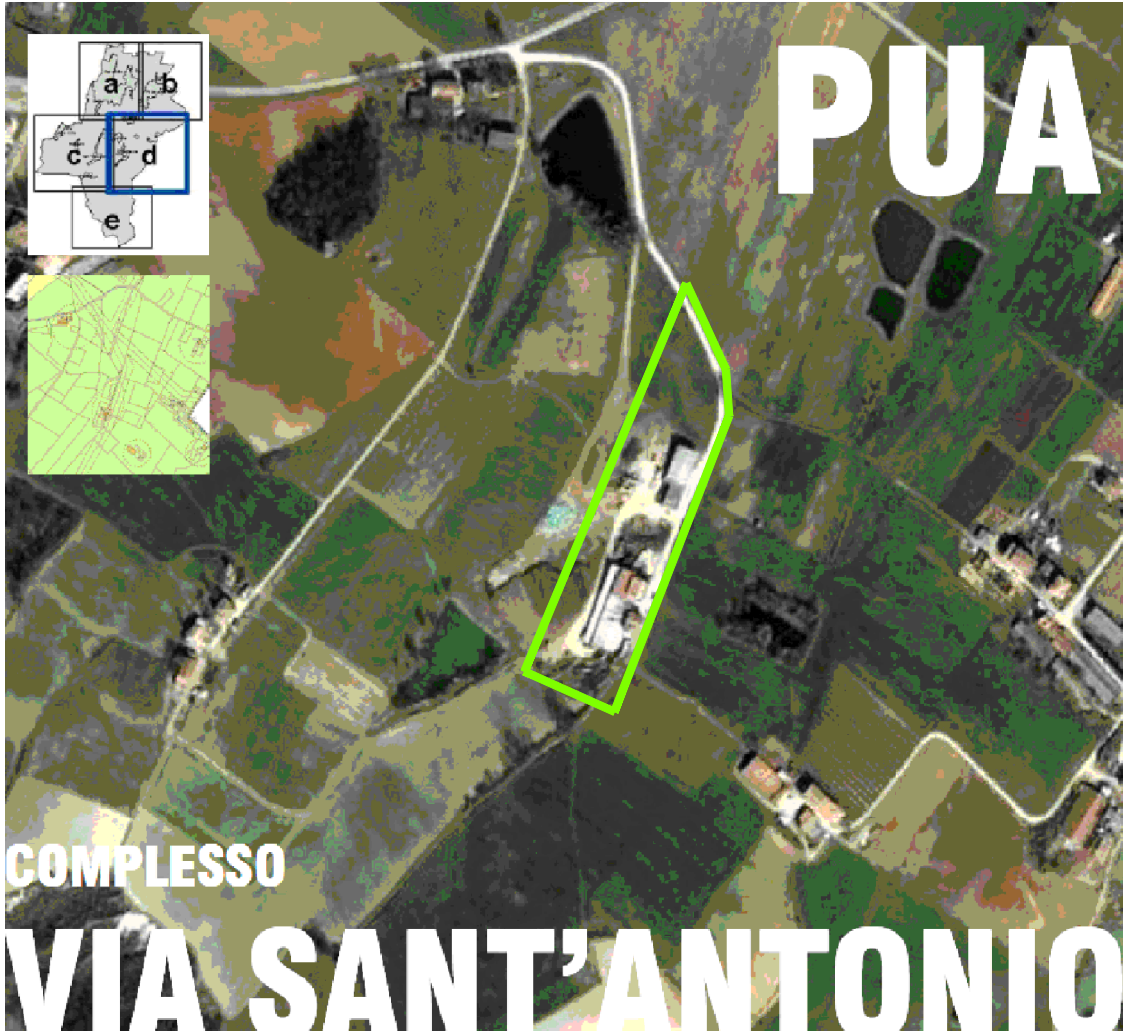




Città di Maranello

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO**



**Ambito territoriale : ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico**  
P.O.C. Var.2012 Appr.D.C.C. n.2 del 07.02.2013\_P.S.C. Var.2013 Appr.D.C.C. n.38 del 30.07.2013  
Località: Via Sant'Antonio, Torre Maina di Maranello MO - fig.25, mapp.38p, 94, 402p, 404, 405, 407

**3. PROGETTO  
Norme di Attuazione**

Nulla Osta

ELABORATO

Data OTTOBRE 2015

**3.5**

Ultimo aggiornamento

Proprietà

Gorrieri Bruno  
GRRBRN36S22F357Y .....

Scarabelli Emma  
SCRMME41R53F357Q .....

Ivan Andreoli  
NDRVNI77M18I462O .....

Progetto  
**Arch. Stefano Meschiari**  
283 Or.Arch.PPC-MO  
Via San Vito, 276 - 41057 Spilamberto MO  
tel. 347.9554662 - archimes@tin.it .....

Coordinamento tecnico  
**Studio Tecnico Geom. Gianni Amato**  
Via Zozi, 20 - 41053 Maranello MO  
tel.0536.941597-studioamato@studioamato.com .....

Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata

# COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO

Ambito territoriale : ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

*P.O.C. Var.2012 Appr.D.C.C. n.2 del 07.02.2013 (2ª variante al primo POC)*

*P.S.C. Var.2013 Appr.D.C.C. n.38 del 30.07.2013*

Località: Via Sant'Antonio, Torre Maina di Maranello MO

Catasto Terreni: Maranello, foglio 25, mappali 38parte, 94, 402parte, 404, 405, 407

## INDICE

### CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

Art. 4 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DELL'AMBITO

Art. 5 – VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE PUA

Art. 6 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI, DELLE RECINZIONI E DELLE AREE DI PERTINENZA

### CAPO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 7 – NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 8 – ARREDO URBANO

Art. 9 – VERDE PUBBLICO

### CAPO III – ATTUAZIONE

Art. 10 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

## CAPO I – NORME GENERALI

### Art. 1

#### CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE

#### E VALIDITA' DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1.1 Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, costituisce strumento urbanistico attuativo e disciplina l'insieme degli interventi da realizzarsi all'interno dell'ambito di riqualificazione di cui alla scheda del Piano Operativo Comunale (POC) "Ambito ARP – Complesso Via Sant'Antonio", inserito nella seconda variante al primo POC di Maranello approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 07/02/2013.

Nella POC vigente (POC Variante 2012 Approvazione Delibera Consiglio Comunale n.2 del 07.02.2013) l'area in oggetto è stata localizzata in riferimento agli ambiti del Piano Strutturale Comunale (PSC) come un complesso edilizio in territorio rurale, con una specifica scheda allegata alle Norme di Attuazione nel fascicolo delle "schede relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC": la scheda "COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO" Ambito ARP raccoglie le relative prescrizioni a cui attenersi in fase di attuazione.

Il P.S.C. vigente classifica il comparto oggetto del presente PUA tra gli "Ambiti di rilievo Paesaggistico" identificandolo appunto come ARP "Complesso via Sant'Antonio"; gli ambiti sono normati, in via generale, dall' Art. 62 delle Norme del PSC vigente e, in particolare, dalla relativa Scheda d'Ambito.

1.2 La presente normativa tecnica è redatta ai fini di regolare l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo all'ambito ARP "COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO"; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto del PUA.

1.3 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.

1.4 Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti al momento dell'approvazione del Piano nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

## Art. 2

### ELABORATI COSTITUENTI

#### IL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

2.1 Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo all'ambito ARP "COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO" si compone dei seguenti elaborati:

#### *1 Inquadramento*

<b>1.1 Relazione Illustrativa</b>	(ott. 2015)
Intervento Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata	
<b>1.2 Proprietà Soggetti Attuatori</b>	(ott. 2015)
Planimetria e Visura Catastale	scala 1:2.000
Carta Tecnica Regionale	scala 1:5.000
<b>1.3 Contesto dell'Area di Pianificazione</b>	(ott. 2015)
Elementi identitari del paesaggio - sistema dei vincoli	
Pianificazione Locale PTCP, PSC, RUE, POC.	scala 1:5.000

#### *2 Stato Attuale*

<b>2.1 Documentazione Fotografica</b>	(ott. 2015)
Base CTR con Punti di Presa	
<b>2.2 Planimetria Stato di Fatto</b>	(ott. 2015)
Rilievo Morfologico e Dotazioni Urbanistiche Esistenti	scala 1:1.000
<b>2.3 Carico Urbanistico Esistente</b>	(ott. 2015)
Unità Edilizie e Parametri Urbanistici	scala 1:500
<b>2.4 Lotto A, Volumetria in demolizione</b>	(ott. 2015)
Da trasferire al Sub Comparto C	scala 1:200

### 3 Progetto

3.1 <b>Relazione Descrittiva</b> Intervento e Tipologie Edilizie	(ott. 2015)
3.2 <b>Planimetria di Progetto</b> Planivolumetrico e Zonizzazione Urbanistica	(ott. 2015) scala 1:1.000
3.3 <b>Lotto A, Progetto Edilizio</b> Assetto demolizioni volumi trasferiti	(ott. 2015) scala 1:200
3.4 <b>Lotto C, Progetto Edilizio</b> Unità Edilizie e Parametri Urbanistici	(ott. 2015) scala 1:200
3.5 <b>Norme di Attuazione</b> Unità Edilizie e Parametri Urbanistici	(ott. 2015)

### 4 Dotazioni territoriali

4.1 <b>Stato dei Servizi Esistenti</b> Standard, Fognatura, Rifiuti Solidi Urbani, Enel, Telecom	(ott. 2015) scala 1:1.000
4.2 <b>Reti HERA esistenti</b> Estendimento reti: Gas, Acquedotto, Fognatura	(ott. 2015) scala 1:2.000
4.3 <b>Reti HERA in Progetto</b> Estendimento reti: Gas, Acquedotto	(ott. 2015) scala 1:1.000
4.4 <b>Reti HERA in Progetto</b> Estendimento reti: Fognatura	(ott. 2015) scala 1:1.000
4.5 <b>Stato dei Servizi in Progetto</b> Standard, Fognatura, Rifiuti Solidi Urbani, Enel, Telecom	(ott. 2015) scala 1:1.000
4.6 <b>Stima Costi dei Servizi in Progetto</b> Computo metrico estimativo	(ott. 2015)

### 5 Convenzione

5.1 <b>Convenzione Urbanistica P.U.A.</b> Schema di Convenzione Urbanistica con Intervento Privato	(ott. 2015)
---	-------------

## Art. 3

### DESTINAZIONI D'USO

3.1 La destinazione d'uso ammessa dal presente Piano Urbanistico Attuativo è definito con distinzione tra i rispettivi lotti:

Lotto A: U32, U33, U34

Lotto B: U33, U34

Lotto C: U1, U4\*

È ammessa nel lotto C oltre alla destinazione principale di Residenza U1 una quota complementare fino ad un massimo 120 mq di Sc di U4 (studi professionali e /o uffici).

## Art. 4

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DELL'AMBITO

PUA Complesso Via Sant'Antonio		VOLUME IN PROGETTO		
LOTTO	St	VOLUME (mc) con DESTINAZIONE d' USO FINALE		
<b>A</b>	mq 7.407	6,246.46	U32, U33, U34	Funz. Ab.Rurale, Funz. Non Abitativa Rurale
<b>B</b>	mq 3.927	3,925.95	U33, U34	Funzione Non Ab. Rurale
<b>C</b>	mq 3.707	1,806.29	U1	N.C. Funzione Abitativa
<b>Totale St</b>	<b>mq 15.041</b>	<b>11,978.70</b>	<b>mc</b>	<b>VOLUME TOTALE</b>

4.1 La Superficie Complessiva massima realizzabile nell'Ambito ARP "COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO" è pari alla Superficie ricavata dal volumetria esistente depurata dalle demolizioni previste per un residuo totale pari a 11.978,70 mc. Si rimanda alla Tabella a fianco per la sua distribuzione tra i vari lotti.

4.2 Si rimanda alla Tabella seguente i parametri specifici del lotto A.

PUA - Complesso Via Sant'Antonio Torre Maina di Maranello MO									
U.E.	Sf mq	USI e Funzioni ATTUALI	Volume finale dopo Demolizione mc	SU attuale mq	Sac attuale 0,60 mq	SC attuale mq	N° Alloggi attuali	Altezza massima attuale m	Superficie minima Permeabile mq 0,40 Sf
A1	7,407	U32	644	150	48	179	1	11,50	2,963
		U34	1,241	408	-	408	0	11,50	
A2		U33 U34	1,825	1,017	-	1,017	0	9,50	
<b>Tot</b>	<b>7,407</b>	N.B. USI	<b>3,710</b>			<b>1,425</b>	<b>1</b>		
N.B. USI	Usi e Funzioni ammesse da Art. 55 comma 3 (RUE) - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP								
Urbanizzazione Dotazione Territoriale	Art. 75 RUE - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)								
	1	p.a.	Parcheggi riservati coperti (in Autorimessa)	Pr	U32: min. 1 p.a.(coperto)/u.i.			1	Autorim.
	3	p.a.	Parcheggi comuni corte interna	Pc	U32: da computarsi con Pr			3	p.a.
	4	p.a.	Totale Parch. di Pertinanza SC = 179 mq (U32)	Pr + Pc	U32: min. 2 p.a./u.i. U32: 1 p.a./ 50 mq SC			2 4	4 p.a.
	Art. 76 RUE - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi								
	Nota: Art. 76 (RUE) Comma 4, lettera D) - Per gli usi ... U32, U33, U34, ... : non è richiesta cessione di aree,								
<b>St</b>	<b>7,407</b>	<b>mq</b>	<b>Superficie territoriale</b>			<b>Lotto A</b>		<b>PUA Complesso Via Sant'Antonio</b>	

4.3 I parametri specifici del lotto B sono limitati allo stato di fatto attuale ed esistente con un Volume pari a 3.925,95 mc con destinazione rurale U33 e U34 (vedi tabella al punto 4.1).

4.4 Si rimanda alla Tabella seguente i parametri specifici del lotto C.



Lotto	Sf mq	USI e Funzioni Ammesse	Volume Rilocalizzato mc	Esempio SU mq	Esempio Sac 0,60 mq	Max SC mq	Max N° Alloggi	Altezza massima m	Sup. minima Permeabile mq 0,40 Sf
C1	904	U1, U4	600	125	75	170	1	6.50	362
N.B. USI	La Nuova Costruzione ha funzione principale U1, è ammessa la funzione complementare U4 (studi professionali, uffici) per mq 40 e comunque fino ad un massimo di mq 120 di SC nell'intero comparto C.								

Lotto	Sf mq	USI e Funzioni Ammesse	Volume Rilocalizzato mc	Esempio SU mq	Esempio Sac 0,60 mq	Max SC mq	Max N° Alloggi	Altezza massima m	Sup. minima Permeabile mq 0,40 Sf
C2	1,089	U1, U4	681	154	90	208	2	6.50	436
N.B. USI	La Nuova Costruzione ha funzione principale U1, è ammessa la funzione complementare U4 (studi professionali, uffici) per mq 50 e comunque fino ad un massimo di mq 120 di SC nell'intero comparto C.								

Lotto	Sf mq	USI e Funzioni Ammesse	Volume Rilocalizzato mc	Esempio SU mq	Esempio Sac 0,60 mq	Max SC mq	Max N° Alloggi	Altezza massima m	Sup. minima Permeabile mq 0,40 Sf
C3	938	U1, U4	525	102	33	122	1	6.50	375
N.B. USI	La Nuova Costruzione ha funzione principale U1, è ammessa la funzione complementare U4 (studi professionali, uffici) per mq 30 e comunque fino ad un massimo di mq 120 di SC nell'intero comparto C.								

### PUA - Complesso Via Sant'Antonio Torre Maina di Maranello MO

Lotto	Sf mq	USI e Funzioni Ammesse	Volume Rilocalizzato mc	Esempio SU mq	Esempio Sac 0,60 mq	Max SC mq	Max N° Alloggi	Altezza massima m	Sup. minima Permeabile mq 0,40 Sf
C1	904	U1, U4	600	125	75	170	1	6.50	362
C2	1,089	U1, U4	681	154	90	208	2	6.50	436
C3	938	U1, U4	525	102	33	122	1	6.50	375
<b>Tot</b>	<b>2,931</b>	N.B. USI	<b>1,806</b>			<b>500</b>	<b>4</b>		
N.B. USI	La Nuova Costruzione ha funzione principale U1, è ammessa la funzione complementare U4 fino al 24% della SC e comunque fino ad un massimo di mq 120 di SC nell'intero comparto C.								

Urbanizzazione - Dotazione Territoriale	Art. 75 RUE - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)								
	6	p.a.	Parcheggi riservati coperti (in Autorimessa)	Pr	U1: min. 1 p.a.(coperto)/u.i.				4 Autorim.
	3	p.a.	Parcheggi comuni scoperti (interni al lotto)	Pc	U1: da computarsi con Pr U4: 1 p.a./40mqSc				3 p.a.
	2	p.a.	Parcheggi comuni fronte strada						
	11	p.a.	Totale Parch. di Pertinenza SC = 480 mq (U1+max 80 mq U4)	Pr + Pc	U1: min. 2 p.a./u.i. U1: 1 p.a./50 mq SC U4: 1 p.a./40 mq SC				8 10 8+3=11 11 p.a.
	Art. 76 RUE - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi								
	62	mq	Parcheggio Pubblico di Urbanizzazione Primaria	P1	limite min. 10 mq / 100 mq SC				50 mq
	2	p.a.			1 p.a./ 25 mq				2 p.a.
	52	mq	Parcheggio Pubblico di Urbanizzazione Secondaria	P2	limite min. 10 mq / 100 mq SC				50 mq
	2	p.a.			1 p.a./ 25 mq				2 p.a.
201	mq	Verde privato ad uso pubblico	V	limite min. mq 40 / 100 SC				200 mq	
Nota: In luogo alla cessione delle aree di cui alla dotazione territoriale minima, si disciplina attraverso la Convenzione Urbanistica del PUA, l'uso e la gestione delle aree private con funzioni pubbliche.									
171	mq	Marciapiede di contorno alla recinzione dei lotti su fronte strada e accessi pedonali-carrabili							
290	mq	Area di servizio alla viabilità: banchina bordo strada, spazi di manovra accessi carrabili, aiuole verdi di coronamento ai parcheggi escluso superfici di cui alle precedenti aree P1 e P2							

<b>St</b>	<b>3,707</b> mq	<b>Superficie territoriale</b>	<b>Lotto C</b>	<b>PUA Complesso Via Sant'Antonio</b>
-----------	-----------------	--------------------------------	----------------	---

4.5 Al presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo, si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Superficie Fondiaria del Lotto vedi tabelle precedenti;
- Tipologia Edilizia in linea, a schiera, residenze uni/bifamiliari;
- Superficie Complessiva massima del lotto vedi tabelle precedenti;
- N. massimo alloggi per lotto e totali vedi tabelle precedenti;
- Altezza massima fabbricati 6,50 mt.

- Parcheggi privati pertinenziali Pr (di uso riservato) e Pc (di uso comune) = 2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione per U1, un posto auto ogni 40 mq di SC o frazione per U4. Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato Pr realizzato in forma di autorimessa chiusa.

- Superficie permeabile 40% S.F.
- Verde Privato 40% S.F.
- Rapporto di Copertura  $Q \leq 40\% SF$
- Distanza minima dai confini 5 mt.

4.6 Per quanto riguarda l'approvvigionamento energetico, ai sensi dell'Art.83 comma 8 del PTCP, il progetto di PUA nel lotto C di nuova edificazione, prevede di soddisfare il 30% del fabbisogno energetico per riscaldamento, acqua calda sanitaria ed energia elettrica, tramite il ricorso a fonti energetiche rinnovabili. Secondo quanto previsto dagli Artt. 65 e 66 del RUE, le soluzioni impiantistiche ipotizzate includono l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria sulle coperture degli edifici, correttamente orientati per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, e di impianti di cogenerazione/trigenerazione a gas per il riscaldamento invernale/raffresca-

mento estivo, oppure, in alternativa, di pompe di calore abbinate a caldaie a condensazione a gas ausiliarie. Inoltre, il 60% degli edifici previsti nel comparto dovrà avere Attestato di Certificazione Energetica di Classe A, secondo la normativa vigente in Emilia Romagna. Si specifica comunque che le soluzioni adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico per l'approvvigionamento e il risparmio energetico saranno esplicitate più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato.

4.7 Per quanto riguarda la risorsa idrica, secondo quanto previsto dall'Art.64 del RUE e dalle norme in materia del PTCP, si provvederà al recupero ed al riutilizzo per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte (tetti) tramite apposite vasche di raccolta. Inoltre si cercherà di limitare il grado di impermeabilità delle aree, adottando soluzioni costruttive atte alla massima permeabilità, quali la posa di elementi autobloccanti ad elevata permeabilità nelle zone pavimentate.

## **Art. 5**

### **VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE PUA**

5.1 Non comportano l'attivazione della procedura di variante al Piano Urbanistico Attuativo e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto le seguenti variazioni:

- modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione contenute in una percentuale massima del 10%;
- trasferimento di S.C. e di S.F. da lotto a lotto nella misura massima del 10%, riferita al lotto minore, e di n. 1 unità immobiliare, nel rispetto del numero di alloggi massimo consentito dal PUA. Tale possibilità potrà essere esercitata solo prima del rilascio dei rispettivi Permessi di Costruire dei due lotti interessati;
- modifiche alla tipologia dell'edificio definita dalla presenti norme, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima assegnata al lotto;

- modifiche alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli organismi previsti dal Piano, contenute in una percentuale massima del 10%, nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita, fermo restando in ogni caso l'assetto planivolumetrico e l'organizzazione degli spazi.

## **Art. 6**

### **REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI, DELLE RECINZIONI E DELLE AREE DIPERTINENZA**

6.1 Le richieste di Permesso di Costruire dei singoli lotti dovranno essere opportunamente corredate dalle necessarie informazioni in ordine alle finiture esterne;

6.2 Gli aspetti architettonici volti ad ottenere un risultato unitario dell'intero comparto urbanistico, da ritenersi prescrittivi, sono i seguenti:

- coordinamento dei fronti edificati ottenuto mediante l'adozione di intonaci colorati combinati compositivamente a rivestimenti in pietra, in legno, in vetro, a superfici in mattone faccia a vista e a facciate ventilate con finitura in elementi ceramici, lignei o metallici preverniciati;

- manto delle coperture in elementi di cotto oppure in lamiera preverniciata;

- coordinamento dei serramenti esterni ottenuto mediante l'adozione di infissi in legno, legno/alluminio verniciato o pvc pigmentato;

- coordinamento dei parapetti ottenuto mediante l'utilizzo di profili in acciaio oppure lamiera preverniciata oppure vetro.

## **CAPO II OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **ART. 7**

### **NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

7.1 Le Tavole della serie 4 individuano le aree pubbliche suddivise tra opere per l'urbanizzazione degli insediamenti (viabilità, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi pubblici, aiuole stradali), per verde pubblico V e opere di urbanizzazione extracomparto.

7.2 I progetti esecutivi delle opere U1 e U2, saranno elaborati a cura dei Soggetti Attuatori secondo quanto previsto dallo Schema di Convenzione.

7.3 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risulteranno definite dal progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà essere concordato e vistato dagli Enti Gestori dei servizi e delle reti interessati. Il progetto dovrà altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa; dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree. Il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, dovrà prestare particolare attenzione ad elementi, particolari e specifiche tecniche, che dovranno essere concordate con gli Enti Gestori, sia della viabilità, sia dei servizi (raccolta RSU), sia dei sottoservizi (gas, acqua, energia elettrica, telefonia, ecc), ed in particolare:

- la realizzazione delle aiuole e degli spazi a verde pubblico;
- la realizzazione delle strade e del cassonetto stradale stesso;
- la realizzazione delle filette a contatto con il terreno vegetale, da eseguirsi con caratteristiche tali da ovviare la capacità osmotica del cemento (filetta prefabbricata + bauletto), che sottrae umidità al terreno;
- il dimensionamento dei golfi per i cassonetti secondo le indicazioni dell'ente preposto alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, prevedendo cassonetti con doppia apertura, e area pedonale retrostante al golfo stesso, consentendo agli utilizzatori il deposito dei rifiuti senza l'obbligo di sostare sulla sede stradale;

- prevedere un'area capace di raccogliere ogni tipo di cassonetto per la raccolta differenziata;

- la realizzazione di pozzetti, chiusini, caditoie, tombini, ecc. eseguiti in maniera organizzata e non indiscriminata, cercando la giusta collocazione al fine di non creare aree completamente disseminate di tali elementi tecnologici.

7.4 Le dimensioni definitive delle Opere di Urbanizzazione saranno quelle risultanti dai disegni esecutivi, che dovranno essere eseguiti a cura e spese dei soggetti attuatori, fermo restando che dovranno in ogni caso essere sempre rispettati i minimi prescritti dal PSC, dal POC e dal Piano Attuativo approvato.

## **Art. 8**

### **ARREDO URBANO**

8.1 Per opere di arredo urbano si intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire un'adeguata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico compresi nel progetto di PUA.

8.2 Nella TAV14a sono individuate di massima le soluzioni da adottare per tali opere.

8.3 Il progetto esecutivo sarà predisposto contestualmente al progetto esecutivo delle opere di U1 e U2. Più in particolare dovrà prevedere:

- i percorsi e le piazze pedonali pubblici e di uso pubblico;
- l'allestimento delle aree riservate al verde di arredo della viabilità carrabile, dei parcheggi, delle piazze, dei percorsi pedonali e ciclabili comprensivi dei materiali di finitura, delle piantumazioni, delle recinzioni, dei cartelli indicatori, dei corpi illuminanti, dei manufatti per la raccolta dei rifiuti, dei chioschi, delle panchine, ecc. ricomprese entro gli spazi sopra citati, nonché la sistemazione del verde relativa a tali opere.

8.4 Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano viene elaborato, in conformità al progetto di PUA a cura dei Soggetti Attuatori, secondo quanto

disposto dalla Convenzione, in modo coordinato rispetto alle diverse fasi in cui si articola la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

8.5 In sede di progetto esecutivo delle opere di arredo urbano, sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del PUA.

8.6 I progetti esecutivi delle opere di arredo urbano dovranno comunque assicurare il superamento delle barriere architettoniche.

8.7 Nella progettazione esecutiva degli spazi aperti di tipo condominiale e privato si farà riferimento alla progettazione esecutiva delle opere di arredo, coordinando con quest'ultima le relative soluzioni.

## **Art. 9**

### **VERDE PUBBLICO**

9.1 Per quanto attiene al verde pubblico si applicano, in particolare, le clausole di seguito indicate:

- rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, da acquisire al patrimonio comunale, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;

- il relativo progetto deve contenere le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico e relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto;

- al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze, le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione (impianto temporaneo in superficie per il buon attecchimento). La loro messa a dimora, resta a carico della proprietà la manutenzione;

- la proprietà si obbliga, fino al momento della suddetta presa in carico, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di

uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con il Settore Ambiente del Comune.

### **CAPO III – ATTUAZIONE**

#### **Art. 10**

##### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

10.1 Il soggetto attuatore ha la facoltà di dare corso alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione per stralci funzionali, previa presentazione di relativo progetto esecutivo per il rilascio del necessario Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico e per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

10.2 Lo stesso dicasi per gli interventi edificatori, che potranno realizzarsi per stralci funzionali; inoltre nell'ambito di un medesimo stralcio potrà edificare per Lotti/Unità di Intervento omogenei.

10.3 Le Unità di Intervento rappresentano pertanto la minima Unità Immobiliare sottoponibile alla richiesta di Permesso di Costruire.

10.4 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica od edilizia sarà subordinato al rilascio di Permessi di Costruire o di autorizzazioni così come previsto dalle Normative vigenti.

10.5 I progetti per i Permessi di Costruire delle Unità di Intervento, dovranno, oltre che alle presenti Norme, essere conformi anche alle Norme del RUE vigenti alla data di approvazione del PUA e a quanto previsto nell'Accordo sottoscritto tra Privati e Amministrazione Comunale, nonché alle altre normative specifiche e generali.

Maranello, lì 21/10/2015

Il Tecnico

Arch. Stefano Meschiari