

Spett.le Comune di Zola Predosa
Piazza della Repubblica 1
40069 Zola Predosa
Area pianificazione territoriale ed edilizia
Servizio Assetto del Territorio
Alla c.a. RUP Geom. Simonetta Bernardi

Oggetto: CONFERENZA DEI SERVIZI SIMULTANEA, IN SEDUTA PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 14-ter DELLA LEGGE N. 241/1990 e ss.mm.ii per l'esame di richiesta di Permesso di Costruire, Convenzionato, relativo ad intervento di ristrutturazione urbanistica mediante demolizione di un fabbricato industriale esistente, la costruzione di due edifici residenziali e realizzazione di opere di urbanizzazione, in Via Salvador Allende 2/A, 2/B, 2/C, 2/E, 6/A, 6/B, 6/C, 6/D, 6/E, 6/F- Pratica 10/C/2020.

- P.G. 10781/2020 in data 24/04/2020
- P.G. 21558/2020 in data 31/08/2020
- P.G. 23176 in data 14/09/2020

INTEGRAZIONI Vs. Rif. Protocollo N.0030927/2020 del 17/11/2020 relativo al Verbale della Seconda Conferenza dei Servizi del 27/10/2020

Castel Maggiore, 30 novembre 2020

Spett.le Comune,

come da vs. comunicazione del 17/11/2020 siamo a comunicare quanto segue:

SONO STATI AGGIORNATI TUTTI I DOCUMENTI denominati "Elaborati Grafici" ed "Opere di Urbanizzazione" sia perché le piccole modifiche della planimetria generale si riflettono su tutti i disegni, sia per aggiornare la targhetta identificativa in merito alla proprietà del lotto (Edilforme S.r.l. ha acquistato i terreni oggetto di Pdc in data 3 novembre 2020 con atto a Ministero Notaio Andrea Forlani Repertorio n. 21633 Racc. 7464). Sono stati inoltre aggiornati anche una parte dei "Documenti". **È stato pertanto redatto l'elaborato "D.A" con l'indicazione dettagliata di tutte le modifiche apportate per singolo elaborato.**

In relazione al **Parere dello Sportello Unico Edilizia**, favorevole condizionato, con prescrizioni da ottemperare per il rilascio del permesso di costruire, si consegna l'Elaborato "D8 Superfici illuminanti e ventilanti; Fattore medio di luce diurna" alla luce delle modifiche apportate alle unità immobiliari dell'edificio A e B. A seguito della approvazione del progetto sarà trasmessa la versione aggiornata della modulistica unificata con riferimento alle tabelle dei dati progettuali (mod. 4.2 del modello 2 della Modulistica Unificata).

In relazione al **Parere del Servizio Ambiente**, favorevole condizionato con prescrizioni da ottemperare per il rilascio del permesso di costruire:

1. **È stato eliminato il filare di alberature progettato sul lato ovest**, sulla scarpata del terrapieno della ferrovia. Si precisa che già nella lettera di trasmissione delle **integrazioni per la Seconda seduta della Conferenza** (PG 23176 del 14/09/2020) era già stato evidenziato che tale filare era stato sostituito con altrettanti esemplari di carpinus betulus pyramidalis, per ridurre i problemi di stabilità del terrapieno. **Constatato il rispetto dell'art. 3.4.1 comma**

8 del RUE (Vedi Elaborato T7) non sono previste ulteriori alberature su altre aree di proprietà pubblica.

1. Non essendo possibile traslare la cabina ENEL, si è provveduto a posizionare apposita cordolatura rialzata di cm 30 dal piano stradale posta perpendicolarmente alla cabina nel lato vicino alla campana (da realizzare così un box specifico per contenere solo la campana vetro) completo di apposita segnaletica orizzontale davanti alla cabina ENEL sul fronte strada atta ad impedire soste e depositi di rifiuti.
2. Sono stati eliminati gli arbusti progettati vicino alla campana del vetro e alla cabina ENEL, pur non condividendo tale scelta che, certamente rende più controllata l'area ma rende anche più visibile la sporcizia e l'immondizia;
3. Con riferimento ai lotti di verde privato è stata aggiornata la Tavola T7, riportando le alberature necessarie a soddisfare i requisiti dell'art. 3.4.1 comma 8 del RUE per la dotazione verde. Per la scelta di alberature e arbusti era già stata inserita una nota specifica nelle Norme Tecniche allegate alla Convenzione nella consegna del 24/04/2020. Si specifica che le alberature sono state posizionate esclusivamente nelle aree di verde profondo permeabile.

In relazione al **Parere del Servizio Gestione del Territorio/LL.PP** sospensivo:

4. *Tav. U.05: manca calcolo illuminotecnico e rappresentazione grafica dello stesso sulla planimetria generale.* Si specifica che il calcolo illuminotecnico (Tav. U.06) è stato consegnato in data 24/04/2020 e le piccole modifiche apportate nella seconda consegna di settembre (lievi spostamenti delle alberature affinché non interferissero con i pali della pubblica illuminazione) non modificavano tale calcolo. In considerazione della eliminazione delle alberature, viene riconsegnato il progetto di aprile 2020 ma sulla nuova planimetria e si allega nuovamente il calcolo illuminotecnico T.U6.
5. *Tav. U.02; Lo svincolo proposto non è supportato da valutazioni specifiche sui flussi di traffico dalla segnaletica verticale né da dichiarazioni del progettista di rispetto del NCDS e regolamento attuazione.* Lo svincolo, come si evince dalla documentazione già presentata a settembre, non è più oggetto di progettazione da parte del soggetto attuatore. Pertanto è stato eliminato dagli elaborati grafici.
6. *Per il sottopasso si richiede parere FER, proprietario del manufatto e specifiche impianto di illuminazione e telecamere; Per l'opera 3, mancano particolari, sezioni, materiali ecc.* Si precisa che si è concordato con la Pubblica Amministrazione e pertanto inserito in Convenzione l'obbligo, per il Soggetto Attuatore, di presentare il progetto definitivo-esecutivo delle opere extra-comparto entro 120 giorni dalla firma della Convenzione. Pertanto in quella sede saranno fatti tutti i dovuti approfondimenti e richieste di Parere agli enti competenti tra cui FER ai sensi del DPR 753/80.
7. *Tav. 19; Mancano le linee orizzontali di margine, manca un passaggio pedonale di collegamento tra l'isola dei parcheggi e i marciapiedi di progetto. Si richiede un passaggio pedonale tra comparto e zona decathlon, al fine collegare, il nuovo comparto alla rete esistente e alla zona Carrefour. Manca l'indicazione delle pendenze delle rampe Handicap che deve essere inferiore al 5%.* Si è provveduto ad integrare la tavola con le richieste dei LLPP, ad eccezione del collegamento tra l'isola dei parcheggi e i marciapiedi di progetto per impossibilità tecnica e in considerazione della viabilità della zona che è esclusivamente a servizio del parcheggio stesso. Tutte le rampe sono state progettate al 5% così come si evince dalle quote altimetriche e dai particolari, ma si è provveduto ad inserire specifica "scritta" sui disegni.
8. *Tav. U.01; nelle sezioni non viene indicato lo strato di TNT, che deve essere posato tra terreno e pacchetto fondazione delle varie opere di urbanizzazione.* È stato inserito in tutte le descrizioni delle sezioni (in effetti c'era solo in alcune) anche se era già stato inserito nei computi metrici per tutte le aree destinate a viabilità, stallo di sosta auto, marciapiedi e parcheggi. (1.720mq)

9. *Serve indicazione del progettista della portanza della strada e della verifica dei pacchetti rispetto ai risultati delle indagini geologiche.* Si allega la dichiarazione del progettista; si precisa che avrebbe dovuto essere chiesta in sede di Prima CDS insieme alle altre asseverazioni.
10. *CME; per le opere di urbanizzazione extracomparto, non sono stati usati prezziari ufficiali e nel computo delle altre opere non si rileva quale riferimento è stato utilizzato. Come già indicato il riferimento è il prezziario regionale delle opere pubbliche. Gli NP, non sono dotati di analisi prezzi che li definiscano, ma in alcuni casi viene allegato un preventivo di azienda. Occorre che venga redatto una analisi ogni nuovo prezzo. Le quantità dei computi non sono verificabili perché indicati come totali e non come singole quantità, quindi non è possibile procedere alla verifica.* Vedi punto 8: in quella sede si redigeranno i computi metrici estimativi sulla base del prezziario delle OOPP della RER
11. *Nell'analisi della matrice mobilità, non viene fatta menzione della chiusura di via Nievo, all'altezza del passaggio a livello e risulta necessario realizzare il collegamento con il corsello Decathlon per rendere quanto meno "accettabili", i flussi, come evidenziato nell'analisi. La mancata realizzazione di questo raccordo, farebbe sicuramente decadere le prestazioni e quindi renderebbe inadeguata l'analisi fatta.* Si precisa che la chiusura di Via Nievo è parte integrante dello studio sulla mobilità consegnato a settembre ed esplicitamente menzionato nell'elaborato "D4.9" vedi pag. 2 e pagina 5.
12. *Tav. T.17; Occorre verificare la distanza tra il guard-rail e la nuova barriera acustica, in modo che si permetta allo stesso di funzionare correttamente in caso di urto, in quanto la deformazione della struttura è definita da costruttore. Serve dichiarazione progettista che le opere della barriera non interferiscono sulla stabilità della scarpata e quindi del viadotto ai fini di garantire la sicurezza della viabilità e del manufatto.* Del tema si è ampiamente dibattuto nell'incontro del 25 novembre scorso; abbiamo evidenziato che non è stato possibile rintracciare la scheda del produttore nella richiesta di accesso agli atti della Via d'Antona (prima richiesta Domanda n. 2889690 di marzo 2020 senza riscontro, successiva Pec 07/09/2020) pertanto, in assenza di documentazione comprovante la "larghezza operativa" o "W" abbiamo provveduto ad inserire la rimozione e posa di nuovo guard-rail. Il maggior costo del guard-rail è evidenziato nell'elaborato "D6".
13. *Per quanto riguarda la bozza di convenzione evidenzio che, sarebbe opportuno che la manutenzione del verde rimanesse in carico al comparto, così come la manutenzione ordinaria e straordinaria della scarpata che, essendo oggetto, di realizzazione della barriera antirumore, potrebbe avere nel tempo movimenti importanti.* È stata inserita in convenzione la manutenzione straordinaria a carico del Soggetto Attuatore.
14. *Ritengo che non sia consigliabile piantumare né realizzare impianti di irrigazione sulla scarpata al fine di non creare possibili cause di indebolimento della scarpata stessa.* È stato modificato il progetto delle piantumazioni ed eliminato l'impianto di irrigazione. SI EVIDENZIA CHE SARA' NECESSARIO COORDINARSI IN FASE ESECUTIVA CON L'UFFICIO AMBIENTE PER GESTIRE LA PIANTUMAZIONE DI ARBUSTI E RAMPICANTI SULLA SCARPATA E SULLA BARRIERA FONOASSORBENTE (per preservare gli arbusti in assenza di irrigazione).

In relazione al CME del tema "guard-rail" su Via Massimo d'Antona, nell'elaborato "D6" sono allegare anche le schede tecniche ed i preventivi di massima delle soluzioni alternative.

In relazione al **Parere Enel Protocollo N.0028550/2020 del 29/10/2020** sul tema della Cabina elettrica, si evidenzia che la cabina proposta è unica ma doppia, delle dimensioni 10,15 x 2,30, così come riportato anche nei Computi Metrici e come suggerito informalmente dal tecnico di Enel come eventualità progettuale. In sede esecutiva verificheremo se realizzarne eventualmente due affiancate.

In relazione al **Parere dell'Urbanistica**, Simonetta Bernardi, "afferma che l'ufficio ha revisionato il testo presentato della convenzione e delle NTA ed evidenziato la necessità di rendere coerenti i dati numerici contenuti negli stessi rispetto agli altri elaborati costitutivi del progetto, in particolare, l'elaborato T.6 e deposita agli atti di conferenza la

versione revisionata della convenzione che sarà trasmessa, unitamente al presente verbale, anche ai proponenti invitando gli stessi ad utilizzarla come base di riferimento per l'iter concertativo. In relazione ai dati numerici relativi agli alloggi ERS si sono riscontrati alcuni errori nella determinazione della Sc degli alloggi convenzionati ed è necessario siano riscontrati dal SUE i valori definitivi relativi al Costo di Costruzione per consentire il riscontro del P.I.C.A. calcolato, sono inoltre necessarie alcune ulteriori specifiche inerenti le varie voci di costo costitutive del P.I.C.A. da esaminare in contraddittorio tra le parti".

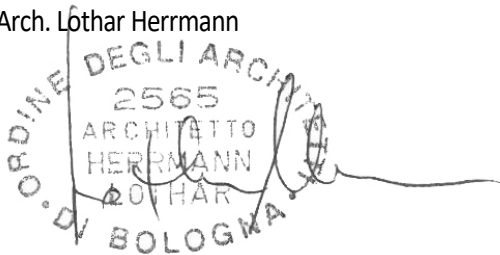
Si allegano D6, D7, D7bis aggiornati, sulla base anche di una stima preliminare fornita dal SUE in data 24/09/2020.

In relazione al PICA, si specifica che i dati sono stati aggiornati sulla base della SU di progetto pari a 730 mq; abbiamo infatti verificato che in sede esecutiva ci sarà una piccola riduzione della superficie calpestabile per l'inserimento di vari cavedi impiantistici e per la maggiorazione di pochi centimetri nei muri di separazione tra locali riscaldati e non. Avevamo ritenuto che uno scostamento del 0,7% potesse ampiamente ricadere nelle tolleranze costruttive ma poiché ci è stato indicato che questa ipotesi non è percorribile, abbiamo aggiornato TUTTI gli elaborati sulla base della quantità minima di edilizia residenziale sociale stabilita dalla Convenzione.

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordialmente

Arch. Lothar Herrmann



Arch. Claudia Orlandi

