



COMUNE DI BUDRIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

COMPARTO ANS.A.3 – MEZZOLARA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

ART.1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

ART.2 - OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

ART.3 - CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PUA

3.1 - Contenuti prescrittivi

3.2 - Contenuti orientativi

ART.4 - ATTUAZIONE DEL PUA

ART.5 - SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO, SUPERFICI FONDIARIE, ALTEZZE MASSIME

ART. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE E COSTRUTTIVE

6.1 - Tipologie edilizie

6.2 - Elementi costruttivi

ART. 7 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

7.1- Aree a verde pubblico

7.2 - Strade e parcheggi pubblici

7.3 - Rete delle fognature

7.4 - Reti gas e idrica

7.5 - Rete elettrica e rete telefonica

7.6 - Rete dell'illuminazione pubblica

ART. 8 - AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI:SISTEMAZIONI E RECINZIONI

ART. 9 - RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

ART. 10 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE-AMBIENTALI

ART. 11 – INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI SECONDO I

PRINCIPI DELLA BIOARCHITETTURA

11.1 contenuti prescrittivi

11.2 materiali

11.3 microclima elettrico

11.4 impiego ecologico dell'acqua

11.5 microclima delle abitazioni

11.6 aree a verde privato

11.7 tecnica energetica ecologica

ART. 12 – POTENZIALITA' EDIFICATORIE – DESTINAZIONI D'USO

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Sono elementi costitutivi del presente PUA gli elaborati ed i documenti di seguito elencati.

TAV. 1 - STATO DI FATTO: ESTRATTI CATASTALI - RUE - RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO

TAV. 1.1 - STATO DI FATTO: PROFILI E SEZIONI

TAV. 1.2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAV. 2 - PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE

TAV. 2.1 - PROGETTO: PROFILI E SEZIONI

TAV. 2.2 - PROGETTO: SEZIONI STRADA - PARCHEGGIO E PARTICOLARI

TAV. 2.3 - PROGETTO : TIPOLOGIE PIANO TERRA

TAV. 2.4 - PROGETTO : TIPOLOGIE PIANO PRIMO

TAV. 2.5 - PROGETTO : TIPOLOGIE PIANO COPERTURA

TAV. 2.6 - PROGETTO : SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE

TAV. 3 - RETI TECNOLOGICHE : COMPLESSIVO

TAV. 3.1 - RETI TECNOLOGICHE : SCHEMA FOGNATURE

TAV. 3.2 - RETI TECNOLOGICHE : SCHEMA RETI ACQUA E GAS

TAV. 3.3 - RETI TECNOLOGICHE : SCHEMA RETE ELETTRICA

TAV. 3.4 - RETI TECNOLOGICHE : SCHEMA RETE TELEFONIA E DATI

TAV. 3.5 - RETI TECNOLOGICHE : SCHEMA ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV. 3.6 - PROGETTO : VERDE - IDENTIFICAZIONE AREE DA CEDERE

TAV. 3.7 - AREE DA CEDERE

TAV. 4 - PIANO PARTICELLARE

TAV. 5 - PLANO VOLUMETRICO

ALLEGATO 1 - RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 2 - RELAZIONE GEOLOGICA

ALLEGATO 3 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

ALLEGATO 4 - VALSAT E SINTESI NON TECNICA

ALLEGATO 5 - PIANO DI MONITORAGGIO

ALLEGATO 6 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 7 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ALLEGATO 8 - SCHEMA DI CONVENZIONE

ART. 2 - OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Il presente PUA è redatto ai sensi dell'Art. 25 della L.R. 47/78 modificata, ed ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92, ed in conformità con l'Art. 4.21 delle Norme del vigente PSC del Comune di Budrio.

Il PUA interessa l'Ambito ANS.A.3 in località Mezzolara ed è individuato a livello catastale da:

FOGLIO 27 MAPPALE 539 – mq.8.666,00 - Proprietà FONDAZIONE BENNI

FOGLIO 27 MAPPALE 487 PARTE - mq. 135 su mq. 230 totali - Proprietà COMUNE DI BUDRIO

Per un totale complessivo di mq. 8.801,00

ART. 3 – CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PUA

Il presente PUA definisce contenuti sia prescrittivi, cioè vincolanti, che orientativi, cioè non vincolanti, in attuazione delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti (PSC, RUE e POC).

3.1 Contenuti prescrittivi

Sono contenuti prescrittivi del PUA quelli che attengono agli indici e parametri edilizi (sup. edificabile, destinazioni d'uso); nonché alla configurazione e localizzazione delle aree edificabili, superfici minime di intervento corrispondenti alle superfici di ogni singolo lotto, degli spazi pubblici e di uso pubblico quali strade, marciapiedi, piste ciclo pedonali parcheggi, aree da cedere per verde pubblico distanze ed allineamenti.

Infine sono contenuti prescrittivi le norme come tali, indicate nel successivo art. 11 (indirizzi e criteri per la realizzazione degli edifici secondo i principi della bioarchitettura).

3.2 Contenuti orientativi

Sono contenuti orientativi del PUA quelli che attengono alle tipologie morfologiche e funzionali degli interventi edilizi, alle sistemazioni degli spazi pubblici, alla realizzazione delle opere infrastrutturali del comparto per le quali si determinano le varie servitù di passaggio.

Tipologie, sagome, soluzioni per le coperture, prospetti e planivolumetrie degli edifici di nuova costruzione riportati negli elaborati del presente PUA hanno valore puramente indicativo e non prescrittivo e la loro definizione avverrà in sede di autorizzazione degli interventi architettonici.

Si precisa che lievi modifiche alle opere da eseguire sulle aree da cedere al Comune quali standard di urbanizzazione primaria (P1 ed U), diversa ubicazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune o di uso riservato, parcheggi privati non pertinenziali, nonché modifiche riguardanti la sistemazione delle aree esterne di uso privato (verde, viabilità carraia o pedonale ecc...), modifiche riguardo il posizionamento e il numero dei passi carrai, non costituiscono variazione sostanziale al presente PUA e potranno essere inserite all'interno delle singole domande di permesso di costruire per le urbanizzazioni e per la realizzazione delle nuove costruzioni nel rispetto del Codice della Strada.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PUA

Il PUA si attua nei modi previsti dall'Art. 25 della L.R. 47/78 modificata, e/o ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92 ed in particolare mediante la stipula di una Convenzione fra il Comune ed i proprietari o gli aventi titolo delle aree interessate (soggetti attuatori).

Tale convenzione deve prevedere fra l'altro:

- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, le relative garanzie finanziarie e gli elementi relativi alla predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- i termini per la realizzazione degli interventi edilizi.

ART. 5 - SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO SUPERFICI FONDIARIE, ALTEZZE MASSIME

Le Superfici Minime di Intervento (S.M.) sono corrispondenti alle superfici di ogni singolo lotto, così come individuate nella TAVOLA 2 e costituiscono la più piccola entità territoriale cui è possibile riferire un progetto edilizio per il rilascio del Permesso di Costruire.

Le S.M. sono contrassegnate con un numero, corrispondente al numero del lotto.

Per ciascuna S.M. la TAVOLA 2 stabilisce:

- la Superficie Utile massima edificabile (Su);
- il numero massimo di piani fuori terra degli edifici;
- la localizzazione degli ambiti di edificabilità fuori terra e relative distanze dai confini e fabbricati.

E' ammesso il trasferimento della potenzialità edificatoria fra singoli lotti per un massimo del 20% (venti per cento) della SU di ciascun lotto interessato, ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PUA. La Superficie Accessoria (S.Acc) massima realizzabile all'interno di ogni singolo lotto non potrà superare il 65% della SU.

Dati di progetto: Superficie fondiaria e S.U. e usi dei lotti

LOTTO N.	S.F. mq	S.U. mq	USI CONSENTITI	%
LOTTO 1	612,26	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 2	612,28	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 3	597,36	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 4	562,53	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 5	582,11	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 6	560,47	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 7	571,21	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 8	570,94	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 9	605,88	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
TOTALE	5.275,04	1584,18		

Dati di progetto: Superficie fondiaria e NP (piani fuori terra) degli edifici

LOTTO N.	S.F. mq	N.P.
LOTTO 1	mq 612,26	3 Piani
LOTTO 2	mq 612,28	3 Piani
LOTTO 3	mq 597,36	3 Piani
LOTTO 4	mq 562,53	3 Piani
LOTTO 5	mq 582,11	3 Piani
LOTTO 6	mq 560,47	3 Piani
LOTTO 7	mq 571,21	3 Piani
LOTTO 8	mq 570,94	3 Piani
LOTTO 9	mq 605,88	3 Piani
TOTALE	mq 5.275,04	

ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE E COSTRUTTIVE

6.1 - Tipologie edilizie

Per tutti i lotti, il PUA prevede la tipologia di piccoli edifici plurifamiliari con un massimo di 3 piani fuori terra con divieto alla realizzazione di piani interrati. La quota minima di imposta degli edifici dovrà essere uguale o superiore a cm 25 cm rispetto al piano viabile di via Rossini. Tale quota pertanto comporterà un incremento compreso fra i 65 ed i 105 cm rispetto al piano di campagna attuale prevedendo un muretto di contenimento del terrapieno che si verrà a creare sul lato di via Donizetti.

6.2 – Elementi costruttivi

I progetti edilizi, per l'ottenimento del Permesso di Costruire, dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- paramenti murari a faccia a vista e/o intonacati e tinteggiati (tonalità tipiche);
- coperture a falde con manto in elementi di laterizio, rame, lamiera preverniciata o similare;
- coperture piane con pavimentazioni praticabili o giardini pensili;
- lattonerie in rame, lamiera preverniciata, acciaio o similare;
- infissi interni in legno, PVC o alluminio verniciato;
- serramenti esterni (persiane, scuroni o avvolgibili) in legno, alluminio verniciato o PVC;
- portoni di accesso autorimesse (ad anta, basculanti o sezionali) in lamiera di acciaio zincato e verniciato, pvc o legno;
- pavimentazioni dei percorsi pedonali privati di accesso alle abitazioni in cotto, klinker, lastre di cemento autobloccanti, porfido o altra pietra naturale, ghiaia.

ART. 7 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria comprese nell'Ambito sarà articolato secondo le seguenti categorie principali:

- strade, e parcheggi pubblici;
- percorsi pedonali e ciclopeditoni;

- infrastrutture a rete;
- verde pubblico.

Come si evince dagli elaborati grafici progettuali, sarà cura ed onere del soggetto attuatore, realizzare il tratto di strada in affaccio sulla via Rossini, il nuovo parcheggio P1 e il parco che diverranno pubblici.

Il progetto farà riferimento agli schemi illustrati nelle TAVOLE 3.

7.1 – Aree a verde pubblico

Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate e mantenute a prato stabile e su di esse dovranno essere piantumate essenze arbustive d'alto fusto secondo le indicazioni illustrate nella TAVOLA 4 e comunque secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.2 – Strade e parcheggi pubblici

La progettazione esecutiva delle opere stradali, dei parcheggi e dei marciapiedi, dovrà recepire le indicazioni di seguito illustrate:

- continuità dei percorsi con i tracciati esistenti;
- agevolazioni per i portatori di handicap;
- moderazione della velocità;
- adeguata segnaletica verticale ed orizzontale.

Tutte le cordolature di bordo strada e dei marciapiedi, saranno realizzate in granito.

Eventuali modifiche alla collocazione dei parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati, rispetto a quanto previsto nel presente PUA, non costituiscono varianti allo stesso e verranno valutate in sede di richiesta di Permesso di costruire.

7.3 – Rete delle fognature

All'interno dell'Ambito di attuazione non è presente alcuna rete fognaria se non due fossi che raccolgono le acque dei campi limitrofi e che convogliano verso la Via Donizzetti per poi proseguire in direzione Nord seguendo le naturali pendenze.

A servizio dell'Ambito verranno realizzati due tratti di fognatura longitudinalmente alla nuova viabilità:

- una bianca che raccoglierà le acque provenienti dalle precipitazioni meteoriche, sia dei lotti sia dei nuovi tratti stradali e
- una nera che raccoglierà gli scarichi civili provenienti dai singoli lotti.

I nuovi tratti fognari si riverseranno nella rete mista esistente sulla Via Rossini nello specifico:

- la rete di raccolta acque nere direttamente sulla linea presente sulla via Rossini mentre
- la rete di raccolta delle acque meteoriche avrà come riferimento il pozzetto scolmatore a Ovest e utilizzerà l'invaso previsto nel verde pubblico come laminazione.

7.4 – Reti gas e idrica

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione i progettisti dovranno coordinarsi con gli Enti gestori delle reti idrica e del gas, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nella TAVOLA 3.2 - RETI ACQUA E GAS.

7.5 – Rete elettrica, rete telefonica e fibre ottiche

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione i progettisti dovranno coordinarsi con gli Enti gestori delle reti elettrica, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nella TAVOLA 3.3 - RETE ELETTRICA.

Per la rete telefonica e fibre ottiche secondo quanto schematizzato nella TAVOLA 3.4 - RETE TELEFONICA E DATI.

7.6 – Rete dell'illuminazione pubblica

Lo schema progettuale di cui alla TAVOLA 3.5 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA prevede di illuminare il nuovo tratto stradale, i marciapiedi e i tratti di pista ciclopedonale con pali aventi caratteristiche tecniche analoghe a quelle previste nelle urbanizzazioni limitrofe, meglio rappresentati nel citato elaborato.

In sede di progettazione esecutiva della rete dovranno osservarsi le prescrizioni del competente ufficio tecnico comunale e la normativa relativa all'inquinamento luminoso.

ART. 8 - AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: SISTEMAZIONI E RECINZIONI

Tutte le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5.1.5 delle Norme del vigente RUE.

E' vietato, in ogni parte dei lotti e dei fabbricati, l'uso di teli di tessuto/non tessuto per la chiusura di recinzioni, reti o ringhiere in genere anche se di colore verde.

ART. 9 - RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Tutti gli interventi previsti nel PUA dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, tutte quelle del vigente RUE, fermo restando la prevalenza delle presenti, per quanto di competenza del PUA.

Le distanze minime degli edifici fra di loro e rispetto ai confini dei singoli lotti sono riportate nella TAV 2 - PROGETTO PLANIMETRIA GENERALE.

In generale dovranno essere rispettate le distanze tra pareti antistanti di cui all'art. 5.2.5 del Titolo V del RUE. In affaccio al nuovo tratto della pista ciclabile congiungente la via Donizzetti, la distanza verrà calcolata in mt 5,00 dall'attuale confine di proprietà con il mappale 407.

ART. 10 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE-AMBIENTALI

Ogni intervento dovrà essere corredato da specifica relazione geotecnica e dovrà rispettare le indicazioni contenute nella "Relazione Geologica", la quale fa parte integrante del presente PUA.

10.1 Quantificazione delle superfici permeabili

Di seguito le tabelle riassuntive con le misure per lotto:

Tab. A) SUPERFICI PERMEABILI MINIME INTERNE AI LOTTI

LOTTO N.	S.F.	SP %	S.P. MINIMA
LOTTO 1	mq 612,26	30%	mq 183,68
LOTTO 2	mq 612,28	30%	mq 183,68
LOTTO 3	mq 597,36	30%	mq 179,21
LOTTO 4	mq 562,53	30%	mq 168,76
LOTTO 5	mq 582,11	30%	mq 174,63
LOTTO 6	mq 560,47	30%	mq 168,14
LOTTO 7	mq 571,21	30%	mq 171,36
LOTTO 8	mq 570,94	30%	mq 171,28
LOTTO 9	mq 605,88	30%	mq 181,76
TOTALE	mq 5.275,04		mq 1582,51

Tab. B) AREE DI STANDARD U E P1 E SUPERFICI PERMEABILI ESTERNE AI LOTTI

AREA	S.T. mq	P1 mq	U mq	i. perm. %	SP mq
VERDE A	1.080,93		1.080,93	100,00%	1.080,93
VERDE B	421,46		421,46	100,00%	421,46
VERDE C	96,99		96,99	100,00%	96,99
CABINA ENEL	16,01			0,00%	0,00
PARCHEGGIO (P1)	386,38	386,38		0,00%	0,00
PISTA CICLOPEDONABILE	167,36			0,00%	0,00
MARCIAPIEDI	69,43			0,00%	0,00
VIABILITA' PUBBLICA	290,61			0,00%	0,00
LOTTI	5.275,04			30,00%	1.582,51
A SERVIZIO DEI LOTTI	996,79			0,00%	0,00
TOTALE mq	8.801,00	386,38	1.599,38		3.181,89

VERIFICA PERMEABILITA' complessiva ai sensi dell'Accordo ai sensi dell'Art.11 L. N.241/1990 e Art.18 L.R. EMILIA ROMAGNA N.20/2000 del 03/07/2014

	S.T. TOTALE mq	i. perm. %	SP mq
AREE VERDI (A + B + C) + AREA P1 + VIABILITA' CARRABILE + MARCIAPIEDI /CICLABILE + LOTTI =	8.801,00	30,00%	2.640,30

verificato < 3.181,89

ART. 11 – INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI SECONDO I PRINCIPI DELLA BIOARCHITETTURA

11.1 contenuti prescrittivi

Tutti gli edifici da realizzare all'interno dell'Ambito dovranno essere progettati secondo i criteri previsti dalla classe energetica A.

11.2 materiali

- impiego di materiali naturali e non trattati con sostanze tossiche;
- costruzioni permeabili e con caratteristiche termiche equilibrate, come ad esempio la conduzione del calore, l'isolamento termico, l'accumulazione del calore per ottenere alte temperature sulle superfici;
- impiego per i rivestimenti di materiali che conservino e regolino l'umidità.

11.3 microclima elettrico

- nessun impiego per gli ambienti interni alle unità immobiliari di materiali sintetici che si possano caricare

elettrostaticamente;

- messa a terra delle struttura portanti in tondino di ferro per c.a.

11.4 impiego ecologico dell'acqua

- minimizzazione delle superfici impermeabili asfaltate negli spazi liberi;

- divieto di prelievo idrico da pozzi.

11.5 microclima delle abitazioni

- previsto l'uso di materiali edili naturali ed innocui.

11.6 aree a verde privato

- le piantumazioni dovranno principalmente essere di siepi ed alberi di essenze autoctone miste, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento del Verde del Comune di Budrio.

11.7 tecnica energetica ecologica

- si prevede l'impiego di fonti di energia rigenerativa e riproducibile, es. energia solare e fotovoltaica ai sensi delle normative vigenti.

ART. 12 – POTENZIALITA' EDIFICATORIE – DESTINAZIONI D'USO

Di seguito Tabella potenzialità edificatorie e usi ammissibili con esplicito riferimento al RUE vigente.

LOTTO N.	S.F. mq	S.U. mq	USI CONSENTITI	%
LOTTO 1	612,26	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 2	612,28	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 3	597,36	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 4	562,53	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 5	582,11	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 6	560,47	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 7	571,21	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 8	570,94	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
LOTTO 9	605,88	176,02	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7	100,00%
TOTALE	5.275,04	1584,18		

Budrio, 10 agosto 2022

IL TECNICO
Arch. Andrea Zandi