

COMUNE DI BUDRIO

(Provincia di Bologna)

ACCORDO OPERATIVO

AMBITO "ANS.C.5"(PARTE)

ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017

TAV. 0.2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA	Dicembre 2020
------	---------------

AGG.	Marzo 2021
------	------------

AGG.	Maggio 2021
------	-------------

AGG.	Aprile 2022
------	-------------

Sito:	Via Rabuina n.3
-------	-----------------

PROPRIETA'

Sig. Massimo Mazza



VIA MARTIRI ANTIFASCISTI 57 - 40054 BUDRIO BO
TEL/FAX +039 051 6590770 - E-MAIL: vincenzo.archsystem@tiscali.it

Progettisti

Arch. Vincenzo Petrizzo
Collaboratori: Gisella Barbieri
Michele Petrizzo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AMBITO “ANS.C.5” (parte 2^a)
VIA RABUINA

DICEMBRE 2020
AGG.MAGGIO 2021
INTEGR. APRILE 2022

INDICE	2
Premessa	3
Art. 1 – Elementi costitutivi dell’AO- Piano Urbanistico Attuativo	5
Art. 2 – Oggetto dell’Accordo Operativo	6
Art. 3 – Modalità di attuazione	7
Art. 4 – Superficie dell’area e capacità edificatoria	8
Art. 5 – Norme prescrittive relative alle tipologie Edilizie, costruttive e rispetto delle Norme Urbanistiche	12
Art. 6 – Superfici utili e superfici accessorie All’interno dei Lotti	15
Art. 7 – Aree scoperte di pertinenza dei fabbricati: parcheggi pertinenziali P3, sistemazione esterna e recinzioni	16
Art. 8 – Prescrizioni geologiche-geotecniche ambientali	17
Art. 9 – Prescrizioni relative alle Opere di urbanizzazione	17

PREMESSA

L'Accordo Operativo con valore di PUA, altresì detto "Piano", è stato redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale, nonché alla strumentazione urbanistica comunale.

Per quanto non espressamente regolato dalla citata normativa e non di competenza delle presenti norme, si fa riferimento alle norme vigenti al momento dell'approvazione del Piano.

Le norme di attuazione del Piano definiscono le modalità di intervento, le regole per la realizzazione delle superfici pubbliche e dei lotti privati edificabili, le caratteristiche tipologiche degli edifici, le capacità edificatorie dei singoli lotti privati di intervento, gli usi in essi insediabili, le distanze dagli edifici e dai confini, le altezze degli edifici e le varianti ammesse.

La progettazione e l'edificazione degli edifici dovranno avvenire nel rispetto di quanto disposto dal vigente RUE VARIANTE 2020, per quanto non espressamente e diversamente disposto dalle presenti specifiche Norme di Attuazione (prevalenti sulle norme generali di RUE laddove non coincidenti), nonché nel rispetto di quanto disposto dalla sovraordinata normativa tecnica per l'edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni in materia sismica, prestazione energetica ed edilizia (DTU).

In ordine alle caratteristiche costruttive e prestazionali degli edifici, per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, deve essere applicata la normativa vigente alla data di approvazione del presente Piano.

Gli interventi edilizi privati previsti dal Piano verranno generalmente attuati con Permessi di Costruire.

SPECIFICATO CHE PUR NELLA SUA UNITARIETA', IL COMPARTO RISULTA ESSERE DIVISO IN DUE PARTI DI CUI UNA PARTE PUBBLICA ED UNA PARTE PRIVATA, le opere di

urbanizzazione primaria, previste nel presente Piano, dovranno essere realizzate a cura del soggetto attuatore, pertanto non verranno versati gli oneri di urbanizzazione primaria .

In caso di difformità tra le presenti norme e gli elaborati grafici, si prescrive che prevalgano le presenti norme e comunque su tutto prevale la Convenzione.

ART. 1 ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'AO - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Sono elementi costitutivi del presente Accordo Operativo - Piano Urbanistico Attuativo Unico (PUA), gli elaborati ed i documenti di seguito elencati:

TAV. 0.1	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTR. – VERDE – FOTOGRAFICA	
TAV. 0.2	NORME TECNICHE DI ATUAZIONE	
TAV. 0.3	ACCORDO OPERATIVO	
TAV. 0.4	RELAZIONE ECONOMICO- FINANZIARIA	
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 – RISCHIO IDRAULICO	
TAV. 0.10	RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA	
TAV. 0.11	RELAZIONE – CALCOLI ILLUMINOTECNICI	
TAV. 0.12	COMPUTO-METRICO ESTIMATIVO	
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	
TAV. 7.2	VERDE IRRIGAZIONE	
TAV. 8	RETE ACQUA	
TAV. 9	ELETTRIFICAZIONE	
TAV. 10	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	
TAV. 11.1	FOGNATURE	
TAV. 11.2	SEZIONI- PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNATURE	
TAV. 12	TELECOM	
TAV. 13	SEGNALETICA	
TAV. 14	OPERE DA CEDERE	
TAV. 15	RECINZIONI	
TAV. 16	CRONOPROGRAMMA	

ART 2 – OGGETTO DELL’ACCORDO OPERATIVO

Le presenti norme, riguardano il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo all’Accordo Operativo (detto “Piano” nel proseguo) sull’area inserita nell’Ambito ANS.C.5 (parte 2^a) del Comune di Budrio.

ARCHITETTO VINCENZO PETRIZZO
VIA MARTIRI ANTIFASCISTI 57 - 40054 BUDRIO BO - TEL/FAX +039 051 803804
E-MAIL: vincenzo.archsystem@tiscali.it
PARTITA IVA 02902731203

ART 3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'edificazione prevista, dovrà svilupparsi secondo le indicazioni dei vigenti P.S.C. e R.U.E, nonché delle prescrizioni di cui al presente Piano, con le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto, nonché delle necessità connesse alle progettazioni edilizie ed alle esigenze che si rendessero indispensabili in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o delle infrastrutture pubbliche da realizzare anche ai margini del comparto, compreso le modifiche, in meno, nel numero dei lotti, per accorpamento di lotti contigui.

Tali modifiche pertanto, (riguardanti, in via esemplificativa ma non esaustiva, spostamenti non significativi della viabilità, dei parcheggi, del verde pubblico e privato, della configurazione ovvero della riduzione del numero dei lotti, ovvero della SU attribuita ad ogni singolo lotto nei limiti di seguito indicati, dell'ubicazione delle canalizzazioni, dei servizi, delle opere di urbanizzazione primaria, della dislocazione delle volumetrie, della localizzazione e del numero dei passi carrai e degli accessi ai lotti, **non costituiscono variante al presente Piano.**

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.

E' ammessa la possibilità di poter destinare una percentuale di SU dell'Unità Immobiliare, ad un uso diverso, compatibili con la residenza, **senza che ciò costituisca variante al presente PIANO.**

Sono ammesse piccole modifiche di dettaglio alla configurazione planimetrica dei lotti fondiari **senza che ciò costituisca variante al presente Piano.**

Inoltre si possono accorpare due o più lotti confinanti, **senza che ciò costituisca variante al presente Piano.**

Il Piano urbanistico si attua:

- per singoli titoli abilitativi riguardanti i singoli lotti con le loro pertinenza fondiaria, ovvero per più lotti o per loro parti, che costituiranno di volta in volta le unità minime di intervento;
- con la richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e di arredo urbano; urbanizzazione e di arredo urbano;
- Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla SF per edilizia privata, è subordinata alla preventiva richiesta e rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione Primarie – U1.

ART 4 – SUPERFICIE DELL'AREA E CAPACITA' EDIFICATORIE

I Parametri Urbanistici a cui fare riferimento, sono

- ST = nominale mq 2.998,00 =

mq. **2.998,00**

che esprime una Potenzialità Edificatoria (PE) globale di SU:

- ST mq 2.998,00
UT = 0,205 mq/mq = Su mq 614,59
(arrotondata a Su mq 615,00

- TOT. PE di SU =

Su mq **615,00**

di cui:

PE di SU in **ERS**:

$$UT = 0,041 \text{ mq/mq} =$$

Su mq **123,00**

(corrispondente al 20% della Su Totale)

PE di SU in **Edilizia Libera** :

$$UT = 0,164 \text{ mq/mq} =$$

Su mq. **492,00**

(corrispondente al 80% della Su Totale)

Considerato la Su totale, generata dal Comparto "ANS.C.5" (parte), possa ritenersi modesta, conseguentemente anche la quota di Su in regime di Edilizia Residenziale Sociale ERS, di mq. 123, ovvero 20% di cui sopra, risulta altrettanto modesta; pertanto, in fase di concertazione, in riferimento ed in coerenza con quanto disposto dall'Art. A-6 ter, comma 3 della legge Regionale 20/2000, la suddetta Su è stata monetizzata, in considerazione di alcuni 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;
- $Su = SL/1,5$.

In virtù di quanto sopra, a fronte della monetizzazione dell'ERS, tutta la Potenzialità Edilizia generata dal Comparto, è destinata ad Edilizia Libera ed è pari a:

SU**mq. 615,00**

La Superficie accessoria (Sa) è max il 65% della Su, per ogni lotto.

RIEPILOGO:

Ambito “ANS.C.5” (parte)	mq	mq
ST	2.998,00	
SU = ST x 0,205	2.998 x 20,5%	615
Ed. Libera = ST x 0,205	2.998 x 20,5%	615
Parcheggi P1= 20mq/100mq SU 615*20/100 mq/mq SU	123 (richiesti)	145,75 (Progetto)
Verde Pubblico U= 90mq/100mq SU 615*90/100	553,50 (richiesti)	564,02
Superficie Permeabile 30% della ST mq. 2.998*30%	899,40<1.081,24 30% < 36,06% escluso eventuale pavimentazione permeabile	SP TOT. Lotti ≥ 475
Superficie Impermeabile		1.916,76 (Progetto)
Superficie Fondiaria		1.805,10
N° Abitanti Insediabili SC=[SU+ (60% Sa * 0,65)/130*3]	mq (615+239,85)	N° AI = 20

Si specifica che la superficie permeabile (SP), risulta essere mq. 1.081,24, corrispondente al 36,06% della ST, quindi superiore al 30% minimo richiesta (come da TAV. 3 – ASSETTO URBANISTICO). Nella Sp del 36,06% della Superficie Territoriale (ST), non è stata computata la superficie relativa ad eventuali pavimentazioni, permeabili, all'interno dei Lotti.

Inoltre, la SP che insiste all'interno dei Lotti edificabili, non può essere inferiore a mq 475, come riportato nella tabella precedente, nonché in quella successiva, e più in specifico:

A* + B + C1 + C2 corrispondenti a mq (105 + 185 + 85 + 100).

Definizione tipologica dei lotti

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

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

Quanto sopra, nell'elaborato TAVV. 3/7 (Assetto Urbanistico) del presente Piano, sono individuate le singole superfici fondiarie (SF), la superficie utile (SU), il numero dei piani massimo ammissibile, il numero degli alloggi previsti.

Costituiscono invece invarianti, i limiti indicati sugli elaborati con la dizione “*limite di inedificabilità*”, ovvero “massimi ingombri edificabili”

Come già sopra riportato, tutti i parcheggi pertinenziali alla residenza, sono ubicati all'interno dei lotti privati nonché, 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.

Per quanto riguarda le definizioni tecniche, si rimanda alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 922 del 28 Giugno 2017.

Ai fini della verifica della permeabilità del suolo, non sono stati conteggiati, i seguenti coefficienti, in relazione ad eventuali pavimentazioni permeabili adottate:

- ghiaietto o glorit o similari = 100%
- masselli autobloccanti in cls forato o pannelli grigliati in pvc (green block) o similari = 50%
- masselli autobloccanti in cls pieno o manto bituminoso = 0%

ART 5 – NORME PRESCRITTIVE RELATIVE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE, COSTRUTTIVE E RISPETTO DELLE NORME URBANISTICHE

La progettazione degli edifici dovrà sviluppare e approfondire le seguenti tematiche:

- ricerca tipologica e progettuale atta a tradurre in modo organico le funzioni e le esigenze di vita dell'utenza atte a produrre oggetti edilizi con una qualità dell'abitare sempre migliore
- corretto rapporto dimensionale e volumetrico in rapporto alle dimensioni del comparto
- definizione dei parametri e delle soluzioni tendenti alla massimizzazione del contenimento dei consumi energetici e dei principi di sostenibilità ambientale
- sistemazioni esterne congrue con il costruito con il quale devono relazionarsi in modo organico e funzionale, prevedendo le quantità di superficie permeabile previste dalle norme.

La progettazione degli edifici, dovrà essere:

- sviluppata in maniera rispettosa delle esigenze di decoro dell'ambiente, secondo criteri estetici e funzionali, compatibili con le caratteristiche architettoniche fra loro, all'interno del Piano;

- inserita nell'ambito della morfologia del terreno, in modo da minimizzare movimenti di terreno non giustificati;
- priva di piani interrati, non consentiti all'interno del comparto, oggetto del presente Accordo Operativo;

Le tavole progettuali del Piano, sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma degli edifici, per numero e conformazione dei lotti non in aumento e, come già riportato all'art. 3 delle presenti norme, anche della ubicazione dei passi carrai ed il numero degli stessi, in quanto assoggettabili, a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla viabilità, nel rispetto comunque degli standard urbanistici previsti dalle norme di Piano.

La progettazione dei singoli interventi edilizi dovrà essere realizzata in conformità alle normative edilizie, urbanistiche ed igienico sanitarie vigenti, sia per le destinazioni residenziali che terziarie/commerciali, così come dovranno essere rispettate le dotazioni minime di parcheggio pertinenziale all'interno di ogni lotto come previsto dal RUE vigente.

Per quanto riguarda le definizioni tecniche si rimanda alla delibera Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e ss.mm.ii.

I progetti dei fabbricati da erigere sui singoli lotti dovranno essere corredati di specifica relazione geologica-geotecnica che tenga conto di quanto richiesto dalle vigenti normative in materia.

Gli scarichi delle acque nere dovranno essere conformi al disciplinare delle opere di urbanizzazione del Comune di Budrio e del parere degli enti gestore delle reti.

Le tipologie edilizie, previste nel presente Accordo Operativo, sono da ritenersi puramente indicative e non vincolanti, tuttavia dovrà essere mantenuto un filo conduttore architettonico tra gli edifici,

all'interno del Piano, al fine di creare un comparto uniforme e coerente.

Le altezze dei fabbricati riportate nell'art. 4, dovranno comunque essere congrue con le prescrizioni relative alle tematiche acustiche.

Sono da rispettare inoltre le seguenti prescrizioni:

- la distanza minima degli edifici dai confini di zona non inferiore a ml 5,00, salvo diversa indicazione nelle tavole di Piano particolareggiato;
- La distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve rispettare le distanze previste negli elaborati grafici, quali TAV. 3 – Assetto Urbanistico, TAV. 5 e comunque conforme all'art. 5.2.5, comma 8 del RUE vigente;
- La distanza dei balconi dei fabbricati può essere inferiore anche a ml 10,00;
- La distanza dei fabbricati dalla strada di Via Rabuina è mantenuta ad una distanza minima di 20 metri;
- La distanza dei fabbricati dalla strada privata può essere inferiore anche a ml 5,00;
- La distanza dei fabbricati dai confini dei lotti privati può essere inferiore anche a ml 5,00;
- E' data la possibilità di poter destinare una percentuale di SU, dell'Unità Immobiliare, ad un uso compatibile con la residenza **senza che ciò costituisca Variante al PIANO**;
- La Sa all'interno dei Lotti è max il 65% della Su; è possibile realizzare sulle terrazze e sui balconi, porzioni destinate a terrazze-giardino, onde rendere più gradevole e accogliente «lo stare» in casa, specialmente in un momento storico come questo, creando la sensazione di poter vivere all'aperto, naturalmente realizzando spazi anche confortevoli.
- I parcheggi pertinenziali fuori terra all'interno dei lotti edificabili, potranno essere coperti da elementi quali

pergolati che non dovranno rispettare le distanze minime dai confini dei lotti.

- Le recinzioni e le impostazioni plano-altimetriche degli edifici, dovranno rapportarsi nel modo più corretto con gli spazi carrabili, finalizzando la soluzione progettuale ad una ottimale fruizione degli spazi esterni privati;
- Gli interventi dovranno prevedere in sede di progetto, uno studio tecnico economico che individui le scelte da adottarsi, per il raggiungimento del massimo contenimento dei consumi energetici;
- Dovranno inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nella specifica relazione geologica e nello studio sul clima acustico.

ART 6 – SUPERFICI UTILI E SUPERFICI ACCESSORIE ALL'INTERNO DEI LOTTI

In riferimento ai parametri di Superficie utile (Su) e Superficie Accessoria (Sa) si rimanda integralmente alle definizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 299 del 28 Giugno 2017 e ss.mm.ii, come vigenti al momento dell'approvazione del presente Piano.

Come previsto dal vigente RUE Variante 2020, la Superficie accessoria, anche fuori terra, di ogni singolo intervento, non può essere superiore al 65% della Su.

Per la residenza, per ogni unità immobiliare, la somma della superficie della cantina e dall'autorimessa, non può essere complessivamente inferiore a mq 20,00.

Non è richiesto alcun vano specifico per attrezzature nelle unità immobiliari dotate di giardino al piano terra.

ARCHITETTO VINCENZO PETRIZZO
VIA MARTIRI ANTIFASCISTI 57 - 40054 BUDRIO BO - TEL/FAX +039 051 803804
E-MAIL: vincenzo.archsystem@tiscali.it
PARTITA IVA 02902731203

Si ribadisce che sarà altresì 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.

ART 7 – AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: PARCHEGGI PERTINENZIALI P3, SISTEMAZIONE ESTERNA E RECINZIONI

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.

Le aree di pertinenza degli edifici a prevalente destinazione residenziale saranno sistemate a giardino, con quote di impermeabilizzazione limitate ai percorsi, pedonali e carrabili.

I confini dei lotti saranno di norma recintati e costituiti da un basamento in muratura di altezza di cm 50, con soprastante recinzione da concordare in sede di permesso delle opere di urbanizzazione, per una altezza complessiva della recinzione non superiore a cm. 120, oppure con rete metallica plastificata; le recinzioni poste lungo i confini tra lotto e lotto di norma dovranno essere costituite da una rete metallica plastificata di altezza massima di 120 cm, anche annegata in siepi arboreo-arbustive.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere la soluzione dettagliata delle recinzioni che dovrà essere armonizzata per ogni lotto edificabile.

Lungo le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica, dovranno essere ricavati appositi alloggiamenti per i contatori acqua, gas (se presente) ed ENEL, se ed in quanto richiesti dalle Aziende erogatrici dei servizi.

Parte integrante di ogni progetto edilizio, dovrà essere il progetto dettagliato della sistemazione esterna, con l'indicazione delle zone

alberate (corredate della relativa indicazione della specie) e di tutte le opere di sistemazione esterne (pavimentazioni, ecc.).

Le essenze dovranno essere scelte fra quelle indicate all'interno del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato approvato con delibera consiliare n 5 in data 20.01.2010.

ART 8 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE-GEOTECNICHE-AMBIENTALI

Ogni intervento dovrà essere corredato da specifica relazione geotecnica e dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'elaborato 0.7 (relazione geologica e sismica) che fa parte integrante del presente Piano.

Gli scarichi dovranno essere dotati di valvole di non ritorno.

Nelle nuove costruzioni la superficie del lotto permeabile sistemata a giardino oppure con copertura "verde", dovrà rispettare le percentuali previste nel precedente art. 4.

ART 9 – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Così come riportato in premessa, il comparto che risulta esser diviso in due parti, le opere di urbanizzazione primaria, previste nel presente Piano, dovranno essere realizzate sulla base del progetto definitivo.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, saranno destinate in perpetuo all'uso pubblico, senza limitazione alcuna, anche per quanto riguarda l'utilizzazione del suolo e del sottosuolo.

Le opere di urbanizzazione primaria, previste in Piano, saranno realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore o di lui avente causa.

Spetterà al Soggetto Attuatore, l'onere per la manutenzione delle opere, fino a che le stesse passeranno di proprietà del Comune, dopo positivo collaudo.

Tutte le opere di urbanizzazione e le aree per la viabilità carraia, ciclopedonale e destinata a standard urbanistici, una volta ultimate saranno prese in carico dal Comune o dagli Enti gestori i servizi, previo collaudo favorevole da parte degli stessi.

Sono pure a carico del Soggetto Attuatore gli oneri e la realizzazione di opere di collegamento con i punti di attacco necessari per collegare la zona ai pubblici servizi, anche se esterni al perimetro del ACCORDO OPERATIVO.

In particolare di specifica:

a) Viabilità

La strada dovrà essere realizzate a perfetta regola d'arte, con adeguata massicciata e sovrastante pavimentazione bituminosa, completa di segnaletica orizzontale e verticale.

La sede stradale, sarà destinata al pubblico transito, in perpetuo senza limitazione alcuna, anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio e del sottosuolo per la realizzazione di pubblici servizi. L'apposizione di targhe con denominazioni stradali e con numeri civici, non muterà le condizioni giuridiche di strade private soggette a servitù di pubblico transito.

La viabilità dovrà essere completa, con parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili ed illuminazione pubblica conformi al presente Piano.

b) Parcheggi

I parcheggi di lottizzazione indicati nelle tavole dovranno essere asfaltati, debitamente arredati, illuminati e destinati ad uso pubblico.

E' ammessa la ricollocazione parziale di parcheggi a seguito di modifiche derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle quantità totali previste nel presente PUA.

c) Fognatura, acquedotto, rete telefonica, rete elettrica

Le reti di cui al presente punto dovranno essere realizzate conformemente alle disposizioni tecniche che verranno impartite dagli enti gestori e saranno assoggettate all'uso pubblico. Il loro tracciato dovrà essere individuato con puntualità in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

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.

Le opere idrauliche di cui sopra, risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori, con le modalità e gli oneri di cui ai successivi commi.

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

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 tantomeno agli Enti erogatori

d) Spazi verdi

Gli spazi verdi previsti nell'ambito del Piano Particolareggiato sono classificati come verde pubblico.

Tali aree dovranno essere arredate e attrezzate sulla base delle indicazioni della tavola di Piano (vedi TAVV. 3 e 7.1.) e delle successive indicazioni del progetto esecutivo.

La manutenzione e la gestione di tali aree sarà a carico del Soggetto Attuatore, fino alla consegna al Comune a seguito di collaudo.

e) Tempi di esecuzione

Alla presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità i servizi indispensabili dovranno essere assicurati per i fabbricati di cui è presentata la SCEA.

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi e realizzati a cura e spese del soggetto proprietario ed approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART 10 – NORMATIVA DI DETTAGLIO

Gli elaborati di Accordo Operativo individuano gli ambiti a destinazione residenziale e terziaria prevedendo gli specifici standard (P ed U) per ogni destinazione.

USI AMMESSI

- a1 – residenza
- b1 – esercizi commerciali di vicinato, attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli avente superficie di vendita SV inferiore a mq 250;
- b2 – pubblici esercizi. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- b3 – studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziari e di servizio a basso concorso di pubblico. Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a mq 200;
- b5 – artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli e motocicli;

PRESCRIZIONI

a) parcheggi privati:

vedi precedente artt. 7, 9

b) distanze:

vedi precedente art. 5

c) numero dei piani:

vedi precedente art. 4

d) prescrizioni di tutela ambientale:

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate nell'apposita tubazione (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuata lungo l'asse stradale interna al lotto e perpendicolare all'attuale Via Rabuina, destinata al contenimento dei picchi di piena.

f) prescrizioni varie:

La proprietà, ai sensi e agli effetti del DPR 380/2001 e del D.Lgs 50/2016, si impegna per sé ed aventi causa, ad assumere gli oneri e gli obblighi di seguito elencati.

Realizzazione da parte del soggetto attuatore, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento comprensive di ogni onere, contributo per allacciamenti anche nei confronti di Enti, Aziende erogatrici o Privati attuatori. In particolare la proprietà si impegna, per sé ed aventi causa, alla progettazione, costruzione e manutenzione della strada di lottizzazione, dei parcheggi, dei marciapiedi delle opere d'arte comunque occorrenti, quali muri di sostegno, tombini e consimili (ove previsti), delle alberature e degli inerbimenti delle zone di interesse collettivo, delle fognature principali e secondarie, della illuminazione pubblica, delle opere di captazione e della rete di distribuzione dell'acqua, dell'ENEL, della TELECOM, compreso lo spostamento di condotte interferenti con l'attivazione dell'intervento nonché delle opere di qualsiasi tipo che comunque vengono riconosciute dal Comune di interesse e di utilità per la realizzazione a regola d'arte dell'insediamento.

Le opere di urbanizzazione una volta ultimate e previo collaudo favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale saranno cedute gratuitamente al Comune stesso o agli enti gestori i servizi a rete.

Gli scarichi fognari delle acque nere verranno convogliati, a cura e spese della proprietà, nella rete esistente (parallela alla Via Albareda) che verranno convogliate nel depuratore del Comune di Budrio, nel rispetto delle prescrizioni che verranno imposte dall'Ente gestore del servizio.

Le acque bianche dovranno essere separate dalle nere e scaricate nella tubazione che insiste nell'ambito oggetto del presente Accordo Operativo, finalizzata al contenimento dei picchi di piena da realizzarsi a cura e spese dell'ambito in oggetto, in rapporto alle superfici impermeabilizzate previste.

Saranno a carico della proprietà le spese di registrazione e trascrizione della convenzione e ogni altro onere necessario.

Gli interventi previsti, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da ARPA e USL in sede di Permesso a costruire in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento.

La Proprietà

Il Tecnico Incaricato

(Sig. Massimo Mazza)

(Arch. Vincenzo Petrizzo)