

COMUNE DI BUDRIO

Piano Urbanistico Attuativo ANS.A.7 in variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex-comparto C2.21 ad uso residenziale sito a Vedrana di Budrio (BO)

LE PROPRIETA':

SVG IMMOBILIARE s.r.l.

DE VIZIO COSTRUZIONI s.r.l.

TIMBRO e FIRMA

I PROGETTISTI:

ARCH. GIGANTE ANNA MARIA

Via B. Bottau n° 4
40055 - Castenaso (Bo)

ARCH. ZONI MARIAGRAZIA

Via B. Bottau n° 4
40055 - Castenaso (Bo)

TIMBRO e FIRMA

OGGETTO TAVOLA :

***Relazione illustrativa
Relazione Legge 13/89***

Scala:

Tavola:

25

COMUNE DI BUDRIO

(PROVINCIA DI BOLOGNA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ANS.A.7

IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

DI INIZIATIVA PRIVATA EX-COMPARTO C2.21 AD USO RESIDENZIALE

SITO A VEDRANA DI BUDRIO (BO)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area oggetto di intervento è classificata dal PSC vigente come *"Ambiti per nuovi insediamenti in corso di attuazione"* - ANS.A.7

Si tratta di un ambito costituito da un PPIP (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex-comparto C2.21) approvato e convenzionato in base alla normativa del PRG previgente e approvato precedentemente l'approvazione del PSC 2010. Tale ambito è disciplinato dal TITOLO 4 art. 4.21 del PSC vigente.

LO STATO ATTUALE

L'ambito è sito nella frazione di Vedrana di Budrio (BO).

L'area oggi, in relazione al PPIP approvato e convenzionato, non essendo mai stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, si presenta sostanzialmente invariata. Negli anni si è proceduto solo all'interramento di una linea elettrica di BT che la attraversava, ed al tracciamento dell'accesso ad un fabbricato in corso di edificazione nell'adiacente zona urbanistica AUC 5a (vedi Art. 4.2.1 - Art. 4.2.2 punto 4 - Art. 4.2.3 punto 6 del RUE vigente). Tale accesso era già previsto nel PPIP approvato e convenzionato.

L'area si presenta pianeggiante ed, al momento, è priva di fabbricati ,incolta ,e con nessuna presenza arborea di rilievo.

La ST del PPIP ex-comparto C.21, approvato e convenzionato, è pari a 17.023 mq.

IL PSC vigente ha accolto l'osservazione a Strumenti Urbanistici adottati (ottobre 2016) – osservazione n°41 p.g. 2689/2017 – nella quale si chiedeva la riduzione della ST.

E' stato riconosciuto l'obiettivo di minor consumo di suolo oltre che una positiva razionalizzazione delle Opere di Urbanizzazione finalizzata anche ad una diminuzione dei costi di gestione futuri.

La nuova ST del presente PUA , come da PSC vigente, è pari a 10.767 mq; l'area residua pari alla differenza tra le due ST è stata restituita all'uso agricolo.

L'area oggetto di intervento si attesta lungo la via Guidotti. Questa viabilità, oggi parte di un territorio non urbanizzato, si presenta come una strada di dimensioni ridotte a limitato volume di traffico, che si perde in

campagna. La zona residenziale adiacente è caratterizzata da un edificato di media densità abitativa con costruzioni pluripiano.

La continuità di tale sistema insediato, la sua connessione alle infrastrutture pedonali e del verde, nonché il raccordo fra ambiente urbano ed un ambiente ancora agricolo sono elementi di rilievo determinanti per la definizione della proposta progettuale.

I VINCOLI OPERATIVI

-Posizione del lotto di edilizia privata ceduto al Comune di Budrio contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PPIP ex-comparto C2.21 del 08 giugno 2009 - Repertorio n. 25728 - Raccolta n. 6710 - Registrato in data 11 giugno 2009 n. 6036 , trascritto a Bologna il 16 giugno 2009 al n. 16467. Tale lotto, da considerarsi parte delle Dotazioni territoriali del presente PUA, al momento risulta essere di proprietà privata.

-Attraversamento di una linea elettrica di bassa tensione (BT) interrata.

IL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un' unica strada di penetrazione che si innesta trasversalmente sulla via Guidotti, e che finisce su un' area adibita a parcheggio ad uso pubblico.

Ad est della nuova strada di lottizzazione, si attesta l' ingresso del lotto di edilizia privata già ceduto al Comune di Budrio (lotto identificato nelle tavole del presente PUA con il n. 6). In questo lotto è prevista la costruzione di un fabbricato, con tipologia in linea, che avrà massimo 3 piani fuori terra.

Sulla nuova strada di lottizzazione confluiscono due stradine private, una ad ovest ed una ad est, che disimpegnano, la prima, due lotti per l'edificazione di 2 villette bifamiliari ,ed un lotto privo di edificabilità.

Questo lotto, privo di edificabilità, sarà adibito ad area di pertinenza dell'adiacente zona urbanistica AUC 5a, e vi saranno collocati i parcheggi pertinenziali e la rampa di accesso alle autorimesse private dell'attuale fabbricato pluripiano in costruzione (3 Piani F.T.) oltre che ad ampliare il giardino della villa unifamiliare esistente collocata sempre nella zona urbanistica AUC 5a adiacente.

L'altra stradina, invece, disimpegna 3 lotti per l'edificazione di 3 villette bifamiliari.

I lotti edificabili all' interno del comparto, sono distribuiti in modo tale che una volta realizzati gli edifici,i volumi che si otterranno non potranno proiettarsi ombra vicendevolmente.

Si realizzerà un parco ad uso pubblico tra la via Guidotti ed il lotto ceduto al comune; la linea interrata esistente si troverà così , in parte, sotto il parco pubblico, ed in parte sotto la nuova strada di lottizzazione non interferendo con l'edificazione dei lotti tranne che per un ramo che sarà dismesso.

Il parco pubblico sarà attraversato longitudinalmente da un percorso pedonale lungo il quale si svilupperà un filare di alberi che avrà tra l'altro,funzione di mitigazione visiva tra la zona residenziale che verrà edificata e la viabilità principale esistente (via Guidotti). Il parco sarà attrezzato con panchine per la sosta di persone oltre che con cestini porta-rifiuti, una fontanella ed un distributore di sacchetti per la raccolta delle deiezioni dei cani.

Si realizzerà una pista ciclo-pedonale che potrà facilmente essere integrata, attraverso la via Barilone, alla rete di piste ciclabili di previsione del Comune di Budrio che passano sulla via Lumachina (vedi TAV n.3 del

presente PUA). Tale pista ciclo-pedonale costeggerà il parco lungo la via Guidotti fino a che non lo attraverserà in prossimità dell'incrocio con la nuova strada di lottizzazione e servirà tutti i lotti residenziali fino ad arrivare al parcheggio pubblico ubicato alla fine della nuova strada di lottizzazione. In questo parcheggio è previsto un punto di ricarica elettrico.

L'area ecologica è stata collocata lungo la via Guidotti in modo da facilitare la raccolta dei rifiuti da parte del personale addetto.

LA QUALITA' DELL' AMBIENTE EDIFICATO

Il Piano definisce alcuni elementi unificanti dell'ambiente costruito di progetto.

Tali elementi riguardano le volumetrie degli edifici, le soluzioni degli spazi a terra, la scelta dei materiali e delle finiture adottate.

Per l' edificazione degli edifici si individuano le caratteristiche principali che i progetti edilizi seguiranno con gli ulteriori approfondimenti necessari:

gli edifici, non potranno avere piani interrati ed avranno un' altezza non superiore a 10 mt (per la definizione di altezza vedi DTU – Allegato II alla delibera di Giunta Regionale n.922 del 28/06/2017); saranno esternamente finiti con paramenti murari in mattoni di laterizio a vista o con paramenti tinteggiati e con possibilità di inserti in altri materiali : quali laterizio, pietra, legno. E' riconosciuta la possibilità ai fabbricati con tipologia mono-bi e trifamiliare, di essere realizzati in legno;

le coperture si potranno realizzare a falde inclinate , curve o con tetto piano; avranno manto in coppi di laterizio o cls, oppure in metallo o altro materiale di protezione superficiale purché in coerenza con il progetto edilizio;

le lattonerie saranno preferibilmente in lamiera di rame o in acciaio;

le apparecchiature di oscuramento delle aperture saranno costituite da avvolgibili o da scuri in pvc o legno, si potrà prevedere l' inserimento di elementi frangi-sole in coerenza con il progetto edilizio;

la pavimentazione dei percorsi pedonali e carrabili entro i lotti privati sarà realizzata in autobloccanti in c.a., in klinker, porfido o altra pietra naturale ;

la pavimentazione dei posti auto privati all'interno dei lotti edificabili potrà essere realizzata in continuità con le pavimentazioni carrabili di cui al punto precedente,

la pavimentazione delle due stradine private di accesso ai lotti edificabili, lungo il cui percorso potranno essere individuati anche posti auto di tipo P3 con accesso diretto dalle stradine stesse, sarà realizzata in autobloccanti in c.a. o in conglomerato bituminoso. L'accesso delle stradine private potrà essere chiuso con sbarre o cancelli arretrati di almeno 5 mt dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita fuori dalla carreggiata stessa.

le recinzioni di suddivisione tra i lotti , quelle interne tra le singole proprietà, quelle prospicienti le stradine private e quelle confinanti con la campagna, saranno costituite da cordoli in c.a. di altezza massima di 20 cm con sovrastanti paletti e rete metallica, oppure in muratura in laterizio a vista o muretti in c.a. di altezza massima di 50 cm con sovrastante barriera metallica . L'altezza complessiva massima consentita sarà pari a 1,80 mt;

le recinzioni prospicienti i fronti stradali, le ciclo-pedonali/marciapiede, le aree per il verde pubblico e le aree P1 potranno essere personalizzate ma nel rispetto dei seguenti parametri: saranno realizzate con murature in laterizio a vista o muretti in c.a. di altezza massima di 50 cm con sovrastante barriera metallica. L'altezza complessiva massima consentita sarà pari a 1,80 mt;

ASPETTI PROGETTUALI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Tutta la proposta progettuale è volta ad ottimizzare le scelte architettoniche (vedi schema delle tipologie edilizie TAV. le n.13, n. 13/a e n. 13/b del presente PUA), al fine di ottenere il miglior confort sia all'interno degli edifici, che negli spazi esterni.

Gli edifici avranno prestazioni energetiche conformi alle disposizioni della L. 90/2013 (recepimento direttiva 2010/31/EU) – vedi TITOLO IV Art. 4.21 punto 3 del PSC vigente;

Come meglio descritto nella specifica TAV n.11 del presente PUA, relativa al progetto del verde, è prevista la posa di alberature di diverse specie vegetali tra quelle elencate nel regolamento comunale del verde. E' stata prevista la posa di essenze arbustive in grado di catturare più di altre l'anidride carbonica nell'aria. Il filare di alberi previsto come mitigazione visiva tra la zona edificata e la esistente via Guidotti sarà formato da alberi ad alto fusto anch'essi in grado di catturare più di altri alberi l'anidride carbonica.

DATI DI PROGETTO

$$ST = 10.767 \text{ mq}$$

$$UT = 0,18 \text{ mq/mq}$$

$$SU \text{ Max} = 1.938 \text{ mq}$$

$$P1 + U \text{ min. Richiesto} = 110 / 100 \times SU = 2.131,80 \text{ mq}$$

$$P1 \text{ min. richiesto} = 2.131,80 / 100 \times 20 = 387,60 \text{ mq}$$

$$U \text{ min. richiesto} = 2.131,80 / 100 \times 90 = 1.744,20 \text{ mq}$$

Le dotazioni degli standard urbanistici di progetto garantiscono il superamento dei minimi richiesti e risultano essere i seguenti:

$$P1 = (316,80 + 93,09) \text{ mq} = 409,89 \text{ mq} > 387,60 \text{ mq (sup. min. richiesta)}$$

$$U = (1720,72 + 103,37) \text{ mq} = 1.824,09 \text{ mq} > 1.744,20 \text{ mq (sup. min. richiesta)}$$

$$P1 + U = (409,89 + 1.824,09) \text{ mq} = 2.233,98 \text{ mq} > 2.131,80 \text{ mq (sup. min. richiesta)}$$

Lotti Comparto

Lotto 1	SF	860 mq	SU 200 mq
---------	----	--------	-----------

Lotto 2	SF	845 mq	SU 200 mq
---------	----	--------	-----------

Lotto 3	SF	787 mq	SU 200 mq
---------	----	--------	-----------

Lotto 4	SF	753 mq	SU 200 mq
---------	----	--------	-----------

<i>Lotto 5</i>	<i>SF 1.415mq</i>	<i>SU 218 mq</i>
<i>Lotto 6</i>	<i>SF 1.780 mq</i>	<i>SU 920 mq (*)</i>
<i>Lotto 7</i>	<i>SF 407 mq</i>	<i>SU 0 mq</i>

(*) Il lotto n. 6, individuato nelle tavole del presente PUA, corrisponde, nelle

tavole del PPIP ex-comparto C.21 approvato e convenzionato, al lotto individuato con il n. 4.

Tale lotto, che non ha variato nelle tavole del presente PUA la posizione , la SF,

la SU assegnata e gli usi rispetto all'originario lotto n. 4, è stato ceduto

al Comune di Budrio contestualmente alla firma della convenzione (vedi TAV n. 10 di piano).

Attualmente risulta essere di proprietà privata.

Verifica SP

SP min. richiesta = 25% ST = 25 / 100 x 10.767 = 2.691,75 mq

SP in progetto (vedi TAV n.5 del presente PUA) = 2.963,76 mq circa > 2.691,75 mq (sup. min. richiesta)

ACCORGIMENTI TECNICI PER IL SUPERAMENTO E LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le soluzioni progettuali previste nel PUA in oggetto per rispondere al criterio di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche avranno le seguenti caratteristiche:

Percorsi pedonali e ciclo-pedonali

La larghezza minima del percorso pedonale nel verde e del marciapiede sarà di mt 1,50 ; la larghezza minima del percorso ciclo-pedonale sarà di mt 2,50.

Il dislivello fra il piano del marciapiede, quello della pista ciclo-pedonale e quello del percorso pedonale nel verde ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacente, non sarà superiore a 15 cm . In particolare ogni qualvolta i percorsi pedonali/pista ciclo-pedonale si raccorderanno con il livello stradale saranno predisposte piccole rampe di raccordo di pendenza max 15%.

La pendenza massima dei percorsi pedonali , del marciapiede/ ciclo-pedonali non supererà il 5 %

La pendenza massima trasversale ammessa sarà dell' 1 %

La pavimentazione dei marciapiedi/percorsi ciclo-pedonali sarà di tipo antisdrucchiabile. Gli strati di supporto delle pavimentazioni saranno idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa. Gli elementi costituenti le pavimentazioni presenteranno giunture inferiori a mm 5, stilate con materiali durevoli, saranno piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.

Fino ad un' altezza minima di mt 2,10 dal piano di calpestio non esisteranno ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche od elementi sporgenti, che possano essere causa di infortunio alle persone in movimento.

La pavimentazione dei percorsi pedonali sarà in terra battuta all' interno del parco ed in conglomerato bituminoso all' esterno dell' area verde ; quella della pista ciclo-pedonale sarà realizzata in terra battuta quando attraverserà il parco, ed in conglomerato bituminoso all' esterno dell' area verde.

Parcheggi

Nelle due aree destinate a parcheggio pubblico saranno previsti complessivamente n. 2 spazi di sosta per autoveicoli che trasportano soggetti disabili, nella misura superiore al minimo di 1 o ogni 50 o frazione di 50, mediante posti auto di larghezza non inferiore a mt 3,20 riservati gratuitamente al servizio di persone disabili.

Detti posti auto opportunamente segnalati saranno ubicati in prossimità con i percorsi pedonali.

L' area del parcheggio riservata ad un' autovettura adibita al trasporto di persone disabili avrà una larghezza minima di mt 3,20 suddivisa in due zone di utilizzazione: la prima di larghezza mt 1,75 relativa all' ingombro dell' autovettura; la seconda di larghezza minima mt 1,45 necessaria al libero movimento del disabile nelle fasi di trasferimento e raccordata con il dislivello dei percorsi pedonali con piccole rampe di raccordo di pendenza massima 15%.