



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO ANS.A.7 VEDRANA**

ISTRUTTORIA TECNICA

P.G. N. 6527 DEL 04/03/2024



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



Oggetto: PUA Ambito ANS.A.7 – Vedrana

Proprietario: SVG IMMOBILIARE SRL – DE VIZIO COSTRUZIONI SRL

Progettista: Arch. Gigante Anna Maria

Ambito: ANS.A.7 - Vedrana

Catasto: Foglio 101, mappali 337 parte, 338 parte, 339 parte, 340, 341, 343, 344, 385 parte, 401 parte, 402, 403, 404

Indice

Oggetto: PUA Ambito ANS.A.7 – Vedrana.....	2
PREMESSA.....	4
ELABORATI.....	6
DESCRIZIONE.....	7
STATO DI FATTO.....	7
STATO DI PROGETTO.....	8
PARAMETRI URBANISTICI.....	9
LOTTE.....	9
DOTAZIONI URBANISTICHE (Art.3.1.6 del RUE).....	10
ERS.....	10
PARCHEGGI.....	10
AREE VERDI.....	11
PISTA CICLO-PEDONALE INTERNA.....	12
RETI.....	12
VINCOLI E TUTELE.....	12
06 - Aree con pericolosità alluvioni P2-M.....	12
34 - Zone delle potenzialità archeologiche - Zona B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono).....	13
35 - Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione).....	13
Acustica.....	13
Conclusioni.....	14
PARERI.....	14
IMPORTI OPERE E FIDEIUSSIONI.....	15
Opere di urbanizzazione primaria.....	15
FIDEIUSSIONI.....	15



Normativa di riferimento:

L.R.24/2017 – art. 4

L.R.20/2000 – art. 35

RUE – Capo 3.1 - 6.2

PSC: art. 4.21

ANS.A – cenni alla normativa di riferimento

RUE Art. 4.5.1: *Il PSC individua gli ANS.A - Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione e ANS.C – Ambiti per i nuovi insediamenti, i cui interventi sono programmati dal POC in conformità con il Titolo IV del PSC.*

PSC Art. 4.21: *Al fine di risolvere situazioni di criticità attuative per gli ambiti ANS.A non ancora completamente attuati possono essere previste varianti al PUA o alla convenzione nonché, nel caso di PUA non più vigente, un nuovo PUA nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- *negli ambiti ANS.A del capoluogo: Ut (Su /St) massimo di 0,22 mq/mq;*
- *negli ambiti ANS.A delle frazioni: Ut (Su /St) massimo di 0,18 mq/mq ;*
- *modifica degli usi nel quadro degli usi residenziali e complementari alla residenza (terziario di servizio e direzionale; esercizi commerciali di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc, strutture medio piccole di vendita), previa valutazione degli impatti e adeguamento degli standard,*
- *cessione gratuita al Comune delle aree per dotazioni territoriali in misura non inferiore a quanto già previsto nel PUA vigente e comunque non inferiore a quanto disposto dall'art. A-26 della L.R. 20/2000 e a quanto disposto dall'art. 4.3;*
- *interventi conformi alle prescrizioni del successivo art. 4.31;*
- *contributo di sostenibilità per la realizzazione di infrastrutture generali o quota parte di esse come da convenzione o da ridefinire nel POC;*
- *conferma della quota di ERS prevista dal PUA vigente o in conformità con l'art. 4.6 c. 11.*
- *interventi conformi alle prescrizioni dell'art. 4.31 delle presenti norme e con requisiti energetici classe A e se successivi al 2020 siano conformi alle disposizioni della L. 90/2013 (recepimento direttiva 2010/31/EU),*
- *la data di scadenza della convenzione venga definita in relazione alle priorità di interesse pubblico contenute nel PUA.*

Per i PUA oggetto di revisione viene aggiornata la data di scadenza della convenzione. Per la prosecuzione dell'attuazione dei PUA inseriti nel POC e oggetto delle revisioni di cui sopra non è richiesto l'inserimento nei successivi POC.



PREMESSA

Il PUA per l'ambito ANS.A.7 in Vedrana ha seguito l'iter approvativo di seguito riportato.

1. Presupposti della presentazione:

- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 26/11/2008 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto di espansione residenziale denominato C2.21 – frazione di Vedrana.
- In data 8/06/2009, Repertorio n. 25728 Raccolta n. 6710, tra il Comune di Budrio e la società Globalcasa S.p.A. è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica per l'attuazione del Comparto C2.21.
- Con Deliberazioni del Consiglio Comunale di Budrio nn. 100 e 101 del 15 dicembre 2010 sono stati rispettivamente approvati il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio ai sensi della L.R. 20/2000. Il comparto in oggetto è stato rinominato ANS.A.7.
- In data 10/02/2017 è stata presentata dall'Arch. Gigante Anna Maria osservazione n. 41, riguardante la richiesta di riduzione della Superficie Territoriale dell'ambito ANS.A.7 per una razionalizzazione del disegno (immagine di seguito). L'osservazione è stata accolta, in quanto coerente con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di razionalizzazione delle opere di urbanizzazione. La superficie territoriale è passata da 17.023 a mq. 10.767, con superficie edificatoria sostanzialmente invariata.
- In data 07/03/2017, con Delibera del Consiglio Comunale n. 14, è stata approvata la Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC), che modifica i contenuti dell'art. 4.21 per risolvere situazioni di criticità attuative per gli ambiti ANS.A non ancora completamente attuati prevedendo condizioni specifiche.

Località	Vedrana
Descrizione	Riduzione perimetro ANS.A.07 (ex C2.21) in PSC e RUE
Strumento	RUE cartografia
	TAV.1 RUE adottato
	TAV.1 RUE: PROPOSTA

- L'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 ha stabilito che, entro il termine perentorio di quattro anni dall'entrata in vigore della legge, potessero essere adottati piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata (termine prorogato al 03/05/2024 per i Comuni di cui all'allegato 1 del D.L. n. 61/2023);

A seguito di fallimento della società Globalcasa S.p.A. e di altri vari atti, l'attuale proprietà delle aree del comparto è la seguente:

- le aree distinte al Catasto Terreni foglio 101 particelle 338 parte, 339 parte, 340, 343, 385, 401 parte, 402, 403 e 404 in proprietà alla società SVG Immobiliare s.r.l.;



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



- l'area distinta al Catasto Terreni foglio 101 particella 341 in proprietà alla società De Vizio Costruzioni s.r.l..

2. Presentazione PUA:

- In data 15/11/2021, con P.G. n. 27944 e 27945 i soggetti attuatori hanno presentato proposta di PUA coerente con il Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera n.14 del 07/03/2017;
- In data 06/12/2021, con P.G. n. 29895 il soggetto attuatore ha inviato integrazione volontaria sostituendo le NTA precedentemente presentate;
- In data 17/12/2021, con P.G. n. 31011, sono state richieste integrazioni al soggetto attuatore.
- In data 03/03/2022, con P.G. n. 6253 sono state presentate le integrazioni richieste.

3. Conferenza dei Servizi:

Enti coinvolti nella Conferenza dei Servizi:

- Città Metropolitana di Bologna Area pianificazione territoriale
- ARPAE - Azienda regionale prevenzione ambiente ed energia dell'Emilia Romagna
- ARPAE - SAC di Bologna Struttura Autorizzazioni e Concessioni
- Azienda USL di Bologna Dipartimento di Sanità Pubblica
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara
- Consorzio della Bonifica Renana
- HERA SpA - Direzione Tecnica Reti GAS, Reti acquedotto, Fognatura e depurazione
- HERA Luce
- ENEL Divisione Infrastrutture Reti
- SNAM Rete Gas SpA
- TELECOM Italia SpA
- Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna
- Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po
- Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni
- Comando di Polizia Locale

e P.C.

- Responsabile Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica dei Trasporti e del Paesaggio Dott. Roberto Gabrielli REGIONE EMILIA-ROMAGNA
- Arch. Anna Maria Gigante - Progettista delegato dalla proprietà

Fasi della Conferenza dei Servizi:

- In data 18/03/2022, con P.G. n. 7983, è stata avviata Conferenza di Servizi in modalità semplificata e asincrona, ai sensi art. 14Bis comma 2.
- In data 04/04/2022, con P.G. n.9698, è stata richiesta documentazione integrativa ed è stata sospesa la CdS.
- In data 06/05/2022, con P.G. n. 13088/2022, è stata richiesta un'ulteriore sospensione dal soggetto attuatore.
- In data 01/06/2023 con P.G. n. 15507/2023 è stata trasmessa la documentazione integrativa ed è stata comunicata la ripresa a decorrere dei termini della Conferenza di Servizi, indicando alle amministrazioni e agli uffici coinvolti come termine ultimo il 14/07/2023 per rendere le proprie determinazioni.



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



Con Determinazione Dirigenziale n. 543/2023 del 20/07/2023 è stata adottata **determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi** ed è stato disposto l'**avvio del deposito**.

Tale Determinazione è stata trasmessa agli Enti e alle Amministrazioni coinvolte con P.G. n. 21685 e 21686 del 25/07/2023.

4. Deposito:

In data 25/07/2023 è stato avviato il deposito della sopracitata proposta di PUA, con pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Budrio, la quale è stata liberamente consultabile e visionabile per 60 giorni consecutivi, fino al 23/09/2023, e non sono pervenute osservazioni, come da referta di pubblicazione.

5. Atto del Sindaco Metropolitano:

- In data 25/07/2023 con P.G. n. 21686 è stata trasmessa alla Città Metropolitana di Bologna la documentazione ai fini dell'espressione di osservazioni e valutazioni di compatibilità ambientale.
- In data 09/02/2024 con P.G. n. 3939 è stato trasmesso al Comune di Budrio Atto del Sindaco Metropolitano n. 129/2024 e relative relazioni istruttorie;
- In data 13/02/2024 con P.G. n. 4350 l'Atto del Sindaco Metropolitano è stato trasmesso al soggetto attuatore, chiedendo di apportare le modifiche necessarie;
- In data 26/02/2024 con P.G. n. 5765, in data 27/02/2024 con P.G. n. 5840, in data 29/02/2024 con P.G. n. 6196, ed in data 04/03/2024 con P.G. n. 6536 è pervenuta ulteriore documentazione integrativa, con il recepimento delle richieste contenute nell'Atto del Sindaco Metropolitano.

ELABORATI

TAV. 1 Stralcio di PSC; Stralcio di RUE; Stralcio tavola dei vincoli (Deposito P.G. n. 27944/2021)
TAV. 2 Estratto di mappa catastale; CTR; Foto aerea (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 3 Mobilità piste ciclabili esistenti e di previsione (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 4 Rilievo plano-altimetrico (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 5 Dati tecnici; Dotazioni territoriali (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 6 Individuazione dei lotti (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 7 Planimetria generale di progetto quotata (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 8 Individuazione aree pubbliche (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 9 Individuazione aree private (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 10 Progetti a raffronto; Tavola degli interventi (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 11 Planimetria del Verde; Isola ecologica; Abaco attrezzature (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 11/a Progetto Verde Pubblico; Piano di Manutenzione del Verde Pubblico (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 12 Assetto plani-volumetrico (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 13 Tipologie edilizie: lotti n. 1 e n. 2 (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 13/a Tipologie edilizie: lotti n. 3 e n. 4; lotto n. 5 (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 13/b Tipologie edilizie: lotto n. 6 (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 14 Viabilità e segnaletica stradale (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 14/a Parere Polizia Locale del 14/05/2021 (Deposito P.G. n. 27944/2021)
TAV. 15 Sezioni stradali tipo (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 16 Profili generali; Recinzioni tipo (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 17 Schema rete energia elettrica (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 17/a Rete energia elettrica; Previsione di spesa (Deposito P.G. n. 27944/2021)
TAV. 17/b Precisazioni tecniche matrice C.E.M. in relazione alla DPA (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 18 Schema rete telefonica (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 18/a Rete telefonica; Previsione di spesa (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 19 Schema rete idrica (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 19/a Rete idrica - Previsione di spesa (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 19/b Parere HERA Prot. n. 49555- 19761 del 24/05/2021 (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 20 Schema rete gas metano (Deposito P.G. n. 5765/2024)
TAV. 20/a Rete gas metano - Previsione di spesa (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 20/b Parere HERA Prot. n. 49555- 19761 del 24/05/2021 (Deposito P.G. n. 27945/2021)



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



TAV. 21 Rete fognaria delle acque meteoriche (Deposito P.G. n. 30181/2023)
TAV. 21/a Rete fognaria delle acque reflue (Deposito P.G. n. 30181/2023)
TAV. 21/b Sistema idraulico; Relazione tecnica idrologico-idraulica (Deposito P.G. n. 30181/2023)
TAV. 21/c Relazione di compatibilità idraulica in relazione al rischio idraulico e al rischio alluvioni (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 21/d Sistema idraulico; Previsione di spesa (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 22 Impianto di pubblica illuminazione; Schema rete di pubblica illuminazione (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 22/a Impianto di pubblica illuminazione; Relazione tecnica (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 22/b Impianto di pubblica illuminazione; Previsione di spesa (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 22/c Impianto di pubblica illuminazione; Verifica di staticità plinti di sostegno dei pali (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 23 Schema rete idrica e impianto di irrigazione (Deposito P.G. n. 30181/2023)
TAV. 23/a Impianto di irrigazione; Previsione di spesa (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 24 Rilievo fotografico (Deposito P.G. n.6028/2024)
TAV. 25 Relazione illustrativa; Relazione L. 13/89 (Deposito P.G. n.5765/2024)
TAV. 26 Norme Tecniche di Attuazione (Deposito P.G. n.6536/2024)
TAV. 27 Preventivo di spesa (Deposito P.G. n. 27945/2021)
TAV. 27/a Integrazione al preventivo di spesa comprensivo di area fitness e quadro tecnico economico (Deposito P.G. n. 12474/2022)
TAV. 28/a Cronoprogramma (Deposito P.G. n. 12474/2022)
TAV. 29 Relazione Geologica, Geotecnica e Sismica (Deposito P.G. n.6196/2024)
TAV. 30 Valutazione Clima Acustico DPCA (Deposito P.G. n.5840/2024)
TAV. 31 Documentazione Vas – ValSAT (Deposito P.G. n.5840/2024)
TAV. 32 Sintesi non tecnica (Deposito P.G. n.5840/2024)
TAV. 33 Relazione economico-finanziaria (Deposito P.G. n. 12474/2022)
TAV. 34 Valutazione dei rischi da possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi (Deposito P.G. n. 12474/2022)
TAV. 35 Piano di Monitoraggio Ambientale (Deposito P.G. n.5840/2024)
Schema di convenzione urbanistica (Deposito P.G. n.6568/2024)

DESCRIZIONE

STATO DI FATTO

L'ambito in oggetto si trova nella frazione di Vedrana in via Guidotti, individuata al catasto terreni :

Foglio	Mappale	mq	Proprietà
101	338 parte	568	SVG IMMOBILIARE S.R.L.
101	339 parte	562	SVG IMMOBILIARE S.R.L.
101	340	1.756	SVG IMMOBILIARE S.R.L.
101	343	418	SVG IMMOBILIARE S.R.L.
101	385	313	SVG IMMOBILIARE S.R.L.
101	401 parte	4.443	SVG IMMOBILIARE S.R.L.
101	402	376	SVG IMMOBILIARE S.R.L.
101	403	324	SVG IMMOBILIARE S.R.L.
101	404	227	SVG IMMOBILIARE S.R.L.
101	341	1.780	DE VIZIO COSTRUZIONI S.R.L.

Per complessivi mq 10.767,00 di Superficie territoriale.



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



Il comparto risulta inquadrato in territorio urbanizzato su un'area già parzialmente edificata in fregio alla via Guidotti:

STATO DI PROGETTO



Il PUA presentato prevede:

- area pubblica: aree verdi, parcheggi e collegamento ciclo-pedonale;
- area privata: 7 lotti con funzione residenziale e di servizio/terziarie.

L'intervento si sviluppa attorno alla via Guidotti. E' presente un'unica strada di limitazione visto il limitato sviluppo urbanistico che prevede.

La sviluppo urbanistico prevede la realizzazione di 6 lotti che affacciano su unica strada così sviluppati:

- Lotto 6: è stato ceduto gratuitamente al Comune di Budrio che lo ha venduto successivamente ed è ora proprietà di De Vizio Costruzioni s.r.l., il quale non ha alcun obbligo in merito all'attuazione delle opere di urbanizzazione del piano. In questo lotto è prevista la costruzione di un fabbricato, con tipologia in linea, che avrà massimo 3 piani fuori terra.
- Lotti 1 e 2: villette bifamiliari, adiacenti ad un lotto privo di edificabilità che 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.
- Lotti 3, 4 e 5: villette bifamiliari.



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



PARAMETRI URBANISTICI:

St	10.767 mq
Sf	6.847 mq
Ut_{max}	0,18
SU	1.938,06 mq (SU _{max} = St * Ut = 1.938,06 mq)
Superficie Permeabile minima	25% St cioè 2.691,75 mq
SA	65% SU
Numero lotti	7
Numero alloggi	22
H massima	3 piani fuori terra
Usi ammessi	a1, b3, b4, b10.1, b10.2, b10.4

PREVISIONE DEL PUA

LOTTO	SF	SU	USI	SPERMEABILE
Lotto 1	SF 860 mq	SU 200 mq	a1	15%
Lotto 2	SF 845 mq	SU 200 mq	a1	15%
Lotto 3	SF 787 mq	SU 200 mq	a1	15%
Lotto 4	SF 753 mq	SU 200 mq	a1	15%
Lotto 5	SF 1.415mq	SU 218 mq	a1	35%
Lotto 6 (*)	SF 1.780 mq	SU 920 mq	a1, b3, b4, b10.1, b10.2, b10.4	15%
Lotto 7	SF 407 mq	SU 0 mq	a1	20%

SU TOT= 1938 mq

La previsione prevede una presenta di circa 77 abitanti.

(*) 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 dai soggetti attuatori del comparto contestualmente alla firma della convenzione (vedi TAV n. 10 di piano). Attualmente risulta essere di proprietà privata.

- Uso esclusivamente residenziale (a1), eccetto per il lotto 6 per cui sono previsti gli usi riportati sopra (a1, b3, b4, b10.1, b10.2, b10.4).

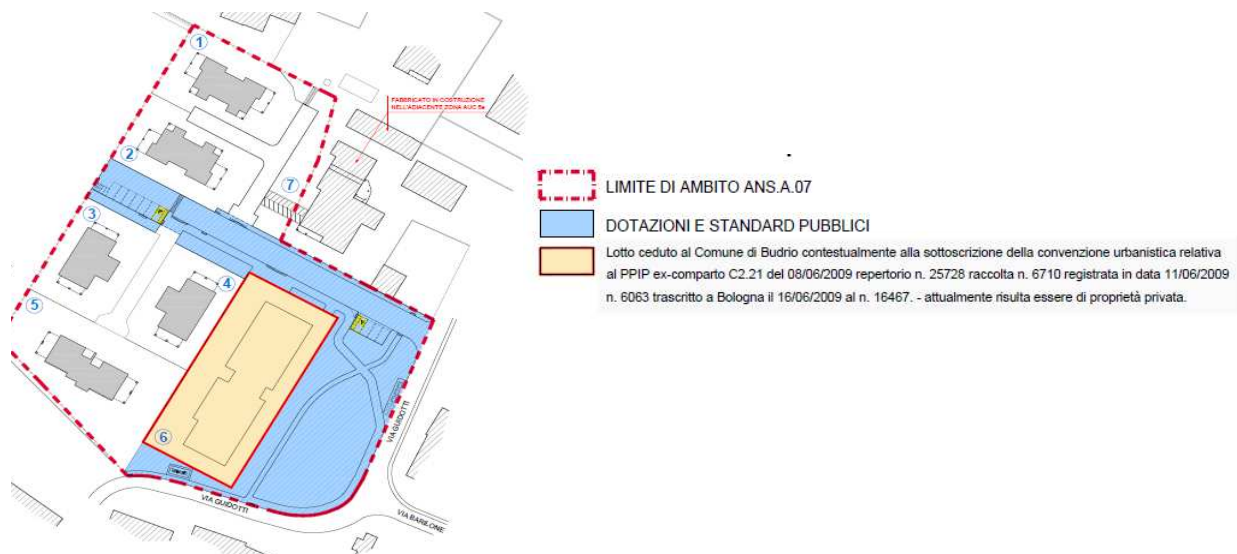
Per quanto attiene la trasformazione delle superfici edificabili si rimanda alle NTA.



DOTAZIONI URBANISTICHE (Art.3.1.6 del RUE)

	Progetto	Normativa	
P1 20 mq / 100 mq SU	409,89 mq	$1.938 * 0,2 = 387,6 \text{ mq}$	✓
U 90 mq / 100 mq SU	1.824,09 mq	$1.938 * 0,9 = 1.744,2 \text{ mq}$	✓

Le opere di urbanizzazione primaria sono strade, parcheggi, aree verdi, infrastrutture a rete.



ERS

Nella convenzione originaria non è prevista una quota di ERS così come non è prevista nel PSC per questo comparto.

PARCHEGGI





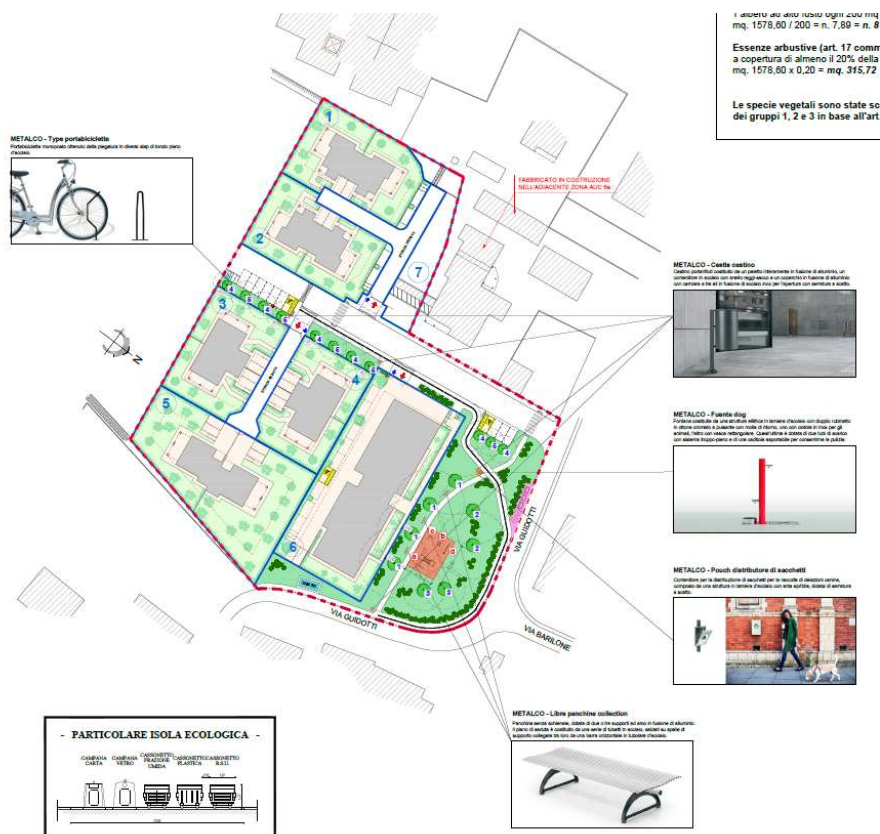
I parcheggi pubblici previsti dalla norma di piano ammonterebbero a 387,60 mq, il progetto ne realizza 409,89 mq. Sono divisi in due aree distinte e prevedono:

- **2 parcheggi disabili** (1 ogni 50 o frazione di 50).
- **1 punto di ricarica elettrico** nell'area di parcheggio ubicata in fondo alla nuova strada di lottizzazione.

AREE VERDI

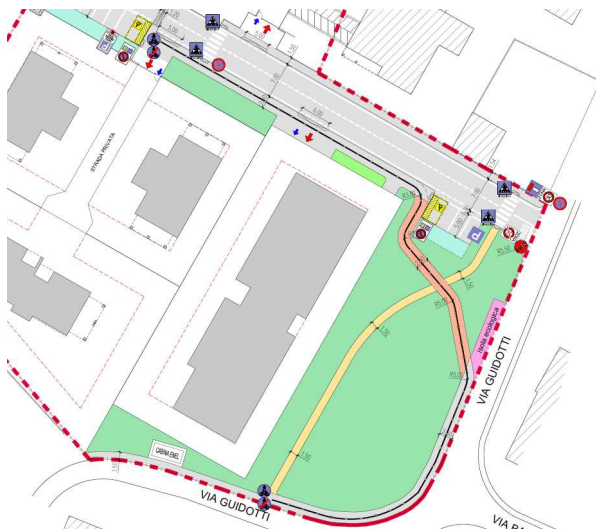
Il progetto prevede:

- un' unica area a verde pubblico attrezzata tra la via Guidotti esistente e l' area residenziale in progetto. In questo parco si sono concentrate le attrezzature prevedendo l' installazione di panchine, cestini portarifiuti, una fontanella ed un distributore di sacchetti per la raccolta delle deiezioni dei cani.
- un vialetto pedonale che attraversa longitudinalmente il parco fiancheggiato da un filare di alberi ad alto fusto (specie "tilia platyphyllos"/tiglio nostrale), ed una pista pedo-ciclabile che attraversa il parco.
- una fascia di verde delimitante i parcheggi pubblici di lottizzazione caratterizzata da filari di alberi posti mediamente a 6/7 mt circa (almeno un albero ogni due posti auto). Detti alberi sono composti da "prunus avium" (ciliegio selvatico) e "prunus cerasifera" (mirabolano rusticano).
- verranno realizzati dei "rain gardens" che saranno meglio definiti nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria.
- un impianto di irrigazione con tubo in PVC funzionante a goccia dotato di controllo elettronico con sistema di elettrovalvole comandate da apposita centralina.
- Un'area attrezzata per il fitness, dettagliatamente indicata nella Tav.11.





PISTA CICLO-PEDONALE INTERNA



All'interno del comparto è previsto un percorso ciclopeditonale che, attraversando il parco, conduce ai parcheggi in fondo alla strada chiusa della nuova lottizzazione.

RETI

Acquedotto:

Il tracciato della rete di adduzione dell'acqua potabile è rappresentato nella Tavola 19 - Schema rete idrica ed è sostanzialmente costituito da un condotto in PVC PN16 DE90 in derivazione a mensola dalla rete esistente in via Guidotti.

Fognatura ed Acque Meteoriche:

Per quanto riguarda il sistema di collettamento e smaltimento delle acque all'interno dell'Ambito, l'intervento in proposta prevede un sistema a due reti fognarie: la prima per acque meteoriche e una seconda per acque reflue di sola natura domestica.

La rete di scolo per le acque reflue, provenienti dai servizi igienici e dalle cucine, avrà come recapito finale la condotta di fognatura mista sita in via Guidotti.

Il sistema di drenaggio delle acque meteoriche convoglierà le acque piovane nella pubblica fognatura, consistente in una rete di tipologia mista, transitante sulla prospiciente via Guidotti.

VINCOLI E TUTELE

06 - Aree con pericolosità alluvioni P2-M

Relazione idraulica: La cartografia di PTCP e di PGRA classifica l'area oggetto dell'insediamento urbanistico in proposta come P2 (pericolosità media) e R2 (rischio medio). La trasformazione territoriale in proposta incrementa la pericolosità e il valore degli elementi esposti a danno potenziale, ma si ritiene che in virtù delle considerazioni orografiche e morfologiche sopra descritte e della distanza dell'area in esame dalla rete idrografica sorgenti di pericolosità, sia di fatto ragionevolmente garantita l'invarianza del rischio idrologico-idraulico post operam rispetto a quella attuale.

In ogni caso, si ricorda che non sono previsti piani interrati.



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



34 - Zone delle potenzialità archeologiche - Zona B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono)

VALSAT: Non sono visibilmente presenti elementi di carattere archeologico all'interno del presente comparto.

Parere Soprintendenza: tutto ciò considerato e premesso la Soprintendenza ritiene necessario che vengano eseguite delle **verifiche archeologiche preliminari** prima dell'inizio dei lavori, nella forma di saggi a campione, concordati con questo Ufficio, nelle aree interessate dalle opere in premessa, tali da poter documentare in modo esaustivo la stratigrafia.

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

Caratterizzazione geologica: *La composizione di questa Unità nell'area è data da terreni fini e finissimi in cui si intercalano terreni di granulometria più elevata (limo sabbioso).*

La falda freatica, misurata in un si è attestata, ad estrazione delle aste, ad un livello di 4,0 m dal p.c.,

La geomorfologia del sito si può inserire nella categoria T1 essendo l'area in ambito di pianura

*Utilizzando i criteri utilizzati per la determinazione dalla classe di edificabilità, nell'area si è verificata la presenza di due tipi di classi la **Classe D3** e la **Classe C**. Nella **Classe D3** edifici di normale impegno (3 piani fuori terra) si possono utilizzare le normali tecniche costruttive (fondazioni superficiali a trave continua legate tra loro) mentre nella **Classe C** pur potendo edificare strutture di normale impegno con le normali tecniche costruttive si deve porre attenzione ai sia ai carichi specifici sul terreno che ai cedimenti che si possono sviluppare dai nuovi carichi imposti. Le valutazioni riportate in precedenza danno una indicazione relativamente sia all'impegno del fabbricato che ai limiti imposti dal terreno; comunque la legislazione vigente impone di eseguire indagini specifiche, in numero adeguato all'impegno del fabbricato, per ogni edificio che si intende costruire. A queste condizioni gli interventi sono fattibili.*



Acustica

La valutazione previsionale di clima acustico in virtù degli interventi di progetto previsti e delle caratteristiche dell'area di intervento non espone criticità sulla fattibilità dell'intervento in relazione ai limiti acustici di comparto.

Il tratto stradale di via Guidotti e via Barilone, visto lo stato attuale e valutata l'invariabilità delle sue caratteristiche, non rappresenta una sorgente sonora nei confronti del nuovo polo urbano essendo la via Guidotti strada senza uscita che finisce in campagna e la via Barilone una strada vicinale a limitato traffico.



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



DPCA: *“In conclusione l’edificazione del nuovo intervento edilizio nel lotto di via Guidotti Vedrana di Budrio è compatibile dal punto di vista acustico, con gli strumenti urbanistici adottati dal Comune di Budrio, in particolare con la zonizzazione acustica di riferimento”.*

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.

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

PG 8596/2022	SNAM - le opere non interferiscono con impianti SNAM. Se verranno fatte modifiche/varianti al progetto bisogna richiedere parere.
PG 9057/2022	TELECOM (TIM) - parere favorevole e nulla osta
PG 9860/2022	AGENZIA SICUREZZA TERRITORIALE E PROTEZIONE CIVILE – Richiesta integrazioni
PG 35895/2023	Nota: integrazioni trasmesse con P.G. n.15507/2023; Non sono dovuti pareri in quanto l’intervento in oggetto non presenta interferenze con corsi d’acqua pubblici
PG 10001/2022	Città Metropolitana di Bologna – richiesta integrazioni Nota: integrazioni trasmesse con P.G. n.15507/2023; In conclusione è stato espresso Atto del Sindaco n. 29/2024.
PG 11575/2022	CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA - Parere idraulico favorevole con prescrizioni: - il diametro della tubazione di scarico dell’invaso di laminazione sia rastremato fino ad un valore pari a 80 mm; - la superficie a verde pubblico non scarichi nel sistema delle acque meteoriche, ma cordolata; Si rimanda al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione la specifica in merito al parere nonché l’ulteriore verifica a carico del Consorzio della Bonifica Renana.
PG 11823/2022	SOPRINTENDENZA – parere favorevole con prescrizioni necessario eseguire verifiche archeologiche preliminari
PG 20991/2023	HERA INRETE – Parere tardivo favorevole condizionato fare riferimento al protocollo per prescrizioni generali e specifiche
PG 30984/2023	ARPAE – Parere tardivo favorevole condizionato fare riferimento al protocollo per prescrizioni generali e specifiche
PG 33681/2023	AUSL – Parere tardivo favorevole vincolato fare riferimento al protocollo per prescrizioni generali e specifiche

Per il Comune di Budrio:

PG 9461/2022 Servizio Lavori Pubblici - Parere favorevole

PG 9698/2022 Servizio Urbanistica - richiesta integrazioni varie



Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



IMPORTI OPERE E FIDEIUSSIONI

Opere di urbanizzazione primaria

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO PARZIALE
Strade, marciapiedi e piste pedonali e ciclopedonali	136.397,56
Arredo Urbano - Sistemazione a verde	18.626,74
Integrazione Arredo urbano - Area Fitness	31.312,75
Rete Energia elettrica	45.777,80
Rete Telefonica	22.176,00
Rete idrica	21.477,00
Rete gas metano	21.600,00
Rete fognaria e compenso idraulico	222.782,54
Pubblica illuminazione	46.537,40
Impianto di irrigazione	36.153,70
TOTALE OPERE	602.841,49 €

Totale opere	602.841,49 €
Oneri sicurezza	2.586,58 €
Imprevisti ed arrotondamenti	60.284,15 €
	665.712,22 €

IVA 10%	60.284,15 €
Spese tecniche	46.599,86 €
Cassa 4%	1.863,99 €
IVA al 22% su spese tecniche e cassa	10.662,05 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO	785.122,26 €

FIDEIUSSIONI

Il Soggetto Attuatore dovrà fornire idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, per l'ammontare complessivo di 602.841,49 € a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

Il Funzionario istruttore
Ing. Sara Ferretti

La Responsabile del Settore
Sviluppo del Territorio
ING. ANGELA MICELI
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)