

# COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

---

Progetto per il

## Piano Urbanistico Attuativo - PUA

Ambito ANS\_C2.1, Parco Centonara

---

PROPRIETA'

**De' Toschi S.p.a**  
**Sig. Gianni Ceré**  
**C Holding S.r.l.**  
**Sig. Ezio Baldazzi**  
**Sig. Luca Baldazzi**  
**Sig. Roberto Bonora**  
**Sig.ra Chiara Bonora**  
**Sig. Marco Filippi**  
**Sig.ra Nadia Musiani**

PROGETTISTA

**Ing. Stefano Marzadori**  
Via Gyula, 43  
40054, Budrio (BO)

COLLABORATORE

**Arch. Nicoletta Rossi**

---

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

---

OGGETTO:

**PROGETTO**

Norme tecniche di attuazione

SCALA

TAVOLA N°

**13**

REV.	DATA	DESCRIZIONE	N° ARCHIVIO:
1°	16 novembre 2018	planimetria interventi	A/719
2°	13 Marzo 2019	Planimetria_rev13	
3°			
4°			
5°			
6°			

---

ELABORAZIONE GRAFICA PRESSO

**Grande Sole S.r.l.**

Via E. Mattei, 14, 40054, Budrio (BO)  
Tel. 051 802601  
Mail. marzadoristefano@grandesole.it

## INDICE

Art. 1 - Aree oggetto del P.U.A. ....	2
Art. 2 - Elaborati costituenti il P.U.A.....	3
Art. 3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	5
Art. 3.1 - Attuazione del P.U.A. ....	5
Art. 3.2 - Parametri del PUA .....	6
Art. 3.3 - Lotti edificabili .....	12
Art. 4 - PRESCRIZIONI TECNICO-URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	12
Art. 4.1 - Rispetto delle prescrizioni generali urbanistico-edilizie.....	12
Art. 4.2 - Distanze .....	13
Art. 4.3 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali .....	14
Art. 4.4 - Prescrizioni per i parcheggi pubblici .....	14
Art. 4.5 - Ulteriori prescrizioni vincolanti per la realizzazione degli interventi ..	14
Art. 4.6 - Prescrizioni riguardanti il vincolo sismico.....	17
Art. 4.7 - Aree a verde pubblico.....	17
Art. 4.8 - Aree a verde privato. ....	18
Art. 4.9 - Reti tecnologiche .....	18
Art. 4.10 - Barriere architettoniche .....	18
Art. 4.11 - Ulteriori disposizioni .....	19
Art. 4.12 - Prescrizioni per la realizzazione degli interventi .....	20
Art. 1.1 - Prescrizioni per le fasi di cantierizzazione.....	22

## **Art. 1 - Aree oggetto del P.U.A.**

Le aree soggette al piano sono quelle definite come ambito ANS C 2.1 "Parco Centonara", identificate nell'elaborato grafico Tav. 1.

Il Comparto in oggetto è così identificato al Catasto Terreni del Comune di Ozzano dell'Emilia:

**Proprietà De' Toschi s.p.a.**, terreni censiti al Catasto come segue:

- Catasto Terreni, F.28, mappale 455;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 459;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 428;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 432;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 48;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 53;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 417;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 419;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 421;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 558;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 585 parte;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 24;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 587;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 572;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 582;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 583;

**Proprietà Cerè Gianni**, terreni censiti al Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati, F.27, mappale 329 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 575;
- Catasto Terreni, F.27, mappale 578;

**Proprietà Bonora Chiara** per la quota di  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni,

**Proprietà Bonora Roberto** per la quota di  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni,

**Proprietà Filippi Marco** per la quota di  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni,  
**Proprietà Musiani Nadia** per la quota di  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni,  
quali comproprietari dei terreni censiti al Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati, F.27, mappale 192 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,  
12, 13, 14 e 15;

**Proprietà Baldazzi Ezio** per la quota di  $\frac{1}{4}$ , **proprietà Baldazzi Luca** per la quota  
di  $\frac{1}{4}$ , **proprietà Società C-Holding s.r.l.** per la quota di  $\frac{1}{4}$  e **proprietà Società  
De' Toschi s.p.a.** per la quota di  $\frac{1}{4}$ , quali comproprietari dei terreni censiti al  
Catasto come segue:

- Catasto Terreni, F.28, mappale 494;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 491;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 493;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 490;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 492;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 582;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 485;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 486;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 487;
- Catasto Terreni, F.28, mappale 489;

Sono previste opere all'esterno del Comparto per quanto riguarda il collegamento della viabilità interna al Comparto con la circonvallazione a Nord.

Le aree interessate da tali lavori sono distinte al Catasto Terreni del Comune di Ozzano dell'Emilia al Foglio 27, Mappali 148 parte, 149 parte, 517 parte, 522 parte, 585 parte e 586 parte.

I mappali sopraindicati sono intestati a De' Toschi s.p.a. .

## **Art. 2 - Elaborati costituenti il P.U.A.**

Tav. 1: Inquadramento urbanistico;

## STATO DI FATTO

Tav. 2a: Rilievo dello stato di fatto e documentazione fotografica;

Tav. 2b: Elenco catastale delle proprietà;

## PROGETTO ARCHITETTONICO

Tav. 3a: Planimetria-Planivolumetrico-Viste prospettiche;

Tav. 3b: Planimetria di progetto;

Tav. 3c: Sezioni ambientali del comparto-Sezioni stradali;

Tav. 3d: Tipologie e riferimenti planimetrici;

Tav. 3d1: Tipologie: schemi di aggregazione;

Tav. 3e: Progetto del verde-Progetto giardino inclusivo;

Tav. 3f: Segnaletica stradale orizzontale e verticale;

Tav. 3g: Individuazione aree da cedere all'Amministrazione Comunale;

Tav. 3h: Relazione illustrativa ed arredo urbano;

Tav. 3i: Relazione progetto del verde e manutenzione;

Tav. 3l: Planimetria interventi;

Tav. 3m: Studio delle ombre;

Tav. 3n: Planimetria con individuazione stralci di intervento e  
cronoprogramma

## PROGETTO RETI FOGNARIE E COPERTURA RIO MARZANO

Tav. 4a: Planimetria generale di progetto;

Tav. 4b: Planimetria di dettaglio di progetto;

Tav. 4c: Sezioni tipo e particolari tipologici;

Tav. 4d: Relazione Tecnica illustrativa ed idraulica;

## STUDIO IDRAULICO RIO MARZANO

Tav. 4e: Corografia con bacino idrografico;

Tav. 4f: Planimetria e sezioni trasversali;

Tav. 4g: Relazione Tecnica illustrativa ed idraulica;

## PROGETTO IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Tav. 5a: Schema elettrico Q illuminazione pubblica n 1;

Tav. 5b: Schema elettrico Q illuminazione pubblica n 2;

Tav. 5c: Schema elettrico Q illuminazione pubblica n 3;

Tav. 5d: Schema di installazione impianti elettrici;

Tav. 5e: Relazione di calcolo illuminotecnico;

PROGETTO INFRASTRUTTURA ENEL

Tav. 6a: Schema di installazione;

Tav. 6b: Opere edili cabine ENEL;

PROGETTO INFRASTRUTTURA TELECOM

Tav. 7: Schema di installazione;

PROGETTO INFRASTRUTTURA ACQUA – GAS

Tav. 8: Progetto infrastruttura acqua;

DOCUMENTAZIONE PROVISIONALE CLIMA ACUSTICO

Tav. 9a: Relazione acustica;

Tav. 9b: Relazione di VALSAT;

RELAZIONE GEOLOGICA

Tav. 10a: Relazione geologica;

Tav. 10b: Relazione sismica;

Tav. 11: Relazione Trasportistica;

Tav. 12: Computo metrico estimativo;

Tav. 12a: Sterro e reinterro;

Tav. 13: Norme tecniche d'attuazione;

Tav. 14: Schema di Convenzione Urbanistica.

## **Art. 3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 3.1 - Attuazione del P.U.A.**

Il progetto di utilizzazione delle aree inserite nelle zone soggette a PUA, 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.

La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Gli elaborati di cui al precedente punto 2) permettono l'approvazione del PUA.

Successivamente a tale approvazione, potrà essere richiesto il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, eventualmente suddiviso in stralci funzionali ed autonomi.

I progetti edilizi relativi agli edifici da realizzare nei singoli lotti sono soggetti all'ottenimento dei necessari titoli abilitativi secondo la normativa in vigore al momento della richiesta.

### **Art. 3.2 - Parametri del PUA**

- Superficie territoriale ST = mq 112.500,00

#### DATI NORMATIVI

- Superficie Utile (Su) massima ammessa: mq 17.329,20;
- Superficie Accessoria (Sa) massima ammessa: 80% Su max (art. 1.3.8 RUE)  
= mq 13.863,36;
- Superficie Permeabile minima (SP) = 35% ST = mq 112.500,00 x 0,35 = mq 39.375,00. Dovrà essere garantita una SP pari al 35% della Superficie fondiaria di ciascun lotto. Una quota non superiore al 10% della Superficie Permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi;
- Numero piani: max 6 piani fuori terra, elevabili a 8 in prossimità del limite Sud del Comparto, sulla base di uno specifico studio di inserimento paesaggistico;
- Q (rapporto di copertura) massimo = 40% SF = mq 59.065 x 0,40 = mq 23.626 (il dato relativo alla Sup. Fondiaria è desunto dalla tabella riportata nella Relazione Illustrativa art 4.1 – tav 3.h);

- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1):
  - minimo 15 mq ogni 100 mq di SU per usi residenziali =  $\text{mq } 15.829,20 / 100 \times 15 = \text{mq } 2.374,30$ ;
  - minimo 40 mq ogni 100 mq di SU per usi direzionali, commerciali al dettaglio, alberghieri ed assimilabili =  $\text{mq } 1.500,00 \times 40 / 100 = 600,00 \text{ mq}$ .Totale P1  $\text{mq } 2.374,30 + 600,00 = 2.974,30$
- Parcheggi privati P3: 1 posto auto ogni 35 mq di SU.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico "U"): minimo 100 mq ogni 100 mq di SU realizzata =  $\text{mq } 17.329,20$ .
- Usi ammessi: a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d5, d7.1, e4.1, d10.1, e1. Gli usi non residenziali sono preferibilmente ubicati nei lotti 10, 11, 12, 13, 18, 19, 23 e 24;
- Nella aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi d7.1, g1, g3, g5, g6;
- Interventi ammessi: Nuova Costruzione (NC)  
Limitatamente agli edifici esistenti (lotti 14-15) Nuova Costruzione (NC)-  
Manutenzione ordinaria (MO)- Manutenzione straordinaria (MS)-Risanamento  
e restauro conservativo (RRC)-Ristrutturazione Edilizia (RE)-Demolizione(D)

#### PARAMETRI DI PROGETTO:

In sede esecutiva, i parametri sotto riportati potranno subire variazioni sino al limite massimo ammesso dalla Variante al POC 2017 per il parametro stesso;

- **SU di progetto = mq 17.329,00** < mq 17.329,20 SU ammessa;
- **Sa di progetto:** dovrà essere verificato il limite dell' 80% di Su, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, per ciascun lotto ;
- **SP di progetto** : la superficie da sistemare a verde (**U**) esterna ai singoli lotti privati è pari a **mq 28.279,01** > mq 17.329,20 (vedi Relazione Illustrativa-punto 4.1). La superficie mancante verrà reperita all'interno dei lotti privati, ma è comunque stimata circa in **mq. 55.258** > mq 39.375,00



Si sottolinea che, nel calcolo della SP richiesta, non sono state conteggiate le superfici permeabili relative ai lotti sui quali insistono i fabbricati esistenti (Lotti 14 e 15).

- Numero piani di progetto = **max 4 fuori terra**
- **Q** (rapporto copertura) di progetto = **mq 12.301** < mq 23.181 Q max (vedi Relazione Illustrativa-punto 4.1);
- **Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1):** realizzati = **mq 374387** > mq 2.980,60 richiesti; parcheggi cicli n49 > n40 (1 p./3 p.auto)
- **Parcheggi privati P3**

n LOTTI	tipolog.	Su mq	n app./u	USI	P3 rich. (sv/30)	P3c rich. (=P3)	P3 rich. (su/35)	P3c rich. (P3/4)	P3r di PROG	P3c di PROG	TOT P3 di PROG
1	<b>Quad.-2/3p</b>	320	4	a1-a2			9,14	2,29	8	3	<b>11</b>
2	<b>Quad.-2/3p</b>	320	4	a1-a2			9,14	2,29	8	3	<b>11</b>
3	<b>Quad.-2/3p</b>	320	4	a1-a2			9,14	2,29	8	3	<b>11</b>
4	<b>Quad.-2/3p</b>	320	4	a1-a2			9,14	2,29	8	3	<b>11</b>
5	<b>Quad.-2/3p</b>	320	4	a1-a2			9,14	2,29	8	3	<b>11</b>
6	<b>Quad.-2/3p</b>	320	4	a1-a2			9,14	2,29	8	3	<b>11</b>
7	<b>edif 4p</b>	519	7	a1-a2			14,83	3,71	10	5	<b>15</b>
8	<b>edif 4p</b>	519	7	a1-a2			14,83	3,71	10	5	<b>15</b>
9	<b>edif 3/4p</b>	417	6	a1-a2			11,91	2,98	10	4	<b>14</b>
10	<b>edif 3p</b>	<b>844</b>	11								

	PT	304	4	e4.1	10,13	10,13			11	11	
	1°p	292	4	a1- a2			15,43	3,86	12	4,00	16,00
	2°p	248	3	a1- a2							
				tot L10					12	15	<b>27</b>
	<b>edif 3p</b>	<b>844</b>	11								
	PT	304	4	e4.1	10,13	10,13			11	11	
	1°p	292	4	a1- a2			15,43	3,86	12	4,00	16,00
	2°p	248	3	a1- a2							
				tot L11					12	15	<b>27</b>
	<b>edif 4p</b>	<b>1101</b>	14								
	PT	304	4	e4.1	10,13	10,13			11	11	
	1°p	292	4	a1- a2							
	2°p	253	3	a1- a2			22,77	5,69	17	6,00	23,00
	3°p	252	3	a1- a2							
				tot L12					17	17	<b>34</b>
	<b>edif 4p</b>	<b>1136</b>	15								
	PT	304	4	e4.1	10,13	10,13			11	11	
	1°p	292	4	a1- a2							
	2°p	292	4	a1- a2			23,77	5,94	18	6,00	24,00
	3°p	248	3	a1- a2							
				tot L13					18	17	<b>35</b>
14	<b>Ed. Esistente</b>										
15	<b>Ed. Esistente</b>										

16a	<b>Quad.- 2/3p</b>	303	4	a1- a2			8,66	2,16	8	3	<b>11</b>	
16b	<b>Quad.- 2/3p</b>	303	4	a1- a2			8,66	2,16	8	3	<b>11</b>	
16c	<b>Trif.-2p</b>	256	3	a1- a2			7,31	1,83	6	2	<b>8</b>	
16d	<b>Quad.- 2/3p</b>	303	4	a1- a2			8,66	2,16	8	3	<b>11</b>	
17a	<b>Mono- Bif 2p</b>	175	2	a1- a2			5,00		5		<b>5</b>	
17b	<b>Mono- Bif 2p</b>	175	2	a1- a2			5,00		5		<b>5</b>	
17c	<b>Mono- Bif 2p</b>	175	2	a1- a2			5,00		5		<b>5</b>	
17d	<b>Mono- Bif 2p</b>	175	2	a1- a2			5,00		5		<b>5</b>	
18	<b>edif 3/4p</b>	<b>468</b>	6	<i>p3c=(P3/2)</i>								
	PT	77	1	d.1			2,20	1,10		3	3	
	1°p	157	2	a1- a2								
	2°p	157	2	a1- a2			11,17	2,79	12	3,00	15,00	
	3°p	77	1	a1- a2								
				tot L18						12	6	<b>18</b>
19	<b>edif 4p</b>	904	12				25,83	6,46	19	7	<b>26</b>	
20	<b>edif 4p</b>	1080	15				30,86	7,71	23	8	<b>31</b>	
21	<b>edif 4p</b>	855	11				24,43	6,11	18	7	<b>25</b>	
22	<b>edif 2/3p</b>	320	4				9,14	2,29	8	3	<b>11</b>	
23	<b>edif 2/3p</b>	468	6				13,37	3,34	10	4	<b>14</b>	
24	<b>edif 4p</b>	<b>904</b>	12									
	PT	232	3	e4.1	7,73	7,73				8	8	

	1°p	231	3	a1- a2									
	2°p	231	3	a1- a2			19,20	4,80	15	5,00	20,00		
	3°p	210	3	a1- a2									
				tot L24					15	13	<b>28</b>		
25	<b>edif 3p</b>	728	9				20,80	5,20	15	5	<b>20</b>		
26	<b>edif 3p</b>	642	8				18,34	4,59	14	5	<b>19</b>		
27	<b>monof1/ 2p</b>	132	1				3,77		4		<b>4</b>		
28	<b>edif 2p</b>	210	2				6,00		6		<b>6</b>		
29	<b>edif 1/2p</b>	163	2				4,66		5		<b>5</b>		
30	<b>edif 1/2p</b>	163	2				4,66		6		<b>6</b>		
31	<b>edif 1/2p</b>	163	2				4,66		5		<b>5</b>		
32	<b>edif 3p</b>	390	5				11,14	2,79	9	3	<b>12</b>		
33	<b>edif 3p</b>	574	7				16,40	4,10	12	5	<b>17</b>		
<b>TOT SU altri usi</b>		<b>1525</b>											
<b>TOT</b>		<b>1739</b>	<b>222</b>				<b>48,27</b>	<b>453,4</b>	<b>368,0</b>	<b>173,0</b>	<b>541</b>		<b>&gt;503</b>

Viene quindi soddisfatta la quantità di P3 richiesti. I P3c sono identificati nell'elaborato 3b.

Tutti i P1 ed i P3 sono ombreggiati da alberature poste in adiacenza agli stessi parcheggi.

- **Aree sistemate verde e cedute come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico "U") = mq 28.279,01 > mq 17.329,20 richiesti;**

### **Art. 3.3 - Lotti edificabili**

All'interno del P.U.A. l'area è divisa in 37 lotti edificabili, più 2 già edificati aventi le caratteristiche riportate nella tabella allegata al punto precedente.

**E' consentito il trasferimento delle superfici edificabili fra lotti entro un massimo del 10%.**

E' inoltre possibile apportare lievi modifiche alla geometria complessiva dei lotti edificabili **senza che questo comporti varianti al PUA.**

E' possibile accorpare 2 . I lotti in cui sarà possibile questo accorpamento sono: **16a-16b-17a-17b-17c-17d-29-30-31.**

## **Art. 4 - PRESCRIZIONI TECNICO-URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **Art. 4.1 - Rispetto delle prescrizioni generali urbanistico-edilizie.**

Gli interventi edilizi ricompresi nell'ambito del presente P.U.A. dovranno rispettare, oltre che le prescrizioni delle presenti norme ed i contenuti degli elaborati che costituiscono il P.U.A. stesso, le norme di P.S.C., del P.O.C., del R.U.E. e del Regolamento di Igiene, della normativa di specifica di settore, della convenzione, nonché di tutti i pareri ottenuti nell'ambito del procedimento di approvazione del PUA.

In particolar modo i soggetti attuatori:

a) hanno ceduto al Comune quali aree per infrastrutture per la mobilità le aree di sedime necessarie per la realizzazione di parte del primo stralcio "lotto B" della nuova circonvallazione nord e l'area per la sistemazione dello spazio stradale di manovra di Via Olmatello; si obbligano a cedere al Comune l'area di sedime della bretella di collegamento fra il comparto e la circonvallazione nord;

b) hanno ceduto al Comune quali aree per dotazioni ecologico – ambientali: l'area boscata lungo il Rio Centonara e una fascia verde della profondità di 30 metri all'esterno dell'Ambito lungo il perimetro nord del comparto da destinare a fascia verde di ambientazione;

c) si impegnano a cedere al Comune il lotto 21 per la realizzazione dei diritti edificatori pertinenti al Comune destinati ad ERS (855 mq di Su);

d) si impegnano a realizzare una fascia a verde lungo il Rio Marzano che viene tombato e le connessioni ciclopedonali con i tratti esistenti al comparto.

I soggetti attuatori hanno redatto il progetto esecutivo e procederanno alla realizzazione delle opere relative alla circonvallazione nord 1° stralcio lotto B, nel rispetto del Codice degli appalti se ed in quanto applicabile al momento della realizzazione delle opere stesse;

I soggetti attuatori si impegnano altresì a provvedere a propria cura e spese:

- a corrispondere le risorse necessarie per l'esproprio dei terreni necessari alla realizzazione della circonvallazione non in loro proprietà di cui all'art.1 del POC 2017, oltre ad eventuali costi derivanti dalla reiterazione del vincolo (vedi art. 39 DPR 327/2001);
- a procedere alla progettazione esecutiva ed a realizzare la bretella di raccordo tra il comparto e la circonvallazione nord di cui sopra; nonché le necessarie opere di adeguamento di Via Marconi e di Via dell'Ambiente;
- a realizzare il nuovo accesso carrabile alle proprietà di cui ai civici 42 – 42/a e 42/b di Via Olmatello a partire dalla Via dell'Ambiente;
- alla cessione dell'area ad uso oasi felina e dell'area per bacino d'irrigazione, come individuato nel POC 2017.

In caso di disuniformità fra le varie prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, prevale quanto riportato nelle presenti Norme, in particolare relativamente alle altezze dei singoli edifici.

#### **Art. 4.2 - Distanze**

Per le distanze dai confini e dalle strade si fa riferimento a quanto riportato nel RUE adottato dal Comune di Ozzano in data 31/05/2018 al capo 5.2 "Distanze".

In particolare, si specifica, che dovranno essere rispettati i 5 m dai confini di zona o di ambito urbanistico e dalle sedi stradali.

Sono ammesse, per gli edifici accessori, distanze inferiori ai 5,00 m dal confine, comunque non inferiori a 3,00 m.

Per i lotti che prevedono destinazioni d'uso al piano terreno commerciali e/o artigianali, è possibile realizzare pensiline e/o porticati fino al confine del lotto. In particolare nei lotti 10, 11, 12 e 13 sarà possibile realizzare costruzioni in aderenza al confine del lotto, al fine di dare continuità agli usi commerciali / artigianali, o comunque diversi dall'abitativo, ubicati al piano terreno.

#### **Art. 4.3 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali**

Dovrà essere prevista, in fase di progettazione degli interventi edilizi, la dotazione pertinenziale di parcheggi prevista del Regolamento Urbanistico Edilizio. A tale proposito si rimanda all'art. 4 delle presenti NTA ed agli elaborati grafici 3a e 3b.

Detta dotazione dovrà trovare collocazione all'interno di ogni singolo lotto (o in prossimità dello stesso) con riferimento alla superficie utile realizzata. Dovranno essere previste, in numero adeguato, postazioni dotate di apparecchiature per l'alimentazione dei veicoli elettrici che dovranno essere individuate in sede di presentazione delle richieste di permesso di costruire relative ai singoli lotti.

#### **Art. 4.4 - 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. Tale dotazione è individuata negli elaborati Tav. 3a e 3b

#### **Art. 4.5 - Ulteriori prescrizioni vincolanti per la realizzazione degli interventi**

Le tipologie edilizie individuate nella Tav. 3e sono da intendersi indicative.

È vincolata la SU max per ciascun lotto così come riportato all'Art. 5 delle presenti NTA con la possibilità di trasferimento tra i lotti di un max del 15% della SU indicata in tabella mantenendo invariata la Su massima ammessa.

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

- 1) Le coperture sono previste sia piane che inclinate. Nel caso di coperture piane, le guaine saranno di colore chiaro o con finitura a ghiaietto lavato. Sono ammesse le coperture a verde intensivo o estensivo per i lastrici accessibili dai piani abitati.
- 2) Le facciate potranno essere realizzate un rivestimento in pannelli coibenti (cappotto), finito in intonachino in colori neutri nei toni chiari alternati o con superfici rivestite in pietra, ceramica o altro materiale, a scaglie o lastre planari, a spacco o a taglio di sega effetto opaco in colori chiari neutri. Le soluzioni sopra esposte, potranno essere usate in un unico edificio. I bancali delle finestre, delle portefinestre e le finiture delle balaustre come dei muretti saranno in pietra naturale o artificiale nei toni chiari neutri coordinati con le finiture descritte come paramento.
- 3) Eventuali impianti esterni preferibilmente non interesseranno le facciate su strada o gli affacci privilegiati, compatibilmente con le normative vigenti; tutti gli impianti dovranno essere posati in traccia ed eventualmente le macchine esterne dovranno essere collocate in posizioni possibilmente occultate da parapetti o da strutture a "gelosia". I pluviali, i raccordi degli stessi e le lamiere di copertura dovranno essere in lamiera di alluminio smaltata nei colori definiti per le superfici tinteggiate esterne o in rame.
- 4) Le recinzioni su strada devono trovare disegno unitario e tinta a smalto sempre unitaria con altezza unica riferita alle norme del Rue vigente. Si indicano tinte effetto corten, oppure ferromicaceo, o a smalto nei toni dei grigi chiari. Le recinzioni tra le proprietà sono previste in pannelli a rete oppure in rete a rotoli, tesi su paletti con fondazione continua,



mentre per il confine verso i campi o verso il parco è ammessa rete a rotoli su pali a fondazione puntuale. Le reti potranno essere oggetto di piantumazioni in affianco che ne assicurino nel tempo lo sviluppo vegetativo sino ad occultarle. Per una migliore comprensione si rimanda alla Relazione Illustrativa Tav 3h art 4.9. In sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, potranno essere ulteriormente definite e specificate le caratteristiche delle recinzioni.

- 5) I bauletti dei contatori si prevedono in manufatti prefabbricati cementizi con sportelli metallici di unico modello completamente tinteggiati (manufatto cementizio e sportello) al fine di trovare mimesi con le piantumazioni o, se realizzati in affianco, con le costruzioni nei colori degli immobili. Si privilegia comunque il posizionamento di tali manufatti ai margini esterni dei lotti, in posizioni ordinate rispetto al disegno generale dell'impianto urbano.
- 6) Eventuali pergolati dovranno avere le strutture principali realizzate preferibilmente in profili metallici, sono ammessi traversi lignei solo per l'ombreggiamento. Eventuali cancelletti di sicurezza per finestre e portefinestre dovranno avere inferriate con ordine principale a segno orizzontale. Tutti i profili di arredo metallici descritti potranno essere tinteggiati a smalto nei toni del bianco, del grigio chiaro o in smalto ferromicaceo, quest'ultime tinte riferite alle cancellate e alle inferriate descritte nel punto precedente.
- 7) Le aree pertinenziali relative agli stalli delle auto, dei percorsi interni alle proprietà carrabili e pedonali saranno realizzate con pavimentazioni in masselli prefabbricati o lastre artificiali, su massetto o a posa a secco, ad effetto pietre o in pietre naturali nei toni neutri chiari. Le superfici sono intese a spacco o comunque antisdrucchiolo. Sono ammesse per le aree private interne ai lotti anche pavimentazioni lignee.

---

#### **Art. 4.6 - 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:

- alla 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, 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 effettuare emungimenti di acque sotterranee.

#### **Art. 4.7 - Aree a verde pubblico.**

Il progetto di PUA è caratterizzato da un vasto parco urbano attrezzato, avente una superficie pari a circa 26.500 mq. Tale parco è innervato da un reticolo di percorsi sia pedonali che ciclabili che lo connettono strettamente ai percorsi

interni all'Ambito e, più in generale, alla rete di piste ciclabili del Comune di Ozzano dell'Emilia.

Tale parco è caratterizzato da un'area giochi inclusivi (vedi tav 3a-3b e tav 3e Relazione Illustrativa Tav. 3h art 4.8.5 ). e da un'area per la realizzazione di orti urbani.

La sistemazione sarà a prato, caratterizzata da gruppi di alberature ad alto fusto intorno alle aree di soste e da filari di alberi, sempre ad alto fusto, che si integreranno e valorizzeranno le alberature esistenti che verranno mantenute. Sono presenti due significative porzioni di aree a verde pubblico ubicate ad Ovest dell'Ambito, per complessivi mq 4.000 circa, che consentiranno di collegare il verde dell'Ambito in oggetto a quelle adiacenti dell'Ambito "Ex Ellebigi" e con l'area che potrà essere ceduta al Comune, a Nord, a fianco di Via dell'Ambiente.

#### **Art. 4.8 - Aree a verde privato.**

La quantità di area destinata a verde privato (coincidente con la SP) per ciascun lotto è riportata nella tabella contenuta nella tav 3i Relazione Illustrativa punto 4.1.

#### **Art. 4.9 - Reti tecnologiche**

Le reti impiantistiche e illuminazione pubblica saranno realizzate conformemente alle prescrizioni dei vari Enti erogatori e sulla base di quanto indicato sugli specifici elaborati di progetto allegati. In particolare, si segnala la presenza di predisposizioni per la realizzazione di colonnine di ricarica delle auto elettriche, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

#### **Art. 4.10 - Barriere architettoniche**

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà 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.

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

#### **Art. 4.11 - Ulteriori disposizioni**

**Costituiscono variante al presente PUA solo ed esclusivamente le modifiche della quantità massima complessiva di Su e della quantità minima in riferimento a standard urbanistici e parcheggi pertinenziali, delle destinazioni d'uso prevalente e dell'assetto sostanziale delle strade principali.**

Nel disegno dell'Ambito sono ammesse tutte quelle modifiche non sostanziali che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamento allo stato dei luoghi, alle corrispondenze catastali con la realtà di fatto ed alle esigenze che si rendessero indispensabili in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o delle infrastrutture pubbliche da realizzare anche ai margini del comparto. **Tali modifiche non costituiscono variante al PUA.**

Le sagome e volumetrie indicate nel progetto di PUA e le relative opere a terra, corrispondono ad indicazioni di massima, non vincolanti nei dettagli, pertanto tali opere potranno subire variazioni, nel corso dei successivi approfondimenti progettuali da presentare all'Amministrazione Comunale per i relativi permessi di costruire, senza costituire variante al PUA.

La posizione dei passi carrai 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.

L'ubicazione degli stessi rispetto alla strada pubblica dovrà rispettare quanto previsto dal Codice della Strada.

Le posizioni delle isole ecologiche lungo la viabilità carrabile, potrà subire variazioni in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nel rispetto del dimensionamento complessivo richiesto in funzione degli abitanti equivalenti insediati.

Tali modifiche riguardanti, ad esempio, spostamenti non significativi della viabilità, dei parcheggi, del verde pubblico e privato, ovvero della SU attribuita ad ogni singolo lotto nei limiti di cui infra, dell'ubicazione delle canalizzazioni, dei servizi, delle opere di urbanizzazione primaria, della dislocazione delle volumetrie, della localizzazione e del numero dei passi carrai e degli accessi ai lotti, **non costituiscono variante** al presente PUA.

#### **Art. 4.12 - Prescrizioni per la realizzazione degli interventi**

Le tipologie edilizie individuate nella Tav. 3.d sono da intendersi indicative.

E' consentito il trasferimento delle superfici edificabili fra lotti entro un massimo **del 10%**.

Le realizzazioni dovranno essere conformi a quanto previsto nella presente normativa:

- Le coperture sono previste sia piane, con cordolo di contenimento che risolva i risvolti di guaina, finitura di protezione guaine di colore chiaro o a ghiaietto lavato, sia a falda inclinata con finitura metallica o in coppi. Sono possibili anche coperture a verde intensivo o estensivo per i lastrici accessibili dai piani abitati.

- Il progetto prevede un rivestimento in pannelli coibenti (cappotto) per le facciate, finito in intonachino in colori neutri G2 ed E1 (vedi RUE, Allegato B, Piano guida cromatico territorio extraurbano di pianura, Scheda dei colori per la tinteggiatura edifici), nei toni chiari. In alternativa sono ammesse pareti rivestite in pietra o con effetto pietra, a scaglie o lastre planari, a spacco o a taglio di sega effetto opaco in colori chiari neutri. I parapetti delle terrazze e dei lastrici solari saranno in muratura tinteggiata in uniformità con la tinta dell'abitazione, in vetro, o in lamiera microforata.

- Eventuali impianti esterni non potranno interessare le facciate su strada o gli affacci privilegiati; tutti gli impianti dovranno comunque essere posati in traccia ed eventualmente le macchine esterne trovano collocazione in posizioni possibilmente occultate da parapetti o strutture a "gelosia".

- I pluviali, i raccordi degli stessi e le lamiere di copertura top dovranno essere in lamiera di alluminio smaltata nei colori definiti per le superfici tinteggiate esterne.

- Le recinzioni su strada avranno altezza  $H = 1,80$  m per il Lotto 6 e  $H=1,50$  m per i restanti lotti al fine di rispettare quanto indicato nella relazione tav 3.h art 4.11, Tutte le recinzioni avranno comunque un disegno omogeneo e tinte unitarie. Si indicano tinte effetto corten, oppure ferromicaceo nei toni del grigio o marrone. Tra le varie proprietà le recinzioni sono previste in pannelli a rete, in rete a rotoli, oppure in rete in acciaio inox analoga a quella della figura sottostante. I colori delle reti, qualora non in acciaio, devono essere verde scuro, oppure nei toni del grigio, così come i pali e potranno essere oggetto di piantumazioni in affianco che ne assicurino nel tempo lo sviluppo vegetativo sino ad occultarle. Per una migliore comprensione si rimanda alla Tav 3.h.

- I cancelli carrabili e pedonali devono armonizzarsi con la recinzione.

- I bauletti dei contatori si prevedono in manufatti prefabbricati cementizi con sportelli metallici di unico modello completamente tinteggiati (manufatto cementizio e sportello) al fine di trovare mimesi con le piantumazioni o, se realizzati in affianco, con le costruzioni nei colori degli immobili. Si privilegia comunque il posizionamento di tali manufatti ai margini esterni dei lotti, in posizioni ordinate rispetto al disegno generale dell'impianto urbano.

- Eventuali pergolati dovranno avere le strutture principali realizzate preferibilmente in profili metallici, sono ammessi traversi lignei solo per l'ombreggiamento. Eventuali cancelletti di sicurezza per finestre e portefinestre dovranno avere inferriate con ordine principale a segno orizzontale. Tutti i profili di arredo metallici descritti potranno essere tinteggiati a smalto nei toni del bianco, del grigio chiaro o in smalto ferromicaceo verde scuro, quest'ultime tinte riferite alle cancellate e alle inferriate descritte nel punto precedente.

### **Art. 1.1 - 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", "acque reflue di dilavamento", "acque di aggettamento") 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.