

# 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:

Risposta alla comunicazione della  
Città Metropolitana PG 2023/17565  
del 19.07.2023

SCALA

TAVOLA N°

**3.1.1**

1°	26 LUGLIO 2023	IUC COMET	N° ARCHIVIO:
2°			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 e magazzino/deposito, 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 consentendo così l'accorpamento delle aree.

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, sarà produttivo; la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, prevista dal RUE vigente, verrà eliminata dalla previsione normativa, in quanto COMET SPA ha rinunciato a tale destinazione.**

**Di seguito la verifica degli standard pubblici (parcheggi e verde pubblico), della capacità edificatoria e della superficie permeabile, così come richiesto dalla Città Metropolitana di Bologna in data 19.07.2023 PG 2023/17565.**

**Tali verifiche sono peraltro già riportate negli elaborati allegati al Procedimento Unico intestato alla Società COMET SPA.**

## VERIFICA DEI PARCHEGGI PUBBLICI

La COMET SPA vista l'esigenza di realizzare un capannone ad uso produttivo, per le attuali richieste di mercato, ha rinunciato alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio; pertanto **i parcheggi pubblici vengono ricalcolati tenendo conto dell'intero comparto togliendo l'uso commerciale dal lotto all'interno dello IUC 58A.**

**Per fare la verifica degli standard dei parcheggi pubblici, di seguito la tabella riassuntiva degli usi previsti all'interno dell'intero comparto allo stato attuale (come da cessato Piano Particolareggiato) ed in progetto, ovvero in variante per lo IUC 58A e lo IUC 58B**

**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	<u>1.000,00</u>
SC commerciale e terziario TOTALE	mq	13.635,00
SC residenziale	mq	<u>2.000,00</u>

**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 (con un'eccedenza di mq 34,00)**

**VARIANTE PER IUC 58A e 58B senza l'uso commerciale nello IUC 58A**

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	<u>1.200,00</u>
SC commerciale e terziario TOTALE	mq	5.935,00
SC residenziale	mq	<u>1.900,00</u>
<b>SC progetto TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>92.590,00</b>

**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>

Standard P1 min richiesti = mq 14.750,00

Standard P1 di progetto = mq 14.872,00

**Pertanto: mq 14.872,00 > mq 14.750,00 (con un'eccedenza di mq 122,00). Quindi la situazione di progetto risulta migliorativa rispetto allo stato realizzato.**

## VERIFICA DEL VERDE PUBBLICO

La COMET SPA in permuta alla superficie destinata a verde pubblico che verrà inglobata all'interno dello IUC 58A, ha acquistato un lotto edificabile in adiacenza ad un'area già destinata a verde pubblico. Tale lotto individuato dallo IUC 58B, verrà ceduto all'Amministrazione Comunale e avrà anch'esso destinazione di verde pubblico.

**STATO ATTUALE (area da inglobare all'interno dello IUC 58A e quindi non più destinata a verde pubblico):**

porzione di verde pubblico	Foglio 135 Particella 533/D	= mq 2.745,00
porzione di verde pubblico	Foglio 135 Particella 429/B	= <u>mq 185,00</u>
		<b>mq 2.930,00</b>

**PROGETTO (area da cedere con destinazione di verde pubblico IUC 58B):**

lotto: Foglio 135 Particella 375 = mq 3.071,00

**Pertanto: mq 3.071,00 > mq 2.930,00 = la superficie a verde pubblico finale è superiore e pertanto migliorativa rispetto a quella attuale.**

## VERIFICA CAPACITA' EDIFICATORIA

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria prevista all'interno dello IUC 58A, pari allo 0,60 della SF, **si precisa che questa è stata calcolata esclusivamente sui lotti già attualmente edificabili sulla base dalla UF prevista dal RUE vigente (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.**

### STATO ATTUALE

	SF	UF	SU max
<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

**F 135 M 375:** mq 3.071,00 0,60 mq 1.842,60  
**mq 31.464,60 di SU massima realizzabile**

#### PROGETTO

mq 17.285,28 (Su esistente) + mq 14.121,52 (SU di progetto) = **mq 31.406,80**

**Pertanto: mq 31.406,80 < mq 31.464,60**

**La modesta superficie utile residua pari a mq 57,80, verrà eventualmente utilizzata in caso di variante in corso d'opera.**

#### SUPERFICIE PERMEABILE

Per quanto riguarda lo **stato attuale**, il calcolo della superficie permeabile viene effettuato sui lotti di proprietà COMET SPA ipotizzando una superficie permeabile minima prescritta dalla normativa pari a 0,10 mq/mq.

Tale superficie va sommata alla superficie permeabile esistente delle aiuole all'interno dei parcheggi pubblici P1 e lungo la strada pubblica (tali aree vengono inglobate all'interno dello IUC 58A):

##### STATO ATTUALE:

	SF	IP	SP min
<b>F 135 M 438:</b>	mq 35.950,00	0,10	mq 3.595,00
<b>F 135 M 338:</b>	mq 2.145,00	0,10	mq 214,50
<b>F 135 M 339:</b>	mq 5.515,00	0,10	mq 551,50
<b>F 135 M 340:</b>	mq 5.760,00	0,10	mq 576,00
<b>Aiuole parcheggi e strada pubblica</b>			<u>mq 700,00</u>
			<b>Mq 5.637,00 minimo richiesto</b>

Per quanto riguarda il **progetto**, si fa riferimento a tutto lo IUC 58A come da relazione aggiornata (tav 1.1) allegata alla presente:

#### PROGETTO

SP = **mq 6.528,00**

**Pertanto il bilancio della permeabilità di progetto è positivo in quanto risultano permeabili quasi 900 mq in più rispetto a quanto normativamente richiesto. Tale risultato è stato ottenuto riducendo al minimo funzionale le superfici impermeabili relative ai piazzali ed utilizzando, ove possibile, materiali drenanti**