal Comune di Bologna partecipante maggioritario per il servizio di refezione) provvederanno a realizzare in maniera coordinata, a propria cura e spese, sulla base di un progetto esecutivo concordato con l'Amministrazione Comunale coerente con le previsioni del piano particolareggiato vigente della zona R5.3 Bertalia Lazzaretto, sulle aree di proprietà comunale adiacenti a quelle in oggetto, le opere idonee a garantire, in maniera adeguata ed efficace in relazione ai carichi urbanistici previsti, tutti i necessari collegamenti - carrabili, pedonali e ciclabili - con la viabilità esistente e con la prevista Fermata "Zanardi" del Servizio Ferroviario Metropolitano

Con deliberazione prog. n. 223/2014 del 30/09/2014 la Giunta Comunale oltre ad autorizzare la formazione e presentazione del PUA in oggetto ha stabilito che in sede di convenzione urbanistica verrà disciplinata la partecipazione del Comune o avente causa (Futuro Gestore del Centro Produzione Pasti Comunale) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti principi:

- Il Comune, in conformità alle previsione del POC, è tenuto a partecipare alla realizzazione delle opere, ricadenti sulle attuali aree di proprietà comunali, idonee a garantire tutti i necessari collegamenti - carrabili, pedonali e ciclabili - con la viabilità esistente e con la prevista Fermata "Zanardi" del Servizio Ferroviario Metropolitano;
- Il Comune è tenuto inoltre a partecipare alla realizzazione delle opere di laminazione delle acque meteoriche delle aree di cui sopra e delle reti tecnologiche interrate necessarie per il funzionamento del Nuovo Centro Produzione Pasti Comunale;
- La ripartizione dei costi, tra Comune e Salco, delle opere di cui ai punti precedenti sarà rapportata alla quantità di edificabilità spettante a ciascun soggetto;
- La quota di tali costi di spettanza del Comune sarà trasformata e individuata in opere di urbanizzazione primaria puntuali (piste ciclabili), che saranno realizzate a completa cura e spese del Comune;
- Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento del Nuovo Centro Produzione Pasti Comunale, previsto all'interno del PUA, debbono essere completate entro i termini previsti nel cronoprogramma allegato alla richiesta di assenso;

Nell'ambito della concertazione del PUA è stata determinata la seguente ripartizione dei costi delle opere di urbanizzazione:

L'ammontare degli interventi urbanizzativi (comprensivi dell'armatura della cabina Enel e degli oneri manutentivi del verde per due anni dal collaudo) pari ad euro 1.120.415,05 è stato scomposto tra i due soggetti proprietari assegnando l'intero costo dei parcheggi pubblici PU alla Società Salco srl e ripartendo su base percentuale gli ulteriori interventi urbanizzativi.

Considerato inoltre che:

- il concorso del Comune di Bologna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in ragione della ripartizione proporzionale alla capacità insediativa sarebbe stato pari al 23,81% con restante quota, pari al 76,19%, a carico della società Salco;
- la realizzazione dei parcheggi pubblici a totale cura e spese della predetta società oltre alla realizzazione di opere strettamente funzionali al Nuovo Centro di Produzione Pasti, da realizzare in via prioritaria proprio per consentirne la realizzazione e il funzionamento, ha determinato un aumento percentuale del contributo privato pari al 84,21% del costo complessivo con conseguente riduzione del contributo a carico dell'Amministrazione al 15,79%;
- sono a cura e spese del soggetto attuatore privato gli oneri delle diverse fasi della progettazione delle opere di urbanizzazione (preliminare, definitiva e esecutiva);
- il soggetto attuatore si è occupato della progettazione di opere che da ripartizione agli atti verranno realizzate direttamente dal Comune;
- le principali opere di urbanizzazione previste all'interno del PUA sono strettamente necessarie e connesse al funzionamento del nuovo centro produzione pasti - attrezzatura di interesse collettivo- (sede stradale di accesso, le reti tecnologiche interrate, la cabina Enel pubblica) e che le stesse debbono essere realizzate in tempi celeri dal soggetto attuatore privato,

si riconosce a quest'ultimo, la quota parte delle spese tecniche e generali di cui al D.QE Quadro Economico agli atti, che in base alla capacità insediativa spetterebbe al Comune;

Sulla base di tale ripartizione (vedi tabella allegata) si determinano interventi a carico di ciascun soggetto, compresivi di spese tecniche e generali (Iva esclusa), pari a:

- Salco srl: euro 1.226.585,68
- Comune di Bologna: euro 229.953,89

Al fine di non procedere alla costituzione di un Consorzio tra Comune di Bologna e Salco srl per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato proposto di individuare interventi urbanizzativi autonomi che possano essere realizzati direttamente dal Comune; Tali interventi sono stati individuati nelle seguenti opere per un importo complessivo di € ***229.285,50*** :

1) la realizzazione della pista ciclabile parallela alla ferrovia; € 134.364,00
2) la fornitura e posa in opera delle colonnine ricarica auto elettriche nei parcheggi pubblici, ad eccezione delle opere di predisposizione spettanti al soggetto attuatore privato; €. 18.621,50
3) la manutenzione del verde di arredo stradale e dei parcheggi pubblici dopo la presa in carico delle aree successiva al collaudo provvisorio delle stesse €. 6.300,00
4) l'armatura cabina Enel pubblica €. 70.000

per agevolare la realizzazione degli interventi urbanizzativi in maniera funzionale e coordinata alla costruzione del Nuovo centro di produzione pasti si è inteso assegnare i lavori relativi all'armatura cabina Enel pubblica di cui al precedente punto 4) al soggetto attuatore privato per un costo stimato pari a Euro 70.000,00;

l'opera predetta è indispensabile e funzionale alla realizzazione di una Attrezzatura destinata a servizi di interesse collettivo quale il nuovo centro di produzione pasti, si è inteso riconoscerne il costo come scomputabile dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dal soggetto attuatore privato in sede di rilascio del permesso di costruire;

A carico della società Salco srl resterebbero pertanto euro 1.226.585,68 comprensivi dei costi di progettazione e dei costi complementari (oneri della sicurezza, collaudi, DL, ecc.) oltre ai costi legati al progetto di comunicazione.

STIMA DEI CONTRIBUTI CONCESSORI TABELLARI:

Oneri di urbanizzazione primaria commerciale - terziario: (non dovuti: opere realizzate direttamente dagli attuatori)
Mq 7360 x €. 28,25 = €. 207.920, 00

Oneri di urbanizzazione secondaria commerciale - terziario:
Mq. 7360 x €. 61,87 = €. 455.363,20

Contributo costo di costruzione commerciale - terziario
Stimato = €. 508.000,00

La stima delle opere di urbanizzazione primarie realizzate direttamente dagli attuatori risulta complessivamente pari ad euro 1.050.415,05, importo superiore a quanto dovuto dalle tabelle oneri.

COMPATIBILITA' CON I VINCOLI E TUTELE DELLA CARTA UNICA (PSC):

La compatibilità delle previsioni del PUA rispetto ai vincoli e tutele del PSC gravanti sull'area interessata è stata puntualmente verificata positivamente nella Valsat del PUA stesso.
Le eventuali prescrizioni, indicazioni e cautele che derivano da tale verifica sono indicate nelle misure di sostenibilità della Valsat.

PARERI ACQUISITI:

Al fine dell'acquisizione dei pareri di competenza degli Enti e Settori Comunali competenti sul PUA e dei pareri, di cui ai all'art. 5 della L.R. n.20/2000, delle autorità con competenze ambientali in merito al documento di Valsat, si è proceduto attraverso la convocazione di un apposita Conferenza di Servizi decisoria, svoltasi in data 19/03/2015.
Sono stati invitati i seguenti Enti:

- Azienda USL Città di Bologna
- ARPA
- Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, MO, RE
- Autorità di Bacino del Reno - Regione Emilia Romagna
- Servizio Tecnico Bacino Reno - Regione Emilia Romagna
- Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno
- Enel Distribuzione S.p.A.
- HERA S.p.A - Servizi Ambientali - Distretto Bologna
- HERA S.p.A. - Direzione Tecnica Clienti
- TELECOM ITALIA SPA - Focal Point Lottizzazioni Centro Nord
- RFI - Rete Ferroviaria Italiana Spa - Direzione Territoriale Produzione Bologna
- Comune di Bologna – Settore Mobilità Sostenibile
- Comune di Bologna – Settore Ambiente ed Energia
- Comune di Bologna – Settore Edilizia Pubblica e Manutenzione
- Comune di Bologna – Settore Infrastrutture e Manutenzione
- Comune di Bologna – Settore Attività Produttive e Commercio

A seguito della sopracitata Conferenza di Servizi sono pervenuti i seguenti pareri scritti, che sono stati allegati al verbale della conferenza di servizi PG n. 87865/2015:

- parere RFI, annotato al PG n. 72509/2015 del 13.03.2015;
- parere Settore Attività Produttive e Commercio del Comune di Bologna, annotato al PG n. 74262/2015 del 16.03.2015;
- nota di TELECOM ITALIA SPA - Focal Point Lottizzazioni Centro Nord, annotata al PG n. 75994/2015 del 17.03.2015;
- parere del Settore Piani e Progetti Urbanistici – U.I. Pianificazione Attuativa, annotato al PG n. 77082/2015 del 18.03.2015;
- parere della Soprintendenza Belli Arti e Paesaggio per le prov. di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara, annotato al PG n. 77251/2015 del 18.03.2015;
- parere AUSL, annotato al PG n. 77882/2015 del 19.03.2015;
- parere ARPA, annotato al PG n.78166/2015 del 19.03.2015;
- parere Settore Infrastrutture e Manutenzione, annotato al PG n. 78574/2015 del 19.03.2015;
- parere HERA S.p.A. - Direzione Tecnica clienti , annotato al PG n. 78577/2015 del 19.03.2015;
- parere del Settore Ambiente ed Energia del Comune di Bologna, annotato al PG n. 79819/2015 del 20.03.2015;
- parere del Settore Mobilità Sostenibile del Comune di Bologna, annotato al PG n. 81709/2015 del 24.03.2015;
- parere del Settore Edilizia Pubblica e Manutenzione del Comune di Bologna, annotato al PG n. 88581/2015 del 31.03.2015,

I rappresentanti del Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno, dell'Autorità di Bacino del Reno, del Servizio Tecnico Bacino del Reno, di Enel Distribuzione, di HERA - Servizi Ambientali hanno espresso il proprio parere in sede di conferenza di servizi.

la Conferenza di Servizi, all'unanimità, con i voti favorevoli dei presenti aventi diritto, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenuti in tutti i pareri acquisiti agli atti ha deciso di esprimere parere favorevole al progetto del Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi, costituito dalla documentazione progettuale sopra indicata, con le prescrizioni contenute nei sopracitati pareri

Ha deciso inoltre che le prescrizioni tecniche contenute nei suddetti pareri debbono essere recepite in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e degli edifici.
Le prescrizioni di carattere ambientale contenute nei suddetti pareri debbono essere recepite nel documento di Valsat prima del deposito del PUA;
Gli approfondimenti richiesti dagli Enti competenti in materia Ambientale debbono essere effettuati prima del deposito del PUA e riportati nel documento di Valsat;

L'assetto planivolumetrico del PUA è stato preliminarmente sottoposto al parere della Commissione per la Qualità e il paesaggio. La CQAP ha favorevolmente esaminato la proposta progettuale nella seduta del 04/02/2014 esprimendo parere favorevole, richiedendo che in sede della proposta definitiva, venga prevista la piantumazione di alberature sulla, fascia verde prospiciente via Manzi e ove possibile.

Non viene richiesto nuovamente il parere della CQAP in quanto l'attuale proposta di progetto urbanistico non differisce da quella esaminata in precedenza dalla CQAP e recepisce le indicazioni contenute nel predetto parere.

Deposito e pubblicazione del PUA e osservazioni della Città Metropolitana:

in data 20/04/2015 è pervenuta la documentazione integrativa che recepisce le prescrizioni di carattere tecnico e ambientale contenute nei pareri espressi in sede della predetta Conferenza di Servizi;

con determinazione dirigenziale P.G. N. 112435/2015 del 21/04/2015 è stato autorizzato il deposito del Piano in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 5 e 35 della L.R. n. 20/2000, stante la conformità della proposta di progetto alle varianti al POC e al RUE di cui alla deliberazione O.d.G. n. 279 del 29 aprile 2013 citata e le integrazioni documentali pervenute in recepimento delle prescrizioni tecniche e ambientali contenute nei pareri acquisiti in occasione della Conferenza di Servizi del 19/03/2015; - nel medesimo atto si determinava di procedere contestualmente alla richiesta di parere (P.G. n. 117429/2015 del 24/04/2015) al Quartiere interessato - Quartiere Navile - ai sensi degli artt. 10 e 11 del Regolamento sul Decentramento;

gli atti e gli elaborati costituenti il Piano di cui trattasi, ivi compresi gli elaborati costituenti il documento VALSAT di cui all'art. 5 della L.R. n. 20/2000, sono stati depositati, per la libera consultazione, presso la Sede Comunale di Piazza Liber Paradisus n. 10 – Settore Servizi per l'Edilizia - U.I Sportello Unico per l'Edilizia - per 60 giorni consecutivi e precisamente dal 27/04/2015 al 25/06/2015 dando adeguata informazione del deposito alla cittadinanza tramite avviso P.G. N. 113509/2015 pubblicato presso l'Albo Pretorio oltre che sul sito web comunale nella sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio" ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, con l'avvertenza che durante il predetto termine chiunque avrebbe potuto presentare osservazioni sui contenuti del Piano

è stato espresso parere favorevole dal Quartiere Navile con deliberazione di Consiglio di Quartiere, O.d.G. n. 22/2015 del 11/06/2015, P.G. n. 172159/2015;

nel termine del deposito non sono pervenute osservazioni e non sono pervenute osservazioni da parte dei Comuni limitrofi (Comuni di Castel Maggiore, Calderara di Reno, Anzola dell'Emilia, Zola

Predosa, Casalecchio di Reno) cui, trattandosi ex art. 9.5 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) - punti 3 (P) e 4 (P), di aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza di attrazione sovra - comunale è stato dato avviso del deposito del PUA con nota P.G. n. 118706/2015 del 27/04/2015;

ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 il Piano Urbanistico Attuativo, contestualmente al deposito e unitamente ai pareri acquisiti dalle Autorità Ambientali in sede di Conferenza di Servizi è stato trasmesso alla Città Metropolitana di Bologna per osservazioni;

la Città Metropolitana, con Atto del Sindaco Metropolitano n. 239 del 2 settembre 2015, ha espresso sul Piano n° 2 osservazioni rispetto ai contenuti del PUA e inoltre ha espresso valutazione positiva rispetto al documento di Valsat, condizionata al recepimento dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale.

Le proposte di controdeduzioni alle osservazioni della Città Metropolitana sono state in parte accolte di fatto in parte non accolte. Si allega alla presente il documento che riassume le osservazioni e le relative proposte di controdeduzioni.

CONCLUSIONI:

Verificati:

- l'ammissibilità del PUA in parola rispetto al quadro degli strumenti di pianificazione vigenti (PSC e POC);
- la conformità del progetto rispetto ai vincoli e tutele del PSC;
- la quantità e tipologia delle dotazioni territoriali rispetto a quanto richiesto dall'art. 116 del RUE;
- Visto l'esito favorevole della Conferenza di Servizi Decisoria con prescrizioni recepibili nella fase attuativa;
- Formulate le controdeduzioni alle osservazioni della Città Metropolitana;

Si propone di introdurre nelle norme di attuazione del PUA i seguenti nuovi articoli:

- Recepimento valutazioni di compatibilità ambientale, a seguito delle valutazioni di compatibilità ambientale, espresse dalla Città Metropolitana;
- Potenziamento della rete elettrica esistente in Via Terracini, richiesto da Enel in sede di conferenza di servizi per l'acquisizione dei pareri sul PUA;

In conclusione, non rilevando elementi ostativi di rilievo, si propone di procedere all'approvazione del PUA in oggetto, fatto salvo il parere del Direttore del Settore in merito alle seguenti questioni:

1. Richiesta di scomputo dell'intera quota afferente gli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici privati, avanzata dalla Soc. Salco;

2. Se il soggetti attuatori del PUA in argomento debbano realizzare l'infrastruttura di potenziamento della rete Enel esistente nella zona di via Terracini, già prevista nell'ambito delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato della Zona R5.3 – Lazzaretto;

Il Tecnico Incaricato
Geom. Angelo Cloroformio

Il Responsabile
dell'U.I. Pianificazione Attuativa
Dott. Davide Fornalè

Visto il riferimento che precede, valutate le proposte contenute, nulla osta a procedere con all'approvazione del PUA, precisando che:

- Vista la nota in atti dell'U.I. Coordinamento Giuridico per cui non si ravvisano gli estremi normativi per operare uno scomputo globale ed indifferenziato degli oneri (U1+U2) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed è pertanto da escludersi la compensazione;

- Il potenziamento delle rete Enel esistente su Via Terraccini è a carico dei soggetti attuatori del Piano Particolareggiato della Zona R5.3 – Lazzaretto, come già previsto nell'ambito del progetto del progetto delle opere di urbanizzazione dello stesso Piano. Qualora in fase di attuazione del presente PUA detto potenziamento della Rete Enel non sia ancora stato realizzato, i soggetti attuatori del presente Piano dovranno anticipare la realizzazione di questa infrastruttura assolutamente necessaria per soddisfare anche le richieste di fornitura elettrica da parte delle utenze che si insedieranno nel comparto in oggetto;

Il Direttore
Arch. Francesco Evangelisti

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE FORMULATE DALLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA.

La Città Metropolitana di Bologna, con atto del Sindaco Metropolitano n. 239 del 2 settembre 2015, ha formulato riserve ai sensi dell'art. 35 della LR n. 20/00 e smi, ed espresso valutazioni ambientali in merito al documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PUA, ai sensi dell'art. 5 cella LR n.20/00 e smi, alle quali nel seguito viene evidenziata la relativa risposta.

Osservazione n° 1

Si chiede al Comune di verificare il soddisfacimento delle attrezzature spazi collettivi minimi di cessione previsto all'art. A-24 della L.R. 20/2000 recepito all'art. 9.5 dal PTCP, escludendo dal conteggio la viabilità del comparto e le piccole porzioni di aree verdi indicate nella tavola C5 da considerarsi dotazioni ecologiche; conseguentemente si chiede di aggiornare la convenzione con i nuovi parametri.

Controdeduzione all'osservazione n° 1

La verifica richiesta è già stata effettuata in sede di controdeduzioni alle riserve formulate dalla Provincia di Bologna, con deliberazione di Giunta n. 121 del 9 aprile 2013, in merito alla variante specifica al POC. Di seguito si riporta, per maggiore chiarezza, parte della citata controdeduzione:

"Per quanto riguarda i parcheggi, la variante prevede (punto 3 – Dotazioni) che il nuovo insediamento delle funzioni prevalentemente commerciali – direzionali "dovrà garantire la dotazione prevista dal RUE di parcheggi pubblici PU e pertinenziali PE".
Per quanto riguarda le altre dotazioni territoriali (art. 116 del RUE), i restanti 60 mq di dotazioni pubbliche da cedere per 100 mq di Su oggetto di intervento corrispondono, per l'ambito, a 7.360 x 0,60 = 4.416 mq di aree per dotazioni (il nuovocentro produzione pasti costituisce una destinazione pubblica e non è soggetto acessioni di aree per dotazioni).
Tale quantità rientra ampiamente nella dimensione di dotazioni eccedenti i livelli minimi fissati per il piano particolareggiato della Zona Integrata di Settore R5.3 Bertalia-Lazzaretto, in quanto il piano in questione prevede standard per complessivi 374.005 mq (tavola P12) a fronte di un minimo richiesto di 368.498 mq, quindi un'eccedenza di 5.507 mq."

Si precisa inoltre che le dotazioni previste nel PUA in oggetto sono conformi ai parametri stabiliti dalla variante specifica al POC che di seguito si riportano:

3. Dotazioni.
Interventi previsti in sede attuativa:
- Centro Produzione Pasti: dovrà garantire la dotazione prevista dal Rue di parcheggi pertinenziali PE. In caso di insediamento di usi alternativi dovrà essere garantita la relativa dotazione prevista dal Rue di parcheggi pubblici PU e pertinenziali PE.
- nuovo insediamento delle funzioni prevalentemente commerciali - direzionali: dovrà garantire la dotazione prevista dal Rue di parcheggi pubblici PU e pertinenziali PE.

Dovranno essere attuate le misure per la sostenibilità previste dalla ValSAT dello specifico provvedimento di variante.
Permeabilità minima da garantire nel Pua: almeno 15% della St.

Per quanto concerne i parcheggi pubblici PU si precisa che l'art. 38 del Rue prevede che la superficie delle aree a parcheggio è comprensiva degli stalli e delle necessarie superfici complementari.

Si fa notare quindi che nel conteggio delle superfici da adibire a parcheggio pubblico è necessario inserire anche le superfici complementari, ovvero gli spazi di manovra e la viabilità di accesso al parcheggio stesso e le aree a verde di arredo.

Conclusioni:

Si propone di considerare accolta di fatto la riserva in quanto, effettuata ulteriore verifica, le dotazioni territoriali risultano reperite e pertanto soddisfatte per l'intero comparto.

Osservazione n° 2

Si richiama la necessità di verificare il raggiungimento delle quote di permeabilità minime richieste dal PTA pari al 20%, considerato che l'ambito è di fatto un nuovo insediamento seppur all'interno del territorio urbanizzato, valutando anche la possibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali interrati.

Controdeduzione all'osservazione n° 2

La verifica richiesta è già stata effettuata in sede di controdeduzioni alle riserve formulate dalla Provincia di Bologna, con deliberazione di Giunta n. 121 del 9 aprile 2013, in merito alla variante specifica al POC. Di seguito si riporta, per maggiore chiarezza, parte della citata controdeduzione:

"Le disposizioni di cui all'art.5.3 del PTCP sono state richiamate al paragrafo "Acqua" della Valsat della Variante.
Non si ritiene opportuno indicare nella Variante al POC una percentuale minima di superficie permeabile, anche in quanto l'esigenza di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero può risultare in contrasto con quella di protezione dal rischio di inquinamento veicolato dalle acque meteorica, in presenza di parcheggi ad elevata intensità d'uso."

Si precisa inoltre che la permeabilità garantita dal PUA in oggetto è conforme a quella prescritta dalla variante specifica al POC (almeno 15% della Superficie territoriale):

Conclusioni:

Si propone di considerare accolta di fatto la riserva in quanto, effettuata ulteriore verifica, la quota di permeabilità minima richiesta dal POC è garantita.

VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

La L.R. 6/2009 all'art. 13 introduce nuove precisazioni sul tema della Valutazione Ambientale, integrando l'art. 5 della L.R. 20/2000, "valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei Piani", inserendo in particolare la necessità di operare una Valutazione Ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio e che possono

derivare dall'attuazione dei medesimi piani. Nel caso specifico, il PUA è assoggettato a questa procedura, in quanto non rientra nella fattispecie contemplata al comma 4 dello stesso articolo 5.

Ai sensi del medesimo articolo la Provincia/Città Metropolitana, in qualità di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) dei piani comunali nell'ambito delle osservazioni al PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 5, comma 6, L.R. n. 20/2000.

La valutazione della VALSAT e degli esiti della consultazione

Per quanto riguarda l'acquisizione dei pareri in materia ambientale degli Enti competenti il Comune di Bologna ha provveduto, all'acquisizione dei pareri di AUSL e ARPA ed Autorità di Bacino del Reno, Servizio Tecnico Bacino Reno e Consorzio della Chiusa di casalecchio e del Canale Reno. Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, terminato il 25/06/2015, non sono pervenute osservazioni.

Nel merito, l'Autorità di Bacino del Reno esprime Parere favorevole a condizione che siano rispetttati i volumi di laminazione prescritti nelle norme del PSAI del Navile, indicando il limite 500mc/ha per il dimensionamento ed altre indicazioni sui sistemi di raccolta.
Anche il Servizio Tecnico Bacino Reno esprime una valutazione complessiva favorevole rimandando ad eventuali prescrizioni in sede di realizzazione della vasca di laminazione.

ARPA esprime la necessità di adeguare il progetto su alcuni temi:

- Acque meteoriche: al fine di evitare il conferimento eccessivo nelle pubbliche fognature, chiede di non recapitare nelle suddette le acque meteoriche non potenzialmente contaminate;
- Per quanto riguarda il carico urbanistico ed il conseguente incremento di traffico, segnala una forte criticità, nonostante lo studio di Valsat non evidenzi particolari incrementi;
- Campi elettromagnetici: si richiama alla necessità di calcolare la DPA delle nuove cabine di trasformazione ed la fascia non dovrò interessare aree interessate da permanenza di persone;
- Rumore: si chiede di regolamentare le attività di carico/scarico affinchè avvengano in orari diurni, come anche gli impianti dovranno essere temporizzati.

Ausl indica alcune criticità relative alla necessità di realizzare piste ciclabili in sede propria per quel che riguarda il nuovo intervento e richiama ad una verifica d'interferenza con l'impianto di telefonia mobile posta in via Zanardi 64, tale verifica dovrà essere compiuta basandosi su stime predisposte preventivamente da ARPA.

Rispetto alle **prescrizioni contenute nella scheda di VALSAT POC**, relativamente alla sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, si segnala che vi sono indicate "misure di sostenibilità" in relazione ad alcuni temi specifici, tra cui l'elemento ordinatore è la mobilità, ed in particolare il sistema del trasporto pubblico. In merito a tale tema, le valutazioni contenute nella Valsat del PUA cercano di dare risposte indicando l'esistenza di 3 linee urbane (35, 18 e 11), che hanno fermate posizionate nel raggio di 500 m. dall'ambito in oggetto.

Inoltre la Valsat pone come opere significativa la realizzazione della fermata "Zanardi SFM4". In attesa della realizzazione della fermata della linea SFM4 (prevista non prima del 2020), si segnala la necessità di valutare il potenziamento del trasporto pubblico locale esistente in termini di copertura del territorio servito (esempio allungamento della linea 35 fino all'ambito) e di prevedere collegamenti sicuri tra le fermate elencate e la nuova area commerciale.

Sul tema energia, alla luce della Delibera di Giunta Regionale n. 967 del 20 luglio 2015, relativa ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, si richiama l'opportunità di dare attuazione a detta normativa nella fase progettuale dei nuovi edifici.

Come richiesto dal comma 5 dell'articolo 1 della L.R. 9/2008, che prevede il coinvolgimento delle proprie strutture organizzative competenti in materia ambientale, congiuntamente a quelle che ordinariamente esaminano i medesimi strumenti per i profili di carattere territoriale, è stata attivata la consultazione con il Settore Ambiente.

Acquisita e valutata la documentazione presentata, chiedendo al Comune di recepite le considerazioni sopra esposte e tenuto conto dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime esito positivo rispetto al PUA ed alle relative valutazioni di VALSAT, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra enunciate e dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale, richiamando in particolare i contenuti delle prescrizioni formulate da Autorità di Bacino del Reno, AUSL, ARPA, Servizio Tecnico Bacino Reno, oltre alla necessità di acquisire il parere della Soprintendenza Archeologica come richiesto dal POC**.

Recepimento valutazioni di compatibilità ambientale:

Si prevede inoltre, recependo le predette valutazioni, di introdurre nelle norme di attuazione del PUA i seguenti articoli:

A. "In sede di progettazione esecutiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione, debbono essere recepite tutte le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti e dalla Città Metropolitana, posti in atti al provvedimento di approvazione del PUA in oggetto."

Relativamente alla seguente prescrizione espressa da ARPA: "*Al fine di limitare il conferimento di eccessive ed indesiderate portate nella pubblica fognatura e quindi al depuratore IDAR Bologna, le acque meteoriche non soggette a potenziale contaminazione (superfici pedonali, carrabili e coperture edifici) saranno da collettarsi in acque superficiali (Fiume Reno con la rete bianca separata del comparto o Canaletta delle Lame, anche in via provvisoria in attesa della realizzazione della rete bianca separata, previa verifica di sostenibilità idraulica dell'immissione) mediante sistemi di gestione adeguati (laminazione) Si ritengono pertanto non accettabili immissioni di acque meteoriche non contaminate nella pubblica fognatura nera o mista." Si chiede adeguata correzione del progetto.*

Si precisa che dal punto di vista tecnico non è possibile immettersi nella Canaletta delle Lame in quanto la quota di scorrimento delle acque convogliate dalla Canaletta è di alcuni metri superiore alla quota della tubazione di uscita dalla vasca di laminazione, per cui sarebbe stato necessario prevedere un sistema di sollevamento in più la portata massima che sarebbe stata possibile immettere non poteva superare i 7 l/s (come da indicazioni ricevute dal Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno), contro i quasi 16 l/s di progetto.
In sede della riunione della CdS per l'acquisizione dei pareri sul PUA, gli Enti presenti hanno condiviso la soluzione di immettere le acque meteoriche nella pubblica fognatura mista.
Si prevede, qualora le quote di scorrimento lo consentano, lo scarico a gravità nella Canaletta delle Lame delle acque meteoriche laminate del lotto destinato Centro Produzione Pasti.

B. "In sede attuativa gli interventi edilizi ricadenti in zona di tutela archeologica definita a media potenzialità archeologica, di cui al presente PUA, dovranno essere preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, che potrà subordinarli ad indagini archeologiche preventive."

Per quanto riguarda la segnalazione della Città Metropolitana di valutare il potenziamento del trasporto pubblico locale esistente in termini di copertura del territorio servito, si precisa l'Amministrazione Comunale valuterà con il gestore del servizio di trasporto pubblico l'ipotesi di allungare il tragitto della linea 35 in prossimità del comparto in oggetto.

RIPARTIZIONE COSTI URBANIZZATIVI

	IMPORTI QTE	SALCO	COMUNE DI BOLOGNA
IMPORTO A CARICO ESCLUSIVO PRIVATO	€. 490.752,56	€. 490.752,56	
IMPORTO ADA RIPARTIRE TRA SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO (76,19%) E COMUNE DI BOLOGNA (23,81%)	€. 965.787,00	€. 735.833,12	€. 229.953,89
	TOTALE	€.1.226.585,68	€. 229.953,89
	TOTALE GENERALE	€. 1.456.539,57	
	PERCENTUALI	84,21%	15,79 %

Opere realizzabili direttamente dal Comune di Bologna	
pista ciclabile parallela alla ferrovia	€. 134.364,00
impianto colonnine ricarica auto elettriche parcheggio pubblico	€. 18.621,50
Manutenzione aree a verde di arredo stradale per due anni:	
Parcheggio pubblico rotatoria	€. 1650,00
Parcheggio pubblico parallello ferrovia	€. 2250,00
Aree stradali	€ .2.400,00
totale	€. 159.285,50

Armatura cabina Enel Pubblica necessaria per il funzionamento del centro produzione pasti	€. 70.000,00 (attraverso scomputo oneri U2)
TOTALE	***€. 229.285,50***