

# COMUNE DI BUDRIO

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AMBITO ANS.A.18 (A) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO C2.10 DEL PRG PREVIGENTE

PROPRIETA'  
GRANDE SOLE S.R.L.  
Via Mattei n.14  
40054 Budrio (Bo)

COMUNE DI BUDRIO  
Piazza Filopanti n.11  
40054 Budrio (Bo)

PROGETTISTA  
Ing. Stefano Barozzi  
Via Yecla n.2  
40054 Budrio BO

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO:  
**PROGETTO**  
NORME DI ATTUAZIONE

SCALA

TAVOLA N°

**C12**

1°	02 febbraio 2015	C12 norme	CC	CC	SB
2°	27 aprile 2015	C12 norme	CC	CC	SB
3°	08 giugno 2015	C12 norme	CC	CC	SB
4°					
5°					
REV.	DATA	FILE	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO

N. ARCHIVIO:

N. U/590

ELABORAZIONE GRAFICA



**Grande Sole s.r.l.**

via E. Mattei, 14 - 40054 Budrio (Bo)  
Tel. 051 - 802601  
Fax 051 - 802701  
E mail : grandesolesrl@virgilio.it

## INDICE

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) .....	2
ART. 2 - OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA).....	2
ART.3 – CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PUA.....	2
ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PUA .....	3
ART. 5 - SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO, SUPERFICI FONDIARIE, ALTEZZE MASSIME .....	4
ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE E COSTRUTTIVE .....	5
6.1 - Tipologie edilizie .....	5
6.2 – Elementi costruttivi.....	5
ART. 7 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	5
7.1 – Aree a verde pubblico .....	6
7.2 – Strade e parcheggi pubblici .....	6
7.3 – Rete delle fognature.....	6
7.4 – Reti gas e idrica .....	7
7.5 – Rete elettrica e rete telefonica .....	7
7.6 – Rete dell’illuminazione pubblica.....	7
ART. 8 - AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI:SISTEMAZIONI E RECINZIONI	7
ART. 9 - RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE .....	8
ART. 10 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE-AMBIENTALI.....	8
ART. 11 – INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI SECONDO I PRINCIPI DELLA BIOARCHITETTURA .....	9
ART. 12 – POTENZIALITA’ EDIFICATORIE – DESTINAZIONI D’USO .....	10

## **ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Sono elementi costitutivi del presente PUA gli elaborati ed i documenti di seguito elencati.

TAV. C01	STATO DI FATTO:	Estratti catastali, estratti PSC-POC, doc. fotografica
TAV. C02	STATO DI FATTO:	Rilievo planialtimetrico – scala 1:500
TAV. C03	PROGETTO:	Planimetria generale – scala 1:500
TAV. C04	PROGETTO:	Planimetria generale con indicazione degli elementi prescrittivi e superficie permeabili – scala 1:500
TAV. C05	PROGETTO:	Profili e sezioni principali – scala 1:500
TAV. C06	PROGETTO:	Reti tecnologiche (quadro d'insieme) – scala 1:500
TAV. C07	PROGETTO:	schemi tipologici – scala 1:200
TAV. C08	PROGETTO:	relazione illustrativa e quadro economico di spesa
TAV. C09	PROGETTO:	Relazione geologica
TAV. C10	PROGETTO:	Valutazione previsionale di clima acustico
TAV. C11	PROGETTO:	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
TAV. C12	PROGETTO:	Norme di Attuazione
TAV. SC	PROGETTO:	Schema di convenzione

## **ART. 2 - OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

Il presente PUA è redatto ai sensi dell'Art. 25 della L.R. 47/78 modificata, ed ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92, ed in conformità con l'Art. 4.21 delle Norme del vigente PSC del Comune di Budrio.

Il PUA interessa l'Ambito ANS.A.18 (A) ( già Comparto C2.10 Sub comparto A denominato “capoluogo – Via Tomasini” secondo il precedente P.R.G.).

## **ART. 3 – CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PUA**

Il presente PUA definisce contenuti sia prescrittivi, cioè vincolanti, che orientativi, cioè non vincolanti, in attuazione delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti (PSC, RUE e POC).

### **Contenuti prescrittivi**

Sono contenuti prescrittivi del PUA quelli che attengono agli indici e parametri edilizi (sup. edificabile, destinazioni d'uso); nonché alla configurazione e localizzazione delle aree edificabili, superfici minime di intervento corrispondenti alle superfici di ogni singolo lotto, degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, parcheggi, aree da

cedere per verde pubblico distanze ed allineamenti come da Tav. C04 – Planimetria generale con indicazione degli elementi prescrittivi).

Infine sono contenuti prescrittivi le norme come tali, indicate nel successivo art. 11 (indirizzi e criteri per la realizzazione degli edifici secondo i principi della bioarchitettura).

### **Contenuti orientativi**

Sono contenuti orientativi del PUA quelli che attengono alle tipologie morfologiche e funzionali degli interventi edilizi, alle sistemazioni degli spazi pubblici, alla realizzazione delle opere infrastrutturali del comparto per le quali si determinano le servitù di passaggio

Tipologie, sagome, 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.

Si precisa che lievi modifiche alle opere da eseguire sulle aree da cedere al Comune quali standard di urbanizzazione primaria (P1 ed U), diversa ubicazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune o di uso riservato, parcheggi privati non pertinenziali, nonché modifiche riguardanti la sistemazione delle aree esterne di uso privato (verde, viabilità carraia o pedonale ecc...), modifiche riguardo il posizionamento e il numero dei passi carrai, non costituiscono variazione sostanziale al presente PUA e potranno essere inserite all'interno delle singole domande di permesso di costruire per le urbanizzazioni e per la realizzazione delle nuove costruzioni nel rispetto del Codice della Strada.

### **ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PUA**

Il PUA si attua nei modi previsti dall'Art. 25 della L.R. 47/78 modificata, e/o ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92 ed in particolare mediante la stipula di una Convenzione fra il Comune ed i proprietari o gli aventi titolo delle aree interessate (soggetti attuatori).

Tale convenzione deve prevedere fra l'altro:

- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, le relative garanzie finanziarie e gli elementi relativi alla predisposizione del

progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- i termini per la realizzazione degli interventi edilizi.

## **ART. 5 - SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO, SUPERFICI FONDIARIE, ALTEZZE MASSIME**

Le Superfici Minime di Intervento (S.M.) sono corrispondenti alle superfici di ogni singolo lotto, così come individuate nella tavola n.C04 "Progetto - elementi prescrittivi" e costituiscono la più piccola entità territoriale cui è possibile riferire un progetto edilizio per il rilascio del Permesso di Costruire.

Le S.M. sono contrassegnate con un numero, corrispondente al numero del lotto

Per ciascuna S.M. la tavola n.C04 stabilisce:

- la Superficie Utile massima edificabile (Su);
- il numero massimo di piani fuori terra degli edifici;
- la localizzazione degli ambiti di edificabilità fuori terra e relative distanze dai confini e fabbricati;

La tavola C03 stabilisce l'ambito di localizzazione degli accessi carrai.

*E' ammesso il trasferimento della potenzialità edificatoria fra singoli lotti per un massimo del 20% (venti per cento) della SU di ciascun lotto interessato, ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PAU.*

### **Dati di progetto: Superficie fondiaria e H max degli edifici**

<b>LOTTO N.</b>	<b>S. F. MQ.</b>	<b>N. MAX. PIANI</b>
LOTTO 1	1.426,00	3 PIANI
LOTTO 2	1.265,00	3 PIANI
LOTTO 3	1.290,00	3 PIANI
LOTTO 4	1.740,00	3 PIANI
<b>TOTALE</b>	<b>5.721,00</b>	

## **ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE E COSTRUTTIVE**

### **6.1 - Tipologie edilizie**

Per tutti i lotti, il PUA prevede la tipologia di piccoli edifici plurifamiliari con un massimo di 3 piani fuori terra e la possibilità di realizzare un piano interrato.

### **6.2 – Elementi costruttivi**

I progetti edilizi, per l'ottenimento del Permesso di Costruire, dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- paramenti murari prevalentemente intonacati;
- coperture falde con manto in elementi di laterizio, rame, lamiera preverniciata o similare;
- coperture piane con pavimentazioni praticabili o giardini pensili;
- lattonerie in rame, acciaio o similare;
- infissi esterni in legno, PVC o alluminio verniciato;
- serramenti esterni in legno o PVC (persiane, scuroni) o pvc (avvolgibili);
- portoni di accesso autorimesse in lamiera di acciaio zincato o verniciato o legno;
- pavimentazioni per rampe di accesso alle eventuali autorimesse interrate in cemento a spina di pesce antiscivolo;
- pavimentazioni dei percorsi pedonali privati di accesso alle abitazioni in cotto, klinker, lastre di cemento autobloccanti, porfido o altra pietra naturale, ghiaia.

## **ART. 7 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria comprese nell'Ambito sarà articolato secondo le seguenti categorie principali:

- verde pubblico;
- strade, e parcheggi pubblici;
- percorsi pedonali e ciclopedonali;
- infrastrutture a rete.

Come si evince dagli elaborati grafici progettuali, sarà cura ed onere del soggetto attuatore, realizzare il tratto di strada compreso tra l'attuale parcheggio P1 in corrispondenza della Bocciofila ed il Comparto oggetto del presente PUA.

Il progetto farà riferimento agli schemi illustrati nelle tavole n. C03, C04, C05, C06 e C07.

### **7.1 – Aree a verde pubblico**

Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate e mantenute a prato stabile e su di esse dovranno essere piantumate essenze arbustive e d'alto fusto secondo le indicazioni illustrate nella tavola C03, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e comunque secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **7.2 – Strade e parcheggi pubblici**

La progettazione esecutiva delle opere stradali, dei parcheggi e dei marciapiedi, dovrà recepire le indicazioni di seguito illustrate:

- continuità dei percorsi con i tracciati esistenti;
- agevolazioni per i portatori di handicap;
- moderazione della velocità;
- adeguata segnaletica verticale ed orizzontale.
- tutte le cordolature di bordo strada e dei marciapiedi, saranno realizzate in granito.

Eventuali modifiche alla collocazione dei parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati, rispetto a quanto previsto nel presente PUA, non costituiscono varianti allo stesso e verranno valutate in sede di richiesta di Permesso di costruire.

### **7.3 – Rete delle fognature**

All'interno dell'Ambito di attuazione è presente una rete fognaria di acque miste (proveniente dall'esistente area artigianale posta a nord est) situata in prossimità del confine Sud Ovest ed al quale sono allacciati i fabbricati esistenti, confinanti con il comparto.

A servizio dell'Ambito verranno realizzati due tratti di fognatura bianca che raccoglieranno le acque, provenienti dalle precipitazioni meteoriche, sia dei lotti sia dei nuovi tratti stradali. I nuovi tratti fognari si riverseranno nella rete esistente mista.

Non è prevista la realizzazione di un condotto fognario per le acque nere in quanto i singoli lotti verranno allacciati direttamente alla fognatura comunale mista esistente.

Le recinzioni di confine sul lato nord, confinanti con il fosso esistente che raccoglie anche le acque dell'adiacente terreno agricolo, dovranno essere realizzate all'interno del lotto per non modificare percorso e funzionalità del fosso stesso, salvaguardando il sistema idrico attuale.

#### **7.4 – Reti gas e idrica**

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione i progettisti dovranno coordinarsi con gli Enti gestori delle reti idrica e del gas, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nella tavola C06.

#### **7.5 – Rete elettrica, rete telefonica e fibre ottiche**

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione i progettisti dovranno coordinarsi con gli Enti gestori delle reti elettrica, telefonica e fibre ottiche, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nella tavola C06.

#### **7.6 – Rete dell'illuminazione pubblica**

Lo schema progettuale di cui alla tavola c16 prevedono di illuminare il tratto stradale pubblico e l'adiacente marciapiede con pali aventi caratteristiche tecniche analoghe a quelle previste nelle urbanizzazioni limitrofe, meglio rappresentati nel citato elaborato.

In sede di progettazione esecutiva della rete dovranno osservarsi le prescrizioni del competente ufficio tecnico comunale e la normativa relativa all'inquinamento luminoso.

### **ART. 8 - AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: SISTEMAZIONI E RECINZIONI**

Le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5.1.5 delle Norme del vigente RUE.

E' vietato, in ogni parte dei lotti e dei fabbricati, l'uso di teli di tessuto/non tessuto per la chiusura di recinzioni, reti o ringhiere in genere anche se di colore verde.

### **ART. 9 - RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE**

Tutti gli interventi previsti nel PUA dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, tutte quelle del vigente RUE, fermo restando la prevalenza delle presenti, per quanto di competenza del PUA.

Le distanze minime degli edifici fra di loro e rispetto ai confini dei singoli lotti sono riportate nella tav. C04. Devono comunque essere rispettate le distanze tra pareti antistanti di cui all'art. 5.2.5 del Titolo V del RUE.

## **ART. 10 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE-AMBIENTALI**

Ogni intervento dovrà essere corredato da specifica relazione geotecnica e dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'elaborato C09 "Relazione Geologica", la quale fa parte integrante del presente PUA.

Gli eventuali piani interrati dovranno essere realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianti di pompaggio, con possibilità di installazione di pompe esclusivamente per il sollevamento di acque di pioggia eventualmente penetrate all'interrato da rampe e cavedi.

Gli scarichi dei locali interrati dovranno essere dotati di valvole di non ritorno.

### **10.1 Quantificazione delle superfici permeabili**

**Tab. A) SUPERFICI PERMEABILI MINIME INTERNE AI LOTTI**

<b>LOTTO N.</b>	<b>SF MQ.</b>	<b>SP %</b>	<b>SP MQ</b>
LOTTO 1	1.426,00	10%	142,60
LOTTO 2	1.265,00	10%	126,50
LOTTO 3	1.290,00	10%	129,00
LOTTO 4	1.740,00	10%	174,00
<b>TOTALE</b>	<b>5.721,00</b>		<b>572,10</b>

**Tab. B) AREE DI STANDARD U E P1 ESUPERFICI PERMEABILI ESTERNE AI LOTTI (vedi Tavola C04)**

<b>AREA</b>	<b>SF MQ.</b>	<b>P1 MQ.</b>	<b>U MQ.</b>	<b>SP MQ</b>
AREA A	736,00	0,00	0,00	0,00
AREA B	1.582,00	0,00	1.582,00	1.582,00
AREA C	351,00	351,00	0,00	0,00
AREA D1	215,00	0,00	0,00	215,00

AREA D2	480,00	0,00	0,00	480,00
<b>TOTALE</b>	<b>3.364,00</b>	<b>351,00</b>	<b>1.582,00</b>	<b>2.277,00</b>

### **VERIFICA DELLA SUPERFICIE PERMEABILE**

Ai sensi dell'Accordo ai sensi dell'Art.11 L. N.241/1990 e Art.18 L.R. EMILIA ROMAGNA N.20/2000 del 03/07/2014 Sp min = mq 2.558,80.

S.P. di progetto = mq. 572,10 + mq. 2.277,00 = mq. 2.849,10 > mq. 2.588,80

## **ART. 11 – INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI SECONDO I PRINCIPI DELLA BIOARCHITETTURA**

### **Contenuti Prescrittivi**

Tutti gli edifici residenziali o prevalentemente residenziali di Nuova Costruzione di edilizia libera, da realizzare all'interno dell'Ambito dovranno essere progettati secondo i criteri previsti dalla classe energetica A.

#### **materiali ecologici**

- impiego di materiali naturali e non trattati con sostanze tossiche
- costruzioni permeabili e con caratteristiche termiche equilibrate, come ad esempio la conduzione del calore, l'isolamento termico, l'accumulazione del calore per ottenere alte temperature sulle superfici
- impiego per i rivestimenti di materiali che conservino e regolino l'umidità

#### **microclima elettrico**

- nessun impiego per gli interni di materiali sintetici che si caricano elettrostaticamente
- messa a terra della struttura portante in tondino di ferro per c.a.

#### **impiego ecologico dell'acqua**

- minimizzazione delle superfici impermeabili asfaltate negli spazi liberi
- divieto di prelievo idrico da pozzi

#### **microclima delle abitazioni**

- previsto l'uso di materiali edili naturali ed innocui

#### **aree a verde privato**

- le piantumazioni dovranno principalmente essere di siepi ed alberi di essenze autoctone miste, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento del Verde del Comune di Budrio.

**tecnica energetica ecologica**

- si prevede l'impiego di fonti di energia rigenerativa e riproducibile, es. energia solare e fotovoltaica ai sensi delle normative vigenti

**ART. 12 – POTENZIALITA' EDIFICATORIE – DESTINAZIONI D'USO**

**Tabella potenzialità edificatorie**  
(vedi art. 2.3.3 della relazione illustrativa)

<b>LOTTO N.</b>	<b>SF MQ.</b>	<b>Su MQ.</b>	<b>USI CONSENTITI</b>	<b>%</b>
LOTTO 1	1.426,00	364,00	<i>a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7</i>	100%
LOTTO 2	1.265,00	392,00	<i>a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7</i>	100%
LOTTO 3	1.290,00	284,00	<i>a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7</i>	100%
LOTTO 4	1.740,00	666,00	<i>a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7</i>	100%
<b>TOTALE</b>	<b>5.721,00</b>	<b>1.706,00</b>		