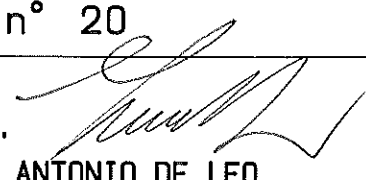



COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA


AMBITO ASP_AN 2.3 - VIA TOLARA DI SOTTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE
AL P.O.C. 2010-2014 AI SENSI DELL'ART 22
L.R. 24-03-2000 n° 20

PROPRIETA' : C.M.R.E. s.r.l. 
SOC. COSTRUZIONI EDILI ANTONIO DE LEO
SOC AGRICOLA Cavazza Isolani Gualtiero e Francesco
Comune DI OZZANO DELL'EMILIA

PROGETTAZIONE GENERALE : NO GAP PROGETTI srl
COMPLETE BUILDING DESIGN

URBANIZZAZIONI : 

VERIFICHE AMBIENTALI : 

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
BUONA ESECUZIONE

N.TAVOLA

ARCHIVIO:
AR/051.01

SCALA:

DATA: 28/06/2013

DISEGN.

VISTO

DATA AGG.	DESCRIZIONE	DISEGN.	VISTO	DATA AGG.	DESCRIZIONE	DISEGN.	VISTO
31/01/2014	aggiornamento detrazioni pubbliche	AC	PS				
19/01/2015	revisione	AC	PS				

ARCHIVIO:

PLANIMETRIA

AGG:

ARCHIVIO CD: ..

NO GAP PROGETTI s.r.l.

COMPLETE BUILDING DESIGN

40128 Bologna(Italy)-Via Rimini 10/b
Tel. 051 32 57 60 - Fax 051 417 36 58
email: segreteria@nogap-progetti.com



CERTIFICATO N.97164

PROGETTAZIONE, COORDINAMENTO, DIREZIONE LAVORI
ARCHITETTURA, STRUTTURE, IMPIANTI, GEOTECNICA



Il presente elaborato e' opera dell'ingegno e costituisce oggetto di diritto d'autore, tutelato dagli art.2575 e segg. C.C. e dalla L.663/41 e successive modifiche ed integrazioni.
Ogni violazione (riproduzione dell'opera anche parziale o per stralcio, imitazione, contraffazione ecc.) sara' perseguita penalmente.

COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA
Provincia di Bologna
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO ASP_2.3

NORME DI ATTUAZIONE E BUONA ESECUZIONE

Committente :

CMRE s.r.l.
via Farini n°11, BOLOGNA

COSTRUZIONI EDILI ANTONIO DE LEO SRL
via Zamboni n° 4, BOLOGNA

**SOCIETA' AGRICOLA CAVAZZA ISOLANI
GUALTIERO E FRANCESCO**
Corte isolani n° 4, BOLOGNA

COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA
viale della repubblica n° 10, BOLOGNA

Progettisti :

Ing. Paolo VECCHI
Arch. Robert COATH

**AMBITO ASP_AN 2.3 –VIA TOLARA DI SOTTO
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.O.C 2010-2014 AI SENSI
DELL'ART.22 L.R.24-03-2000**

NO GAP PROGETTI srl

Sommario

1.13. Elaborati costituenti il P.U.A.....	3
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	5
1.14. Utilizzazione delle aree soggette al P.U.A.	5
1.15. Lotti edificabili.	5
1.16. Attuazione del P.U.A.....	5
PRESCRIZIONI TECNICO-URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	6
1.17. Prescrizioni per le zone pianificate.....	6
1.18. Rispetto delle prescrizioni generali urbanistico-edilizie.	6
1.19. Usi.....	6
1.20. Calcolo Capacità edificatoria, Hmax, massima superficie coperta ammissibile, numero massimo di piani.	7
1.21. Dotazioni di parcheggi pertinenziali	8
1.12. Area massima di ingombro edificabile.	8
1.13. Ulteriori disposizioni.	8
1.14. Prescrizioni riguardanti il vincolo sismico.....	9
1.15. Aree a verde pubblico.	10
1.16. Aree a verde privato.....	10
1.17. Reti tecnologiche	11
1.18. Barriere architettoniche.....	12
PRESCRIZIONI PER LE FASI DI CANTIERIZZAZIONE.....	12

1.12.

Le aree soggette al piano sono quelle definite come ambito ASP_AN 2.3 – Via Tolara di Sotto località Ponte Rizzoli

1.13. Elaborati costituenti il P.U.A.

Il presente P.U.A. si compone dei seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

- Tav. 01 - Rilievo dell'area d'intervento;
- Tav. 02 - planim. complessiva intervento e dell'intorno -progetto-;
- Tav. 03 – planimetria generale con conteggi;
- Tav. 04 – planimetrie dotazione parcheggi e individuazione area edificabile;
- Tav. 05 - tipologie lotto A pianta piano terra - piano primo;
- Tav. 06 – tipologie lotto A piante dei piani
- Tav 07 - tipologie lotto A sezioni e prospetti
- Tav 08 – tipologia lotto B piante sezioni e prospetti
- Tav 09 – viste tridimensionali d'insieme
- Relazione generale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Norme tecniche di attuazione e di buona esecuzione del piano;
- Relazione geologica
- relazione geofisica;
- A1 - Analisi del sito e valutazione di fattibilità energetica
- A2 - Studio acustico
- A3 - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat);
- U1 urbanizzazioni – planimetria generale su base CTR
- U2 urbanizzazioni - planimetria stato attuale e sottoservizi esistenti
- U3 urbanizzazioni – planimetria di progetto con segnaletica stradale
- U4 urbanizzazioni – nuova rotatoria S.P. N° 48 – progetto e segnaletica stradale
- U5 urbanizzazioni - sistemazione a verde ed arredo urbano – planimetria di progetto e particolari tipologici

-
- U6 urbanizzazioni - reti fognarie bianche e nere planimetria di progetto
 - U7 urbanizzazioni – reti acqua e gas-planimetria di progetto e particolari tipologici
 - U8 urbanizzazioni – rete Enel - planimetria di progetto e particolari tipologici
 - U9 urbanizzazioni – rete Telecom - planimetria di progetto e particolari tipologici
 - U10 urbanizzazioni – illuminazione pubblica -planimetria di progetto e particolari tipologici
 - U11 urbanizzazioni – principi generali per le interferenze tra fognatura nera e rete acquedotto
 - U12 urbanizzazioni - sezioni stradali tipo
 - U13 urbanizzazioni – sezioni e particolari tipo opere stradali e fognarie
 - UA urbanizzazioni - relazione tecnica-illustrativa generale
 - UB urbanizzazioni – relazione idraulica reti fognarie con studio idrologico
 - UC urbanizzazioni – relazione sulla capacità dei collettori e dell'impianto di depurazione a cui recapitano le reti fognarie
 - UD relazione impianto di illuminazione pubblica e calcoli illuminotecnici
 - UE urbanizzazioni – piano di manutenzione opere a verde
 - UF urbanizzazioni – stima di massima

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1.14. Utilizzazione delle aree soggette al P.U.A.

Il progetto di utilizzazione delle aree inserite nelle zone soggette a P.U.A, come risulta dalle tavole, si attua con la stipula della convenzione fra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, previo gli adempimenti previsti dalla Legge.

1.15. Lotti edificabili.

All'interno del P.U.A. l'area è divisa in due lotti A e B.

Ciascun lotto, fatto salvo il rispetto delle presenti norme, ha una capacità edificatoria propria quanto al lotto A per 23.916 mq. SU e quanto al lotto B per 1.723 mq. SU.

Per la verifica delle tabelle esplicative delle superfici e degli standard del presente P.U.A. si rimanda agli elaborati nn. 03 e 04.

1.16. Attuazione del P.U.A.

I Privati o gli Enti, devono presentare, dopo l'approvazione del P.U.A., i progetti per l'ottenimento del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle prescrizioni contenute nel piano, nella convenzione, nonché di tutti i pareri ottenuti nell'ambito del procedimento di approvazione del PUA.

I progetti edilizi sono soggetti all'ottenimento dei necessari titoli abilitativi secondo la normativa in vigore al momento della richiesta. E' possibile presentare sia un' unica pratica che interessi l'intera edificazione di un lotto, sia pratiche separate. In entrambe le soluzioni gli edifici dovranno rispettare le prescrizioni urbanistiche ed edilizie poste nel presente piano, oltre alle normative vigenti.

PRESCRIZIONI TECNICO-URBANISTICHE ED EDILIZIE

1.17. Prescrizioni per le zone pianificate

Le tipologie edilizie individuate nelle planimetrie, sono vincolanti per quanto attiene:

- alla tipologia edilizia;
- all'altezza, intesa come massima realizzabile;
- alla superficie edificabile consentita, riportata in relazione e nelle presenti norme, intesa come massima realizzabile;
- all'area massima d'ingombro edificabile individuata nell'elaborato n. 04.

Le realizzazioni dovranno comunque essere conformi a quanto previsto nella presente normativa.

1.18. Rispetto delle prescrizioni generali urbanistico-edilizie.

Gli interventi edilizi nel P.U.A. dovranno rispettare, oltre che le prescrizioni delle presenti norme, quelle contenute negli elaborati che costituiscono il P.U.A., quelle del P.S.C., del R.U.E. e del Regolamento di Igiene; nella convenzione, nonché in tutti i pareri ottenuti nell'ambito del procedimento di approvazione del PUA.

In caso di disuniformità fra le varie prescrizioni, prevale quanto riportato nelle presenti Norme, relativamente alle altezze dei singoli edifici.

1.19. Usi

Sono ammessi i seguenti usi:

- **Funzioni C) produttive manifatturiere:**
 - c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali;
 - c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;
 - c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi;
 - c6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia.

All'interno dei singoli lotti possono essere previste aree per attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali legati alle specifiche attività insediate, prevedendo le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune.

- Non sono ammesse le attività logistiche di media e grande dimensione come definite nelle linee guida in materia approvate con delibera della Giunta Provinciale n° 65 del 19/09/2006 e successive modificazioni e integrazioni

1.20. Calcolo Capacità edificatoria, Hmax, massima superficie coperta ammissibile, numero massimo di piani.

S.T. = m² 77986

S.U. realizzabile = 0.35 S.T. Per aree non soggette a vincolo, 0,175 per aree soggette a vincolo fluviale TOT = m² 25639

standard pubblici P1+U min. richiesti = 15% ST = m² 11698

S.f. complessiva= m² 54193

Max superficie coperta < 60% Sf = m² 32516

Min. superficie permeabile > 25% ST= m² 19496

Il 50% della superficie dei parcheggi pertinenziali, se finiti con adeguata pavimentazione permeabile, potrà essere computata nella superficie permeabile del lotto.

H: max 20 m. ad esclusione delle porzioni destinate ad uffici e servizi al personale di pertinenza delle attività manifatturiere per le quali è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 30. I volumi tecnici gli shed ed eventuali impianti e macchinari sul coperto dovranno essere contenuti nell'altezza massima qui prevista.

L'altezza max raggiungibile, nel rispetto degli usi e delle normative sui luoghi di lavoro, potrà essere sfruttata liberamente senza vincoli di numero di piani.

In fase attuativa è consentito lo spostamento della superficie realizzabile da un lotto all'altro, fermo restando le destinazioni d'uso, senza che ciò rappresenti variante al P.U.A.

1.21. Dotazioni di parcheggi pertinenziali

All'interno di ogni singolo lotto dovrà essere prevista, in fase di progettazione degli interventi edilizi, la dotazione pertinenziale di parcheggi prevista del Regolamento Urbanistico Edilizio. Detta dotazione dovrà trovare collocazione all'interno di ogni singolo lotto con riferimento alla superficie utile realizzata. Dovranno essere previste, in numero adeguato, postazioni dotate di apparecchiature per l'alimentazione dei veicoli elettrici.

1.11. Prescrizioni per i parcheggi pubblici

In ogni area a destinazione di parcheggio pubblico dovranno essere previste, in numero adeguato, postazioni dotate di apparecchiature per l'alimentazione dei veicoli elettrici.

1.12. Area massima di ingombro edificabile.

Nella tavola n°04 del presente Piano è indicata l'area massima di ingombro utilizzabile per la realizzazione dei fabbricati. La sagoma dei fabbricati indicata sugli elaborati è da intendersi puramente indicativa e potrà essere modificata in sede progettuale, nel rispetto dell'area massima di ingombro.

Le indicazioni relative ai Blocchi A1, A2 e A3, nonché B1, B2 e B3 sono da intendersi di massima. E' demandato alle singole richieste di titolo abilitativo determinare più esattamente le forme e le dimensioni plano-altimetriche, l'entità delle sup. utili di ogni singolo Blocco e le relative aree pertinenziali in ragione delle necessità produttive o altre considerazioni di merito, purché ogni blocco rappresenti in sé un intervento funzionale.

1.13. Ulteriori disposizioni.

La posizione dei passi carrai, delle cabine elettriche e dei manufatti contatori potrà subire variazioni di posizione in base alle definitive sagome dei fabbricati individuate dai corrispondenti titoli abilitativi e dalle ulteriori definizioni da parte degli enti gestori. Le recinzioni ed i cancelli perimetrali dovranno essere omogenei per tutto l'intervento e costituiti da muro di base di altezza massima 60 cm. fuori terra, con sovrastante barriera metallica e siepe verde interna. L'altezza massima della recinzione dovrà in

ogni caso essere contenuta in m. 1,80. I cancelli di accesso dovranno essere della stessa altezza delle recinzioni e costruiti con caratteristiche e materiali della massima sobrietà, in armonia con le recinzioni.

Tutti i fabbricati industriali dovranno essere dotati di sporto di coronamento a protezione delle facciate con parapetto superiore per poter operare in sicurezza sulle coperture.

Gli ordini superiori delle facciate dovranno essere caratterizzati da finiture in C.A. o intonaco verniciato con prodotti speciali autopulenti, escludendo finiture granagliate o rivestimenti di altro tipo.

Gli edifici destinati ad uffici e servizi per il personale di pertinenza delle attività insediate dovranno essere caratterizzati da fronti con facciate strutturali prevalentemente in metallo-vetro a doppia pelle con intercapedini dotate di sistemi di ventilazione controllati da dispositivi automatici di controllo del soleggiamento e delle situazioni climatiche.

In ogni Blocco potranno essere realizzati piani interrati a destinazione autorimesse, locali tecnici o depositi senza permanenza di persone

In relazione alla realizzazione di una nuova rete MT e BT e alla realizzazione di 3 nuove cabine di trasformazione elettrica, si prescrive che non vi siano luoghi e/o aree destinate ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere e/o (aree gioco per l'infanzia e aree verdi attrezzate).

1.14. Prescrizioni riguardanti il vincolo sismico.

Nelle fasi di progettazione successive al PUA ci si dovrà attenere alle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:

- all' applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 2 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti;
- alla verifica delle reali condizioni idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;

-
- alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); tutte le condotte interrato da realizzarsi a servizio delle nuove strutture, dovranno essere opportunamente dimensionate, progettate ed ubicate in maniera tale da non compromettere le condizioni di stabilità delle pendici, in particolare si dovrà evitare che queste si possano comportare come veri e propri drenaggi;
 - nella fase prettamente esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovranno essere tenute in debita considerazione anche quei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura;
 - al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:
 - modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
 - modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali, in particolare le nuove opere da realizzarsi non dovranno tassativamente creare impedimenti o ostacoli al naturale deflusso delle acque superficiali immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
 - effettuare emungimenti di acque sotterranee.

1.15. Aree a verde pubblico.

Il verde pubblico sarà organizzato secondo lo schema previsto nell'elaborato grafico di riferimento U5 - Planimetria sistemazione aree verdi.

Il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere il progetto del verde e dell'arredo delle aree verdi pubbliche.

Le essenze, distanze di impianto e altezze a massimo sviluppo saranno conformi alle specifiche del vigente Regolamento Comunale del Verde.

1.16. Aree a verde privato.

All'interno di ogni singolo lotto dovranno essere previste aree a verde privato nella misura prevista dagli strumenti urbanistici. Le aree a verde privato dovranno essere sistemate a giardino, con alberature di essenze conformi al Regolamento Comunale del Verde.

1.17. Reti tecnologiche

Le reti impiantistiche e illuminazione pubblica saranno realizzate conformemente alle prescrizioni dei vari Enti erogatori.

Le canalizzazioni dovranno essere concordate con l'ufficio tecnico dell'ENEL.

Dalle reti gas e acqua presenti su via Tolara, dovranno essere realizzati stacchi con tracciato così come indicato negli elaborati, sino a raggiungere i singoli manufatti di ricevimento della fornitura del gas e dell'acqua, che saranno localizzati lungo il confine del lotto da realizzare e saranno completamente accessibili dalla strada pubblica.

Dovrà essere predisposta, se richiesta dagli usi produttivi da insediare, una rete interna separata di acque reflue industriali per ogni stabilimento produttivo, da allacciarsi separatamente alla pubblica fognatura; a monte dell'allacciamento alla pubblica fognatura dovranno essere realizzati pozzetti di ispezione e controllo conformi allo schema tipo di cui al foglio 14 Annesso 1 al Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente. In alternativa la rete di acque reflue industriali dovrà essere recapitata in serbatoi stagni senza diretto recapito in fogna

L'impianto di gestione e trattamento delle acque meteoriche delle aree di carico e scarico (Prima pioggia o in continuo) ed il suo dimensionamento (2,5 mm, 5 mm, o 200 l/sec ha) dovranno essere scelti sulla base del tipo di insediamento, dei materiali movimentati, delle modalità di gestione e del potenziale rischio di inquinamento.

Nel caso sia sufficiente l'installazione di impianto di prima pioggia, la portata separata ed accumulata dovrà essere convogliata nella fognatura nera, mentre l'allacciamento dello scarico di acque meteoriche di seconda pioggia sarà recapitato nella rete bianca separata.

Subito a valle dei sistemi di gestione e trattamento delle acque di prima pioggia e/o delle acque reflue di dilavamento dovrà essere realizzato un pozzetto di ispezione e

controllo conforme allo schema tipo di cui al foglio 14 Annesso 1 al Regolamento del servizio Idrico integrato.

In considerazione della interferenza tra la rete fognaria nera separata e la falda superficiale, la rete fognaria nera separata, pubblica e privata, dovrà essere realizzata con controtubo o sistema che fornisca analoghe garanzie di tenuta e a tutela della falda nei confronti di perdite e/o rotture.

Gli allacciamenti della nuova rete fognaria nera separata alla rete fognaria esistente e quindi al depuratore di Ponte Rizzoli potranno essere realizzati solo dopo l'ampliamento dell'impianto di trattamento di Ponte Rizzoli e la sua messa a regime nella configurazione definitiva.

1.18. Barriere architettoniche.

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere finalizzata all'assenza di "barriere architettoniche", ai sensi e nel rispetto della Legge n.13 del 09/01/89 e delle prescrizioni tecniche di cui al D.M. 14/06/1989 n. 236.

All'interno delle zone di parcheggio pubblico saranno ricavati appositi parcheggi per disabili, secondo la vigente normativa, opportunamente segnalati.

PRESCRIZIONI PER LE FASI DI CANTIERIZZAZIONE

Per tutta la durata degli interventi di scavo e costruzione dovranno essere adottati e mantenuti sotto costante controllo efficaci sistemi di protezione della falda acquifera superficiale rispetto a sversamenti accidentali e dilavamenti operati anche dalle precipitazioni.

Nelle aree di scavo e costruzione dovranno essere installati idonei tamponamenti di chiusura dei recapiti alla fognatura esistente da monitorarsi costantemente al fine di evitare dispersioni solidi sospesi e sedimentabili.

Eventuali scarichi di acque reflue ("domestiche", "industriali", "acque reflue di dilavamento", "acque di aggotamento") in acque superficiali e nel reticolo scolante e/o nella pubblica fognatura dovranno essere preventivamente e puntualmente

valutati ed autorizzati espressamente ai sensi della normativa vigente in materia e/o del Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Al fine dell'abbattimento delle polveri dovranno essere previsti:

- copertura dei cassoni dei mezzi in ingresso ed uscita dal cantiere;
- copertura o analoga protezione dei depositi di materiale polverulento (cementi, calci, ecc);
- pulizia della viabilità pubblica esterna in ingresso ed in uscita dal cantiere; la frequenza e l'estensione delle superfici interessate dovrà essere definita in fase di permesso di costruire;
- durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e, dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi.