

# COMUNE DI BUDRIO

Progetto per

## INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO (IUC) IUC 58A E IUC 58B per l'ampliamento di un edificio ad uso produttivo e magazzino posto a Cento di Budrio in via Enrico Mattei, 4

PROPRIETA'

**COMET spa**  
via Michelino, 105  
40127 Bologna

PROGETTISTA

**Ing. Stefano Marzadori**  
Via Gyula, 43  
40054 Budrio (BO)

COLLABORATORE

**Arch. Susanne Rueff**

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO:

Relazione di variante al RUE

SCALA

TAVOLA N°

**URB 1.1**

1°	30 MARZO 2023	IUC COMET	N° ARCHIVIO:
2°	22 GIUGNO 2023		U/779
3°			
4°			
5°			
6°			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	

## PREMESSA

L'azienda COMET SPA, con sede a Bologna in via Michelino, 105, per adeguare la superficie ad uso produttivo, alle attuali richieste di mercato, ha la necessità di ampliare il magazzino **A** esistente, situato in Comune di Budrio, località Cento In Via Mattei, 4, con accesso anche da via Albert Einstein.

Per poter soddisfare le proprie esigenze, la COMET SPA, ha recentemente acquistato i lotti individuati nel cessato Piano Particolareggiato con i numeri 16, 17 e 20 e catastalmente individuati al Foglio 135 con i Mappali 340, 339 e 338. Tali lotti edificabili confinano a nord con via A. Einstein di fronte al magazzino **A** esistente e a sud con una fascia di verde pubblico. Di proprietà COMET SPA è un ulteriore lotto edificabile individuato catastalmente al Foglio 135, Mappale 375.

Pertanto, per poter realizzare un nuovo edificio ad uso produttivo in collegamento con quello esistente, la soluzione è stata individuata nell'acquisto di un tratto di strada comunale denominata via Albert Einstein con i rispettivi parcheggi, e la porzione di verde pubblico adiacente ai tre lotti acquistati individuati con i Mappali 338, 339 e 340.

Per poter ufficializzare con la presentazione della pratica, in data **28 febbraio 2023 con deliberazione n 10, il Consiglio Comunale** ha deliberato di prendere atto alle richieste formulate da COMET Spa e di valutare positivamente l'ampliamento sia come attività economica che come interesse pubblico.

Si premette che **la destinazione d'uso del nuovo edificio in ampliamento, sarà esclusivamente produttivo; la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, prevista dal RUE vigente, non verrà contemplata, in quanto COMET SPA ha rinunciato a tale destinazione.**

Vista l'acquisizione della strada, dei parcheggi pubblici e del verde pubblico, è necessario fare una verifica complessiva degli standard relativa l'intero comparto.

Per quanto sopra, al fine di soddisfare lo **standard di parcheggi pubblici**, è stata fatta una verifica sull'intero comparto in seguito alla ridefinizione degli usi togliendo l'uso commerciale; i parcheggi pubblici, acquisiti da COMET SPA lungo via Albert Einstein, verranno recuperati principalmente lungo via Enrico Mattei e per la parte residua lungo via Albert Einstein, all'interno di due particelle che COMET SPA cederà all'Amministrazione Comunale come di seguito dimostrato, dalla quale si evince che dal lotto 18 e dal lotto 16 del cessato PP è stato tolto l'uso commerciale che rimane solamente nell'ex lotto 7, non interessato dall'intervento in oggetto.

Per quanto riguarda la dotazione di **verde pubblico** acquisita da COMET SPA, questa verrà recuperata cedendo all'Amministrazione Comunale il Mappale 375 del Foglio 135 della medesima superficie. Questo lotto, situato a fianco del Mappale 452 la cui destinazione è verde pubblico, verrà attrezzato per creare un'unica grande area verde.

**La superficie edificabile di tale lotto, pari a mq 1.842,60, verrà trasferita sul nuovo lotto in cui è previsto l'ampliamento del fabbricato.**

Allo stato attuale, all'interno dell'area destinata a parcheggi pubblici in confine con il lotto edificabile individuato catastalmente al Foglio 135 Mappale 338, è collocata la Cabina di Media Tensione ENEL n 5098131 per la quale è necessario fare richiesta di spostamento; la nuova posizione della cabina, è prevista su via Albert Einstein a fianco dei nuovi parcheggi pubblici.

Questa soluzione produce una serie di problemi che vanno dalla "sdemanializzazione" della strada, alla vendita della stessa, alla presentazione di un progetto organico fino alla necessità del superamento di alcuni aspetti di carattere urbanistico a cui l'Amministrazione Comunale può sopperire con uno specifico percorso urbanistico, burocratico e amministrativo che consenta l'ampliamento dell'edificio esistente.

## 1. IUC 58A – IL LOTTO

**La superficie fondiaria del lotto (IUC 58A)** è composta dai seguenti mappali:

lotto:	Foglio 135 Particella 438	= mq 35.897
lotto:	Foglio 135 Particella 338	= mq 2.145
lotto:	Foglio 135 Particella 339	= mq 5.515
lotto:	Foglio 135 Particella 340	= mq 5.760
cabina Enel:	Foglio 135 Particella 424	= mq 17
strada:	Foglio 135 Particella 461	= mq 36
porzione strada:	Foglio 135 Particella 533/B	= mq 5.065
porzione di verde pubblico	Foglio 135 Particella 533/D	= mq 2.745
porzione di verde pubblico	Foglio 135 Particella 429/B	= <u>mq 185</u>
		<b>mq 57.365</b>

da questa superficie occorre sottrarre le superfici che COMET SPA ha ceduto all'Amministrazione Comunale da destinare a parcheggio pubblico:

area lungo via Albert Einstein:	Foglio 135 Particella 438/B	= mq 320
area lungo via Enrico Mattei:	Foglio 135 Particella 340/B	= <u>mq 477</u>
		<b>mq 797</b>

pertanto la SF del nuovo lotto è:  $\text{mq } 57.365 - \text{mq } 797 = \text{mq } 56.568$

**La superficie fondiaria del lotto (IUC 58B)** è composta dal seguente mappale:

lotto:	Foglio 135 Particella 375	= mq 3.071 > mq 2.930
--------	---------------------------	-----------------------

## 2. POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria pari allo 0,60 della SF, si precisa che questa è stata calcolata esclusivamente sui lotti edificabili (F 135 Mappali 438, 338, 339, 340, 375) e non sulla strada e parcheggi che verranno ceduti dall'Amministrazione Comunale a COMET S.p.A. senza potenzialità edificatoria.

<b>F 135 M 438:</b>	mq 35.950,00	0,60	mq 21.570,00
<b>F 135 M 338:</b>	mq 2.145,00	0,60	mq 1.287,00
<b>F 135 M 339:</b>	mq 5.515,00	0,60	mq 3.309,00
<b>F 135 M 340:</b>	mq 5.760,00	0,60	mq 3.456,00
<b>F 135 M 375:</b>	mq 3.071,00	0,60	<u>mq 1.842,60</u>
			<b>mq 31.464,60</b>

Tale superficie edificabile verrà assorbita integralmente dal progetto di ampliamento.

### **3. PARCHEGGI PUBBLICI**

I parcheggi pubblici vengono ricalcolati tenendo conto dell'intero comparto togliendo l'uso commerciale dal lotto all'interno dello IUC 58A.

**ST TOTALE EX SUB COMPARTO D3.2A**

**mq 264.960,00**

**UT max**

**0,35 mq/mq**

**STATO ATTUALE (COME DA CESSATO PP)**

SC Uso produttivo (c1)

mq 76.955,00

SC Usi commerciali (b2.e-b2.f-b2.g)

mq 11.435,00

SC Uso terziario (b1)

mq 1.200,00

SC Uso commerciale (b2.7)

mq 1.000,00

SC commerciale e terziario TOTALE

mq 13.635,00

SC residenziale

mq 2.000,00

**SC progetto TOTALE**

**mq 92.590,00**

**STANDARD DI URBANIZZAZIONE P1 richiesti**

ST usi commerciale, terziario e residenziale:

mq 13.635,00/0,35 = **mq 44.671,00**

ST uso produttivo:

mq 264.960,00 – 44.671,00 = **mq 220.289,00**

P1 uso produttivo = 5% ST: mq 220.289,00 x 0,05 =

mq 11.014,00

P1 comm./terziario = 40% SC: mq 13.635,00 x 0,40 =

mq 5.450,00

P1 residenziale = 13% SC: mq 2.000,00 x 0,13 =

mq 260,00

P1 richiesti TOTALE

**mq 16.728,00**

**P1 realizzati: mq 16.762,00 > mq 16.728,00**

**VARIANTE PER IUC 58A e 58B**

SC Uso produttivo (c1)

mq 84.755,00

SC Usi commerciali (b2.e-b2.f-b2.g)

mq 4.735,00

SC Uso terziario (b1)

mq 1.200,00

SC commerciale e terziario TOTALE

mq 5.935,00

SC residenziale

mq 1.900,00

**SC progetto TOTALE**

**mq 92.590,00**

**STANDARD DI URBANIZZAZIONE P1 richiesti**

ST usi commerciale, terziario e residenziale:

mq (5.935,00+1.900,00)/0,35 = **mq 22.386,00**

ST uso produttivo:

mq 264.960,00 – 22.386,00 = **mq 242.575,00**

P1 uso produttivo = 5% ST: mq 242.575 x 0,05 =

mq 12.129,00

P1 comm./terziario = 40% SC: mq 5.935 x 0,40 =

mq 2.374,00

P1 residenziale = 13% SC: mq 1.900 x 0,13 =

mq 247,00

P1 richiesti TOTALE

**mq 14.750,00**

P1 realizzati	mq 16.762,00
P1 inglobati nel lotto - strada (IUC 58A)=	mq 2.363,00 (-)
P1 "convertiti da P3": (mq 285,00 + 188,00)	<u>mq. 473,00</u>
P1 disponibili	<b>mq 14.872,00</b>

**P1 realizzati: mq 14.872,00 > mq 14.750,00**

#### **4. VERDE PUBBLICO**

La superficie destinata a verde pubblico, a compensazione della superficie acquisita dalla COMET Spa, è prevista all'interno del lotto individuato dalla Particella 375 al Foglio 135.

La superficie che COMET Spa acquisisce dall'Amministrazione Comunale è pari a mq 2.930, la superficie del lotto che COMET Spa cede all'Amministrazione Comunale, è pari a mq 3.071; pertanto:  
**mq 3.071 > mq 2.930**

#### **5. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'**

L'intervento non è soggetto al contributo di sostenibilità in quanto interamente ubicato all'interno del perimetro urbano esistente e non determina alcun incremento della capacità edificatoria rispetto all'ambito consolidato.

#### **6. IL PERCORSO URBANISTICO**

L'azienda COMET SPA, per poter intervenire nei suoi terreni edificabili e nel suo edificio posto all'interno della sua proprietà in via Enrico Mattei, 4, ha necessità di definire e risolvere alcuni problemi di carattere urbanistico attraverso una specifica variante al RUE vigente del Comune di Budrio.

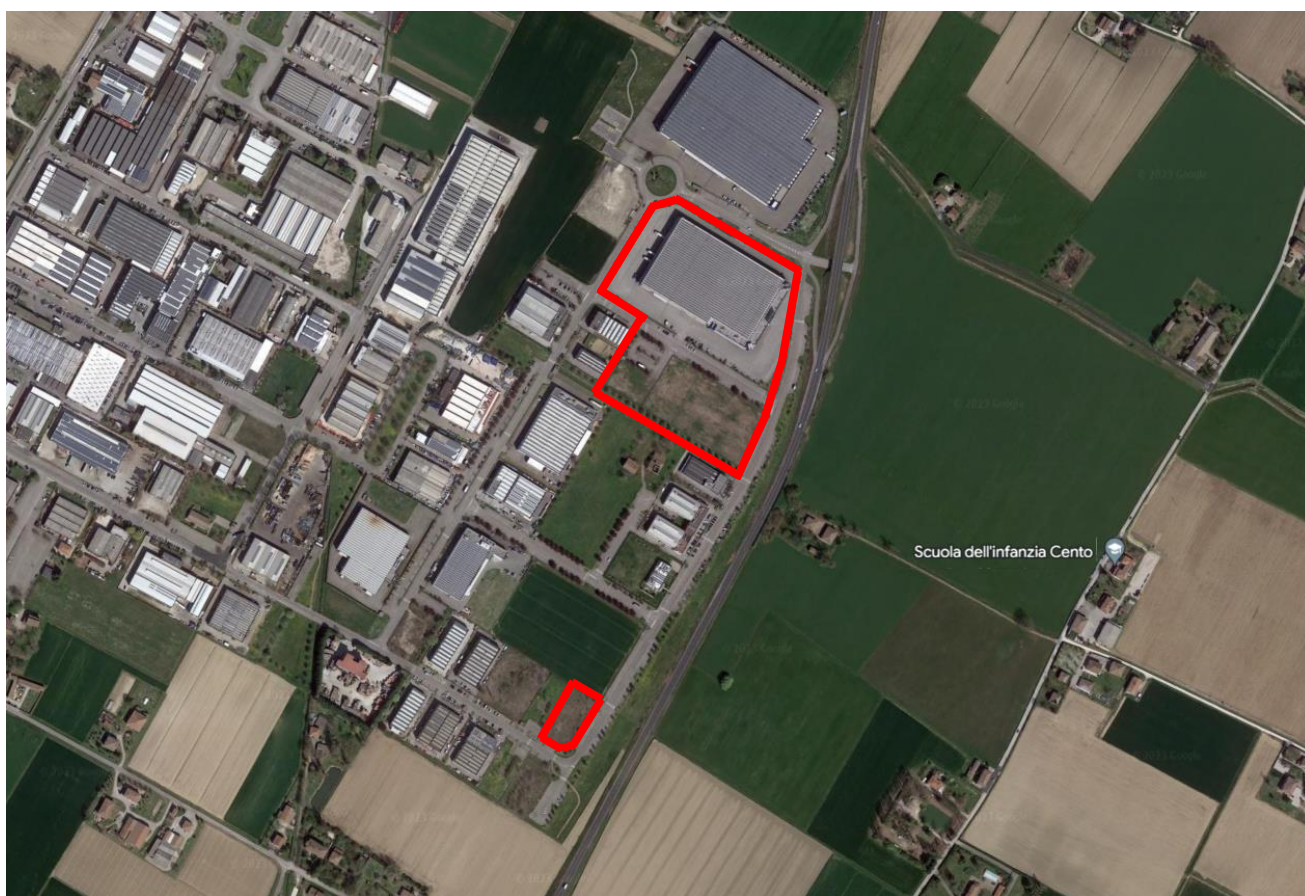
Tale variante consiste nel destinare ad uso produttivo il nuovo edificio che sorgerà anche sulla porzione di Via Albert Einstein che verrà sdemanializzata e ceduta dall'Amministrazione Comunale alla COMET SPA.

**Non è previsto l'aumento della superficie utile oltre a quella stabilita per i lotti edificabili e pertanto la sede stradale, unitamente ai parcheggi pubblici, verrà ceduta dall'Amministrazione Comunale, senza potenzialità edificatoria.**

La superficie utile massima prevista, è quella data dalla somma della superficie utile esistente, della superficie utile residua del lotto denominato nel cessato Piano particolareggiato 18 ((Foglio 135 Mappale 438), magazzino **A** esistente, della superficie utile prevista per i lotti denominati nel cessato Piano Particolareggiato, 16 (Foglio 135 Mappale 340), 17 (Foglio 135 Mappale 339) e 20 (Foglio 135 Mappale 338), e del lotto edificabile individuato al Foglio 135 Mappale 375 per un totale di mq 14.315,87 (vedi tav 1.4); si ribadisce, per quanto riguarda la strada acquisita, che non è prevista la richiesta di potenzialità edificatoria.

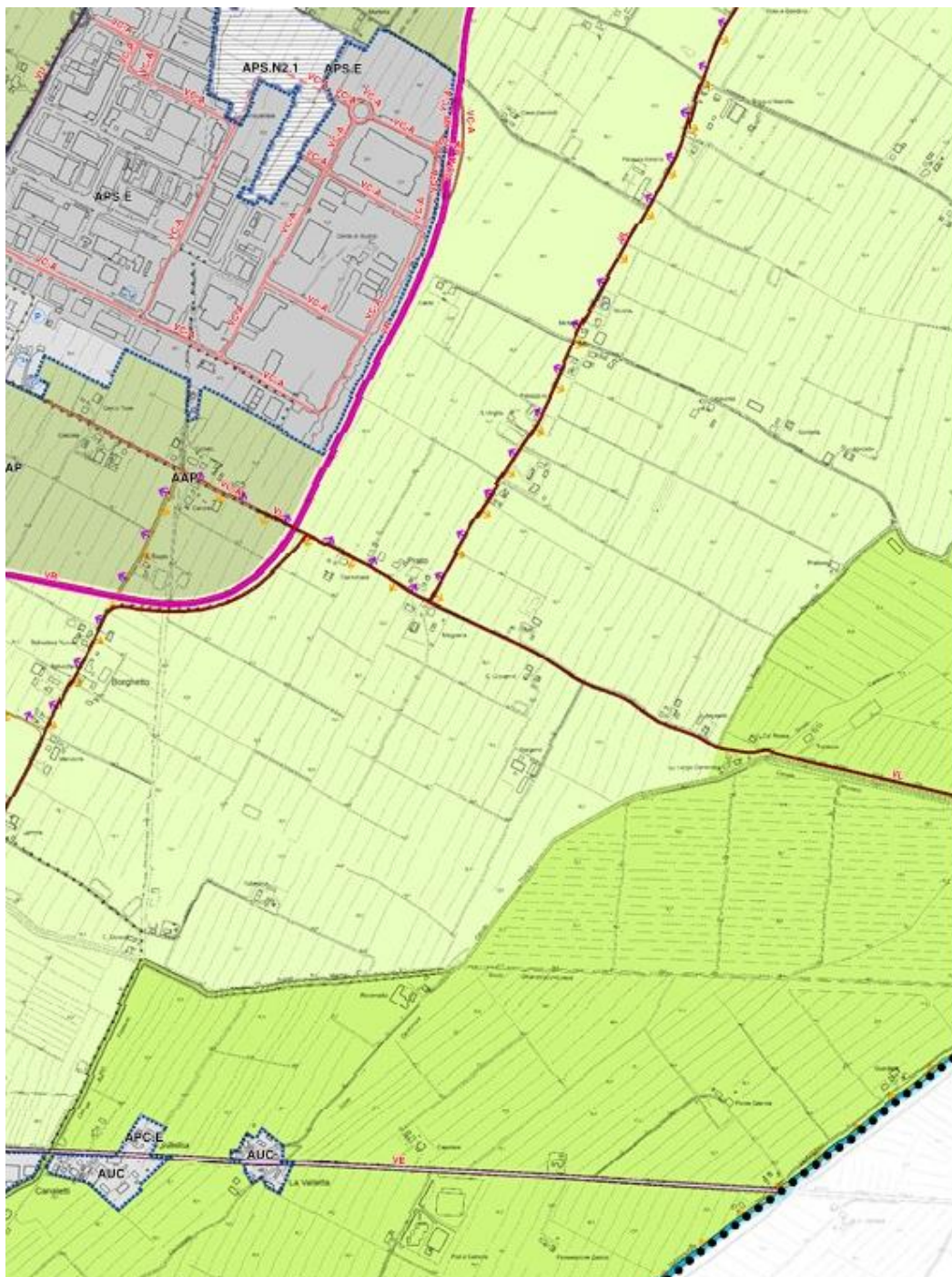
Si precisa che allo stato attuale, la strada denominata via Albert Einstein, è utilizzata prevalentemente dai veicoli in entrata ed in parte in uscita al lotto di COMET SPA edificio **A**, mentre per l'uscita viene utilizzato anche il passo carraio su via Enrico Mattei dallo svincolo alla rotatoria. La porzione della Via Einstein che rimarrà pubblica, continuerà a servire l'attività insediata nel lotto 21 del cessato Piano Particolareggiato, ora Mappale 521 del Foglio 135.

Per attuare l'ampliamento dell'azienda occorre procedere preliminarmente alla verifica degli strumenti urbanistici vigenti per capire le opportune varianti che la proposta progettuale genererà.



INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO





STRALCIO DA PSC – TAV 1 – AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI - FOGLIO 4 – **INVARIATO**

Dalla lettura dell'elaborato, si evince che l'area interessata dal presente intervento, non comporta alcuna variante al PSC



La variante riguarda la strada unitamente ai parcheggi pubblici, che devono essere sdemanializzati per essere inglobati all'interno della proprietà privata così come la fascia di area verde a sud dello IUC 58A, e lo spostamento della cabina Enel oggi situata all'interno dell'area a parcheggi pubblici che verrà inglobata all'interno dello IUC.

## 7. IL CONTESTO INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI

Tre sono gli aspetti convenuti con l'Amministrazione Comunale per rispondere alle esigenze dell'azienda:

- a) la "sdemanializzazione e cessione in proprietà di porzione della strada pubblica";
- b) la "sdemanializzazione e cessione in proprietà dei parcheggi pubblici" prospicienti la via Albert Einstein;
- c) la "sdemanializzazione e cessione in proprietà della fascia di verde pubblico" a sud dei lotti edificabili;
- d) lo spostamento della cabina ENEL esistente dall'area destinata a parcheggio pubblici alla via Albert Einstein.

Per i quattro aspetti di cui sopra, sono stati eseguiti analisi specifiche e precisamente:

- a) "sdemanializzazione e cessione in proprietà di porzione della strada". È stata affidata al professionista Ing. Simona Longhi, esperta nel settore, l'analisi dei flussi di traffico sulla strada da cedere (via A. Einstein) per capire quale impatto avrebbe avuto sull'intera area l'eliminazione di questo tratto e le ricadute sulle strade limitrofe. Il rilievo su strada, effettuato manualmente, ha conteggiato le singole manovre di svolta all'intersezione via Albert Einstein – via Johannes Schmidl: le rilevazioni sono state eseguite in una giornata media feriale tipo, nell'orario di punta della mattina 7.00–9.00 (worst case), ad intervalli di 15', e classificando i veicoli nelle 2 categorie "leggeri" (auto + commerciali leggeri) e "pesanti".

Tale indagine ha dimostrato l'esiguità dei flussi attuali in transito e come gli altri tratti stradali (via J. Schmidl e via E. Mattei) siano in grado di sostenere un carico veicolare alquanto superiore a quello odierno e a quello futuro di progetto. Tale analisi è supportata da uno specifico studio trasportistico allegato alla relazione.

- b) "sdemanializzazione e cessione in proprietà dei parcheggi pubblici". Per quanto riguarda i parcheggi pubblici situati all'interno dell'area da acquisire, è stata fatta, in funzione della ridefinizione degli usi previsti, una verifica sull'intero comparto. I parcheggi pubblici acquisiti da COMET Spa, verranno recuperati lungo via Enrico Mattei e lungo via Albert Einstein all'interno di due particelle che COMET Spa cederà all'Amministrazione Comunale.
- c) "sdemanializzazione e cessione in proprietà della fascia di verde pubblico". La superficie destinata a verde pubblico, situata a sud del lotto e acquisita da COMET Spa, verrà compensata con la cessione da parte di COMET Spa all'Amministrazione Comunale, di un lotto edificabile individuato catastalmente al Foglio 135 Mappale 375 di pari superficie. Tale lotto è situato in adiacenza di un'area già destinata a verde pubblico, in tal modo è possibile creare un'unica grande area verde attrezzata.  
La superficie edificabile del lotto di cui sopra, verrà trasferita all'interno del nuovo lotto.
- d) "spostamento della cabina ENEL esistente". Per non dover creare delle servitù all'interno dell'area di intervento, è necessario effettuare lo spostamento della cabina ENEL in altra

posizione idonea. Sono stati presi preventivamente accordi con ENEL e da parte dell'Amministrazione Comunale è stata fatta richiesta di preventivo per lo spostamento della stessa nella parte a ovest della via Albert Einstein in area attualmente di proprietà COMET S.p.A. che verrà ceduta al Comune di Budrio.

## **8. ACCESSIBILITA' ALL'AREA – VERIFICA SOSTENIBILITA' CARICO TRASPORTISTICO**

Il nuovo fabbricato ad uso produttivo, di proprietà COMET SPA, sarà costruito di fronte al magazzino A esistente e verrà ad esso collegato eliminando un tratto della strada comunale attuale Albert Einstein; quest'ultima è ora utilizzata prevalentemente dai veicoli in entrata ed in parte in uscita dal magazzino A esistente (altri due accessi si trovano su via Enrico Mattei).

La proposta progettuale di ampliamento indurrà carichi aggiuntivi di traffico, leggero dei dipendenti e pesante dei conferitori/prelevatori, ma in volumi assai modesti.

A conferma di ciò si veda la tav URB 1.7, par. 3.2 Stima dei flussi attratti/generati dello Studio del traffico (carico urbanistico complessivo stimato pari a circa 100 unità/giorno): per i veicoli leggeri degli addetti in ingresso e in uscita l'ora di massima punta si concentra tra le 13 e le 14 (cambio turno dipendenti) con circa 25 v/h e tra le 8 e le 9 del mattino con 5 v/h, mentre per i mezzi pesanti la distribuzione oraria è maggiormente ripartita nell'arco della giornata con una punta di 8 v/h nella fascia oraria tra le 8 e le 11.

Di conseguenza l'attuazione del progetto non genererà impatti significativi sulla viabilità di via Enrico Mattei (percorso alternativo alla chiusura di parte di via Einstein) ampiamente in grado di sostenere tali variazioni di deflusso.

## **9. LA PROPOSTA PROGETTUALE**

La proposta progettuale consiste nella costruzione di un nuovo fabbricato ad uso produttivo da collegare al magazzino **A** esistente attraverso due ampi corridoi coperti.

Il nuovo fabbricato avrà come destinazione d'uso principale quello di produttivo e ospiterà la sala mensa oltre a locali tecnici necessari per lo svolgimento dell'attività e ai servizi igienici; per quanto riguarda il fabbricato esistente, le opere di manutenzione straordinaria consistono nella riorganizzazione degli spazi destinati a spogliatoi, servizi igienici ed uffici a seguito anche dell'accrescimento dell'organico.

Per gli importanti interventi sopra descritti, è necessario riorganizzare la viabilità interna alla proprietà e prevedere spazi verdi permeabili e parcheggi privati (inseriti completamente all'interno del lotto d'intervento) nella misura richiesta dalla vigente normativa.

## **10. LA VARIANTE AL RUE GENERATA DALLA PROPOSTA PROGETTUALE**

La variante al RUE riguarda:

- **acquisizione da parte di COMET SPA di un tratto di via Albert Einstein sulla quale insistono anche dei parcheggi pubblici, e dell'adiacente area destinata a parcheggio pubblico con incorporamento nell'area di proprietà**
- **cessione da parte di COMET SPA all'Amministrazione Comunale di due porzioni di aree da destinare a parcheggio pubblico.**
- **Acquisizione da parte di COMET SPA di una striscia di verde pubblico con incorporamento nell'area di proprietà**
- **cessione da parte di COMET SPA all'Amministrazione Comunale di un lotto da destinare a verde pubblico attrezzato di uguale superficie.**

## **11. CONCLUSIONI**

Per concludere, l'attuazione del Progetto consente di intervenire su un suolo già urbanizzato, riqualificando e razionalizzando l'intera area di proprietà COMET SPA.

L'intervento permette una riorganizzazione ottimale dell'Azienda e di conseguenza un incremento di personale addetto e non genera ricadute sul traffico dell'Ambito APS-E come meglio specificato nella specifica relazione sul traffico (vedi tav URB 1.7).

L'attuazione del progetto, in variante al RUE, non genererà impatti ambientali per cui ci troviamo di fronte alla completa compatibilità della proposta progettuale e con la filosofia della legislazione regionale (LR 6/2009).

Budrio (BO), lì 30 marzo 2023

Il tecnico progettista