



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



Oggetto: Accordo Operativo ANS.C.5 parte – via Rabuina – Budrio capoluogo

Proprietario: Mazza Massimo

Progettista: Arch. Petrizzo Vincenzo

Ambito: ANS.C.5 parte - via Rabuina, Budrio capoluogo

Catasto: Foglio 108, mappale 277

Normativa di riferimento:

L.R.24/2017 – art. 38 accordi operativi

RUE – Capo 3.1 - 6.2

PSC e VALSAT PSC: scheda ANS.C.5

INDICE

Oggetto: Accordo Operativo ANS.C.5 parte – via Rabuina – Budrio capoluogo	1
PREMESSA	2
ELABORATI	3
DESCRIZIONE	4
CAPACITA' EDIFICATORIA	6
LOTTI	6
DOTAZIONI	6
ERS	7
PARCHEGGI	7
AREE VERDI	7
COLLEGAMENTO CICLO-PEDONALE	8
RETI	8
VINCOLI E TUTELE	8
06 - Aree con pericolosità alluvioni P2-M	8
30 - Zone di tutela di elementi della centuriazione	9
34 - Zone delle potenzialità archeologiche - Zone B1a	9
35 - Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)	9
36 - Fascia di rispetto stradale	9
Acustica	9
Elettromagnetismo	9
Cabine elettriche	10
Conclusioni	10
PARERI	10
IMPORTI OPERE E FIDEIUSSIONI	12
Opere di urbanizzazione primaria	12
Contributo di sostenibilità	12
Monetizzazione ERS	13
FIDEIUSSIONI	13



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



PREMESSA

L'accordo operativo per l'ambito ANS.C.5 parte via Rabuina in Budrio capoluogo ha seguito l'iter approvativo di seguito riportato.

1. Manifestazione di interesse:

- l'entrata in vigore della L.R. 24/2017 ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunale di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art.38 della predetta Legge, previa delibera d'indirizzo del Consiglio Comunale, preceduta dalla raccolta di manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti interessati;
- l'Amministrazione Comunale il 27/12/2018 ha pubblicato un avviso pubblico per la raccolta e la selezione di "Manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC), da attuarsi mediante accordi operativi, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24 del 21/12/2017", di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 133 del 21/12/2018;
- P.G. n. 4762/2019 del 25/02/2019: il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Budrio una Proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 41/2019 del 21/05/2019: il Comune di Budrio ha approvato le "Manifestazioni d'interesse" valutando "ammissibile" la proposta di Accordo Operativo del Soggetto Attuatore.

2. Presentazione AO:

- P.G. n. 6266/2021 del 17/03/2021: è stata acquisita agli atti del Comune la proposta di accordo operativo per la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale;
- copia della proposta è stata immediatamente pubblicata sul sito web del Comune, ai sensi dell'art. 38 c. 6 della L.R. 24/2017;
- P.G. n. 8142/2021 del 08/04/2021: il Servizio Urbanistica ha richiesto documentazione integrativa;
- P.G. n. 9678/2021 e successivi del 26/04/2021: il proponente ha presentato documentazione integrativa e sostitutiva;
- P.G. n. 11280/2021 del 18/05/2021: il progettista ha richiesto una sospensione dei termini;
- P.G. n. 14352/2021 del 18/06/2021: il proponente ha presentato ulteriore documentazione integrativa e sostitutiva.

Ai sensi dell'art. 38 c. 7 della L.R. 24/2017, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento il Comune ha verificato la conformità della proposta alla pianificazione territoriale vigente e ha valutato favorevolmente l'interesse pubblico della stessa.

La Giunta Comunale, in data 08/07/2021 con deliberazione n. 65/2021, ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo presentata dall'Arch. Petrizzo Vincenzo delegato dal proprietario Mazza Massimo, in quanto conforme alla disciplina territoriale vigente e rispondente all'interesse pubblico.



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



3. Deposito e CDS:

- **DEPOSITO** dal 21/07/2021 al 19/09/2021: Gli atti e gli elaborati, costituenti l'Accordo Operativo, sono stati depositati per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'Avviso di deposito sul BURERT, con pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Budrio alla sezione "Amministrazione Trasparente", e non sono pervenute osservazioni, come da referta di pubblicazione, registrata al P.G. n. 23518 del 24/09/2021.
- P.G. n. 17594/2021 del 20/07/2021: è stata indetta Conferenza di Servizi in modalità semplificata e asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/90;
- P.G. n. 19027/2021 del 05/08/2021: è stata richiesta documentazione integrativa e sospeso contestualmente il procedimento;
- P.G. n. 21591/2021 del 03/09/2021: è stata comunicata l'ulteriore sospensione dei termini, richiesta dal tecnico incaricato Arch. Vincenzo Petrizzo, dovuta a situazioni contingenti non prevedibili;
- P.G. n. 23872 del 29/09/2021, P.G. n. 24329 del 04/10/2021, P.G. n. 24683 del 07/10/2021: è stata trasmessa una serie di documenti integrativi e sostitutivi da parte del soggetto attuatore;
- P.G. n. 24878 del 08/10/2021: i documenti integrativi sono stati trasmessi ai soggetti competenti ed è stata riattivata la Conferenza di Servizi, con scadenza del termine per presentare determinazioni fissato al 22/11/2021;

Con Determinazione Dirigenziale n. 664/2021 del 29/11/2021 è stata adottata **determinazione motivata di conclusione positiva della CDS**.

4. CUM:

- P.G. n. 975/2022 del 14/01/2022: è stata trasmessa Determinazione di conclusione positiva ed è stata inoltrata al CUM la documentazione ai fini dell'espressione di parere;
- P.G. n. 1695/2022 del 20/01/2022: ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 24/2017, Città Metropolitana di Bologna ha convocato la Struttura Tecnica Operativa (STO) in modalità telematica per il giorno 25/01/2022;
- P.G. n. 2608/2022 del 28/01/2022: Città Metropolitana di Bologna ha trasmesso al Comune di Budrio l'esito della STO, contenente richiesta di integrazioni della documentazione;
- P.G. n. 13744 del 07/03/2022: è pervenuta istruttoria di VAS/ValSAT sulla Proposta di Accordo Operativo da parte di ARPAE AACM;
- P.G. n. 4373/2022 del 15/02/2022, P.G. n. 4582/2022 del 16/02/2022, P.G. n. 6742 del 08/03/2022 e P.G. n. 7016/2022 del 10/03/2022: sono state trasmesse dal proponente integrazioni e aggiornamenti degli elaborati;
- P.G. n. 7520/2022 del 15/03/2022: è stata trasmessa a Città Metropolitana di Bologna documentazione integrativa necessaria al fine dell'espressione del parere del CUM, corredata da considerazioni prodotte dagli uffici tecnici del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Budrio;
- P.G. n. 10462/2022 del 11/04/2022: è pervenuta dal proponente ulteriore documentazione integrativa, con il recepimento di alcune richieste contenute nell'esito della STO;

ELABORATI

TAV. 0.1 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA – VERDE – FOTOGRAFICA



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



TAV. 0.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 0.3 ACCORDO OPERATIVO
TAV. 0.4 RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA ALLEGATO PERIZIA DI STIMA
TAV. 0.5 SCHEMA DI CONVENZIONE
TAV. 0.6 VALSAT ai sensi dell'art. 5 LR 20/ RELAZIONE E SCHEDE TECNICHE
TAV. 0.7 VALSAT NON TECNICA
TAV. 0.8 RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
TAV. 0.9 RELAZIONE IDRAULICA E TECNICA PER SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE
TAV. 0.10 RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
TAV. 0.10c PROFONDITÀ SCAVI DI FONDAZIONE
TAV. 0.11 RELAZIONE – CALCOLI ILLUMINOTECNICI
TAV. 0.12 COMPUTO-METRICO ESTIMATIVO
TAV. 0.12B COMPUTO-METRICO ESTIMATIVO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV. 1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO
TAV. 1.2 STATO DI FATTO FOTOGRAFICO
TAV. 2 PIANO QUOTATO E PROFILO
TAV. 3 ASSETTO URBANISTICO
TAV. 4 TIPOLOGIE
TAV. 5 DISTANZE
TAV. 6 SEZIONI
TAV. 7.1 VERDE – ARREDO URBANO
TAV. 7.2 VERDE -IRRIGAZIONE
TAV. 8 RETE ACQUA
TAV. 9 ELETTRIFICAZIONE
TAV. 10 ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV. 10.2 CALCOLI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV. 11.1 FOGNATURE
TAV. 11.2 SEZIONI- PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNATURE
TAV. 12 TELECOM
TAV. 13 SEGNALETICA
TAV. 13.1 COLLEGAMENTO PISTA CICLABILE
TAV. 14 OPERE DA CEDERE
TAV. 15 RECINZIONI
TAV. 16 CRONOPROGRAMMA

DIRITTI DI SEGRETERIA PROCURA PRESENTAZIONE ONLINE

DOCUMENTO IDENTITÀ PROPRIETÀ

DICHIARAZIONE ANTIMAFIA (si allega puntualizzazione della Prefettura di Bologna del 25.02.2019)

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

DESCRIZIONE

L'area è individuata al Catasto Terreni al Fg. 108 Part. 277.

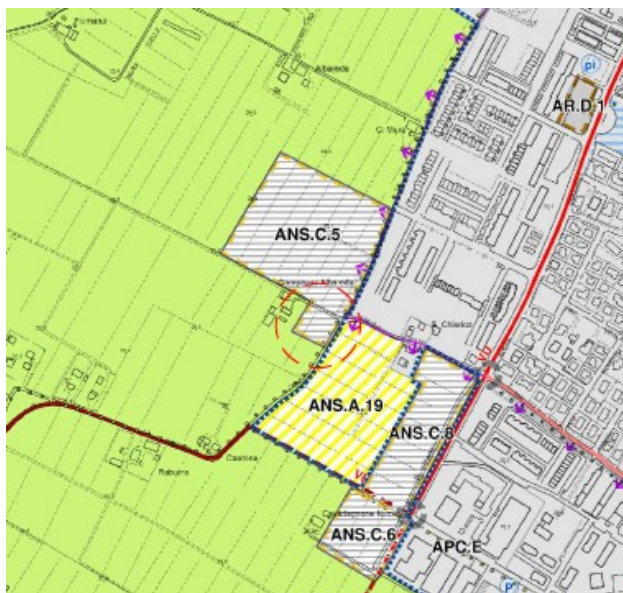
E' collocata in Budrio capoluogo, confinante con il territorio urbanizzato, e ha dimensioni ridotte rispetto all'intero comparto ANS.C.5 (Superficie mq. 2998).

Occorre precisare che la proprietà richiedente (sig. Mazza Massimo) non intende sviluppare direttamente l'intervento ma procedere alla **cessione totale dell'area e del relativo onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione** e di sostenibilità in capo all'acquirente . A tal proposito si segnala che in data 28/02/20 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna al n° 908 un **Contratto preliminare di compravendita dell'area** oggetto del presente accordo , con la società SOFIA IMMOBILIRE srl.



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



Con lati di ml.58 x 52 circa e una fascia di rispetto stradale di 20 m da via Rabuina, la porzione su cui intervenire risulta ridotta a poco più della metà.

L'ambito è stato quindi diviso a metà tra:

- area pubblica: aree verdi, parcheggi e collegamento ciclo-pedonale;
- area privata: 4 lotti, con fabbricati che si sviluppano essenzialmente su due (2) piani fuori terra, ad eccezione di un fabbricato, posto sul lato sud-est dell'Ambito, composto da tre (3) unità immobiliari e tre (3) piani fuori terra.





Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



CAPACITA' EDIFICATORIA

	Progetto	Note
ST	2.998 mq	
SF	1.805,10 mq	
UT	0,205	PSC: 0,08 – 0,18
SU	ST * UT = 615 mq	
IP privato	0,164	
SU edilizia libera	0,164 * 2.998 = 492 mq	
IP pubblico	0,041	
SU ERS	0,041 * 2.998 = 123 mq	→ Monetizzata
SU edilizia libera finale	492 + 123 = 615 mq	
Superficie Permeabile	1081,24 mq	PSC: > 30% ST = 2.998 * 0,3 = 899,4 mq ✓
SA		RUE: 65 % SU
Abitanti insediabili	20	

LOTTI

Lotto	S.F (mq.)	SU (mq)	Nr.U.I	Nr. P.ni	SP
A*	566,83	217,00	3	1+2	$S_p \geq 105$
B	572,58	190,00	2	2	$S_p \geq 185$
C1	330,08	104,00	1	2	$S_p \geq 85$
C2	335,61	104,00	1	2	$S_p \geq 100$
TOT SF	1.805,10	614,99	7		

A* E' AMMESSO LA REALIZZAZIONE DEL VOLUME TECNICO SULLA COPERTURA

- Uso residenziale ed usi compatibili (a1, b1, b2, b3, b4, b5).
- Sarà possibile trasferire capacità edificatorie fra i lotti senza che ciò costituisca variante al presente Piano, per un massimo del 20% della SU calcolata sui lotti dai quali viene trasferita tale capacità.
- Privi di piani interrati, non consentiti all'interno del comparto, oggetto del presente Accordo Operativo
- Ogni intervento dovrà essere corredato da specifica relazione geotecnica e dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'elaborato 0.10 (relazione geologica e sismica) che fa parte integrante del presente Piano.
- Il piano di imposta degli edifici dovrà essere **40 cm** superiore all'attuale piano stradale (rel idraulica 0.9, MA tavola 30 cm rispetto all'attuale pdc) + muretto 90 cm superiore al piano campagna circostante → Rel. Idraulica: *Alla luce di quanto esposto, si sottolinea che l'intervento prevederà quote di imposta degli edifici superiori alle strade circostanti nella misura di circa 40 cm ai quali si aggiunge la protezione addizionale lungo i confini Nord, Ovest ed Est del muretto alla base della recinzione (altezza 50 cm rispetto al livello interno all'area. Pertanto, la sommità del suddetto muretto sarà ad una altezza almeno pari ad*



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



90 cm dall'attuale piano campagna e comunque superiore di almeno 40-50 cm alla futura quota di imposta degli edifici.

DOTAZIONI

	Progetto	Normativa	
P1	145,75 mq	615 * 0,2 = 123 mq	✓
20 mq / 100 mq SU			
U	564,02 mq	615 * 0,9 = 554 mq	✓
90 mq / 100 mq SU			
SF	1.805,1 mq		

ERS

Dati i modesti valori di SU e di ERS, in fase di concertazione, in riferimento ed in coerenza con quanto disposto dall'Art. A-6 ter, comma 3 della legge Regionale 20/2000, l'ERS è stata monetizzata. Pertanto, tutta la Potenzialità Edilizia generata dal Comparto, è destinata ad Edilizia Libera.

PARCHEGGI

I parcheggi di lottizzazione indicati nelle tavole dovranno essere asfaltati, debitamente arredati, illuminati e destinati ad uso pubblico. Tutti i parcheggi pertinenziali alla residenza, sono ubicati all'interno dei lotti privati. Per ciascuna unità immobiliare, le pertinenze minime sono composte da una cantina e un posto auto coperto, per una superficie non inferiore a mq. 20. Il RUE vigente prevede per l'uso residenziale, la realizzazione di n 2 posti auto per ogni unità immobiliare; un posto auto deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.

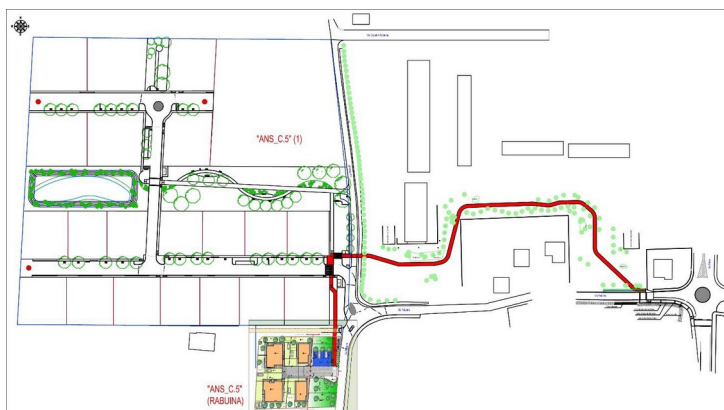
AREE VERDI

Vedi TAVV. 3 e 7.1.

Le specie arboree scelte in progetto sono conformi al regolamento del verde, come anche la relazione del verde rispetta il disciplinare delle opere di urbanizzazione del Comune di Budrio.

Irrigazione: L'Appaltatrice è tenuta ad irrigare tutte le piante messe a dimora e i tappeti erbosi per il periodo di garanzia concordato.

COLLEGAMENTO CICLO-PEDONALE





Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



L'accesso ciclo-pedonale al sub comparto avverrà in corrispondenza della zona parcheggio correndo la pista lungo il limite del comparto e immettendo nella viabilità interna per permettere il raggiungimento di tutti gli edifici previsti. Tale percorso si collegherà a quello previsto dal sub comparto adiacente ANS.C.5_Albarda, attraverso il tombamento di un fosso parzialmente di altra proprietà privata, per cui è stato firmato atto di impegno alla costituzione di servitù.

RETI

Meteoriche: Le acque meteoriche dovranno essere convogliate nella specifica tubazione (doppia) che funge anche da vasca di laminazione, per immettersi poi nella condotta esistente, ubicata lungo la Via Albareda; la soluzione progettuale dovrà avere parere favorevole rilasciato dall'Ente gestore.

Nere: Le acque nere dovranno essere convogliate nelle canalizzazioni nere che dovranno addurre al depuratore.

Gas: Per quanto riguarda la rete del gas questa potrà non essere realizzata. La mancanza della rete del gas, dovrà essere riportata negli atti di trasferimento della proprietà, specificando che gli utenti non faranno richiesta all'Amministrazione Comunale e tanto meno agli Enti erogatori.

VINCOLI E TUTELE

06 - Aree con pericolosità alluvioni P2-M

30 - Zone di tutela di elementi della centuriazione

34 - Zone delle potenzialità archeologiche - Zone B1a - depositi di argine prossimale e distale (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione buono)

35 - Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)

36 - Fascia di rispetto stradale

06 - Aree con pericolosità alluvioni P2-M

Relazione idraulica: *L'area non rientra in quelle ad alta probabilità di esondazione, ma risulta eventualmente raggiungibile da tracimazioni dovute a piene con TR=200anni, secondo quanto designato dall'autorità idraulica. Sulla entità di tali eventuali tracimazioni, gli strumenti ad oggi vigenti non forniscono indicazioni quantitative. Tuttavia, considerato che il piano di imposta degli edifici dovrà essere 40 cm superiore all'attuale piano stradale e considerate gli effetti mitigatori del muretto posto sul confine dell'area (la cui sommità si prevede 90 cm superiore al piano campagna circostante) si può concludere che, relativamente all'area in oggetto, l'intervento previsto non comporti un aggravio del rischio idraulico, né diretto, né indiretto e risulti compatibile con quanto previsto dalle vigenti norme pianificatorie.*

30 - Zone di tutela di elementi della centuriazione

PSC art. 2.18: *È fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione; tali elementi devono essere tutelati e valorizzati anche al fine della realizzazione delle reti ecologiche di cui all'art. 3.3 delle presenti Norme. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione, e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale e preservare la testimonianza dei tracciati originari e degli antichi incroci.*

VALSAT: *Per quanto riguarda il tema della centuriazione il disegno urbanistico è stato pensato al fine di assicurare i principi costruttivi di ortogonalità e parallelismi che lo caratterizzano garantendo pertanto la congruità dell'intervento con tale tematica.*

34 - Zone delle potenzialità archeologiche - Zone B1a

PSC (art. 2.18 - Potenzialità archeologica): Zone B1a, depositi di argine prossimale e distale (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione buono): gli interventi che prevedano scavo e/o modificazione del sottosuolo



e che raggiungano una profondità **pari o maggiore ad 1,4 m dal piano di campagna** attuale sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza competente, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto d'intervento, secondo le modalità indicate dalla Soprintendenza competente.

35 - Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)

Caratterizzazione geologica: *Terreni che consentono normali tecniche costruttive (fondazioni superficiali). Gli eventuali scavi e il riutilizzo dei materiali scavati sono subordinati al rispetto delle normative vigenti.*

Caratterizzazione sismica: *Nessun elemento escludente o limitativo per gli interventi previsti*

36 - Fascia di rispetto stradale

Distanza degli edifici dalle strade via Rabuina : 20 mt

Distanza edifici dalle strade interne: 5 mt

Art. 3.5.2 RUE: per una fascia della larghezza di **ml. 10,00** a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a **verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale** quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.6, in quanto le fasce di rispetto non sono considerate dotazioni; tali fasce sono cedute (oltre alla dotazione minima) solo nel caso in cui siano adiacenti ad aree da cedere come dotazioni. In caso contrario rimangono di proprietà privata, e sono classificate dal RUE come ambiti ECC, con gli usi ammessi per le fasce di rispetto.

E' ammessa, altresì, deroghe alle distanze, così come da Art. 5.2.6 del RUE 2020, **senza che ciò costituisca variante al presente Piano**. → abbiamo chiesto di togliere questa dicitura in riattivazione CDS: *dovranno essere modificate le NTA all'art. 5 "Norme prescrittive relative alle tipologie edilizie, costruttive e rispetto delle norme urbanistiche", capoverso relativo alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; tale articolo dovrà essere reso conforme all'art. 5.2.5 comma 8 del RUE vigente;*

Acustica

DPCA: In considerazione dei risultati ottenuti che restano inferiori ai valori limite previsti per la zonizzazione acustica sia attuale (**classe II**) che di progetto in funzione del PRG del Comune di Budrio, il panorama acustico attuale e futuro post operam è **rispondente a quanto previsto e richiesto dalle normative tecniche urbanistiche**.

In riferimento alla valutazione previsionale di clima acustico redatta dal TCAA, a seguito dell'istruttoria di ARPAE AACM pervenuta con P.G. 13744 del 07/03/2022 si sono elaborate le considerazioni allegate alla lettera **P.G. 7520 del 15/03/2022**, che impongono le seguenti prescrizioni da rispettare in sede di permesso di costruire:

"Sulla base di quanto sopra osservato la relazione integrativa prodotta dal TCAA, sebbene con alcune lacune (misure fonometriche eseguite in periodo non rappresentativo, mancanza di valori puntuali di pressione sonora su tutti i fronti degli edifici finestrati e a tutti i piani, refusi nel testo e nei calcoli) si può ritenere comunque esaustiva per la verifica della compatibilità acustica del comparto per la fase di progetto attuale (Accordo operativo), se letta parallelamente alle valutazioni riportate nello studio acustico eseguito dall'ing. Franca Conti relativo all'ambito adiacente (ambito ANS.C.5.1) già approvato, con le seguenti prescrizioni:

in sede di Permesso di Costruire la valutazione previsionale di clima acustico dovrà essere eseguita con le seguenti indicazioni:

- Esecuzione di una nuova campagna fonometrica da eseguirsi in un periodo rappresentativo del clima acustico medio;
- In assenza di condizioni idonee all'esecuzione di misure rappresentative del clima acustico medio la valutazione previsionale di clima acustico dovrà essere condotta necessariamente mediante software di simulazione inserendo dati di traffico tipici di condizioni di funzionamento normali del comparto;
- La valutazione previsionale di clima acustico dovrà considerare il contributo indotto dal completamento del comparto adiacente;



Comune di Budrio

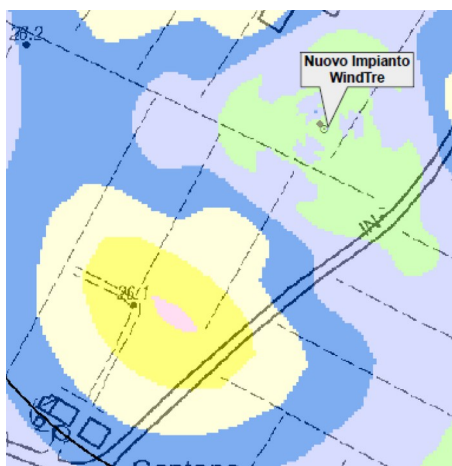
Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



- La valutazione previsionale di clima acustico dovrà considerare il contributo indotto dal traffico veicolare attratto dal comparto in oggetto e da eventuali nuovi impianti a servizio dell'impianto di climatizzazione e ventilazione degli ambienti abitativi del nuovo comparto che potrebbero rappresentare sorgenti sonore significative;
- Per gli eventuali nuovi impianti a servizio dell'impianto di climatizzazione e ventilazione degli ambienti abitativi del nuovo comparto che potrebbero rappresentare sorgenti sonore significative dovrà esserne valutato l'impatto acustico generato verso i ricettori esterni al comparto in oggetto esistenti e di progetto;
- Il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, di cui al DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" è elemento obbligatorio per il rilascio del Permesso di Costruire in base alla normativa nazionale e al Regolamento Urbanistico Edilizio. Il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici non deve tuttavia essere inteso quale forma di mitigazione acustica per i nuovi edifici, per i quali dovrà essere sempre garantito il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica in facciata all'edificio."

Elettromagnetismo

Presenza di una antenna SRB a 50 m di distanza dall'area oggetto di trasformazione.



VALSAT_INTEGRAZIONE: Come si evince dalla immagine precedente estrapolata dall'autorizzazione al funzionamento di Arpae, **non vi sono punti nell'area** oggetto di intervento edilizio, riferiti all'altezza prevista di progetto dei fabbricati, ove si rilevi valore efficace del campo elettrico indotto dal funzionamento dell'antenna SRB **che superi il limite di 6V/m** previsto dalle vigenti normative per la popolazione residente. La maggior parte del comparto ha valore efficace di Campo elettrico vicino o inferiore ai 3V/m, considerato questo valore obiettivo di qualità dalla Regione Emilia Romagna. **Non risultano** pertanto alla luce della documentazione autorizzativa Arpae **problematiche determinate dal funzionamento della SRB**. Si precisa che la maggior parte del Lotto beneficia del cd. "effetto ombrello".

DPCM del 08/07/2003 e della L. 36/2001 stabilisce i limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100KHz e 300GHz. All'art. 3: "A titolo di misura di cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine eventualmente connessi con le esposizioni ai campi generati alle suddette frequenze all'interno di edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, e loro pertinenze esterne, che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili esclusi i lastrici solari, si assumono i valori di attenzione indicati nella tabella 2 all'allegato B."

Il documento di "ANALISI DI IMPATTO ELETTRROMAGNETICO" redatto in fase di ottenimento di concessione dell'antenna stessa e conservato agli atti presso il Servizio Edilizia privata, è stato verificato congiuntamente con il Servizio Ambiente, sono state verificate le curve isolivello e lobi di irradiazione riferite ai valori di campo elettrico prodotto dall'antenna Wind e **si conferma il rispetto dei parametri prefissati dalla normativa vigente.**

Traffico

Considerazioni allegate alla lettera P.G. 7520 del 15/03/2022:

Stante la possibilità di stipulare Accordi Operativi per sub-ambiti, si evidenzia che l'adiacente comparto ANS.C.5.1 Albareda è stato oggetto di un procedimento già concluso, che ha condotto



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



alla sua approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 04/03/2021 e alla successiva stipula.

Nello specifico, per l'ANS.C.5.1 Albareda era stato prodotto studio del traffico e delle intersezioni, nel quale era stata evidenziato che:

"lo studio effettuato dello scenario Post Operam ha indicato l'adeguatezza della nuova infrastruttura viaria (intersezione a precedenza con corsie di accumulo per le svolte in sinistra) su cui si innesterà l'insediamento residenziale, quindi la sostanziale "tenuta" del sistema stradale considerato: questo aspetto va letto sia in termini di idoneità dimensionale che di regolazione della rete portante rispetto ai flussi ed ai carichi urbanistici vagliati; non si verificheranno perciò criticità connesse né a fenomeni di congestione né di accodamenti."

Considerato che il comparto ANS.C.5.2 Rabuina prevede la realizzazione di 4 lotti per un totale di 7 unità abitative, si otterrà un modesto aumento dei veicoli circolanti.

In riferimento alla tematica della sicurezza per gli accessi ai comparti si evidenzia che è prevista la realizzazione di un impianto semaforico in corrispondenza dello svincolo Albareda-Rabuina, già approvato e con parere favorevole della Polizia Locale. Riconoscendo comunque l'importanza di una rotatoria che agevoli i flussi di traffico rendendoli maggiormente sicuri, la possibilità di una sua futura realizzazione sarà tenuta in considerazione nel corso della redazione del nuovo PUG ed in conformità con le risorse disponibili.

Cabine elettriche

VALSAT: *Tutte le linee elettriche di progetto sull'ambito saranno interrate e collegate ai manufatti di trasformazione esterni al comparto.*

Conclusioni

Gli interventi proposti non prevedono opere ricadenti negli ambiti individuati dalla Tavola dei Vincoli dello strumento urbanistico quali fasce di interesse paesaggistico ex D.Lgs 42/2004, conseguentemente si ritiene **non necessario** il rilascio di una specifica autorizzazione paesaggistica nell'ambito del procedimento in oggetto. E' stato comunque richiesto il parere della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Gli interventi in oggetto **sono compatibili con i suddetti vincoli** e dovranno essere osservate le norme dettate dalle tutele e dai vincoli alle quali l'intervento è assoggettato.

PARERI

- | | |
|-----------------|--|
| P.G. 18306/2021 | SNAM - parere favorevole in quanto i lavori non interferiscono con impianti di proprietà SNAM; |
| P.G. 18620/2021 | Città Metropolitana di Bologna - richiesta documentazione mancante, inoltrata con Determina di chiusura CDS; |
| P.G. 20148/2021 | Consorzio della Bonifica Renana - parere favorevole con prescrizioni:
- rastremare il diametro della tubazione di scarico fino ad un valore di 80 mm e predisporre la sua immissione in tratto tombinato con un innesto tale da non alterare le prestazioni statiche dell'opera esistente, ovvero il Canale di Budrio di Valle
- accorgimenti tecnici coerenti con la mitigazione del rischio da alluvione conseguente alla realizzazione dell'intervento proposto, come indicato nelle disposizioni specifiche al punto 5.2 della DGR n. 1300 del 01/08/2016. |
| P.G. 20194/2021 | ARPAE - parere favorevole; |
| P.G. 20198/2021 | HERA INRETE - parere favorevole con prescrizioni; |



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



e
P.G. 26597/2021 l'elaborato grafico "TAV. 11.1" revisione Maggio 2021, prevede il recapito delle acque nere mediante un condotto la cui realizzazione avverrà con posa diagonale in attraversamento dell'area verde adiacente alla via Albareda. A questo proposito si chiede che la posa invece avvenga in maniera parallela alla suddetta via con immissione in pubblica fognatura in modo perpendicolare rispetto alla condotta esistente ricevente.

P.G. 21214/2021 HERA LUCE - richiesta di integrazioni;

P.G. 21475/2021 AUSL - parere favorevole;

P.G. 21675/2021 ATERSIR - sufficiente il parere espresso dal Soggetto Gestore HERA;

P.G. 25205/2021 Telecom - parere favorevole con prescrizioni;

P.G. 28724/2021 Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, Bologna - parere non dovuto;

P.G. 28740/2021 Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - parere favorevole con prescrizioni
verifiche archeologiche preliminari dove siano previste opere a profondità superiore a 1,4 m dal pdc.

Per il Comune di Budrio:

P.G. 22921/2021 Settore Lavori Pubblici - parere favorevole con prescrizioni:

- Spessore del binder pacchetto stradale da 7 a 10 cm
- spessore tappeto di usura da 2 a 3 cm
- spostamento area adibita a cassonetti
- manufatti in ghisa sferoidale per tutte le botole di ispezione di tutte le reti, idonee a sopportare il traffico pesante

P.G. 25068/2021 Polizia Locale - parere favorevole;

P.G. 28641/2021 Settore Edilizia Privata e Urbanistica - parere favorevole con prescrizioni:

- costituire apposita servitù di passaggio per le reti previste in area privata, adiacente al comparto, senza alcun onere a carico del Comune, o il loro eventuale spostamento in area pubblica
- dovranno essere modificate le NTA all'art. 5 "Norme prescrittive relative alle tipologie edilizie, costruttive e rispetto delle norme urbanistiche", capoverso relativo alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; tale articolo dovrà essere reso conforme all'art. 5.2.5 comma 8 del RUE vigente.
- il cronoprogramma dovrà essere coerente tra proposta di accordo operativo, convenzione urbanistica e TAV. 16.

IN SEDE DI PDC:

Verde pubblico:

- Le specie arboree scelte dovranno essere conformi al Regolamento Comunale del verde comunale approvato con Delibera Consiliare n. 5 del 20/01/2010, e verranno meglio definite in sede di Permesso.
- L'arredo urbano sarà meglio definito nella fase di richiesta del Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione.

Per l'esecuzione dei lavori sarà necessario fare riferimento al Disciplinary tecnico delle opere pubbliche, approvato con Delibera di Giunta n. 109/2011.

Illuminazione pubblica
Come suggerito da HERA LUCE il palo E0-STU previsto lungo il percorso ciclopeditonale, dovrà avere altezza 5 m invece di 4 m.

Rifiuti
Si conferma la possibilità, concordata con HERA, di non prevedere l'isola ecologica di base all'interno del comparto in oggetto, in ragione di una scarsa sicurezza della sua collocazione e delle ridotte dimensioni del comparto.

P.G. 7520/2022 Settore Edilizia Privata e Urbanistica - osservazioni con prescrizioni:



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



dopo aver ricevuto istruttoria di VAS/ValSAT sulla Proposta di Accordo Operativo da parte di ARPAE AACM, il Settore ha elaborato un documento contenente alcune osservazioni in merito:

- al traffico e alla sicurezza stradale
- alla DPCA, per la quale sono state previste le seguenti prescrizioni

In sede di Permesso di Costruire la valutazione previsionale di clima acustico dovrà essere eseguita con le seguenti indicazioni:

- Esecuzione di una nuova campagna fonometrica da eseguirsi in un periodo rappresentativo del clima acustico medio;
- In assenza di condizioni idonee all'esecuzione di misure rappresentative del clima acustico medio la valutazione previsionale di clima acustico dovrà essere condotta necessariamente mediante software di simulazione inserendo dati di traffico tipici di condizioni di funzionamento normali del comparto;
- La valutazione previsionale di clima acustico dovrà considerare il contributo indotto dal completamento del comparto adiacente;
- La valutazione previsionale di clima acustico dovrà considerare il contributo indotto dal traffico veicolare attratto dal comparto in oggetto e da eventuali nuovi impianti a servizio dell'impianto di climatizzazione e ventilazione degli ambienti abitativi del nuovo comparto che potrebbero rappresentare sorgenti sonore significative;
- Per gli eventuali nuovi impianti a servizio dell'impianto di climatizzazione e ventilazione degli ambienti abitativi del nuovo comparto che potrebbero rappresentare sorgenti sonore significative dovrà esserne valutato l'impatto acustico generato verso i ricettori esterni al comparto in oggetto esistenti e di progetto;
- Il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, di cui al DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" è elemento obbligatorio per il rilascio del Permesso di Costruire in base alla normativa nazionale e al Regolamento Urbanistico Edilizio. Il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici non deve tuttavia essere inteso quale forma di mitigazione acustica per i nuovi edifici, per i quali dovrà essere sempre garantito il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica in facciata all'edificio.

Ulteriori prescrizioni sono previste nelle considerazioni allegate alla lettera P.G. n. 7520/2022 del 15/03/2022, come sopracitate al punto relativo all'acustica.

Sarà necessario, contestualmente alla presentazione del titolo, presentare valutazione dei rischi da possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi, in quanto cantiere interessato da scavi.

IMPORTI OPERE E FIDEIUSSIONI

Opere di urbanizzazione primaria

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO PARZIALE
RETE ENEL	4.326,08
RETE TELECOM	4.365,79
RETE H2O - CH4	2.842,08
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	15.186,25
OPERE STRADALI	34.986,65



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



FOGNATURE	39.379,26
VERDE PUBBLICO	7.975,00
SEGNALETICA STRADALE	4.122,80
ARREDO URBANO	3075,00
TOTALE OPERE	116.258,91 €

Totale opere	€ 116.258,91
Oneri sicurezza	€ 6.891,22
Imprevisti ed arrotondamenti	€ 8.522,15
	€ 131.672,28

IVA 10%	€ 13.167,23
Spese tecniche	€ 20.000,00
Cassa 4%	€ 800,00
IVA al 22% su spese tecniche e cassa	€ 4.576,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO	€ 170.215,51

Contributo di sostenibilità

Il Contributo Straordinario è determinato al 50% del MVGT (Maggior Valore Generato dalla Trasformazione dell'area).

Valori unitari:

- Per la SU, in analogia con atti di vendita di terreni avvenuti negli ultimi anni, con valori di € 200,00/mq ;
- Per la ST (mq. 2.998): il valore deliberato dall'Amministrazione Comunale ai fini IMU per le aree in PSC (€ 9,00/mq);

$$CS = 0,5 * (492 * 200 - 2.998 * 9) = \mathbf{35.709,00 \text{ €}}$$

Il Contributo di Sostenibilità di € 35.709,00, verrà versato direttamente all'Amministrazione Comunale, in due (2) tranches:

- la prima tranche pari al 50% dell'importo alla sottoscrizione della Convenzione;
- la seconda tranche per la parte residua con la presentazione di una fidejussione e comunque entro un anno dalla prima.

Monetizzazione ERS

In riferimento a parametri, quali:

- prezzo di vendita di un immobile in Edilizia Libera con valore OMI, seconda la zona del Comune;
- deprezzamento del prezzo di vendita in relazione alla locazione, quantificato il 20%;
- superficie su cui effettuare il calcolo: Superficie Utile abitativa destinata all'ERS;
- $Su = SL/1,5$.



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



a monetizzazione è pari a:

mq 123 x €/mq 313 = **€ 38.499,00** (euro trentottomilaquattrocentonovantanove/00).

Anche il suddetto importo verrà versato in due (2) tranches, con le stesse modalità precedentemente descritte.

Il valore di € 313 deriva dal prezzo di vendita di un immobile in Edilizia libera con valore OMI, seconda la zona del Comune e dal deprezzamento del prezzo di vendita in relazione alla locazione, quantificato il 20%.

FIDEIUSSIONI

Come da art.12 della convenzione: dovranno essere prestate 3 fideiussioni :

1. € 170.215,51 per le opere interne al comparto
2. € 35.709,00 per il contributo di sostenibilità
3. € 38.499,00 per la monetizzazione dell'ERS

salvo pagamento anticipato delle 2 tranches come meglio specificato all'art. 8 della convenzione.

Il Tecnico istruttore
Ing. Francesca Vignoli

Il Responsabile del Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
ARCH. LAURA POLLACCI
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)