

**ALLEGATO A) alla proposta di provvedimento conclusivo prot. 5033 in data 24/02/2015**

OGGETTO: Strumento urbanistico preventivo per l'attuazione del comparto C12 in loc. GESSI; pratica 2/L/2014 acquisita al prot. 15719 del 26/06/2014 e aggiornata con prot. 26165 in data 30/10/2014; CONDIZIONI PRECRIZIONI SUBORDINANTI L'ATTUAZIONE DEL PIANO E L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI:

**SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA, COMPOSITIVA, AMBIENTALE:**

- In sede di progetto, preliminarmente ai titoli abilitativi degli interventi, deve essere richiesta ed ottenuta l'**Autorizzazione paesaggistica** di cui all'art. 146 D.Lgs. 42/2004;
- secondo quanto indicato dalla **CQAP** con parere in data **13 novembre 2014**, gli edifici e l'accesso al comparto dovranno essere maggiormente caratterizzati;
- devono essere osservate le prescrizioni del **parere archeologico n. 14040 del 2 dicembre 2014**, emesso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna-Bo in atti al **prot. 28938 del 02/12/2014**;
- devono essere rispettate le condizioni espresse da **ARPA** con parere **PGBO/2014/0016787**, acquisito agli atti con **prot. 29592 in data 11/12/2014** con particolare riferimento all'orientamento dei locali, alla disposizione delle aperture finestrate e alla realizzazione di logge e balconi al fine di ottimizzare il **benessere acustico**; per quanto riguarda la determinazione oggettiva del **criterio differenziale dell'attività commerciale** esistente a Nord del comparto, ritenuto di non poterne escludere un superamento nel **primo fronte edificato** si ritiene necessario un **monitoraggio nel periodo di massima attività** e qualora si prefigurassero le condizioni per un **superamento** del criterio differenziale, dovranno essere adottate idonee **misure di mitigazione**; dovrà essere posta attenzione alle **prestazioni acustiche di serramenti e requisiti passivi degli edifici** secondo le Norme UNI e il Decreto del 5/12/97, devono essere predisposti **serbatoi di accumulo delle acque meteoriche** come indicato dal parere ARPA in parola e dal RUE; per il contenimento **dell'inquinamento luminoso** è prescritto il rispetto del quadro di riferimento normativo vigente, del quale in ultimo, la **DGR 1688 del 18/11/2013**;
- devono essere rispettate le prescrizioni/indicazioni del **parere AUSL P.G.21680 del 08/09/2014** prescrivendo peraltro, in sede di progetto, ulteriori indagini su reti elettriche AT-MT, antenne e impianti emittenti campi elettromagnetici nel significativo intorno di 300 m.; con riferimento alla rete elettrica sopra/sottostante l'area di verde pubblico la fascia di esposizione ai **CEM** superiore ai limiti di norma, dovrà essere **inaccessibile**;
- le condizioni e i requisiti individuati negli studi di sostenibilità ambientale ed insediativa allegati al Piano particolareggiato (elaborati "D,E,F,G,H,I,M-M1), rappresentano i **livelli qualitativi minimi** degli interventi e potranno essere derogati solo qualora sia diversamente indicato nei pareri specifici degli Enti o ove previsto nella NTA;
- le condizioni dell'elaborato "I", inerente la sostenibilità/qualità energetica-ambientale si intendono comunque **concorrenti** e non esaustivi agli **artt. 6.31, 8.1, 8.2 del PSC, capo 3.3 del RUE**.
- l'arredo delle aree sistemate a verde che dovrà constare anche di 1 fontana, di almeno 1 portabiciclette a 4 posti, di un impianto di irrigazione ad ala gocciolante per gli alberi da porre a dimora, la realizzazione del sentiero in calcestre e ogni altro elemento di

dettaglio delle dotazioni collettive dovranno trovare definizione puntuale in sede di progetto delle OO.PP..

#### IMPIANTI E RETI

- dovrà essere realizzato il **collegamento** delle reti Gas e Acqua tra le vie Salgari/Gessi,
- Per quanto riguarda le reti fognarie nel tratto interno alla lottizzazione, così come le altre reti, devono restare private/condominali; il sifone Firenze nonché gli altri manufatti complementari all'allaccio dovranno **attestarsi sull'ingresso del comparto**;
- il diametro minimo delle condotte di raccolta acque bianche è di **300 mm**;
- il **refuso** presente in legenda degli elaborati grafici che richiama il sollevamento riferito alla vasca di laminazione (che funziona a gravità e il cui progetto esecutivo dovrà essere approvato da HERA), è da intendersi cassato;
- il progetto delle reti idriche e fognarie dovrà attenersi rigorosamente alle **linee guida** di progettazione delle reti fognarie, approvate da HERA;
- da una verifica eseguita sulla cartografia si conferma l'esistenza della rete acque nere DN 315 sulla via Gessi (indipendente, quindi, dal Rio Gessi), è pertanto da intendersi **cassata** l'impropria indicazione presente negli elaborati e riferita al condotto "Rio Gessi" ove lo denomina come fognatura nera il quale, in realtà è (e resta) qualificato come fosso demaniale;
- l'attribuzione al Comune dell'onere di intervento sul Rio Gessi, richiamata nell'elaborato M predisposto dai promotori, è da ritenersi **non operante**;

#### TRAFFICO-VIABILITA':

- gli approfondimenti e la soluzione delle problematiche inerenti **l'assetto della viabilità e la segnaletica**, evidenziati dai Servizi competenti nelle Conferenza dei servizi interni all'Ente in data 13 agosto 2014, della Conferenza dei Servizi in data 11 settembre 2014 e 11 dicembre 2014, oltre che nella comunicazione prot. 22809 del 22 settembre 2014, sono conferite alla fase pre-progettuale delle OO.UU. In tale sede, preliminarmente al progetto, sarà approfondito lo studio del traffico e delle criticità, individuando le possibili soluzioni e definendo, in base alle risultanze, interventi e competenze;
- in sede progettuale dovranno essere sviluppate a livello di **"esecutivo"** e condivise coi Servizi Comunali competenti, le caratteristiche fisiche-costruttive di viabilità, accessibilità, parcheggi, raccordi fra strade pubbliche e aree private, alberature/ombreggiamenti, percorsi, ed il corretto dimensionamento/posizionamento di dotazioni (pertinenziali e condominiali), distanze, relazioni spaziali ed altimetriche fra fabbricati e fra questi e i confini;
- la **strada di penetrazione ai lotti** non avendo alcuna rilevanza pubblica, è **da considerarsi meramente spazio condominiale** o privato aperto al pubblico transito non ritenendo corretto l'accollamento alla P.A. degli oneri manutentivi e gestionali;
- è **necessario arretrare la rampa inclinata** di intersezione con la nuova viabilità pubblica, in modo da creare uno spazio di stazionamento orizzontale del veicolo, come prescritto dall'art. 3.5.8 comma 6 delle norme RUE;
- è necessario riservare alcuni spazi di **parcheggio per biciclette e moto**, in misura di 1/10 (art. 3.1.4 co.7 RUE-Norme);
- i sensi di marcia e la segnaletica di strade e spazi pubblici dovranno essere ridefiniti on sede esecutiva di concerto coi Servizi Comunali competenti (PM e LLPP); in tale sede

- occorre prevedere, inoltre, la **separazione fisica (cordolo)** fra la **pista ciclopedonale**, gli spazi carreggiabili o i parcheggi, come prescritta dall'art. 3.5.7 delle norme RUE, per evitare l'interferenza o la sosta lungo la stessa di veicoli;
- l'assetto dei due parcheggi pubblici sulla nuova strada, appare migliorabile nella sua funzionalità e di difficile utilizzo per l'esiguità degli spazi di manovra disponibili, dovrà essere previsto uno spazio di attestamento dei veicoli in fase di uscita dal parcheggio per immettersi sulla strada, occorre riservare stalli di sosta per veicoli dei **portatori di handicap** da prevedere in fase progettuale;
  - l'accesso alla lottizzazione e **al lotto 4** non sembra prevedere un'area di attestamento dei veicoli in entrata e uscita oltre ad avere spazi di manovra per gli stalli privati renderli che non paiono facilmente fruibili;
  - occorre definire e condividere in sede di progetto esecutivo delle OO.UU. coi Servizi competenti i **raccordi** e le intersezioni stradali, sia per quanto concerne stalli di stazionamento orizzontale e sia per quanto riguarda i raggi di raccordo, nonché il tipo di **finiture**, le **quote** altimetriche, la corretta **separazione** fra i posteggi le strade e la pista ciclopedonale;
  - dovranno inoltre essere definiti coi Servizi Comunali preposti, i **sensi di traffico così come la necessaria segnaletica orizzontale e verticale**;
  - per il rispetto della normativa applicabile alle **aree di parcheggio**, queste dovranno essere **dotate di alberature** e realizzate conformemente agli artt. **3.1.4 e 3.1.7 delle Norme RUE** ed al **Regolamento comunale del verde pubblico e privato**, cui il Piano comunque fa espresso rimando;
  - il **filare di alberature** previsto nel **verde privato** in parallelo alla via Salgari, assume **carattere vincolante** per l'assetto del verde pertinenziale, avendo, questo, una funzione ombreggiante per i parcheggi posti sul fronte stradale;
  - le distanze ed, i parametri come Sp, Vp, Rc, V1 ecc., indicati negli elaborati del Piano rappresentano il minimo inderogabile e potranno subire variazioni solo in aumento;

#### SICUREZZA IDRAULICA- IDROGEOLOGIA

- devono essere rispettate le indicazioni del **parere in materia di vincolo sismico Prot. N. 145372/2014 del 9 ottobre 2014**, allegato alla Delibera di Giunta della Provincia di BO n. **408 del 29/10/2014**;
- confermato che l'area di pertinenza del rio Gessi non è interessata da infrastrutture ma solo da allacci e sistemazioni esterne, si subordina alle prescrizioni di dettaglio del Servizio Tecnico B.R., la realizzazione dello scatolare del Rio Gessi oltre che al parere e alle prescrizioni dell'STBR in relazione all'attraversamento del metanotto di collegamento alla rete esistente;
- tutte le interferenze col rio Gessi per attraversamenti, immissione ed altri allacciamenti dovranno essere oggetto di specifica **concessione di occupazione aree demaniali** (LR 7/2004); nel progetto esecutivo è prescritta la realizzazione di un manufatto che consenta l'**ispezione** dello scatolare, oltre che l'**accessibilità** per la pulizia;
- per quanto riguarda la vasca di **laminazione**, in sede di progetto le dimensioni della bocca tarata devono essere ulteriormente dettagliate e condivise col STBR, oltre che verificato il calcolo dello stramazzone di troppo pieno;
- posto che le concessioni demaniali saranno inizialmente richieste dal S.A., ma successivamente dovranno essere volturate ai futuri assegnatari, si suggerisce di

- richiedere da subito **concessioni separate** per ogni diversa tipologia di intervento, al fine di facilitarne la successiva volturazione;
- Nella sistemazione del giardino pubblico si indica la realizzazione di un **fosso di guardia** o di sistemazioni che riducano fenomeni di dilavamento superficiale vista la pendenza dell'area in esame.
  - L'analisi del rischio frana, attesta l'assenza di rischio per dichiarato non interessamento della porzione del lotto 4 ricadente in "UIE R3". La realizzazione del fabbricato posto sul lotto 4 è tangente l'area a rischio di frana, dovranno pertanto **evitarsi interferenze** con le sistemazioni esterne del fabbricato/lotto o con gli abbattimenti di alberature e piantumazioni. In sede esecutiva, ove tali interferenze siano previste, gli interventi dovranno essere assoggettati alle specifiche pratiche abilitative in materia di **vincolo idrogeologico**;
  - Particolare attenzione è inoltre da porre, in sede progettuale ed esecutiva, alla **captazione/regimazione delle acque provenienti da monte** per evitare ristagni o disturbo ai fabbricati che saranno realizzati al piede del versante;
  - l'attribuzione al Comune dell'onere di intervento sul Rio Gessi, richiamata nell'elaborato M predisposto dai promotori, è da ritenersi **non operante**, detto elaborato costituisce mero riferimento per la progettazione degli intereventi idraulici;

**PRECISAZIONI:**

Verificato che negli atti di Conferenza il prot. 26165 del 30 ottobre 2014 risulta erroneamente denominato "16165" per mero errore materiale, va precisato che **ogni indicazione al PG n. 16165 ivi ricorrente è da intendersi riferita al PG n. 26165**;

Il *preventivo di massima delle opere di urbanizzazione, elaborato L*, ha una funzione **meramente previsionale** della spesa ai fini fideiussori preliminari, **non costituisce documento di natura economico-contabile e non è da intendersi sostitutivo della natura prestazionale delle obbligazioni** di convenzione a carico dei lottizzanti.

Sono dovuti gli adeguamenti e gli adempimenti progettuali/esecutivi necessari a garantire il rispetto delle norme sul superamento delle **barriere architettoniche** attestato nel Piano particolareggiato.

Per quanto non espressamente previsto dalla Normativa e dalla Convenzione del Piano Particolareggiato e dal presente Allegato, si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti, alle normative di settore e alla legislazione nazionale e regionale vigente.

*Simonetta Bernardi*

Responsabile del Servizio Assetto del Territorio  
U.O. Pianificazione Urbanistica