

ACCORDO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. N. 24 DEL 21/12/2017


AMBITO RIALE GALVANO NORD - 2

VIA BENINI - ZOLA PREDOSA (BO)

Committenti:	Gini s.r.l. Via Porrettana n.277 40033 Casalecchio di Reno (BO)
Lavoro: 0396	Progettisti: Ing. Roberto Brunelli C.F. BRNRRT66C02A944Q e_mail: brunelli@studiosap.it PEC: roberto.brunelli@ingpec.eu

Aggiornamenti	4				
	3				
	2				
	1				
	0	12 Novembre 2019	Accordo Operativo	Ing. Roberto Brunelli	Emissione
	N	Data	Fase	Redatto	Descrizione

Elaborato:	Codice:	N. Elaborato:
NORME EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PROGETTO	RE	07

Redatto da: 	SAPtecnica srl. Società di Ingegneria Via Dante,11 - 40016 - San Giorgio di Piano (BO) Tel. 051893797 - fax. 0516631032 - email brunelli@studiosap.it
--	--

Sommario

1. DISPOSIZIONI GENERALI E CONTENUTO DELL'ACCORDO	3
1.1 FORMAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO	3
1.2 AREA OGGETTO DELL'ACCORDO OPERATIVO E DATI CATASTALI	3
1.3 ELEMENTI COSTITUENTI L'A.O.	3
2 ATTUAZIONE DELL'A.O.	4
2.1 UTILIZZAZIONE DELLE AREE SOGGETTE ALL'A.O.	4
2.2 LOTTI EDIFICABILI	4
2.3 ATTUAZIONE DELL'A.O.	5
2.4 INTERVENTO SULLE ZONE SOGGETTE A A.O.: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ...	5
3 PRESCRIZIONI TECNICO-URBANISTICHE ED EDILIZIE	6
3.1 PRESCRIZIONI PER LE ZONE PIANIFICATE ED I "LOTTI EDIFICABILI"	6
3.2 RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO - EDILIZIE.	6
3.3 PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI.	6
3.4 PARCHEGGI PUBBLICI.	7
3.5 AREE A VERDE PUBBLICO.	8
3.6 AREE A VERDE PRIVATO.	8
3.7 PRESCRIZIONI PER LE OPERE DI ARREDO URBANO	8
3.8 BARRIERE ARCHITETTONICHE.	8
4 DISPOSIZIONI FINALI	9
4.1 URBANIZZAZIONE	9



1. DISPOSIZIONI GENERALI E CONTENUTO DELL'ACCORDO

1.1 FORMAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

Il comune di Zola Predosa, dotato di Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio approvati in prima approvazione con delibere C.C. n.111 e 112 del 23 dicembre 2013, dà corso alla realizzazione dell'Accordo Operativo nell'ambito Riale Galvano Nord - 2, dell'ambito APS.i2 in forza del "Documento di Indirizzo per la selezione degli interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell'art. 4 della L.R. 21/12/2017 n.24" assunto con D.C.c. n. 32 del 13/06/2018.

Nel proseguo del testo le seguenti dizioni vengono così abbreviate:

Accordo Operativo A.O.

Piano Strutturale Comunale P.S.C.

Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E.

Norme di Attuazione N.A.

Il presente A.O. viene redatto al fine di dare attuazione a parte dell'area APS.i2, artigianale industriale prevista nel P.S.C. con tali destinazioni, anche in adeguamento alle scelte urbanistiche operate.

Il particolare l'Accordo Operativo viene redatto ai sensi dell'art. 4 della L.R. 21/12/2017 n.24.

1.2 AREA OGGETTO DELL'ACCORDO OPERATIVO E DATI CATASTALI

L'area in oggetto, attualmente ad uso agricolo, è posta tra le strade comunali via Benini e via Balzani, nell'Ambito denominato Riale Galvano Nord 2 - AREALE n. 27 - di via Benini - via Balzani a Zola Predosa, Bologna. L'Areale 27 è a margine Nord-Est dell'ampia area produttiva di Zola Predosa denominata Galvano, in area APS.i2.

L'A.O. propone la realizzazione nella parte di Areale selezionata dal medesimo Accordo, di due capannoni produttivi, l'uno che ospiterà Aziende già insediate nel territorio per come definite con l'A.O.

I terreni sono censiti al catasto del Comune di Zola Predosa al Foglio 20 Mappali 570, 4, 1 (Corte colonica all'interno dell'ambito ma non soggetta a nessun intervento) per un totale di superficie catastale relativa all'intervento di mq. 23.830,00.

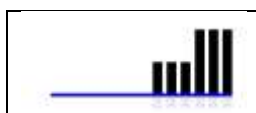
1.3 ELEMENTI COSTITUENTI L'A.O.

L'A.O. in base a quanto previsto dalla L.R. n. 24/2017 contiene i seguenti elaborati:

1. Bozza di Accordo Operativo (Elaborato A)

2. Progetto Urbano

- a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici (TV01, TV02)
- b) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda (RE02)
- c) documentazione necessaria per acquisizione del parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 (RE02)
- d) relazione con le indicazioni sull'assoggettamento dei futuri interventi al piano di riutilizzo terre e rocce da scavo (RE03)



- e) documentazione rappresentativa di fonti e livelli di esposizione ai CEM e dimensionamento delle fasce di rispetto (Elaborato E)
- f) analisi di criticità/rischio idraulico (RE04)
- g) relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali, DOIMA (RE05 E RE04)
- h) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona (TV03A, TV03B)
- i) stato di fatto (TV03A-TV03B)
- j) documentazione fotografica (RE06)
- k) planimetria di progetto delle connessioni urbane (TV04)
- l) dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali (TV05)
- m) dotazioni pertinenziali (TV08)
- n) planimetria di progetto del verde e delle dotazioni ecologiche e relativo piano di manutenzione (TV09)
- o) planimetria con la segnaletica stradale di progetto (TV06)
- p) sezioni e profili (TV12)
- q) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune (TV13)
- r) schema degli impianti tecnici (TV10)
- s) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica (TV11)
- t) norme edilizie per la buona esecuzione del progetto urbano (RE07)
- u) relazione illustrativa (RE08)
- v) tabella dei dati di progetto (RE09)

3. Convenzione Urbanistica (Elaborato C)

4. Relazione economico finanziaria (Elaborato D)

5. Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della valutazione ambientale strategica -VAS Elaborato E)

6. Acquisizione dell'informazione Antimafia (Elaborato F)

2 ATTUAZIONE DELL'A.O.

2.1 UTILIZZAZIONE DELLE AREE SOGGETTE ALL'A.O.

Il progetto di utilizzazione delle aree inserite nelle zone soggette a A.O., come risulta dalle tavole e dagli elementi di cui al precedente Art. 1.3, si attua con la stipula della convenzione tra la proprietà proponente l'Accordo e l'Amministrazione Comunale, subordinatamente agli adempimenti previsti dall'A.O.

2.2 LOTTI EDIFICABILI

All'interno dell'A.O. le aree fondiari sono suddivise in due lotti edificabili comprendenti ciascuno le superfici nette Sf, escluse le aree per urbanizzazioni primarie e dotazioni collettive, da cedere al Comune.

Al "lotto edificabile" fa riferimento:

- la superficie fondiaria Sf;



- l'edificabilità del singolo lotto individuato dalla scheda d'ambito Riale Galvano nord-APS.i2, n.27, che identifica la superficie utile SU realizzabile;
- i parametri fondiari indicati nelle "Tabelle Dati di progetto" che costituiscono allegato integrante e sostanziale delle presenti norme.

il tutto secondo quanto previsto dall'Accordo Operativo e dalla Convenzione urbanistica attuativa.

Tali dati, per il "lotto edificabile" e di conseguenza per la Superficie Territoriale totale dell'A.O., sono riportati nella tabella presente nella Tav. 09.

Le superfici edificabili ed i parametri edilizi saranno computati secondo le definizioni uniformi di cui alla normativa vigente (al momento del presente A.O., la Del. Giunta Reg. n. 922 del 28/06/17).

In sede attuativa sono possibili varianti di entità limitata derivanti dallo sviluppo alla scala esecutiva del progetto, ovvero modeste modifiche che non alterino le superfici "SF e SU" assegnate ai lotti di una quantità superiore al 5% di quelle complessive, nel rispetto dell'impianto urbano, dell'assetto urbanistico e del dimensionamento quantitativo definito dall'A.O.; alla modifica dei parametri indicati deve corrispondere il dimensionamento delle dotazioni pertinenziali e fondiarie proporzionali.

2.3 ATTUAZIONE DELL'A.O.

L'A.O. verrà attuato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 24/2017, nei termini e secondo le tempistiche riportate nell'Accordo stesso e nella convenzione.

Gi interventi urbanizzativi ed edilizi si attuano con permesso di costruire, nel rispetto dei termini e condizioni indicati in Convenzione.

Le varianti ai progetti approvati sono consentite nel rispetto dei termini fissati dalla convenzione per la realizzazione degli interventi.

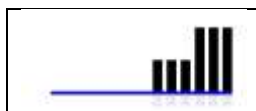
2.4 INTERVENTO SULLE ZONE SOGGETTE A A.O.: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In conformità alla normativa vigente, per l'utilizzazione delle aree di cui al precedente Art. 2.2, i progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria per l'intera area soggetta a A.O.dovranno essere realizzati direttamente dalla proprietà, secondo le indicazioni fornite nel Permesso di Costruire e soggette alla convenzione.

Il Permesso di Costruire dovrà contenere progetti esecutivi, costi aggiornati delle opere di urbanizzazione, nonché le indicazioni delle tempistiche che dovranno essere collegate e univoche a quelle per la realizzazione del permesso di costruire del Lotto 1, e conformi alla convenzione urbanistica.

I progetti esecutivi, oltre agli allegati previsti dalle disposizioni di Legge, dovranno comprendere i seguenti elaborati grafici o descrittivi:

- Mappe catastali delle aree e frazionamento relativo sia il lotti fondiari che alle aree da ceder distinte per funzione.
- Progetto esecutivo delle opere pubbliche al servizio dell'area pianificata:
- Parcheggi pubblici e impianti complementari;



- Innessi alle reti esistenti delle fognature, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, della pubblica illuminazione, del gas...
- Sistemazione ed attrezzature delle aree pubbliche mediante alberature, arredo urbano, pavimentazioni, impianto verde, segnaletica orizzontale e verticale e illuminazione pubblica.
- Atto di asservimento fondiario, nel caso di modifiche rispetto all'assegnazione (SU-SF) prevista dall'A.O., sempre nei limiti dell'art. 2.2.

Il Progetto delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni collettive sarà soggetto a rilascio del Permesso di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, eventualmente sentito il parere dell'ARPAE e degli altri Enti interessati per quanto di competenza.

3 PRESCRIZIONI TECNICO-URBANISTICHE ED EDILIZIE

3.1 PRESCRIZIONI PER LE ZONE PIANIFICATE ED I "LOTTI EDIFICABILI".

Le tipologie edilizie ammissibili sono vincolanti per quanto attiene:

- Al tipo, nel caso specifico edificio ad uso artigianale/terziario;
- All'altezza, intesa come massimo raggiungibile;
- Alla superficie edificabile consentita per il lotto (SU) e riportata in planimetria, intesa come massimo raggiungibile, da calcolarsi come previsto dalla normativa regionale vigente, salvo lo scostamento previsto all'art. 2.2, previo atto di asservimento fondiario;
- Alla superficie permeabile del lotto;
- Ai parametri minimi richiesti dalla normativa.

3.2 RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO - EDILIZIE.

Gli interventi edilizi nell'A.O. dovranno rispettare, oltre che le prescrizioni delle presenti norme, quelle contenute negli elaborati che costituiscono l'AO, quelle della normativa regionale, del PSC e del RUE, o comunque degli strumenti vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.

3.3 PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI.

I progetti esecutivi degli edifici dovranno rispettare le prescrizioni sopracitate all' articolo 3.1, oltre che, più in generale, all'art. 3.2..

L'altezza interna degli uffici è stabilita in m 3,00 minimo.

Gli edifici dovranno essere progettati tenendo conto dell'ambiente in cui vengono inseriti, e pertanto dovranno tendere alla massima sobrietà planimetrica e prospettica, evitando in specie l'uso di sovrastrutture, elementi di arredo e rivestimenti non indispensabili a qualificare i complessi edilizi stessi.

Le coperture degli edifici saranno piane o a falde a seconda della tipologia di costruzione utilizzata.

Edifici costruiti in aderenza dovranno avere tetti di ugual pendenza, ugual materiale costituente il manto di copertura e gronde di ugual aggetto.

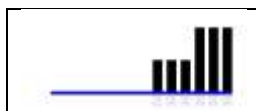
I materiali di finitura esterna da preferirsi sono:

- a. Strutture e murature a faccia a vista, o intonacate e tinteggiate, oppure trattate con rivestimento plastico murale (i colori dovranno essere preventivamente indicati nel progetto edilizio e, comunque, concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale) o struttura prefabbricata in conglomerato rivestita o non;
- b. Copertura piana o a falde inclinate; nel caso di copertura a falde inclinate, il manto di copertura potrà essere in coppi o tegole di laterizio o in calcestruzzo colorato (per i colori vale quanto detto al punto a) ed avere una pendenza compresa fra il 30 ed il 35%;
- c. Serramenti in materiale plastico o alluminio verniciato o materiali simili;
- d. Porte di accesso ai corpi scala degli edifici in legno o alluminio o ferro verniciato, improntate alla massima semplicità;
- e. Portoni di accesso ad autorimesse/servizi in lamiera di acciaio verniciata o pretrattata, o legno;
- f. Ringhiere dei balconi in ferro verniciato, in c.a. o muro a vista, come voce a);
- g. Canali di gronda e pluviali in lamiera zincata, verniciata o in rame;
- h. L'altezza massima degli edifici è di m 12,00 compreso gli spessori dei solai, escluso i volumi tecnici, ed è data da massimo tre piani abitabili fuori terra oltre al piano seminterrato o mansardato, da destinare a servizi. Le altezze massime vanno comunque misurate secondo quanto previsto nel R.U.E.
- i. Distanza minima dalla sede stradale di via Benini pari a m 10,00 (quindi inclusa la realizzazione dei parcheggi pubblici); distanza dai confini laterali e posteriori pari a m 5.00. È consentita la costruzione sul confine secondo le previsioni del Codice Civile, previo parere sottoscritto dalle proprietà confinanti. Sono ammesse deroghe di distanza dai confini per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche e più precisamente quelle legate alla sicurezza, fatto salvo il rispetto delle distanze dettate dal Codice Civile.
- j. Nella tavola TV07 è riportata la fascia di rispetto dell'elettrodotto MT presente sul lato est dell'area. Tale distanza potrebbe essere ridotta solo ed esclusivamente previo rilascio da parte dell'ente gestore (Terna) di adeguato nulla osta. Nella medesima tavola è riportato il corridoio di fattibilità da cedere al Comune, al verificarsi delle condizioni previste in Convenzione.
- k. Per garantire l'unitarietà compositiva ed architettonica del comparto e le corrette relazioni formali fra gli edifici previsti, in sede preliminare alla presentazione dei progetti, occorre sottoporre gli interventi al parere preventivo della CQAP.

3.4 PARCHEGGI PUBBLICI.

Le aree stradali da realizzare comprendono unicamente i parcheggi pubblici, come previsto nelle tavole di progetto, che sono previsti con accesso diretto da via Benini.

È prevista la possibile cessione all'Amministrazione Comunale di una porzione a est dell'Areale, per la realizzazione di una strada di penetrazione che colleghi via Benini a via Balzani o all'area pubblica su via Balzani per una dimensione pari a 8,00 m per la lunghezza di tutto il confine EST, alle condizioni stabilite con la Convenzione Urbanistica.



I parcheggi pubblici, quali opere di urbanizzazione primaria, sono a servizio dell'intero areale, e sono realizzati a cura e spese della proprietà dell'area. Tali parcheggi verranno realizzati in fregio alla strada pubblica (via Benini) senza l'esecuzione di alcun marciapiede, in quanto non presente sul lato nord della via.

Le quantità di parcheggi pubblici, riportate in relazione e sugli elaborati grafici, sono state calcolate in base alle prescrizioni della Scheda d'Ambito n.27, proporzionalmente alla S. Territoriale pianificata.

Le opere di cui sopra dovranno essere realizzate dal Soggetto attuatore o subentranti-aventi causa e ceduti gratuitamente al Comune, previo collaudo delle stesse, così come previsto nella Convenzione.

Gli elementi di chiusura dei passi carrai saranno realizzati come meglio specificati nelle tavole 05 e 14 dell'accordo operativo automatizzati, secondo le Normative Vigenti.

3.5 AREE A VERDE PUBBLICO.

Le aree destinate a verde pubblico, individuate nelle tavole di progetto, dovranno essere opportunamente sistemate con piantumazione di alberature e arbusti di essenze acclimatate nel nostro ambiente, come indicato nel progetto del verde (TV09), e come meglio specificato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria in appendice al permesso di costruire. Dette opere sono da intendersi come urbanizzazione primaria e dovranno essere sistemate a cura e spese dei proprietari.

La manutenzione come meglio definito nella convenzione rimarrà a carico del soggetto attuatore.

3.6 AREE A VERDE PRIVATO.

Le eventuali aree a verde privato dovranno essere sistemate a giardino, con alberature di essenze autoctone, scelte fra le essenze indicate dal Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.

Dette opere sono da intendersi private e dovranno essere sistemate a cura e spese degli utenti privati.

3.7 PRESCRIZIONI PER LE OPERE DI ARREDO URBANO.

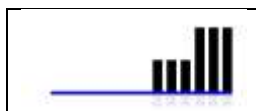
Sono ammesse delimitazioni dell'area di proprietà con siepi sempreverdi o con recinzioni fisse, come regolato dall'Art. 5.1.5 del RUE sui fronti stradali degli edifici, e nei giardini in aree a verde privato.

Eventuali cancelli di accesso dovranno essere della stessa altezza delle recinzioni e costruiti con caratteristiche e materiali della massima sobrietà, in armonia secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Corpo di Polizia Locale.

L'eventuale realizzazione di barriere acustiche di mitigazione tra l'area ad uso artigianale/industriale e quella ad uso residenziale dovrà seguire quanto richiesto dagli studi specialistici (DOIMA) in fase di rilascio di Permesso di Costruire delle aree ricadenti nella corte colonica, si rimanda all'AO e alla Convenzione Urbanistica per gli obblighi del soggetto attuatore.

3.8 BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Nella progettazione edilizia e nelle opere di urbanizzazione primaria e dotazioni collettive, deve essere posta particolare cura nell'evitare di creare ostacoli alle persone con difficoltà motorie, evitando pertanto



le “barriere architettoniche”, ai sensi della Legge n° 118 del 30/03/71 e del relativo regolamento di attuazione n° 204 del 22/07/78 e nel rispetto della Legge n° 13 del 09/01/89 e n° 104/1992 e s.m.i.

4 DISPOSIZIONI FINALI

4.1 URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e dotazioni sono realizzate a cura e spese dei proprietari o dei loro aventi causa.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi sono realizzati a cura e spese dei singoli proprietari dei lotti.

La quantificazione degli standard da cedere gratuitamente, la loro realizzazione e manutenzione è regolata da apposita Convenzione e dall'Accordo Operativo, già richiamati ai precedenti Art. 1.3 e 2.1, da stipularsi da parte dei proprietari lottizzanti.

