

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)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA (come da Art. 6.2.1 del RUE vigente)

- TAV. 1 Stralcio di PSC; Stralcio di RUE; Stralcio tavola dei vincoli
- TAV. 2 Estratto di mappa catastale; CTR; Foto aerea
- TAV. 3 Mobilità piste ciclabili esistenti e di previsione
- TAV. 4 Rilievo plano-altimetrico
- TAV. 5 Dati tecnici; Dotazioni territoriali;
- TAV. 6 Individuazione dei lotti
- TAV. 7 Planimetria generale di progetto quotata
- TAV. 8 Individuazione aree pubbliche
- TAV. 9 Individuazione aree private
- TAV. 10 Progetti a raffronto; Tavola degli interventi
- TAV. 11 Planimetria del Verde; Isola ecologica; Abaco attrezzature
- TAV. 11/a Progetto Verde Pubblico; Piano di Manutenzione del Verde Pubblico
- TAV. 12 Assetto plani-volumetrico
- TAV. 13 Tipologie edilizie: lotti n. 1 e n. 2
- TAV. 13/a Tipologie edilizie: lotti n. 3 e n. 4; lotto n. 5
- TAV. 13/b Tipologie edilizie: lotto n. 6
- TAV. 14 Viabilità e segnaletica stradale
- TAV. 14/a Parere Polizia Locale del 14/05/2021
- TAV. 15 Sezioni stradali tipo
- TAV. 16 Profili generali; Recinzioni tipo
- TAV. 17 Schema rete energia elettrica
- TAV. 17/a Rete energia elettrica; Previsione di spesa
- TAV. 17/b Precisazioni tecniche matrice C.E.M. in relazione alla DPA
- TAV. 18 Schema rete telefonica
- TAV. 18/a Rete telefonica; Previsione di spesa
- TAV. 19 Schema rete idrica
- TAV. 19/a Rete idrica - Previsione di spesa

- TAV. 19/b Parere HERA Prot. n. 49555- 19761 del 24/05/2021
- TAV. 20 Schema rete gas metano
- TAV. 20/a Rete gas metano - Previsione di spesa
- TAV. 20/b Parere HERA Prot. n. 49555- 19761 del 24/05/2021
- TAV. 21 Rete fognaria delle acque meteoriche
- TAV. 21/a Rete fognaria delle acque reflue
- TAV. 21/b Sistema idraulico; Relazione tecnica idrologico-idraulica
- TAV. 21/c Relazione di compatibilità idraulica in relazione al rischio idraulico e al rischio alluvioni
- TAV. 21/d Sistema idraulico; Previsione di spesa
- TAV. 22 Impianto di pubblica illuminazione; Schema rete di pubblica illuminazione
- TAV. 22/a Impianto di pubblica illuminazione; Relazione tecnica
- TAV. 22/b Impianto di pubblica illuminazione; Previsione di spesa
- TAV. 22/c Impianto di pubblica illuminazione; Verifica di staticità plinti di sostegno dei pali
- TAV. 23 Schema rete idrica e impianto di irrigazione
- TAV. 23/a Impianto di irrigazione; Previsione di spesa
- TAV. 24 Rilievo fotografico
- TAV. 25 Relazione illustrativa; Relazione L. 13/89
- TAV. 26 Norme Tecniche di Attuazione
- TAV. 27 Preventivo di spesa
- TAV. 27/a Integrazione al preventivo di spesa comprensivo di area fitness e quadro tecnico economico
- TAV. 28/a Cronoprogramma
- TAV. 29 Relazione Geologica, Geotecnica e Sismica
- TAV. 30 Valutazione Clima Acustico DPCA
- TAV. 31 Documentazione Vas - ValSAT
- TAV. 32 Sintesi non Tecnica
- -TAV. 33 Relazione economico-finanziaria
- -TAV. 34 Valutazione dei rischi da possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi

- -TAV. 35 Piano di Monitoraggio Ambientale
- Schema di Convenzione Urbanistica

Art. 2 OGGETTO DI PIANO

Le presenti norme tecniche disciplinano le modalità di attuazione della edificazione prevista dal PSC per gli Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione ANS.A.7 come individuato dalle tavole allegate; il Piano è redatto in conformità alla Legislazione Urbanistica nazionale, regionale e comunale vigente.

Sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto negli elaborati del PUA.

Art. 3 CONTENUTI DEL PIANO

La zona interessata dal Piano è quella distinta dal PSC vigente come Ambito Ans.A.7. In tale zona è prevista prevalentemente la destinazione residenziale.

Art. 4 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area interessata dal Piano è individuata al NCT del Comune di Budrio con i seguenti identificativi:

► foglio 101 mappale 343	superficie 418 mq
► foglio 101 mappale 401 parte	superficie 4.443 mq
► foglio 101 mappale 402	superficie 376 mq
► foglio 101 mappale 338 parte	superficie 568 mq
► foglio 101 mappale 339 parte	superficie 562 mq
► foglio 101 mappale 340	superficie 1.756 mq
► foglio 101 mappale 341	superficie 1.780 mq
► foglio 101 mappale 403	superficie 324 mq
► foglio 101 mappale 404	superficie 227 mq
► foglio 101 mappale 385 parte	superficie 313 mq

$P1 \text{ min. richiesto} = 2.131,80/110 \times 20 = 387,60 \text{ mq}$

$U \text{ min. richiesto} = 2.131,80/110 \times 90 = 1.744,20 \text{ mq}$

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

$U = (1.720,72+103,37) \text{ mq} = 1.824,09 \text{ mq circa} > 1.744,20 \text{ mq (sup. min. richiesta)}$

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

Art. 7 LA CAPACITA' EDIFICATORIA DEI LOTTI

La superficie utile (SU) totale da edificare prevista dal presente PUA è tutta destinata ad edilizia libera riservata ai soggetti attuatori privati, ed è pari a 1.938 mq ripartita come segue :

Lotto 1 **SU 200 mq**

Lotto 2 **SU 200 mq**

Lotto 3 **SU 200 mq**

Lotto 4 **SU 200 mq**

Lotto 5 **SU 218 mq**

Lotto 6 (*) **SU 920 mq**

Lotto 7 ()** **SU 0 mq**

(*) 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.

(**) all'interno dell'Ambito é previsto un lotto privo di edificabilità, individuato nelle Tavole di piano con il n. 7. Quest'area, già prevista anche nel PPIP ex-comparto C.21 approvato e convenzionato, è di pertinenza dell'adiacente zona urbanistica AUC 5a, e prevede la collocazione dell'ingresso della rampa di accesso alle autorimesse interrate dell'attuale fabbricato pluripiano in costruzione appunto nell' area AUC 5a, oltre che ad ampliare il giardino della villa unifamiliare esistente collocata sempre nella zona urbanistica AUA 5a adiacente.

Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto di Piano Urbanistico individua le aree da destinare alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria; tali opere sono costituite da strade, parcheggi, aree a verde pubblico,

infrastrutture a rete. Le aree destinate alla realizzazione di tali strutture di urbanizzazione sono state individuate negli elaborati di piano.

Art. 9 SISTEMA DEL VERDE - PERMEABILITA'

Il verde pubblico sarà arredato con le essenze arboree ed arbustive autoctone comprese nel Regolamento Comunale del Verde. Le caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere a verde pubblico, nonché quelle del filare previsto come fascia di mitigazione visiva nel verde pubblico e quelle dei filari previsti nei parcheggi pubblici sono precisate nella TAV n.11 di piano. Comunque, nel rispetto dell' Art. 892 del Codice Civile, gli alberi considerati “a basso fusto”, in tutti i casi, saranno potati in modo da non superare i 3 mt di altezza.

In fase di progettazione esecutiva sarà previsto come sistema di drenaggio sostenibile il “rain garden”(vedi TAV. n. 11/a di Piano)

La sistemazione del verde privato dei lotti edificabili sarà definita con il rilascio dei singoli Permessi di Costruire dei progetti edilizi.

Il parametro della SP è stato verificato nella misura richiesta :

$$SP \text{ min. richiesta} = 25\% ST = 25 / 100 \times 10.767 = 2.691,75 \text{ mq}$$

$$SP \text{ in progetto (vedi TAV n.5 di piano)} = 2.963,76 \text{ mq} > 2.691,75 \text{ mq (sup. min. richiesta)}$$

Si rimanda alla specifica TAV. n.5 di PIANO

Lotto 1 15 % della SF

Lotto 2 15 % della SF

Lotto 3 15 % della SF

Lotto 4 15 % della SF

Lotto 5 35 % della SF

Lotto 6 15 % della SF

Lotto 7 20 % della SF

Art. 10 PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pubblici sono quelli individuati nella tavola TAV n. 5 di piano relativa agli standard, questi saranno alberati con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 metri circa e comunque è previsto l' impianto di almeno un albero ogni due posti auto (vedi TAV n. 11 di piano). Nei parcheggi dovranno essere previsti posti auto di idonea larghezza ogni 50 posti o frazione di 50 posti, appositamente segnalati per autoveicoli di persone disabili.

E' previsto un punto di ricarica elettrico nell' area di parcheggio ubicata in fondo alla nuova strada di lottizzazione.

I parcheggi pertinenziali interni ai lotti (P3) nel rispetto delle dotazioni minime previste all' Art. 3.1.5 del vigente RUE potranno essere posizionati all'interno dei lotti nelle aree cortilive, o nei giardini privati, ovvero nello spazio antistante l'accesso all'autorimessa; in questo ultimo caso lo stallo sarà necessariamente abbinato all'autorimessa prospiciente. I parcheggi pertinenziali potranno essere disposti perimetralmente al lotto ed avere accesso diretto dal percorso delle stradine private ove previste.

Art. 11 PERCORSI PEDONALI E PISTA CICLO-PEDONALE INTERNI AL COMPARTO

ATTRAVERSAMENTI PEDONALI RIALZATI EXTRA-COMPARTO

Nel Comparto è prevista la realizzazione di una pista ciclo-pedonale interna all'area che, costeggiando in parte il parco pubblico, lo attraverserà fino a raggiungere la nuova strada di lottizzazione per poi proseguire fino all'area di parcheggio pubblico in fondo alla nuova strada di lottizzazione. La pista ciclo-pedonale avrà larghezza minima di 2,50 mt e sarà realizzata in terra battuta per il tratto che attraversa l' interno dell'area verde, ed in conglomerato bituminoso per il tratto esterno all'area verde; la pavimentazione dei marciapiedi sarà in conglomerato bituminoso mentre quella del percorso pedonale nel verde sarà in terra battuta con una larghezza minima di 1,50 mt. (vedi TAV n.15 di piano). La pavimentazione, sia del percorso pedonale che della pista ciclo-pedonale all' interno del parco , potrà essere realizzata , a richiesta dell' Ufficio Tecnico competente, in materiali diversi da quello previsto (comunque drenanti) senza che ciò costituisca variante al PUA.

A favore della “mobilità sostenibile” ,come opera extra-comparto, è prevista la realizzazione di due attraversamenti pedonali con pedana rialzata, uno, per un'adeguata fruizione del parco pubblico con la casa protetta esistente, e l' altro in corrispondenza dell' isola ecologica prevista su via Guidotti (vedi TAV. n.14 di piano) .

Art. 12 RETE DELLE FOGNATURE

In sede di progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione relativa alla rete del sistema fognario , l' esecuzione dovrà attenersi a quanto indicato nelle relative tavole di piano e più precisamente : TAV n. 21 e TAV n. 21/a e relazioni specifiche salvo diversa soluzione approvata dai Competenti Enti ed Uffici Tecnici Comunali.

Art. 13 RETE IDRICA E RETE GAS METANO

Il sede di progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione i progettisti dovranno coordinarsi con gli Enti gestori della rete idrica e del gas, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nelle TAV.le n. 19 – n. 19/a - n. 20 – n. 20/a di piano.

Art. 14 RETE ELETTRICA E RETE TELEFONICA

Il sede di progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione i progettisti dovranno coordinarsi con gli Enti gestori delle reti elettrica e telefonica, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nelle TAV n. 17 e TAV n. 18 di piano.

Art. 15 DELL' ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Gli schemi progettuali di cui alla TAV n. 22 di piano e relazione specifica prevedono di illuminare il verde pubblico, le strade, ed i parcheggi pubblici. In sede di progettazione esecutiva della rete dovranno osservarsi le prescrizioni del competente Ufficio Tecnico Comunale e le relative normative di riferimento.

Art. 16 RETE DI IRRIGAZIONE VERDE PUBBLICO

In sede di progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione relativa alla rete di irrigazione del verde pubblico si dovrà rispettare lo schema progettuale di cui alla TAV n. 23 di piano salvo diversa prescrizione del Competente Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 17 I LOTTI EDIFICABILI

Tutte le caratteristiche tipologiche e gli indici relativi ai lotti dell'insediamento sono riepilogati nella TAV n. 6 del presente piano.

Per una maggiore chiarezza viene precisato quanto segue:

a) Destinazione d' uso:

La destinazione d'uso urbanistica (vedi Art. 1.2.5 del RUE vigente-gruppo A) prevista nei lotti dell' insediamento oggetto del presente piano è prevalentemente la **funzione residenziale** a1. Unicamente nel lotto individuato nelle tavole di piano con il n.6 (lotto ceduto al Comune di Budrio contestualmente alla firma della convenzione urbanistica del PPIP ex C2.21) sono ammessi altri usi nell'ambito delle **FUNZIONI DI SERVIZIO TERZIARIE** (vedi Art. 1.2.5 del RUE vigente- gruppo B) e più precisamente:

Funzioni private di servizio complementari alla residenza:

-b3 *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.* Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a 200 mq di SU.

-b4 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.* Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d' arte, sale da gioco nel rispetto dei limiti e procedure prescritte dalla normativa vigente ed in particolare L.R. 5/2013 e smi. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- o capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone;
- o emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 – Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

-b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici. Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

-b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso. Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

-b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo. Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

b) Superficie Utile Massima:

La superficie utile massima complessiva è di mq 1.938; la superficie utile è fissata per ogni lotto in rapporto alla dimensione e alle tipologie edilizie presunte; essa potrà essere oggetto di trasferimenti come indicato al successivo Art. 15 delle NTA.

c) Superficie Accessoria Massima:

La dotazione massima ammissibile di superficie accessoria per ogni singolo lotto non potrà superare il 65% della SU ivi realizzata. Le superfici accessorie in quantità eccedente il 65% saranno da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici.

d) NP massimo – Altezza massima:

Il numero di piani fuori terra massimo ammissibile è di 3 piani F.T., ed è individuato nella TAV n. 6 del presente PUA. Tale dato è da ritenersi vincolante.

L'altezza massima degli edifici, come da Definizioni Tecniche Uniformi – Allegato II della Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28/06/2017, sarà di mt 10.

Non è ammessa la costruzione di piani interrati all'interno del presente PUA.

e) Alloggi e Tipologie Edilizie:

Il numero degli alloggi indicato nelle tabelle di piano è da ritenersi indicativo; saranno possibili modifiche alle tipologie individuate nelle tavole di PUA secondo le modalità indicate nei successivi articoli. La tipologia indicata come bifamiliare consente comunque la realizzazione sia di mono che di trifamiliare nel rispetto degli indici previsti sul singolo lotto (SU-SP-NP max).

f) Numero di abitanti ipotizzato:

Il numero degli abitanti ipotizzato è 77. Questo numero è stato calcolato, considerando gli abitanti equivalenti in relazione alle tipologie edilizie allegate al presente PUA (vedi TAV.le n. 13, n. 13/a e n. 13/b), secondo quanto disposto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato di Hera s.p.a.; e più precisamente

Lotto 1 $A_e = n. 8$

Lotto 2 ***Ae = n. 8***

Lotto 3 ***Ae = n. 8***

Lotto 4 ***Ae = n. 8***

Lotto 5 ***Ae = n. 8***

Lotto 6 ***Ae = n. 37***

TOTALE = ***n. 77 Abitanti equivalenti (Ae)***

g) Accessi pedonali e carrabili :

Gli accessi pedonali e carrabili ai lotti, individuati nel piano sono da ritenersi indicativi come numero e posizionamento; è data facoltà di realizzare elementi a protezione degli accessi pedonali quali pensiline e tettoie fin sul confine di proprietà.

Art. 18 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di progetto sarà regolata dalla Convenzione Urbanistica allegata al Piano.

Art. 19 LA QUALITA' DELL' AMBIENTE EDIFICATO

Il Piano definisce alcuni elementi unificati 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.

Le specifiche di seguito elencate individuano le caratteristiche principali che i progetti edilizi dovranno seguire:

- gli edifici, che potranno essere realizzati anche in legno, saranno esternamente finiti con paramento tinteggiato e con possibilità di inserti in altri materiali: laterizio, pietra, legno; per le unità mono-bifamiliari-trifamiliari è riconosciuta la possibilità di soluzione con paramento in laterizio a vista;
- le coperture potranno essere realizzate a falde inclinate , curve , o con tetto piano; potranno avere manto in coppi di laterizio o cls, oppure in metallo o altro materiale di protezione superficiale purché in coerenza con il progetto edilizio;
- le coperture da realizzarsi preferibilmente a falde inclinate o curve, avranno manto in coppi di laterizio o cls, oppure in metallo purché in coerenza con il progetto edilizio;
- le lattonerie saranno preferibilmente in rame o acciaio;

- le apparecchiature di oscuramento delle aperture saranno costruite da avvolgibili o da scuri, si potranno anche prevedere frangi-sole in coerenza con il progetto edilizio;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali e carrabili entro i lotti privati potranno essere realizzate in autobloccanti in c.a. ,in klinker, porfido o altra pietra naturale,
- le pavimentazioni dei posti auto privati, all'interno dei lotti edificabili potranno essere realizzate in continuità con le pavimentazioni carrabili di cui al punto precedente.
- le stradine private di accesso ai lotti, potranno essere realizzate con autobloccanti in c.a. o in conglomerato bituminoso, così anche gli eventuali posti auto pertinenziali (P3) se realizzati con accesso diretto dalla stradina.
- le stradine private di accesso ai lotti, potranno essere chiuse con sbarre o cancelli arretrati di almeno 5 mt dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa, in ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Nel caso si dovesse optare per un cancello scorrevole ,il binario per lo scorrimento del cancello, potrà avere la sua sede all' interno del lotto n. 3 o del lotto 4 ,per la stradina posta ad est della nuova strada di lottizzazione, e del lotto n. 7, per quello posto nella stradina ad ovest della strada di lottizzazione (vedi TAV n.7 di piano) ;
- 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 prevalentemente costituite da cordoli in c.a. di altezza massima di 20 cm con soprastanti paletti e rete metallica, oppure con muratura in laterizio a vista o muretti in c.a. di altezza massima 50 cm con soprastante barriera metallica , il tutto per un' altezza complessiva non superiore a mt 1,80 (vedi TAV n.16 di piano). Caratteristiche diverse da quelle sopra elencate potranno essere introdotte solo previo parere positivo dell'Ufficio Tecnico Comunale ;
- le recinzioni prospicienti i fronti stradali, le ciclo-pedonali , il verde pubblico e le aree di parcheggio pubblico, 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 soprastante barriera metallica, per un' altezza complessiva non superiore a mt 1,80 (vedi TAV n.16 di piano) . Lungo le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica, dovranno essere ricavati appositi alloggiamenti per i contatori acqua, gas ed Enel, se ed in quanto richiesti dalle Aziende erogatrici dei servizi. Caratteristiche diverse da quelle sopra elencate potranno essere introdotte solo previo parere positivo dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- I cancelli carrabili e pedonali devono armonizzarsi con la recinzione.

Art. 20 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutte le opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere esenti da barriere architettoniche e rispondere alle specifiche norme in materia.

Art. 21 TRASFERIMENTI DI SU

Sono consentiti trasferimenti delle superfici edificabili, ad esclusione del lotto individuato nel piano col n. 6 , dall'uno all'altro lotto sino ad un massimo del 20% di SU dei singoli lotti, previa presentazione di tabella dimostrativa aggiornata, asseverata da tecnico progettista e dalle proprietà interessate (lotto cedente e lotto ricevente). Il limite sopradetto è da intendersi riferito sia al lotto che cede superficie, che al lotto che accoglie superficie, fermo restando la delimitazione dei confini.

Art. 22 RISPETTO DELLE DISTANZE

Le distanze minime degli edifici fra di loro, e rispetto ai confini dei singoli lotti sono riportate nella Tav n. 6 di piano (area di edificabilità). Devono comunque essere rispettate le distanze tra pareti antistanti di cui all'Art. 5.2.5 punto 8 del RUE vigente.

Si precisa che il fabbricato multipiano in costruzione nell'adiacente area AUC 5a (tutt'ora in fase di realizzazione) è stato edificato in deroga alle distanze dal lotto 7 inserito nel PUA ANS.A.7, così come previsto all'art. 5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPIP ex-comparto C2.21 approvato e convenzionato.

Art. 23 VINCOLI NON PRESCRITTIVI

Non costituisce variante al PUA la localizzazione degli accessi carrai e pedonali dei singoli lotti il cui posizionamento potrà subire variazioni in corso di progettazione definitiva; nonché una diversa quota altimetrica delle aree private fermo restando il rispetto delle norme urbanistiche di riferimento per la progettazione.

Sono ammesse diverse pavimentazioni all'interno dei singoli lotti e delle stradine private di accesso ai lotti se concordate col Competente Ufficio Tecnico Comunale, fermo restando il rispetto della superficie permeabile assegnata ai singoli lotti.

In riferimento al precedente *Art. 17 lettera e)* della presente NTA, si precisa che tipologie, numero degli alloggi, sagome, materiali, 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. ***Per il lotto individuato nelle tavole di piano con il n. 6 non è consentita la variazione di tipologia edilizia.***

Art. 24 NORME PRESCRITTIVE RELATIVE ALLE TIPOLOGIE COSTRUTTIVE E RISPETTO DELLE NORME URBANISTICHE

Nella fase di progettazione dovranno essere rispettate le indicazioni previste nelle normative per le costruzioni e quelle presenti nelle TAVOLE DEI VINCOLI del PSC vigente--Tavola 1-Tutele, vincoli e rispetti-Foglio 3 e Tavola 2 – Sistema delle risorse storiche ed archeologiche-Foglio 3. In particolare si dovrà provvedere:

- alla verifica delle condizioni morfologiche idrogeologiche e litologiche, si dovrà verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l' area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
- all' accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica. A tal fine 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 edifici avranno prestazione energetica conforme alle disposizioni della L. 90/2013-recepimento direttiva 2010/31/EU-(vedi Titolo 4 Art. 4.21 punto 3 del PSC vigente); nonché dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nella specifico studio sul clima acustico
- In considerazione della presenza di una falda superficiale non è ammessa la costruzione di piani interrati all'interno del piano.
- In riferimento alla definizione delle modalità di gestione dei materiali di scavo, in fase di Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione dovrà essere fornita la documentazione prevista dalla normativa vigente.
- Considerando che l' area in oggetto è un'area interfluviale di accertato interesse archeologico è fatto obbligo di attenersi alle vigenti norme in materia di tutela archeologica e alle indicazioni formulate dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell' Emilia Romagna – Bologna.

Art. 25 PRECISAZIONI

Per quanto non espressamente descritto negli elaborati di piano o nelle presenti norme si fa riferimento alla vigente normativa edilizia ed urbanistica nazionale, regionale e locale.