

COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

Progetto relativo al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Permesso di Costruire relativo all'Ambito AR, Via Sant'Andrea in Comune di Ozzano dell'Emilia

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

**Arch. Elisabetta Masi -
Arch. Gianluigi Ricciardi associati**
Via Circonvallazione Nord 103
40053 Bazzano (Bo)

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
(già DE' TOSCHI S.P.A.)

COLLABORAZIONE

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

TAVOLA N°

15

1°	27/07/2018	NTA
2°	16/10/2018	NTA
3°	17/01/2019	NTA
4°	23/04/2019	NTA
5°	23/04/2021	
6°	27/04/2021	
REV.	DATA	DESCRIZIONE

N° ARCHIVIO:

1) Aree oggetto del P.U.A. in variante al P.O.C.

Le aree soggette al piano sono quelle definite, dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Ozzano dell'Emilia, come "Ambito AR", localizzate lungo Via Sant'Andrea.

2) Elaborati costituenti il P.U.A.

Il presente PUA si compone dei seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico;
- Tav. 2 Rilievo dello stato di fatto;
- Tav. 2.1 Edifici da demolire;
- Tav. 3.0.1 Planimetria generale dotazioni di Comparto e cessioni;
- Tav. 3.0.2 Planimetria generale e segnaletica stradale;
- Tav. 3.0.2 bis Planimetria generale;
- Tav. 3.1 Planimetria generale individuazione lotti privati;
- Tav. 3.2 Sezioni - profili;
- Tav. 3.3 Particolari costruttivi;
- Tav. 3.4 Planimetria generale – Tavola del verde;
- Tav. 3.5 Arredo urbano;
- Tav. 3.6 Tipologie edilizie;
- Tav. 3.7 Inserimento paesaggistico – Viste tridimensionali;
- Tav. 3.8 Inserimento paesaggistico – Viste tridimensionali sky line;
- Tav. 3.9 Inserimento paesaggistico – Viste tridimensionali;
- Tav. 4.1 Fognature d'urbanizzazione per acque bianche e nere;
- Tav. 4.2 Sistema di scolo acque meteoriche superficiali;
- Tav. 4.3 Fognature acque bianche e nere: Profili longitudinali;
- Tav. 4.4 Fognature acque bianche e nere: Particolari costruttivi tipo;
- Tav. 4.5 Acque meteoriche superficiali: Particolari costruttivi tipo;
- Tav. 4.6 Relazione idraulica;
- Tav. 4.6i Integrazione relazione idraulica;
- Tav. 4.7 Analisi idraulica del Rio Centonara, relazione idrologico-idraulica;
- Tav. 5 Progetto rete E-Distribuzione – Schema di installazione;
- Tav. 5.1 Progetto rete E-Distribuzione – Opere edili cabina E-Distribuzione;
- Tav. 6 Progetto rete illuminazione pubblica – Schema di installazione;
- Tav. 6.1 Progetto rete illuminazione pubblica – Relazione tecnica;
- Tav. 7 Progetto rete telefonica;
- Tav. 8 Reti acqua e gas metano;
- Tav. 9 Sezioni parcheggi;
- Tav. 10 Relazione di VALSAT;
- Tav. 10.i Relazione di VALSAT - Integrazione;
- Tav. 11 Documentazione previsionale di clima acustico;
- Tav. 11.i Documentazione previsionale di clima acustico - Integrazione;
- Tav. 11.ii Approfondimento di analisi per indotto "Pelliconi";
- Tav. 12 Verifica impatto elettromagnetico;
- Tav. 13 Relazione geologica;
- Tav. 13i Relazione geologica integrativa;
- Tav. 14 Relazione illustrativa;
- Tav. 15 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 16 Computo metrico estimativo;
- Tav. 17 Bozza Convenzione Urbanistica;
- Tav. 18 Documentazione fotografica;
- Tav. 19 Elenco catastale delle proprietà;

- Tav. 20 Relazione descrittiva dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- Tav. 21 Relazione del verde (relazione tecnico agronomica e piano della manutenzione);
- Tav. 22 Area stazionamento contenitori per rifiuti in direzione della rotatoria con Via Naldi;
- Tav. 23 Volumi sterri / riporti;
- Tav. 24 Cronoprogramma;
- Tav. 25 Cabina Enel;
- Tav. 26 Sintesi non tecnica.

3) 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 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 P.U.A.

Superficie territoriale (ST) = mq. 14.644

DATI NORMATIVI

- Superficie Utile (SU) massima ammessa: mq. 5.125,00
- Superficie Utile ERS minima richiesta: mq. 732,00
- Superficie Accessoria (SA) massima ammessa: 80% di Su max (Art. 1.3.8 RUE) = mq. 4.100,00
- Superficie Permeabile (SP) minima = 40% di ST = mq. 14.644x0,40 = mq. 5.857,60
- Numero piani: max 7 piani fuori terra
- Q (rapporto di copertura) massimo = 40% di SF = mq. 5.335,00x0,40 = mq. 2.134,00
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): minimo 15 mq. ogni 100 mq. di SU = mq. 5.125/100x15 = mq. 768,75
- Parcheggi privati P3: minimo 1 p.a. ogni 35 mq. di SU = mq. 5.125/35 = n° 147 p.a.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico V1): minimo 1 mq. ogni mq. di SU prevista in progetto o realizzata = mq. 5.125,00 minimo richiesto.
- In sede esecutiva i parametri sopra riportati potranno subire variazioni sino al limite massimo ammesso dalla Variante puntuale al POC 2017 per il parametro stesso.
- Usi ammessi = a1.
- Interventi ammessi: demolizione fabbricati esistenti (D) e nuove costruzioni (NC).

PARAMETRI DI PROGETTO

- Superficie Utile (SU) di progetto: mq. 5.125,00 = mq. 5.125,00 massima ammessa.
- Superficie Utile ERS di progetto: mq. 732,00 = mq. 732,00 minima richiesta
- Superficie Accessoria (SA) di progetto: mq. 4.100,00 = mq. 4.100,00 massima ammessa.
- Superficie Permeabile (SP) di progetto: mq. 6.220,00 > mq. 5.857,60 richiesta.
- Verde Pubblico (V1) di progetto: mq. 5.131,00 > mq. 5.125,00 richiesto.
- Piani fuori terra di progetto: n° 7 = n°7 massimo ammesso
- Rapporto di copertura (Q) di progetto mq. 1.653,00 < mq. 2.134,00 massima ammessa.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) di progetto: mq. 776,00 > mq. 768,75 minimo richiesto
- Parcheggi privati (P3) di progetto: n° 147 > n° 147 minimo richiesto

- Parcheggi pertinenziali P3c richiesti n.37 = (25% n.147) = n° 37

Viene quindi soddisfatta la quantità di P3c richiesti; i P3c sono identificati nell'elaborato Tav. 3.0.1

Tutti i P1 e i P3 sono ombreggiati da alberature poste all'interno delle aree perimetrali di verde pubblico adiacenti agli stessi parcheggi.

5) LOTTI EDIFICABILI

All'interno del P.U.A. l'area è divisa in 3 lotti edificabili.

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

- Lotto 1: SU = mq. 1.709,00 per complessive 21 unità immobiliari
- Lotto 2: SU = mq. 1.365,00 per complessive 17 unità immobiliari
- Lotto 3: SU = mq. 2.051,00 per complessive 25 unità immobiliari

SU totale = mq. 5.125,00 = mq. 5.125,00 massima ammessa.

E' consentito il trasferimento delle superfici edificabili fra lotti entro un massimo del 20%.

AGGREGAZIONI TIPOLOGICHE:

Lotti 1, 2 e 3 Edifici pluripiano; Piano Terra e Piano Attico= 2 unità
Piani Tipo 4-5 unità

PRESCRIZIONI TECNICO-URBANISTICHE ED EDILIZIE

6) 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 specifica di settore, della Convenzione nonché di tutti i pareri ottenuti nell'ambito del procedimento di approvazione del P.U.A..

Sarà onere dei soggetti attuatori l'esecuzione e la cessione gratuita al Comune del tratto di pista ciclabile che corre nell'area demaniale compresa tra il Rio Centonara e l'area edificabile in oggetto i cui lavori dovranno iniziare entro e non oltre 3 mesi dalla delibera di approvazione del presente PUA. Il tratto di pista ciclabile compreso tra Via Sant'Andrea e Piazza Allende verrà realizzato non appena il Comune di Ozzano diverrà proprietario delle aree su cui tale progetto insiste. I progetti esecutivi di tali percorsi sono stati presentati al Comune di Ozzano dell'Emilia rispettivamente in data 22/03/2018 prot. 7431 e 21/03/2018 prot. 7390.

Sarà altresì onere dei soggetti attuatori la realizzazione dell'area di stazionamento dei contenitori per rifiuti posta in Via Sant'Andrea in direzione della rotatoria con Via Naldi, esterna all'Ambito (Tav.22).

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

7) DISTANZE.

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

8) DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI.

All'interno di ogni singolo lotto (o all'interno del Comparto di intervento) dovrà essere prevista, in fase di progettazione degli interventi edilizi, la dotazione pertinenziale di parcheggi prevista dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

A tal proposito si rimanda all'art.4 delle presenti Norme ed all'elaborato grafico Tav. 3.0.1.

Detta dotazione dovrà trovare collocazione 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.**

Nelle aree a destinazione di parcheggio pubblico, è stata individuata la posizione delle predisposizioni per la realizzazione di colonnine per l'alimentazione dei veicoli elettrici nelle quantità previste dalla normativa vigente (Tav.5).

10) ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.

10.1 - Contenuti vincolanti

Con riferimento agli elaborati di PUA, cui si rimanda per una completa comprensione dei successivi punti, sono considerati contenuti prescrittivi quelli che attengono:

- gli indici e parametri edilizi (superficie fondiaria, numero dei lotti singoli privati, superficie utile edificabile, numero massimo dei piani degli edifici, distanze dai confini, fasce di rispetto, destinazioni d'uso, allineamenti e simili);
- gli accessi pedonali e carrabili al Comparto e alla rampa di accesso al piano interrato comune ai singoli lotti;
- alla delimitazione dei singoli lotti privati;
- alla realizzazione delle eventuali recinzioni dei giardini privati con rete metallica a maglie e/o recinzione in manufatto metallico a disegno semplice e barriere di siepi e cespugli;
- al rispetto dell'ingombro del sedime degli edifici indicato nel PUA con la tolleranza massima sino a m. 4,00 dal confine del singolo lotto, verso le aree destinate a verde pubblico;
- alla realizzazione di parcheggi in forma chiusa solo in spazi interrati;
- l'altezza massima degli edifici:

Con riferimento all'attuale verifica dell'impatto elettromagnetico (vedi Tav.12) e del clima acustico (Tav.11) e con riferimento alla quota di imposta del pavimento di piano terreno di ciascun edificio, così come indicato nella Tav.3.0.2, le altezze massime degli edifici sono così definite:

Edificio 1: ml 19,10 con quota di imposta pari a m 65,54 per complessivi 6 piani fuori terra.

Edificio 2: ml 16,00 con quota di imposta pari a m 65,94 per complessivi 5 piani fuori terra.

Edificio 3: senza vincoli per quanto riguarda l'inquinamento elettromagnetico ed il clima acustico. Pertanto si assume come altezza massima quella definita in POC, per complessivi 7 piani fuori terra, corrispondente a ml 22,40 con quota di imposta pari a m 67,10.

Sono ammissibili altezze maggiori (comunque fino ad un massimo di 7 piani fuori terra, in conformità a quanto previsto nel POC vigente) a condizione che venga verificata la rispondenza alle norme riguardanti l'inquinamento elettromagnetico e le norme relative al clima acustico. In tal caso, le modifiche alle altezze degli edifici non costituiscono variante al presente PUA;

- alla destinazione di una superficie destinata a verde privato comune non inferiore al 60% della superficie a verde del singolo lotto (ad esclusione del lotto 4);
- al rispetto della superficie utile edificabile attribuita a ciascun lotto con la possibilità di trasferimento di superficie fra singoli lotti in misura non superiore al 15%;
- alle caratteristiche architettoniche ed impiego dei materiali di finitura dei singoli edifici, indicate negli elaborati di PUA così come di seguito elencate:

1) Le coperture sono previste piane con cordolo di contenimento che risolva i risvolti di guaina, finitura di protezione guaina di colore chiaro o ghiaietto lavato. Balastra linea-vita arretrata rispetto al profilo volumetrico degli edifici. Predisposte alla installazione dei necessari pannelli fotovoltaici.

2) Facciate: rivestimento con pannelli coibenti (cappotto) finiti in intonachino di colore chiaro identico per i tre edifici alternato a superfici rivestite in pietra o con effetto pietra, lastre planari di colori chiari neutri. I bancali delle finestre e delle portefinestre saranno in pietra naturale/artificiale nei toni chiari coordinati alle facciate.

- 3) Eventuali impianti esterni non potranno interessare gli affacci privilegiati e dovranno essere posati in traccia, le eventuali apparecchiature esterne trovino collocazione in posizioni possibilmente occultate da pareti o parapetti.
- 4) I parapetti delle terrazze dovranno essere realizzati in muratura intonacata e tinteggiata come le pareti dell'edificio e/o in lastre di vetro trasparente. Si prevedano vasche fioriere per le decorazioni a verde.
- 5) I pluviali saranno da prevedere inseriti sottotraccia, le lattonerie di copertura dovranno essere di lamiera di alluminio smaltata nei colori definiti per le superfici tinteggiate esterne o di colore grigio.
- 6) I bauletti dei contatori (se necessari) si prevedano in manufatti prefabbricati cementizi con sportelli metallici di unico modello completamente rivestiti in pietra o con materiale ceramico con effetto pietra.
- 7) Eventuali pergolati per ombreggiamento dovranno avere le strutture principali ed i traversi realizzati con profili metallici.
- 8) Serramenti interni in Pvc o alluminio verniciato colore chiaro. Serramenti esterni oscuranti frangisole ad impacchettamento o avvolgibili in alluminio verniciati colore chiaro.
- all'impiego delle pavimentazioni per aree e percorsi pedonali/ciclabili, degli elementi di arredo urbano e delle finiture indicate negli elaborati di PUA così come di seguito elencate:
Le pavimentazioni dei percorsi privati dovranno essere realizzate con lastre di pietra o con materiale ceramico con effetto pietra e in continuità con la pavimentazione delle parti comuni dell'edificio. Le finiture dei bordi e delle caditoie saranno realizzate con elementi prefabbricati anch'essi richiamanti le pietre naturali previste.
 - In fase di realizzazione delle opere dovrà essere verificata la reale quota base dell'edificio n. 1 che non dovrà essere superiore a quanto dichiarato (65,54 metri s.l.m.); al termine dei lavori dovrà essere prodotta ad ARPAE una verifica puntuale della quota base e della quota di colmo, certificata e asseverata dal progettista abilitato;
 - Per lo stesso edificio n. 1 la quota massima, relativa al lastrico solare, non potrà superare il dato dichiarato in fase progettuale, ovvero 19,10 metri s.l.m. Inoltre la copertura non potrà essere attrezzata o utilizzata per permanenze superiori alle 4 ore giornaliere, secondo le definizioni di cui al decreto 07/12/2016 sulle pertinenze esterne;
 - Prima della posa delle piastrelle in ceramica per la pavimentazione esterna prevista in progetto, bisognerà provvedere a far pervenire un campione della stessa e relativa certificazione al Comune di Ozzano dell'Emilia per l'approvazione;
 - Si dovrà provvedere ad una verifica post operam degli effettivi valori di elettromagnetismo e rumore al fine del mantenimento del rispetto dei limiti acustici (III classe) anche a seguito della demolizione degli edifici produttivi interposti.

Eventuali variazioni dei contenuti prescrittivi sopracitati sono considerate varianti sostanziali al Piano Urbanistico Attuativo, salvo quanto più precisamente normato agli articoli successivi.

Non costituiscono variante sostanziale alle presenti Norme modeste variazioni estetiche, rispetto a quanto indicato nelle presenti Norme e negli elaborati di PUA che possono essere proposti dal soggetto attuatore in merito a materiali diversi ma similari. E' demandato ai competenti Uffici Tecnici del Comune di Ozzano dell'Emilia, in sede di istruttoria dei permessi di Costruire, la valutazione in merito alla compatibilità delle eventuali varianti estetiche.

10.2 - Contenuti orientativi

Sono contenuti orientativi del PUA quelli che attengono:

1. alla distribuzione funzionale delle soluzioni tipologiche abitative nonché al loro numero e collocazione fra i vari livelli anche per le unità abitative destinate ad ERS;
2. a piccole modifiche piano altimetriche della configurazione dei parcheggi, delle piste ciclabili e pedonali o, in genere, delle opere di urbanizzazione.

Eventuali variazioni dei contenuti orientativi sopracitati non sono considerate varianti sostanziali al Piano Urbanistico Attuativo.

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; 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.

Si prescrive, in aggiunta a quanto sopra riportato, il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere sismico allegato all'Atto del Sindaco Metropolitan di Bologna n. 10 del 19/01/2021 che prescrive, nello specifico, che tutti gli attuatori dovranno provvedere:

- al controllo della soggiacenza della falda acquifera;
- a specifiche verifiche del potenziale di liquefazione in corrispondenza dei singoli fabbricati di futura progettazione;
- alla verifica della nuova rete scolante delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti dalle fognature e dal deflusso superficiale;
- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle realazioni geologiche e sismiche a corredo del presente strumento urbanistico.

12) AREE A VERDE PUBBLICO.

Il verde pubblico (V1) è identificato nell'elaborato grafico di riferimento (Tav. 3.0.1) e nella Relazione del verde (Tav. 21) contenente anche il Piano della manutenzione del verde.

Nell'impianto progettuale complessivo vengono segnalati alcuni filari alberati che nei confronti della composizione paesaggistica richiamano a visioni prettamente rurali di pregio, permettendo allo stesso tempo di realizzare le necessarie barriere di ombreggiamento.

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 (vedere Tav. 3.1).

13) AREE A VERDE PRIVATO.

Ai sensi dell'Art. 3.2.1, comma 7 del RUE vigente del Comune di Ozzano dell'Emilia, non è richiesta una specifica quota di Sp relativa a ciascun lotto, in quanto l'intervento in oggetto è compreso all'interno di un POC. In tal caso la norma prevede che la Sp minima sia maggiore del 40% della St (vedi precedente cap.4). Affinchè tale requisito sia rispettato, è necessario che all'interno di ciascun lotto siano garantite le seguenti Sp destinate ad aree a verde privato:

Lotto 1: mq 448;

Lotto 2: mq 486;

Lotto 3: mq 469.

14) RETI TECNOLOGICHE.

Rete delle fognature

La scelta tipologica prevede di realizzare delle reti "separate" per acque meteoriche e nere di tipo domestico, meglio illustrate negli elaborati grafici contrassegnati 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 e 4.6, allegati alle presenti norme.

HERA ha rilasciato specifico parere favorevole alle opere previste nelle tavole citate (Vedi allegato "A").

La rete delle acque meteoriche avrà come recapito finale in parte il Rio Centonara, attraverso l'immissione in un collettore esistente \varnothing 1000, per un'altra parte il collettore fognario esistente \varnothing 500 posto sulla Via S. Andrea.

La rete delle acque nere, che raccoglierà sia gli edifici esistenti all'interno dell'area sia quelli previsti in progetto si riverserà nel collettore fognario comunale misto \varnothing 500 esistente lungo Via S. Andrea.

La rete delle acque bianche raccoglierà le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, dai percorsi carrabili, dai marciapiedi e dai parcheggi scoperti. Su tale rete, prima dell'immissione nella rete bianca pubblica dovrà essere installato un sistema di grigliatura delle acque meteoriche al fine di trattenere i solidi eventualmente presenti sulle superfici servite ed evitarne la dispersione in ambiente. Dovrà essere altresì installata una valvola di intercettazione di emergenza da attivarsi in caso di eventi accidentali che possano convogliare nella rete portate anomale. Tali sistemi dovranno essere installati in posizione riconoscibile e segnalata nonché facilmente accessibile per le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.

Per eventuali opere di drenaggio di acque di falda dovrà essere verificata la necessità di specifica concessione demaniale. Lo scarico di tali acque non potrà comunque essere immesso in reti fognarie private che recapitano nella pubblica fognatura nera o mista o direttamente in dette ultime.

Reti gas e idrica

I fabbricati verranno allacciati alla rete gas-metano esistente che corre lungo Via S. Andrea, mentre per la rete acqua IN RETE dovrà farsi carico della progettazione ed esecuzione dell'estensione della rete, attualmente assente nel tratto stradale antistante l'area oggetto del PUA, con oneri a carico del soggetto attuatore.

Per quanto riguarda i manufatti contatori questi dovranno essere realizzati in coordinamento con le prescrizioni richieste dai tecnici IN RETE/HERA, competenti per la gestione delle reti.

Il progetto di massima di tali reti è riportato nell'elaborato grafico contrassegnato come Tav. 8, tavola su cui IN RETE ed HERA hanno rilasciato specifico parere favorevole alle opere previste (Vedi allegato "A").

Rete elettrica

La rete di alimentazione dell'energia elettrica partirà da una cabina di trasformazione di nuova realizzazione la cui posizione e caratteristiche sono rappresentate negli specifici elaborati grafici, contrassegnati come Tavv. 3.3, 5 e 5.1, allegate alle presenti norme.

Rete telefonica

La rete di alimentazione telefonica si estenderà dalla linea attualmente a servizio dei fabbricati esistenti, con percorsi e caratteristiche riportate nella Tav. 7, allegata alle presenti norme.

Rete dell'illuminazione pubblica

Le reti di illuminazione dei percorsi pedonali e dei parcheggi pubblici, saranno alimentati dalla rete pubblica. La rete di illuminazione dei parcheggi pertinenziali, sarà alimentata dai fabbricati privati come meglio rappresentato negli specifici elaborati denominati Tav. 6 e Tav. 6.1 allegati alle presenti norme.

Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata dovranno essere verificati ai sensi di quanto normato dalla L.R. 19 del 29/09/2003 e dalla DGR 1732/2015.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione si dovranno rispettare le indicazioni espresse nel parere Hera Inrete allegato al PG. N. 29416/2018 del Comune di Ozzano attivando preliminarmente gli adempimenti formali richiesti.

15) BARRIERE ARCHITETTONICHE.

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere finalizzata all'assenza di "barriere architettoniche" ai sensi e nel rispetto della Legge 13 del 9/01/1989 e delle prescrizioni tecniche di cui al D.M. 236/1989 del 14/06/1989.

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

16) PRESCRIZIONI RIGUARDO AL VINCOLO ARCHEOLOGICO

Come espresso nel parere della Soprintendenza Archeologica Emilia Romagna (parere 27256/2018 allegato al PG. N. 29315/2018 e integrazione prot. 18657/2019 allegata a PG n. 22286/2019 del Comune di Ozzano, prescrive quanto segue:

- nell'area interessata dalla presenza delle sepolture si dovrà procedere, prima di qualsiasi attività edilizia, alla prosecuzione delle indagini nelle zone non indagate al di sotto dei condotti esistenti che dovranno essere rimossi al di sotto dei quali si presume possano conservarsi altre sepolture, di cui almeno quattro già parzialmente visibili;
- nelle zone interessate dalla realizzazione degli edifici n. 2 e 3 si dovrà prevedere in via cautelativa una sorveglianza archeologica in corso d'opera a qualsiasi tipo di sbancamento meccanico eseguito in prossimità o superiormente ai giacimenti archeologici, in caso di rinvenimento di strutture e/o stratigrafie di particolare rilevanza dovrà essere previsto un approfondimento di indagine archeologica sugli ambiti di interesse;
- tutte le attività dovranno essere eseguite da ditte archeologiche qualificate, che opereranno sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza.

17) ULTERIORI PRESCRIZIONE PER LE FASI DI CANTIERIZZAZIONE, ESECUZIONE E TERMINE LAVORI

Nella fase di cantiereizzazione, successiva al PUA ci si dovrà attenere al rispetto delle ulteriori prescrizioni richiesta da ARPAE Distretto Urbano che si riportano in seguito:

- dovranno essere adottati presidi atti a gestire potenziali dispersioni di inquinanti nell'aria, nella rete fognaria esistente, nel suolo e nel sottosuolo e comunque nell'intorno del cantiere (copertura dei mezzi in ingresso e in uscita dal cantiere, copertura dei materiali polverulenti, chiusura degli accessi alla pubblica fognatura, abbattimenti ad umido ecc.);
- dovrà essere programmata e svolta la pulizia della viabilità di accesso al cantiere con frequenza ed estensione adeguate alla necessità del periodo previo accordo circa le tempistiche minime con l'Amministrazione comunale;
- per eventuali scarichi di acque reflue industriali e/o di aggettamento in pubblica fognatura dovrà essere acquisita preventivamente l'Autorizzazione Unica Ambientale;
- Le attività dovranno svolgersi evitando la formazione di ristagni persistenti di acqua.

Nelle fasi di esecuzione e termine lavori, successive al PUA ci si dovrà attenere al rispetto delle ulteriori prescrizioni richiesta da ARPAE Distretto Urbano che si riportano in seguito:

- le eventuali indagini ambientali del suolo dovranno essere gestite in conformità a quanto indicato nella comunicazione ARPAE SAC PGBO/2017/23634 del 12/10/2017 e dandone preventiva comunicazione allo scrivente distretto ARPAE;
- terre e rocce da scavo dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto del DPR 120/2017;
- al termine dei lavori di realizzazione dell'edificio n. 2 dovrà essere svolto un collaudo acustico teso a verificare il rispetto del limite differenziale ai sensi del D.P.C.M. 14/11/1997 presso gli ambienti maggiormente esposti alle sorgenti sonore della ditta Pelliconi (presumibilmente il terzo o quarto piano). Le misure, da effettuarsi nel periodo notturno, dovranno essere precedute dall'osservazione e dall'acquisizione di tutte le informazioni che possono condizionare la scelta dei tempi e delle posizioni di misura. Nel caso in cui il collaudo evidenzi un superamento dei limiti di legge, occorrerà predisporre le necessarie verifiche acustiche sulla sorgente nel rispetto di quanto concordato con l'Amministrazione Comunale nell'ambito della fase progettuale di cui trattasi o delle successive.

