



Comune di Budrio
Settore Edilizia Privata e Urbanistica



SERVIZIO URBANISTICA

CLASSIFICAZIONE 06/03 - 2019/453

PROTOCOLLO N. 21599/2019 DEL 03/09/2019

Spett.le
SUAP
Unione Terre di Pianura

OGGETTO: PROCEDURA ART.8 D.P.R. 160/2010 - PERMESSO DI COSTRUIRE PER AMPLIAMENTO E RIORGANIZZAZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO, IN VARIANTE AL P.S.C. ED AL R.U.E. DEL COMUNE DI BUDRIO - VIA GUIZZARDI N. 38, BUDRIO – PARERE DI COMPETENZA.

Premesso che l'art. 8 del D.P.R. 160/2010 consente l'indizione della conferenza di servizi in caso di ampliamento di stabilimenti produttivi esistenti che coinvolgano gli strumenti urbanistici, al fine di accelerare la procedura che diversamente comporterebbe la redazione di un PUA;

Vista l'indizione della Conferenza di servizi in modalità sincrona ex art.14 ter della L. 241/1990, del progetto definitivo in oggetto, pervenuta in data 24/07/2019 con PG. n. 18891/2019, con la quale il Suap convoca la conferenza mercoledì 04/09/2019 ore 9,30;

Considerato che si tratta dell'ampliamento di uno stabilimento produttivo in località Cento di Budrio, in area di espansione APS.N2.1 già interessata precedentemente dall'espansione di un'altra azienda con procedura art.14bis, la ditta MZ Aspiratori, e che la scheda di PSC prevede il completamento della viabilità interna a cui parteciperà in quota parte anche il suddetto intervento convenzionato IUC 48;

Visto che sarà oggetto del presente permesso di costruire anche il progetto della viabilità interna, unitamente agli standard urbanistici (P1 e V) previsti da RUE per la capacità edificatoria di progetto, si rimanda ad istruttoria dedicata la valutazione di tali opere.

Inquadramento

L'area, destinata alla realizzazione del progetto di ampliamento, ricade all'interno del foglio catastale 135, Mappale 544, di proprietà IMMOBILIARE CHECCHI E MAGLI S.R.L.. La nuova strada di previsione da PSC interesserà anche le particelle F.135 Mapp.557 e 540.



La particella F.135 Mapp.151 di proprietà FUITEM & ORSINI FRUTTAEXPORT SRL sarà coinvolta per la realizzazione della strada e di una variante urbanistica con cessione da parte di Checchi & Magli di una fascia di terreno di circa 205 mq.

Variante urbanistica

Visti gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Budrio:

- la Tavola dei Vincoli e relative schede approvata con Deliberazione di C.C. n. 13 del 07/03/2017 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale N. 91 del 05/04/2017;
 - il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di C.C. n. 14 del 07/03/2017 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale N. 91 del 05/04/2017;
 - il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di C.C. n. 15 del 07/03/2017 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale N. 91 del 05/04/2017;
- Nelle more della redazione del nuovo strumento urbanistico PUG previsto dalla L.R. 24/2017 non verrà adottato un nuovo POC che ad oggi risulta scaduto.

le aree suddette sono interessate dai seguenti vincoli:

- *Zone delle potenzialità archeologiche - Zona B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono):* gli interventi che prevedono scavo e/o modificazione del sottosuolo che raggiungano una profondità **pari o maggiore di 0,5 m** dal piano di campagna attuale, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza competente, a **sondaggi archeologici e/o carotaggi** sino alla profondità prevista dal progetto d'intervento, secondo le modalità indicate dalla Soprintendenza competente.
- *Gasdotti e relative fasce di rispetto* vedi > art. 3.13 PSC e > art. 3.6.3 RUE : è necessario considerare la fascia di rispetto del gasdotto (20m) e per la realizzazione di opere edilizie e infrastrutturali prendere contatto con l'ente proprietario del Gasdotto per eventuali interferenze o provvedimenti, in particolare la strada di nuova realizzazione interseca il gasdotto interrato e saranno da valutare le relative interferenze.
- *Aree con pericolosità alluvioni P2-M* : ai sensi dell'art. 2.6 bis PSC, essendo un nuovo intervento edilizio con ampie zone impermeabilizzate, fattore che può aumentare il rischio idraulico, il progetto è da sottoporre a parere dell'unità di bacino competente (Bonifica Renana)
- *Reticolo idrografico minuto (art. 2.2 del PSC - art. 4.2 del PTCP) - Fasce di tutela fluviale - Sistema storico delle acque derivate: canali storici:* il passaggio del canale storico Fossano genera una fascia di rispetto di circa 10 mt dall'asse del canale che in questa area è tombato. Il canale NON è tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004 conseguentemente si ritiene non necessario il rilascio di una specifica autorizzazione paesaggistica nell'ambito del procedimento della Conferenza; sarà da valutare l'allaccio delle acque meteoriche al Fossano da sottoporre a parere degli Enti competenti. Il progetto urbanistico-edilizio riguarda l'ampliamento del piazzale sul sedime del canale tombato senza che venga realizzato alcun manufatto.

L'interramento della linea elettrica aerea, migliorativo per la sicurezza e per la rete stessa è stato precedentemente autorizzato con delibera di Consiglio n.59/2018 del 29/10/2018 su richiesta della ditta Checchi & Magli ad E-distribuzione. La realizzazione degli scavi e della predisposizione delle



polifore sarà a carico della ditta mentre la messa a dimora di cavi ed allacciamenti sarà di competenza esclusiva di E-distribuzione.

Visto che:

- le aree interessate dall'intervento sono classificate come **APS.N2 - Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento** (Capo 4.5 art. 4.5.2) attraverso la procedura in oggetto è consentito il completamento dell'area produttiva di Cento e della viabilità principale interna all'ambito secondo i parametri previsti dalla scheda d'ambito di PSC : **APS.N2.1 Cento Nord-Est**.

Per attuare l'ampliamento è prevista una variante urbanistica mediante la trasformazione dell'area di intervento da APS.N2.1 (ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento) a APS.E (ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati esistenti) con l'individuazione di un ambito unitario convenzionato IUC e relativa stipula di una convenzione tra attuatori e Comune di Budrio. La variante sarà sottoposta ad approvazione del Consiglio Comunale nella prossima data di convocazione disponibile.

PRESCRIZIONI GENERALI:

- Vista la proposta di variante normativa riportata nella tavola "3.2 Scheda Variante PSC_RUE SUAP", e in parallelo visto il progetto completo delle opere di urbanizzazione si ritiene che il testo della norma alla voce "Prescrizioni particolari" debba essere modificato come segue:

La realizzazione degli standard e della quota di viabilità pubblica dovrà essere realizzata in concomitanza con la 1° fase di intervento per l'intera capacità edificatoria attribuita all'area di intervento. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno all'ambito dovrà essere conforme al progetto di massima del Comune di Budrio.

- A livello cartografico invece il perimetro dello IUC 55 indicato nella variante urbanistica dovrà tenere conto della reale distanza dal confine del lotto adiacente e della presenza dell'impianto di sollevamento esistente.

- Visti gli elaborati "2_5 Tav. 2 - PROGETTO – generale" e "2_6 tav. 3 - PROGETTO - fognature acquedotto e luce" si chiede di collegare via Guizzardi con la nuova viabilità attraverso il parcheggio pubblico, senza tuttavia incrementare la dotazione di parcheggi pubblici e di verde previsti, aggiornando di conseguenza la relativa segnaletica verticale e orizzontale.

- Il testo della convenzione urbanistica dovrà essere perfezionato in accordo con gli uffici tecnici del Comune.

Opere di urbanizzazione

Visti gli elaborati presentati con PG.n. 18891/2019 e 18894/2019, relativi alle opere di urbanizzazione (tavole 1-5 + relazione OU) si richiede quanto segue:

- 2_4 Tav. 1 – SDF

l'analisi dei vincoli urbanistici, Rue e PSC e i confini catastali con indicazione delle proprietà è stata inserita nell'elaborato : 1_12 TAVOLA 01

- 2_5 Tav. 2 - PROGETTO – generale



- 2_6 tav. 3 - PROGETTO - fognature acquedotto e luce
 - in relazione si specifica che il sistema di smaltimento delle acque meteoriche saranno raccolte con caditoie stradali per la nuova strada e parcheggio più canaletta alla francese per la raccolta delle acque sulla via esistente (da chiarire la posizione della canaletta). Per quanto riguarda la laminazione si conferma che la vasca identificata catastalmente con F.136 e Mapp. 212 in zona Cento era stata dimensionata per raccogliere le acque delle nuove aree di espansione, si rimanda al parere della Bonifica e altri enti preposti in sede di Conferenza di Servizi
 - Sarà da approfondire il punto di allaccio con il Fossano, si richiede un particolare del pozzetto in corrispondenza dell'innesto con la nuova condotta da realizzarsi in conformità con le prescrizioni degli enti competenti.
 - Chiarire cosa viene modificato nel particolare "botola24", oltre alla sovrastruttura stradale;
 - Verificare la distanza dell'attraversamento dall'incrocio sulla nuova strada di progetto ai sensi del vigente codice della strada;
- 2_7 tav. 4 - PROGETTO – verde
 - Occorre fornire un maggiore dettaglio dei materiali utilizzati per percorsi e arredi in particolare per la scelta di panchine/cestini/portabiciclette si richiede di escludere la tipologia in legno e prediligere panchine in ferro tipo Metalco per ragioni manutentive. Si richiede che le panchine siano in numero non inferiore a 3 e relativi cestini. Prima dell'installazione occorrerà definire con il servizio Ambiente l'esatta tipologia e posizione;
 - i parcheggi ai sensi dell'art.3.1.7 comma2, dovranno essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m e preferibilmente in area permeabile dedicata e non carrabile;
 - In fase esecutiva valutare la giusta distanza dei pali della luce e dei cartelli stradali dalle aiuole degli alberi, per evitare problemi di visibilità;
 - chiarire il sistema di irrigazione dell'area verde e delle specie arboree d nuovo impianto, non si rileva un elaborato che rappresenti il sistema di irrigazione e la posizione delle centraline;
 - il percorso pedo-ciclabile nell'area di verde pubblico presenta sezioni variabili in larghezza da chiarire la dimensione minima, se ad uso promiscuo dovrà essere ≥ 250 cm, da valutare se lasciarlo solo pedonale tenendo una larghezza minima di 150 cm;
 - E' preferibile per ragioni manutentive uniformare la specie di arbusti utilizzando unicamente lavanda.
 - In generale si ricorda che è necessario ottemperare alle indicazioni di cui al cap. 6 del Disciplinare Tecnico delle Opere di Urbanizzazione pubblicato sul sito del Comune di Budrio."
- 2_8 tav. 5 - PROGETTO – strada



- Per quanto riguarda i pacchetti stradali, é opportuno aumentare un po' la resistenza della fondazione stradale, dato il possibile transito di mezzi pesanti. A questo proposito, si propone di portare lo stabilizzato da 30 cm a 40 cm, e contestualmente ridurre la sabbietta da 30 cm a 20 cm;
- E' da integrare, in quanto mancante, la sezione longitudinale con quote stradali;
- Segnaletica: viste le valutazioni effettuate dalla Polizia Locale la segnaletica risulta incompleta e insufficiente pertanto dovrà essere oggetto di integrazioni;
- Creare un raccordo circolare r min. 50 cm tra ingresso al parcheggio di MZ e il nuovo tronco stradale, in modo da facilitare l'accesso carrabile al parcheggio attualmente vi sono angoli a 90° tra nuovo marciapiede e parcheggio esistente in realizzazione, aggiungere rampa di raccordo su marciapiede esistente sul lato opposto della strada per raccordo con strada;
- Chiarire come sono stati calcolati i raggi di curvatura, se ai sensi DM 19 aprile 2006 e ssmm;
- Indicare la quota del il passaggio del disabile in corrispondenza dei percorsi pedonali e verificare che il passaggio sia di almeno 90 cm di luce libera;
- dimostrare con quotatura sezioni di riferimento, che il dislivello tra piano stradale e marciapiede < 15 cm;
- Verificare l'eventuale posizionamento delle colonnine per la ricarica dei veicoli alimentati con energia elettrica;
- Integrare particolare tecnico del passaggio della rete Enel, per interrimento linea elettrica aerea, sotto alla nuova strada di progetto;

- INT_10072019_Relazione OPERE U1

PRESCRIZIONI GENERALI:

- Il pacchetto stradale e le varie stratigrafie relative a marciapiedi e percorsi nel verde dovranno rispettare il disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione del Comune di Budrio;
- Approfondire la L.13/89 in particolare indicare la pendenza delle rampe e quote sui percorsi, la cui pendenza dovrà essere compresa tra il 4-6 %;
- Si segnala che le caditoie non vanno posizionate su sede stradale se possibile in banchina almeno nella nuova strada di progetto (da PGTU la strada sarà di tipo E);
- Inserire tra marciapiede e lotti privati un cordolo in cemento dove non è previsto il marciapiede;
- La larghezza dei marciapiedi deve essere di almeno 150 anche in corrispondenza dei passi carrai;



- Dovrà essere prodotto apposito verbale di consegna temporanea delle aree per fare opere su aree comunali da consegnare prima dell'inizio lavori;
- I posti bici dovranno essere realizzati nella misura prevista dal RUE Art. 3.1.4, che prevede "un posto bici per ogni 10 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli in misura analoga". la posizione dei porta-biciclette sarà da definire in fase di esecuzione delle opere;
- indicare mediante quote la dimensione dei parcheggi pubblici che ai sensi dell'Art. 3.1.4 del RUE dovranno essere non inferiori a 2,5x5m;
- tutti i rinfianchi dei sottoservizi e bauletti delle tubazioni dovranno essere in cls;
- tutti i cordoli dovranno essere gettati con il massetto di fondazione in modo tale da garantire la continuità delle fondazioni stesse, inoltre i cordoli al confine con aree verdi pubbliche potranno essere in cls vibrato, mentre i cordoli al confine con strade dovranno essere in granito.(capitolo 3.7.3 del disciplinare delle opere di urbanizzazione);
- tutti i pozzetti devono essere dotati di botole carrabili in ghisa marchiate;
- i pali della pubblica illuminazione devono essere posati in adiacenza delle recinzioni dei lotti;
- le opere destinate a verde pubblico sono soggette a un periodo di attecchimento di 2 stagioni vegetative e comunque non saranno prese in carico fino al momento del collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria (compresi giochi e arredi);
- chiarire come vengono trattati i vincoli urbanistici presenti sull'area (reti elettriche aeree, fasce di rispetto ferroviario, metanodotti, archeologia preventiva, etc) in apposita relazione;
- Si ricorda che per le aree private dovranno essere istituite servitù perpetue per il passaggio di eventuali reti (linea elettrica da interrare, per la linea fognaria in parte la servitù è già in essere in quanto la linea di acque nere è esistente e si collega all'impianto di sollevamento al confine con la proprietà Fuitem) e dovranno essere effettuate le debite procedure di esproprio dove necessarie.
- **RACCOLTA RIFIUTI:**
per quanto riguarda la raccolta rifiuti attualmente il sistema per le zone produttive non ha subito variazioni e rimarrà porta a porta, tuttavia se dovesse modificarsi come è avvenuto in altre aree del Comune si ritiene che si possa intervenire nelle aree di parcheggio esistenti per inserire le isole ecologiche.

MATERIALE INTEGRATIVO DA CONSEGNARE:

- calcoli illuminotecnici pubblica illuminazione
- nuovo progetto segnaletica comprensivo del parcheggio pubblico
- computo metrico estimativo o elenco prezzi (se ci sono voci diverse dal prezzario regionale)
- quadro economico opere



- cronoprogramma delle opere di urbanizzazione
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- relazione di calcolo strutturale relativa ai plinti dei pali della pubblica illuminazione per plinto posato in opera o in alternativa certificazione di plinto prefabbricato a fine lavori
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti da integrare in questa fase o eventualmente nei singoli stralci
- piano di sicurezza e coordinamento (contenente prescrizioni per la bonifica da ordigni bellici).

Intervento edilizio

Valutati gli elaborati relativi al progetto edilizio si rilevano alcune inesattezze e carenze di seguito riportate:

- Nella Tav. 01 non è stato riportato il perimetro del lotto di intervento, comprendendo anche la superficie del canale Fossano nelle aree a verde su cui è stata conteggiata la superficie permeabile; analogamente è stata computata l'area destinata a futura strada di collegamento con il la proprietà a Nord;
- Nell'individuare la dotazione di parcheggi pertinenziali P3, sono stati ubicati parcheggi necessari per i nuovi edifici anche nel lotto dello stabilimento esistente, senza tuttavia tenere conto della dotazione preesistente, come risultante dall'ultimo titolo edilizio rilasciato; quest'ultima andrà peraltro rivista e ricalcolata qualora subisca modifiche in funzione delle esigenze di collegamento tra vecchio e nuovo stabilimento.
- Nella documentazione non è stata allegata una tabella riassuntiva delle superfici di progetto, suddivisa per singolo locale e con totali per ogni edificio; al riguardo, nella Tav. 03 si rileva un errore di calcolo nella superficie dell'ufficio open-space "locale 39" primo piano.
- Nella Tav. 04 manca l'indicazione dell'altezza interna dei locali.

Conclusioni

Effettuate le valutazioni di merito e viste le valutazioni del Settore Lavori pubblici e manutenzioni e del Servizio Ambiente e Polizia Locale, pur non rilevando motivi ostativi di carattere generale alla attuazione dell'intervento proposto, in considerazione dei punti sopra elencati, che richiedono integrazioni e modifiche degli elaborati, si esprime **parere sospensivo con prescrizioni**.



Comune di Budrio
Settore Edilizia Privata e Urbanistica



Il Responsabile del Settore

Edilizia Privata e Urbanistica

POLLACCI LAURA

(Sottoscritto digitalmente ai
sensi

dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005
e s.m.i.)