

# COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

## Progetto relativo al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Permesso di Costruire relativo all'Ambito ANS C 2.1 "EX ELLEBIGI" via dell'Ambiente - Comune di Ozzano dell'Emilia

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

**Arch. Roberto Gresleri**

Via S. Stefano, 28  
40125 Bologna

PROGETTISTA OPERE DI URBANIZZAZIONE  
DIREZIONE LAVORI GENERALE

**Ing. Stefano Marzadori**

Via Gyula, 43  
40054 Budrio (Bo)

PROPRIETA'

**Banca di Bologna Real Estate S.p.a.**

P.zza Minghetti, 4/D  
40124 Bologna

COLLABORAZIONE

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO:

Norme Tecniche di Attuazione

SCALA

TAVOLA N°

**11**

REV.	DATA	DESCRIZIONE
1°	21-09-2018	
2°	01-04-2019	
3°	08-04-2019	
4°	24-02-2020	
5°	06-03-2020	
6°		

N° ARCHIVIO:

---

## **Sommario**

Sommario .....	1
1) Aree oggetto del PUA in variante al POC .....	3
2) Elaborati costituenti il P.U.A. ....	3
<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>5</b>
3) Attuazione del PUA .....	5
4) Parametri del PUA .....	5
5) Lotti edificabili.....	8
<b>PRESCRIZIONI TECNICO-URBANISTICHE ED EDILIZIE.....</b>	<b>9</b>
6) Rispetto delle prescrizioni generali urbanistico-edilizie. ....	9
7) Distanze .....	9
8) Dotazioni di parcheggi pertinenziali.....	9
9) Prescrizioni per i parcheggi pubblici.....	10
10) Ulteriori prescrizioni vincolanti per la realizzazione degli interventi .....	10
11) Prescrizioni riguardanti il vincolo sismico. ....	12
12) Prescrizioni riguardanti il rispetto della normativa acustica. ....	13
13) Aree a verde pubblico.....	13
14) Aree a verde privato. ....	13
15) Reti tecnologiche.....	14
16) Barriere architettoniche. ....	14
17) Ulteriori disposizioni. ....	15
18) Prescrizioni per le fasi di cantierizzazione.....	15



---

## **1) Aree oggetto del PUA in variante al POC**

Le aree soggette al piano sono quelle definite come ambito ANS C 2.1 “Ex Ellebigi” – Via dell’Ambiente identificate nell’elaborato grafico Tav. 1.

Il Comparto in oggetto è così identificato al catasto Terreni del Comune di Ozzano dell’Emilia al foglio 27 map.186 e map. 35, aree aventi una superficie catastale totale di mq. 12.567,00. La porzione di mappale 35 considerata è quella distinta al Catasto fabbricati come foglio 27, map. 35, sub. 25, 26, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

Sono previste opere all’esterno del Comparto per quanto riguarda le aree destinate a verde pubblico, l’allargamento di Via dell’Ambiente e la realizzazione della pista ciclabile lungo Via dell’ambiente e di collegamento tra Via dell’Ambiente e Via Olmatello così come previsto dalla Variante Puntuale al POC 2017.

Le aree interessate da tali lavori sono distinte nel Catasto Terreni del Comune di Ozzano dell’Emilia al foglio 27, map. 145, 181, 421, 451, 478, 563, 565, 569, 571, 581, 582, 585, 586.

Tutti i mappali sopraindicati sono intestati alla proprietà Banca di Bologna Real Estate S.p.a. già De’ Toschi S.p.a.

## **2) Elaborati costituenti il P.U.A.**

- Tav. 1            Inquadramento urbanistico;
- Tav. 2.0a       Rilievo dello stato di fatto: planimetria;
- Tav. 2.0b       Rilievo dello stato di fatto: planimetria;
- Tav. 2.1       Documentazione fotografica stato di fatto;
- Tav. 2.2       Edifici da demolire: planimetria;
- Tav. 2.3       Planimetria individuazione opere pubbliche e private;
- Tav. 2.4       Elenco catastale delle proprietà;

### PROGETTO ARCHITETTONICO

- Tav. 3.0       Planivolumetrico;
- Tav. 3.1a       Planimetria di progetto parte I;
- Tav. 3.1a bis   Planimetria di progetto parte I: previsione di assetto di variante;
- Tav. 3.1b       Planimetria di progetto parte II;
- Tav. 3.1b bis   Planimetria di progetto parte II: previsione di assetto di variante;
- Tav. 3.1c       Planimetria di progetto parte III;
- Tav. 3.2       Sezioni stradali Via dell’Ambiente;
- Tav. 3.3       Pista ciclabile lato nuova circonvallazione: sezioni;

- 
- Tav. 3.4 Progetto: particolari costruttivi;
  - Tav. 3.5 Progetto: relazione illustrativa;
  - Tav. 3.6 Progetto: tipologie;
  - Tav. 3.7 Progetto: sezioni generali comparto;
  - Tav. 3.8 Elaborato grafico IPRIP: plinti pali illuminazione pubblica;
  - Tav. 3.9 Superamento barriere architettoniche;
  - Tav.3.10 Relazione tecnica: superamento barriere architettoniche;
  - Tav. 3.11 Progetto: segnaletica stradale;
  - Tav. 3.12 Relazione descrittiva dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
  - Tav. 3.13 Rendering di progetto;
  - Tav. 3.14 Planimetria generale opere di urbanizzazione: interventi;
  - Tav. 3.15 Piano di manutenzione del verde pubblico;

#### PROGETTO OPERE FOGNARIE

- Tav. 4.1 Relazione tecnica – illustrativa ed idraulica;
- Tav. 4.2 Progetto idraulico opere fognarie: corografia;
- Tav. 4.3 Progetto idraulico opere fognarie: planimetria generale;
- Tav. 4.4 Progetto idraulico opere fognarie: Planimetria di progetto;
- Tav. 4.5 Progetto idraulico opere fognarie: Sezioni tipo e particolari costruttivi;
- Tav. 4.6 Progetto idraulico opere fognarie: cassa di espansione planimetria e sezioni;
- Tav. 4.7 Progetto idraulico: Integrazione parere Arpae SINADOC 1657/2019;
- Tav. 4.8 Relazione tecnico illustrativa ed idraulica: Studio idraulico Rio Marzano;

#### PROGETTO IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- Tav. 5.1 Progetto impianti di illuminazione pubblica: schema elettrico Q. illuminazione pubblica;
- Tav. 5.2 Progetto impianti di illuminazione pubblica: schema elettrico Q. illuminazione privata;
- Tav. 5.3 Progetto impianti di illuminazione pubblica: schema di installazione;
- Tav. 5.3bis Progetto impianti di illuminazione pubblica: schema di installazione. assetto di variante;
- Tav. 5.4 Progetto impianti di illuminazione pubblica: relazione di calcolo Illuminotecnico;
- Tav. 5.4bis Progetto impianti di illuminazione pubblica: relazione di calcolo Illuminotecnico. Assetto di variante;

#### PROGETTO INFRASTRUTTURA TELECOM

- Tav. 6.1 Progetto infrastruttura Telecom;

---

## PROGETTO INFRASTRUTTURA ENEL

- Tav. 7.1 Progetto infrastruttura Enel: schema d' installazione;
- 

## PROGETTO INFRASTRUTTURA ACQUA E GAS

- Tav. 8.1 Progetto infrastruttura acqua;
- Tav. 8.2 Progetto infrastruttura gas;
  
- Tav. 9.1 Relazione acustica;
- Tav. 9.2 VALSAT;
- Tav. 9.3 Relazione acustica: Integrazione parere Arpae SINADOC 1657/2019;
- Tav. 9.3a Nota di chiarimento all'integrazione p.2154 del 26-01-2019;
- Tav. 10.1 Relazione GEOLOGICA;
- Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 12 Computo metrico estimativo;
- Tav. 13 Schema di Convenzione Urbanistica;
- Tav. 14 Cronoprogramma.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **3) Attuazione del PUA**

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.

Gli elaborati di cui al precedente punto 2) permettono l'approvazione del PUA ed il contestuale ottenimento del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

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.

### **4) Parametri del PUA**

- Superficie territoriale St = mq. 12.567,00
- Superficie fondiaria Sf = mq. 10.314,00

---

## DATI NORMATIVI

- Superficie utile (Su) massima ammessa: mq 1.649,25
- Superficie accessoria(Sa)massima ammessa: 80% Sumax (art. 1.3.8 RUE) = mq 1.319,40
- Superficie permeabile minima (Sp) = 40% St = mq 12.567,00 x 0,40 = mq 5.026,80
- Numero piani: max 2 piani fuori terra per tutti i lotti ad esclusione del Lotto 6 per il quale sussiste il vincolo di max 1 piano fuori terra.
- Q(rapporto di copertura) massimo = 40% Sf = mq 10.314,00 x 0,40 = mq 4.125,75;
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1):  
minimo 15 mq. ogni 100 mq. di Su = mq. 1.649,25 / 100 x 15 = mq. 247,40;
- Prevedere posteggi per le biciclette nella misura di 1 posto bici per ogni 3 posti auto di urbanizzazione primaria (P1);
- Parcheggi privati P3: come da art. 3.1.5 del RUE vigente:
  - Lotto 1: 11 p.a.
  - Lotto 2: 11 p.a.
  - Lotto 3: 11 p.a.
  - Lotto 4: 4 p.a.
  - Lotto 5: 11 p.a.
  - Lotto 6: 3 p.a.

Per un totale di 51 posti auto da realizzare.

- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico "U"): come da art. 3.1.6 RUE vigente, U = Su = mq. 1.649,25;  
In sede esecutiva, i parametri sopra riportati potranno subire variazioni sino al limite massimo/minimo ammesso dalla Variante puntuale al POC 2017 per il parametro stesso;
- Usi ammessi: a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d5.  
Gli usi diversi dalla residenza possono interessare non oltre il 20% della Su ammessa;
- 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: demolizione fabbricati esistenti (vedi Tav. 2.2) e Nuova Costruzione.

---

## PARAMETRI DI PROGETTO:

- Su di progetto = mq. 1.635,65 < mq. 1.649,25 Su ammessa;
- Sa di progetto = mq. 1.289,29 < mq. 1.308,52 Sa ammessa;
- Sp di progetto = mq. 5.470,70 > mq. 5.026,80 Sp richiesta;
- Numero piani di progetto = 2 fuori terra per tutti i lotti, ad esclusione del lotto 6 per il quale è previsto n. 1 piano fuori terra.
- Q (rapporto copertura) di progetto = mq. 2.324,81 < mq. 4.125,75 Q max;
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): realizzati = mq. 294,00 > mq. 247,40 richiesti (n° 15 p.a. di cui n° 2 stalli riservati a persone diversamente abili e due posti moto);
- Posti biciclette: 15 p.a./3 = min. n° 5  
Realizzati: n° 8 posti bici
  - n° 4 posti biciclette sul fianco della pista ciclabile in prossimità dell'isola ecologica (vedi tav. 3.1b);
  - n° 4 posti biciclette nella rastrelliera situata nell'area verde attrezzata in testa al comparto. (vedi tav. 3.1a);
- Parcheggi privati P3 realizzati = 55 > 53 richiesti  
Realizzati:
  - Lotto 1: 12 p.a.
  - Lotto 2: 12 p.a.
  - Lotto 3: 12 p.a.
  - Lotto 4: 4 p.a.
  - Lotto 5: 12 p.a.
  - Lotto 6: 3 p.a.

I lotti 2 e 5 sono costituiti da edifici quadrifamiliari e pertanto dovranno essere individuati i P3c normativamente richiesti.

- Su Lotto 2 =  $351,62 \text{ mq} / 35 = 11 \text{ p.a.}$  richiesti di cui il 25% deve essere P3c.

$P3c = 11 \times 0,25 = 3 \text{ p.a.}$

- Su Lotto 5 =  $351,62 \text{ mq} / 35 = 11 \text{ p.a.}$  richiesti di cui il 25% deve essere P3c.

$P3c = 11 \times 0,25 = 3 \text{ p.a.}$

I parcheggi P3c richiesti sono individuati:



- n. 4 margine della strada privata;
- n. 4 stalli all'interno del lotto 5.

Viene quindi soddisfatta la quantità di P3c richiesti. I P3c sono identificati nell'elaborato 3.1b mentre il soddisfacimento dei P3r richiesti si può meglio evincere dalla "Tav. 3.6 Progetto: Tipologie".

I P1 situati lungo via dell'Ambiente sono ombreggiati da alberature collocate nella prospiciente aiuola verde mentre i P3 soddisfano tale requisito grazie ad alberature strategicamente collocate all'interno dei lotti adiacenti.

- Aree sistemate a verde e cedute come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico "U") = mq. 6.136,17 > mq 1.649,25 richiesti;

## **5) Lotti edificabili**

All'interno del PUA l'area è divisa in 14 lotti edificabili.

Ciascun lotto, fatto salvo il rispetto delle presenti norme, ha una capacità edificatoria propria, nel seguito dettagliate (vedere tav. 3.1c e 3.6).

Lotto 1a:	Su = mq. 82,13;	Sa = mq. 89,58;
Lotto 1b:	Su = mq. 95,66;	Sa = mq. 94,57;
Lotto 1c:	Su = mq. 82,13;	Sa = mq. 89,58;
Lotto 1d:	Su = mq. 95,66;	Sa = mq. 94,57;
Lotto 2:	Su = mq. 351,62;	Sa = mq. 237,07;
Lotto 3a:	Su = mq. 82,13;	Sa = mq. 89,58;
Lotto 3b:	Su = mq. 95,66;	Sa = mq. 94,57;
Lotto 3c:	Su = mq. 82,13;	Sa = mq. 89,58;
Lotto 3d:	Su = mq. 95,66;	Sa = mq. 94,57;
Lotto 4:	Su = mq. 120,50;	Sa = mq. 40,97;
Lotto 5:	Su = mq. 351,62;	Sa = mq. 237,07;
Lotto 6:	Su = mq. 100,75;	Sa = mq. 37,58;
<b>TOTALE</b>	<b>Su=mq. 1.635,65&lt;Sumax=1649,25;</b>	<b>Sa=mq.1.289,29&lt;Samax=1.308,52;</b>

Aggregazioni tipologiche:

Lotti 1 e 3: tipologia monofamiliare su due livelli aggregate a gruppi di quattro u.i.;

Lotti 2 e 5: tipologia quadrifamiliare con due u.i. per piano.

Lotti 4 e 6: tipologia monofamiliare su un unico livello.

---

## **PRESCRIZIONI TECNICO-URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **6) Rispetto delle prescrizioni generali urbanistico-edilizie.**

Gli interventi edilizi ricompresi nell'ambito del presente PUA 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 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.

### **7) Distanze**

Per le distanze dai confini e dalle strade si fa riferimento a quanto previsto dal RUE vigente Variante 6 approvata in data 02/05/2018 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 costruzioni in aderenza fra i singoli lotti. Si specifica inoltre, che fra il lotto 3c e il lotto 4 sono ammesse, per gli edifici accessori, distanze inferiori ai 5,00 m dal confine, comunque non inferiori a 3,00 m. Per quanto riguarda il lotto 6 si garantiscono i 5,00 m di distanza dal confine di comparto per i fabbricati.

### **8) Dotazioni di parcheggi pertinenziali**

All'interno di ogni singolo lotto (o all'interno del Comparto d'intervento) 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 all'elaborato grafico 3.1.b.

Detta dotazione dovrà trovare collocazione all'interno di ogni singolo lotto (o all'interno del Comparto) 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.

---

## **9) 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 nell'elaborato Tav. 5.3.

## **10) Ulteriori prescrizioni vincolanti per la realizzazione degli interventi**

Le tipologie edilizie individuate nella Tav. 3.6 sono da intendersi indicative.

E' consentito il trasferimento delle superfici utili edificabili fra lotti entro un massimo del 15% ed è inoltre possibile apportare lievi modifiche alla geometria complessiva dei lotti edificabili, senza che quanto sopra comporti variante al PUA.

Le tipologie riportate nella Tav. 3.6 sono costituite da due piani fuori terra ad eccezione del fabbricato del Lotto 6 per il quale è previsto un solo piano fuori terra. Le realizzazioni dovranno comunque essere conformi a quanto previsto nella presente normativa:

- 1) Le coperture sono previste piane, con cordolo di contenimento che risolva i risvolti di guaina, finitura di protezione guaine di colore chiaro o a ghiaietto lavato. Balastra linea vita arretrata rispetto al profilo volumetrico degli edifici. Sono privilegiate le coperture a verde intensivo o estensivo per i lastrici accessibili dai piani abitati.
- 2) I rivestimenti saranno 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 alternati a superfici 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 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 in pietra o ad effetto pietra descritte come paramento.
- 3) 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 trovino collocazione in posizioni possibilmente occultate da parapetti o strutture a "gelosia".

- 
- I pluviali, i raccordi degli stessi e le lamiera di copertura top dovranno essere in lamiera di alluminio smaltata nei colori definiti per le superfici tinteggiate esterne.
- 4) 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 nel documento “Relazione acustica integrazione” (Tav. 9.3a) e dovranno essere realizzate come indicato nel documento stesso al fine del rispetto della normativa acustica. Le restanti porzioni non vincolanti ai fini del rispetto della normativa acustica potranno essere realizzate secondo le ulteriori tipologie ammesse dalle presente norme (si rimanda alla Tav 3.4). Tutte le recinzioni avranno comunque un disegno omogeneo e tinte unitarie. Si indicano tinte effetto corten, oppure ferromicaceo nei toni del verde scuro, 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, mentre per il confine verso i campi è ammessa rete a rotoli su pali a fondazione puntuale. Le reti dovranno essere di colore verde scuro così come i pali e potranno essere oggetto di piantumazioni in affianco che ne assicurino nel tempo lo sviluppo vegetativo sino ad occultarle.
  - 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 mimetici 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 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.
  - 7) Le pavimentazioni delle vie private devono essere realizzate preferibilmente con manto in inerti chiari con legante trasparente al fine di privilegiare una scelta di qualità ecologica a basso impatto ambientale. Le finiture dei bordi e delle caditoie

---

saranno realizzate con elementi prefabbricati anch'essi nei colori neutri chiari richiamanti le pietre naturali in questi toni.

- 8) 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.

### **11) 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 ed, in particolare:

Nel dettaglio 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.
- nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche dovrà essere sempre espresso il giudizio di fattibilità per usi urbanistici.

---

Sta in ogni caso rispettato quanto indicato nel parere sismico allegato all'atto del Sindaco Metropolitan di Bologna n. 2484 del 31/07/2019.

### **12) Prescrizioni riguardanti il rispetto della normativa acustica.**

Oltre alle prescrizioni già indicate all'art. 10 punto 4 con riferimento alle recinzioni, ai fini dell'ottenimento del permesso di Costruire per il Lotto 6 dovrà essere eseguito un monitoraggio di almeno 24 ore che confermi i dati forniti dallo studio previsionale acustico. Il risultato del monitoraggio dovrà essere confrontato con lo scenario dello studio che si presenterà alla data del monitoraggio stesso e qualora non sia possibile effettuare un raffronto con uno degli scenari presenti nello studio del clima acustico presentato, dovrà essere eseguito un nuovo modello acustico solamente sull'edificio in parola.

### **13) Aree a verde pubblico.**

Il verde pubblico è identificato nell'elaborato grafico di riferimento Tav. 3.1b e Tav. 3.1c.

In coerenza con l'art. 3 comma 2c dell'accordo ex. Art. 18 LR20/2000 allegato alla Variante puntuale del POC 2017 relativa al Comparto Ex Ellebigi in oggetto, si individua come dotazione di verde pubblico l'area posta a nord – ovest di Via dell'Ambiente, di proprietà del soggetto attuatore ed identificata negli elaborati planimetrici di progetto. Tale area ha una superficie pari a circa 6.114 mq, significativamente maggiore rispetto alla richiesta minima di dotazione a verde pubblico per il comparto in oggetto che, secondo gli standard urbanistici vigenti, risulta pari a 1649,25 mq.

### **14) Aree a verde privato.**

L'intera area destinata a verde privato realizzata all'interno della Superficie fondiaria è pari a 5.470,70 mq, quindi ben oltre il 40% della Sf richiesto dalle norme (4.125,75 mq.), al netto delle Superfici coperte (sedime + sporti), percorsi pedonali, aree di sosta pertinenziali e vie private comprese di marciapiedi.

Nell'impianto progettuale complessivo vengono segnalati alcuni filari alberati (ipotizzati in acero rosso o acero campestre) che nei confronti della composizione

---

paesaggistica richiamano a visioni prettamente rurali di pregio, permettendo allo stesso tempo di realizzare delle barriere di ombreggiamento dal soleggiamento da Sud nei confronti degli immobili che verranno realizzati.

E' prescrittiva la posizione delle alberature interne ai lotti adiacenti ai P1 e i P3c al fine di assicurare l'ombreggiatura di tali parcheggi così come richiesto dalle norme del RUE.

La restante superficie destinata a verde sarà caratterizzata da concentrazione di arbusti e siepi, a saturazione del dato richiesto dalla normativa, distribuite secondo criteri di omogeneità e composizione di arte dei giardini utilizzando essenze autoctone quali, a titolo meramente indicativo: Spirea, Corbezzolo, MagnoliaLiliflora, Melograno cespuglio, siepi miste di Ligustro e Fotinia.

È prescritta la messa a dimora di una siepe verde, con essenze autoctone, salvaguardando quelle esistenti lungo il margine di confine con il territorio rurale.

### **15) Reti tecnologiche**

Le reti impiantistiche e illuminazione pubblica e privata saranno realizzate conformemente alle prescrizioni dei vari Enti erogatori e sulla base di quanto indicato sugli specifici elaborati di progetto allegati nonché nel rispetto della L.R. 19 del 29/09/2003 e della D.G.R. 1732/2015.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire è fatto obbligo di realizzare la predisposizione di una doppia rete di approvvigionamento (acqua potabile e non potabile) nonché la fattibilità di una rete per gli scarichi delle acque grigie separata da quella delle acque nere fino a piè dell'edificio.

### **16) 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.

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

Il tutto documentato nell'elaborato 3.9 e 3.10.

---

### **17) Ulteriori disposizioni.**

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.

In fase esecutiva di ciascun lotto, dovrà essere valutata la possibilità di riutilizzo delle portate di acqua meteorica di dilavamento dei coperti, per l'alimentazione delle cassette wc, mediante realizzazione di rete di distribuzione duale all'interno degli edifici.

Le terre e rocce di scavo dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017.

Le indagini ambientali del suolo dovranno essere svolte in conformità a quanto indicato nel parere ARPAE SAC PGB0/2018/20991 dell'11/09/2018, dandone preventiva comunicazione ad Arpa - Distretto Urbano di Bologna. Gli edifici non potranno essere realizzati prima della verifica della compatibilità dell'area con l'uso residenziale.

Nel caso in cui gli interventi edilizi e le attività di predisposizione dei sottoservizi prevedano un abbassamento superiore a m. 0,70 tutte le attività dovranno prevedere una sorveglianza archeologica in prossimità o superiormente ai giacimenti antropizzati.

Nell'ambito del procedimento di approvazione del permesso di costruire dei diversi fabbricati, sarà necessario eseguire opportune verifiche ed approfondimenti finalizzati ad assicurare che le strutture di fondazione e gli eventuali piani interrati non interferiscano o interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo.

### **18) 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 versamenti accidentali e dilavamenti operati anche dalle precipitazioni, oltre al rispetto di quanto previsto dalle prescrizioni contenute nel



---

parere della Soprintendenza Archeologica n. 2248/2019 allegato al prot. n. 2961/2019 del Comune di Ozzano dell'Emilia.

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 aggottamento") 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 analogo 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.