

Spett.le Comune di Zola Predosa
Piazza della Repubblica 1
40069 Zola Predosa (BO)
Servizio Assetto del Territorio
Alla c.a. RUP Geom. Simonetta Bernardi
PEC: comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it

E p.c.
Edilforme S.r.l.
Via Rigosa 40
40069 Zola Predosa (BO)
Alla c.a. Arch. Enrico Cesari

Castel Maggiore, 10 settembre 2020

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 acquisita al prot. n.10781 del 23/04/2020 e successive integrazioni.

Trasmissione elaborati integrativi/sostitutivi in recepimento dei Parere Espressi in sede di Conferenza e dei Servizi del 23 giugno 2020 e succ. pareri

Spett.le Ente,

in relazione al Verbale della Prima Seduta della Conferenza del 23 giugno scorso, ed ai pareri espressi sia dai Servizi interni al Comune di Zola Predosa sia dagli Enti Esterni esterni, siamo con la presente a trasmettere la documentazione aggiornata ed integrata in recepimento di detti Pareri.

In particolare:

LAVORI PUBBLICI

1. Con riguardo alla matrice traffico, in relazione alla imminente chiusura del Passaggio a Livello di via Nievo e all'indotto di flusso del traffico proveniente dal Comparto C13 già convenzionato, la scrivente ha provveduto ad aggiornare l'elaborato D4.1 e D4.9 mettendo a sistema tali flussi di traffico con quelli del progetto;
2. In relazione alla Tavola delle opere di urbanizzazione e Opere extracomparto sono stati aggiornati i pacchetti stradali e ciclopeditoni sulla base delle specifiche del Comune di Zola Predosa;
3. È stata redatta la tavola della segnaletica ("T.19"), adeguandola alle caratteristiche tecniche del Comune di Zola Predosa per il superamento delle barriere architettoniche degli spazi pubblici; è stata leggermente modificata la planimetria generale.
4. Si precisa che è previsto l'impianto di illuminazione sul lato ferrovia, ma non è rappresentato sulla tavola della

illuminazione pubblica, ma sulla Tavola "E.3" essendo privata;

5. È stato aggiornato l'elaborato "D6" stima preliminare parametrica delle opere con il Computo Metrico Estimativo asseverato, esplicitato per singole voci di costo/quantità relative alle varie opere, con riferimento al prezziario RER OOPP e Camera di Commercio di Bologna e NP con offerte specifiche per voci di costo non presenti nei prezziari elencati.

EDILIZIA PRIVATA

1. In merito ai posti bici e moto, si precisa che, in conformità all'art. 3.1.4 c.7 del RUE (1 posto auto ed 1 posto bici/10 p.a.) il numero dei posti è il seguente:
 - PARCHEGGIO PUBBLICO DI 23 POSTI/10 = minimo 3 posti bici (accorpati a quelli del verde pubblico) e minimo 3 posti moto (ne sono previsti 4);
 - PARCHEGGIO PRIVATO DI 62 POSTI/10 = minimo 7 posti bici (ne sono previsti 4 davanti all'edificio A e 4 all'edificio B) e 7 posti moto (ne sono previsti 9)
2. Il dimensionamento delle cantine è stato modificato per rispettare la metratura minima di 5 mq prevista al capo 3.1 del RUE. Il progetto dell'interrato è stato leggermente modificato (eliminazione di una autorimessa ed inserimento di ulteriori cantine) ed abbiamo pertanto provveduto a riconsegnare tutti quegli elaborati relativi a questo livello (es. T15.1, MPi, E4, U4) "adattandoli" alla nuova soluzione senza modificare la sostanza del progetto.
3. Si precisa che nella Tavola T5 abbiamo riportato anche le quote (in rosso) di distanza dai binari così come richiesto dalla REGIONE EMILIA ROMAGNA, Servizio Trasporto Pubblico E Mobilità Sostenibile, ed inviate via Pec all'ente in data 27/05/2020.
4. Come da chiarimento con l'edilizia privata del 04/08/2020, si precisa che il rispetto degli articoli 8.1.1, 8.1.8 e 8.1.12 del DM 236/89 è riportato nella Relazione Illustrativa Cap.9.
5. In merito al Parere della CQAP:

"La Commissione dopo attenta valutazione dell'intervento proposto esprime il proprio parere favorevole in quanto la tipologia proposta dialoga coerentemente con l'ambiente circostante; suggerisce di verificare le cromie riportate nei prospetti ripensando ad una riduzione a due tinte dominanti anziché tre, utilizzando unicamente il colore beige proposto ed il colore grigio delle pergole, delle tapparelle e dello sfondato dei corpi laterali nelle terrazze e nel contorno del vano scala. "

Abbiamo fatto le opportune verifiche grafiche (vedi rendering in allegato) e riteniamo che l'effetto sia notevolmente di minor impatto estetico. È in corso di completamento il progetto esecutivo per valutare il materiale dei balconi e del vano scala: prima dell'inizio dei lavori sarà pertanto nostra cura aggiornare i rendering per condividerlo con la Pubblica Amministrazione prediligendo un colore più chiaro di quello attuale.

6. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

Il contributo di costruzione è stato calcolato esclusivamente sulla edilizia libera. Mentre è semplice definire la superficie utile di riferimento della edilizia libera ($3.650 - 735,11 \text{ ERS} = 2.914,89 \text{ mq}$) risulta più articolato il calcolo della superficie accessoria di riferimento. È stato pertanto considerata la s.a. dei singoli alloggi (terrazze, cantina, autorimessa) ma anche, così come per il calcolo del PICA, il contributo delle parti comuni in percentuale.

VERDE PUBBLICO E PRIVATO

1. Si è provveduto a sostituire il filare di “acero campestre” posto al piede della scarpata del cavalferrovia con altrettanti esemplari di *carpinus betulus pyramidalis*, per ridurre i problemi di stabilità del terrapieno; in ogni caso la perizia asseverata sarà consegnata al momento del deposito del progetto strutturale della barriera acustica che prevede la realizzazione di una serie di pali trivellati sino a 12 metri di profondità con interasse di circa 3 metri e che contribuirà alla stabilità del terrapieno stesso. Laddove non fosse comunque possibile procedere con la piantumazione, il soggetto attuatore si impegna conseguentemente a mettere a dimora una massa vegetazionale equivalente da concordare con la Pubblica Amministrazione.
2. Si è provveduto ad integrare la Tavola “T2” con il rilievo delle alberature esistenti
3. Si è provveduto ad integrare la Tavola T5 e T16 con la posizione dei lampioni per valutare interferenze; sono state riportate le distanze dai confini delle piantumazioni. Sono stati inseriti gli abbattimenti.
4. Si è provveduto a redigere la Tavola T.18 dell’impianto di irrigazione in conformità alle prescrizioni del RCVP;
5. Nella Tavola T.16 sono stati inseriti 11 porta biciclette (3 del parcheggio + 8 del verde) e n. 2 contenitori per i rifiuti vicino alle panchine, posizionate su pavimentazione solida e non su terreno;
6. Per gli arbusti sarà prevista la pacciamatura su agro-tela (vedi CME);
7. Su Via Allende, è stata inserita solo la campana del vetro ed è stata individuata l’area in cui esporre i rifiuti per la raccolta porta a porta, opportunamente schermata. La sbarra di ingresso e uscita dal comparto saranno dotati di tastiera alfanumerica i cui codici saranno trasmessi al gestore per garantire l’accessibilità dei mezzi di raccolta dei rifiuti.

URBANISTICA

1. Si è provveduto ad aggiornare la capacità edificatoria eliminando il mappale 378 risulta esterno alla zona AR.s8 ed “ex C1”
2. Si è esplicitato sia in relazione sia nelle Norme Tecniche il conteggio con gli indici riferiti all’esistente “IP1+IP2” per dimostrare, successivamente, l’applicazione dell’indice minimo di sostenibilità.
3. Per il mantenimento del linguaggio estetico, sono state inserite alcune norme all’interno delle NTA sia relative all’aspetto degli edifici sia alle essenze previste per le recinzioni.
4. È stata aggiornata la Convenzione sia come format sia inserendo le caratteristiche delle fidejussioni da contrarre a garanzia delle Opere di Urbanizzazione Primarie ed extra comparto, inserendo gli articoli del CC necessari e la percentuale dell’importo da garantire con la fideiussione al 120% del costo di realizzazione (anziché 100%) e la percentuale massima svincolabile per stralci.
5. Per gli alloggi ERS è stata prevista la dotazione di autorimesse e cantina.
6. È stata scritta in forma prescrittiva la distanza di 20 m tra i due edifici di progetto.
7. È stata riformulata la determinazione del P.I.C.A portando il valore a 2.299 €/mq;
8. Sono stati inseriti nella Convenzione alcuni articoli di rito, quali: durata della convenzione, controversie, inadempienze e sanzioni e ri-sottoscrizione delle clausole pattizie

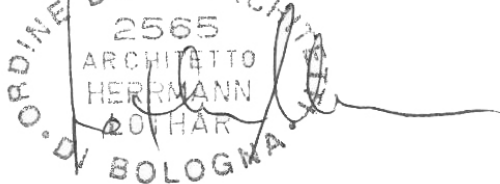
PARERE SOPRINTENDENZA

1. In relazione al Parere della Soprintendenza N. 0016468/2020 del 01/07/2020, è stata presentata una CILA Prot. 19759 del 06/08/2020 presso il Comune di Zola per gli scavi archeologici preventivi, coordinati dalla archeologa Dott. D'Amato di Tecne Srl; quest'ultima non ha rilevato livelli antropizzati o evidenze di interesse archeologico. La Relazione è già stata inoltrata in Soprintendenza e a breve dovremmo ricevere il parere finale. La fine lavori della CILA è stata presentata in data 11/09/2020

A disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti

Arch. Lothar Herrmann



Arch. Claudia Orlandi



Rendering di prova su suggerimento CQAP

