

**APPENDICE NORMATIVA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**(in blu le integrazioni apportate in fase di approvazione)**

**Variante sostanziale al PUA AMBITO A12-05 1°STRALCIO – COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 (approvato con atto C.C. n. 41 del 22/05/2009) per modifiche all’attuazione dei lotti commerciali n. 58 e n. 59 e dei lotti n. 51, n. 55/56, n.10, n. 19/20 e macrolotto 2 Sub C (APPROVAZIONE)**

**1) Destinazioni d’uso**

La destinazione **Terziario/Direzionale collocata nel macrolotto 2 Sub C e nel lotto 51** potrà avere i seguenti usi compatibili con la funzione residenziale e con basso carico urbanistico, adattabili alla tipologia proposta negli elaborati grafici:

- D1 Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere;
- D3 Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini ecc.), sportive (palestre, ecc.) e di spettacolo;
- D4 Attività sanitarie ed assistenziali (private);
- D5 Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.);
- D6 Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell’obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca;
- D11 Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto;
- E1 Esercizi commerciali di vicinato (c1-alimentari; c2 – non alimentari);
- E8 Pubblici esercizi;
- E9 Artigianato dei servizi alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo ecc.), ai beni di produzione, alle imprese e laboratorio, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli;
- G16 Attività culturali, sociali, ricreative, attrezzature sportive, per lo spettacolo e relativi impianti.

**2) Prescrizioni per fase PdC/esecutiva derivanti da esame istruttorio**

**LOTTO 55/56**: la tipologia si intende adeguata nel suo schema generale, tuttavia è necessario:

- verificare le soluzioni distributive interne al fine di evitare aperture frontali tra pareti antistanti; a tal fine, se necessario, si consideri una flessibilità anche nella aggregazione dei moduli (ribaltamento ds/sx...);

- scale a ventaglio o zampa d'oca saranno ammissibili solo con larghezza minima di 1 m., secondo gli indirizzi assunti dalla C.Q.A.P.;

**Tipologie lotti commerciali (LOTTI 58-59):**

- l'altezza proposta di 6,30 m. deve ritenersi indicativa al fine di poter modulare al meglio, in fase di progettazione edilizia, i rapporti proporzionali tra i vari elementi di facciata, in particolare la pensilina.
- Facciate: dovranno avere un parapetto in copertura di altezza sufficiente ad occultare, dai vari punti di vista e distanza, i macchinari e/o impianti tecnici di copertura. In sede di PdC in particolare dovrà essere accuratamente indicato/scelto il materiale/colore della pensilina elemento particolarmente significativa della tipologia, nonché gli accostamenti/ e varianti cromatiche.
- Prospetti. Sono da ritenersi validi quelli con finestre a terra, in quanto qualificanti la funzione degli edifici.
- Pareti verticali. Tra le varie soluzioni prospettate saranno da approfondire in fase di PdC, tenendo conto della miglior adeguatezza alla soluzione architettonica e miglior garanzia di tenuta nel tempo. Sarà cura del soggetto proprietario la corretta e duratura manutenzione, tale da non generare effetti di degrado delle strutture e della immagine urbana.
- Dovrà essere ricercata idonea soluzione architettonica/vegetazionale degli elementi di separazione (muretto – siepe) del lotto 59, mantenendo la continuità dei percorsi pedonali.
- Dovrà essere studiata analoga e coordinata soluzione anche per lotto 58.

**Tipologia lotto 19/20:** i lotti con tipologia condominiale affacciati su Via Rita Levi Montalcini (lotti 19-20, lotto 25-26) dovranno adottare medesima tipologia (blocco condominiale) e consistenza planovolumetrica, nonché medesimo linguaggio compositivo ed architettonico di quello già realizzato, prevedendo tra loro variazioni cromatiche, materiche e di dettaglio (si veda in particolare il parere espresso nell'ultima C.Q.A.P.).

Nella tipologia condominiale dovrà essere possibilmente ricavato:

- a) un ambiente interno di servizio comune;
- b) uno spazio verde comune, eventualmente spostando i parcheggi pertinenziali sul lato est; analogamente dovrà essere fatto per il condominio lotto 25-26, così da creare una più significativa consistenza verde;

**Tipologia lotto 41:** per la variante tipologica (Oss. 1FT) si rinvia alle prescrizioni ed indicazioni riportate nell'Allegato 2 della delibera di approvazione della Variante “Proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute”;

**Macrolotto 2C:** la soluzione distributiva della quota terziaria nel macrolotto 2C dovrà garantire adeguate ampiezza e funzionalità degli spazi pertinenziali dedicati alla sosta auto, in ragione della nuova funzione introdotta.

**Spazi pubblici:**

- In occasione della sistemazione della illuminazione si chiede di inserire previa verifica con settore LLPP, una predisposizione per installazione di colonnine di ricarica auto elettriche.

· In sede di PdC, all'interno dei lotti fondiari n. 58 e 59, ottimizzare la distribuzione di dotazione di alberature, arboree ed arbustive in modo da massimizzare gli effetti micro-climatici, in sinergia con la progettata fascia di verde stradale.

Macrolotto Boaria s.r.l. per la fase progettuale ed esecutiva delle modifiche proposte con (Oss. 2FT) si rinvia alle prescrizioni ed indicazioni riportate nell'Allegato 2 della delibera di approvazione della Variante "Proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute";

### **3) Prescrizioni per fase PdC/esecutiva derivanti da pareri pervenuti e ALLEGATO 1 della delibera di approvazione(proposta di recepimento dei pareri pervenuti e del Decreto della Provincia)**

**In generale**, tutte le indicazioni e i pareri pervenuti (Fascicolo dei pareri pervenuti ALLEGATO B della delibera di approvazione) devono essere recepite, sviluppate e verificate nel progetto del permesso di costruire delle opere pubbliche. (prescrizione Provincia VALSAT).

#### **In particolare si specifica quanto segue:**

##### **AMR**

a fine lavori della fermata autobus occorre dare comunicazione ad AMR per effettuare sopralluogo congiunto - in zona ai sensi dell'art. 352 c.1 del DPR 495 del 16/12/1992, al fine di verificare la rispondenza del manufatto realizzato a quanto previsto dal progetto.  
Il rilascio dell'autorizzazione di AMR sarà conseguente al sopralluogo.

##### **SETTORE LLPP**

- eseguire i ripristini con medesimi materiali e garantire deflusso acque meteoriche;
- realizzare il cordolo della rotatoria con altezza almeno 15 cm;
- distinzione tra proprietà privata e pubblica tramite mattonella;
- compensare abbattimento albero in Via Deledda con reimpianto nella nuova area verde sulla Via Emilia (come da progetto di allestimento ecologico)
- manutenzione aree verdi pubbliche sulla Via Emilia per 5 anni.

##### **HERA LUCE**

- Gli apparecchi illuminanti dell'area dovranno essere con tecnologia a LED e provvisti di ottica da calcolare; sistema di riduzione del flusso con mezzanotte virtuale riprogrammabile.
- uniformare la via Pasolini provvedendo anche alla sostituzione dei due apparecchi stradali già esistenti.
- I cavidotti ed i pozzetti di derivazione saranno di norma collocati sui marciapiedi e sulla pista ciclabile. I pozzetti di derivazione dovranno risultare fronte-palo con carrabilità C250 anche per aree ciclopedonali e verdi. Prevedere installazioni di chiusini in materiale composito tipo KIO Polieco.
- L'alimentazione proverrà dalla linea esistente. Qualora all'ultimo punto luce esistente risultassero mancanti le tre fasi, le stesse dovranno essere integrate partendo dal punto di allaccio completo.
- L'impianto dovrà essere realizzato in Classe II senza messa a terra.
- Prevedere la verniciatura dei pali come da disposizioni dell'Amm.ne Comunale. La verniciatura dovrà essere tassativamente effettuata con sistema industriale a polveri epossidiche.

**ARPAE**

A) Andrà verificata la compatibilità con il sistema fognario (reti nere e bianche) da parte del Gestore;

B) Le unità tecniche esterne degli edifici commerciali, terziari e direzionali (ad esempio impianti di condizionamento, aspiratori sistemi di abbattimento e/o depurazione) andranno posizionate in modo tale che gli edifici stessi possano fungere da schermo acustico per le abitazioni e la scuola. Se installate sulla copertura degli edifici dovranno essere raggruppate (isole impiantistiche) in posizione baricentrica o lontana dai recettori e comunque andranno poste all'interno di un sistema schermante verso le abitazioni e la scuola;

C) Prima dell'insediamento delle attività commerciali, terziarie e direzionali negli edifici andranno redatti i relativi studi di impatto acustico ai sensi della normativa e dei regolamenti locali. Gli studi dovranno valutare: gli impatti in periodo di riferimento diurno e notturno, il traffico indotto, le operazioni di carico e scarico, le impiantistiche, le componenti tonali ed impulsive;

D) Andranno eseguite misure fonometriche, dopo la realizzazione degli edifici, al fine di verificare il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dalla classificazione acustica Comunale. Considerato che il comparto è in parte realizzato e che il suo completamento avviene per stralci e con tempistiche diverse, si specifica quanto segue:

- le rilevazioni dovranno caratterizzare il clima acustico considerando il traffico lungo la circonvallazione, la Via Giacomo Matteotti-Via Emilia (Sud) e la Via Papa Giovanni XXIII (Nord),
- le misure andranno eseguite entro il primo anno dal termine della realizzazione di ogni stralcio. Le misure dovranno coprire almeno due giornate non festive ed andranno riferite a tutti i piani abitati,
- opportuna sarebbe una campagna di misurazioni fonometriche anche in questa fase di realizzazione intermedia, al fine di una prima verifica dei limiti nei confronti della scuola e delle abitazioni già realizzate.

Misure sempre di almeno due giornate non festive e riferite a tutti i piani abitati,

- le determinazioni e le verifiche, comprese quelle suggerite al punto precedente, andranno raccolte in una relazione che, entro i tre mesi successivi alle misure, andrà inviata a Codesto Servizio ed ad Arpae per la valutazione. Se dallo studio emergessero delle criticità andranno studiate le necessarie azioni di risoluzione previa valutazione dell'effetto mitigatorio delle successive edificazioni.

Per i seguenti usi ammessi: ***D3 (attività private culturali, sociali ricreative, sportive e di spettacolo), D4 (attività sanitarie ed assistenziali), D6 (servizi privati di istruzione prescolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca) e G16 (attività culturali, sociali, ricreative, attrezzature sportive, per lo spettacolo e relativi impianti)***

Prima della loro realizzazione, il progetto (PdC o altro titolo) di tali usi-strutture dovrà studiare e valutare gli accessi, il traffico indotto, la rumorosità, le condizioni di cautela e tutela verso le strutture stesse, i vincoli e le precauzioni che questi usi-strutture comporteranno per l'intorno.

**HERA – IN RETE**

Per quanto riguarda il progetto della FERMATA BUS prestare attenzione alla presenza delle seguenti infrastrutture pubbliche presenti all'interno dell'area di intervento:

- Rete di fognatura nera in PVC DN200 e relativi pozzetti d'ispezione;
- Reta acqua in PVC 160 e relative valvole di intercettazione;
- Rete acqua in PVC 90 fuori servizio;
- Allacci d'utenza.
  - garantire l'integrità e funzionalità dei servizi esistenti (reti principali, gruppi di manovra, impianti e singoli allacci d'utenza), senza pregiudicare la possibilità di poter effettuare futuri interventi di manutenzione;
  - particolare attenzione dovrà essere osservata nel posizionamento di plinti di pubblica

- illuminazione, eventuali arredi e piantumazione di alberi ad alto fusto al fine di evitare interferenze od ostacolo alle operazioni di pronto intervento;
- evitare danneggiamenti delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per ripristinare il corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico della impresa esecutrice.

#### **SOPRINTENDENZA**

la progettazione esecutiva degli interventi, prima del rilascio del titolo, dovrà essere sottoposta alla Soprintendenza al fine dell'espressione del parere/nulla osta in merito alla eventuale necessità di esecuzione di verifiche archeologiche.

#### **PROVINCIA**

Per gli aspetti geologici: si richiama il precedente parere espresso sul PUA approvato (deliberazione n. 24648/115 approvata dalla Giunta Provinciale il 17 marzo 2009):. *“In fase esecutiva particolare attenzione dovrà essere rivolta alla definizione del corretto carico fondale da esercitare sul terreno, per evitare l’insorgere di significativi cedimenti differenziali”.*