



**Comune di Budrio**

Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



**PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53,  
COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. N.24/2017  
IUC 58A, 58B CENTO**

## **ISTRUTTORIA TECNICA**

**P.G. N. 17837 DEL 14/06/2024**



# Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



**Oggetto: Procedimento Unico ex art. 53, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24/2017**

**Proprietario:** Comet S.p.A.

**Progettista:** Ing. Stefano Marzadori

**Ambito PSC:** APS.E – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti, consolidati

**Catasto:** Foglio 135, Particella 438/A, 338, 339, 340/A, 424, 461, 533/B, 533/D, 429/B, 438/B e 340/B oltre alla particella 375.

## Indice

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Oggetto: Procedimento Unico ex art. 53, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24/2017..... | 2  |
| PREMESSA.....                                                                           | 4  |
| ELABORATI.....                                                                          | 7  |
| DESCRIZIONE.....                                                                        | 9  |
| STATO DI FATTO.....                                                                     | 9  |
| STATO DI PROGETTO.....                                                                  | 9  |
| PARAMETRI URBANISTICI E VERIFICA DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE:.....                     | 11 |
| PREVISIONE DEL PROGETTO.....                                                            | 11 |
| PARCHEGGI.....                                                                          | 12 |
| AREE VERDI.....                                                                         | 12 |
| PARERI.....                                                                             | 12 |
| IMPORTI OPERE E FIDEIUSSIONI.....                                                       | 13 |
| FIDEIUSSIONI.....                                                                       | 14 |



# Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



## **Normativa di riferimento:**

L.R.24/2017 – art. 53, comma 1, lettera b)

RUE – Artt. 4.4.1, 4.4.2 e 4.4.3, 6.2.6

PSC: art. 4.26

## **APS.E – cenni alla normativa di riferimento**

### **RUE Art. 4.4.1:**

*Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:*

*APS.E: ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati esistenti.*

*APS.N1: ambiti produttivi sovracomunale di nuovo insediamento, con PUA approvati in corso di attuazione.*

*APC.E: ambiti produttivi comunali consolidati esistenti.*

*APC.N1: ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento, con PUA approvati in corso di attuazione.*

### **PSC Art. 4.26:**

*Le aree produttive di rilievo sovracomunale sono definite, ai sensi dell'art. A-13 c.2 della L.R. 20/2000 e smi, come le parti degli ambiti specializzati per attività produttive caratterizzate da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni.*

## **IUC– cenni alla normativa di riferimento**

### **RUE Art. 4.4.1:**

*Entro parti di ambiti urbani consolidati, di ambiti specializzati per attività produttive e di ambiti per dotazioni specificamente perimetrati dal RUE – individuate con la sigla IUC - è richiesta la presentazione di un intervento unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi di condizioni relative alla cessione di aree, alla realizzazione di opere, ecc.*



## **PREMESSA**

Il Procedimento Unico ex art. 53, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24/2017 per l'ampliamento di edificio ad uso produttivo sito in località Cento di Budrio, via Enrico Mattei n. 4 ha seguito l'iter approvativo di seguito riportato.

### **1. Presupposti della presentazione:**

La Regione Emilia Romagna ha previsto all'art. 53 comma 1 lett.b) della L.R. 24/2017 che gli "[...] *interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività*" possono essere promossi attraverso lo svolgimento di un Procedimento unico;

- l'approvazione del progetto delle opere attraverso il Procedimento unico di cui sopra consente, a norma del comma 2 della sopra richiamato dispositivo normativo:

*"a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*

*b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente; [...]"*

- l'art. 53 comma 3 della L.R. 24 del 2017 e ss.mm. disciplina infatti il procedimento speciale di variazione agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale attraverso l'azione coordinata delle amministrazioni coinvolte, anche con la partecipazione di soggetti privati, qualora ciò sia finalizzato alla realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico aventi ad oggetto la realizzazione, l'ammodernamento e la ristrutturazione di insediamenti produttivi; a tal fine è disposto infatti che: *"3. Per l'esame del progetto delle opere e interventi di cui al comma 1 la Regione, la Città metropolitana di Bologna, il soggetto d'area vasta, il Comune o l'Unione convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990, [...]"*

### **2. Presentazione progetto:**

- In data 03/02/2023, con P.G. n. 23159 il soggetto attuatore ha presentato proposta di attivazione di Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R. 24/2017 per l'ampliamento di edificio ad uso magazzino di attività produttiva intestata alla ditta Comet S.p.a. ed insediata in località Cento di Budrio;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 28/02/2023 è stato espresso il consenso alla variante urbanistica per la quale si propone di avviare un Intervento Unitario Convenzionato (IUC), IUC 58A e IUC 58B, in variante al R.U.E Vigente per l'ampliamento dell'edificio produttivo di proprietà Comet S.p.a.

### **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
- 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



# Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



- HERA SpA - Direzione Tecnica Clienti e Direzione Tecnica Servizi Ambientali e Flotte
  - e-Distribuzione SpA
  - TELECOM Italia SpA
  - SRM Reti e Mobilità Srl
  - ATERSIR
  - Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna
  - Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica della Regione Emilia Romagna
  - Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po
  - Comando Provinciale Vigili del Fuoco
  - Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni
  - Comando di Polizia Locale
- e P.C.
- Ing. Stefano Marzadori- Progettista delegato dalla proprietà

## Fasi della Conferenza dei Servizi:

- In data 03/02/2023, con P.G. n. 23159 il soggetto attuatore ha presentato proposta di attivazione di Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R. 24/2017 per l'ampliamento in oggetto;
- In data 30/03/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria in modalità semplificata e asincrona, ai sensi art. 14Bis comma 2, con nota acquisita agli atti con P.G. n. 9687/2023;
- In data 04/04/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha comunicato la sospensione dei termini del procedimento, per richiesta del Soggetto Proponente, fino al ricevimento dalla documentazione sostitutiva, contenente una nuova proposta di soluzione progettuale (nota in atti al P.G. n. 10205/2023);
- In data 26/05/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha riconvocato la Conferenza di Servizi decisoria in modalità semplificata e asincrona, ai sensi art. 14Bis comma 2 a seguito del ricevimento della nuova proposta di soluzione progettuale da parte del Soggetto Proponente (nota in atti al P.G. n. 14885/2023);
- in data 19/06/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha comunicato la sospensione dei termini procedurali fino al ricevimento della documentazione integrativa richiesta dalla CM BO, da presentare entro il 20/07/2023 (nota in atti al protocollo);
- in data 22/06/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha trasmesso la richiesta di integrazioni formulata da ARPAE APAM (nota in atti al P.G. n. 17828/2023);
- in data 19/07/2023 la CM BO ha chiesto inoltre ulteriori integrazioni (nota in atti al P.G. n. 20976/2023);
- l'avviso di deposito del progetto di "Ampliamento di edificio ad uso magazzino di attività produttiva intestata alla ditta Comet S.p.a. ed insediata in località Cento di Budrio" è stato pubblicato sul BURERT n. 149 del 07/06/2023 periodico (Parte Seconda), sull'albo on line n. 392/2023 dell'Unione Terre di Pianura e sull'albo on line n. 597/2023 del Comune di Budrio, nonché depositato presso la sede del Comune e dell'Unione e pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, ai sensi dell'art. 53 comma 6 della L.R. n. 24/2017, per l'acquisizione delle osservazioni dal 07/06/2023 al 06/08/2023 (60 giorni);
- l'avviso di aggiornamento della documentazione depositata è stato pubblicato sul BURERT n. 220 del 02/08/2023 periodico (Parte Seconda), sull'albo on line n.2518/2023 dell'Unione Terre di Pianura e sull'albo on line n. 829/2023 del Comune di Budrio, nonché depositato presso la sede del Comune e dell'Unione e pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, ai sensi dell'art. 53 comma 6 della L.R. n. 24/2017, per l'acquisizione delle osservazioni dal 02/08/2023 al 16/09/2023 (45 giorni);



- sono pervenute le osservazioni acquisite ai PP.GG. n. 23076 e n. 23078 del 15/09/2023, successivamente trasmesse con nota P.G. n. 24647 del 03/10/2023 a tutti gli enti coinvolti in Conferenza;
- in data 28/11/2023 la Città Metropolitana di Bologna, in esito all'avvio dell'istruttoria di ARPAE AACM per la formulazione delle valutazioni ambientali di propria competenza che rileva incoerenze nella documentazione costitutiva della proposta richiede, per poter esprimere le valutazioni di sostenibilità relative all'inserimento del nuovo edificio di revisionare, aggiornare e allineare la documentazione della proposta (nota in atti al P.G. n. 33196/2023);
- in data 05/12/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura comunica la sospensione dei termini (nota in atti al P.G. n. 34030/2023);
- in data 15/01/2024 il SUAP dell'Unione ha Terre di Pianura invia la documentazione integrativa e convoca una nuova Conferenza di Servizi decisoria per il 25/01/2024 da svolgersi in forma simultanea e modalità sincrona (nota in atti al P.G. n. 1229/2024);
- in data 25/01/2024 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura trasmette il verbale della Conferenza di Servizi (nota in atti al P.G. n. 3078/2024);
- in data 19/03/2024 con P.G. n.8250 il Servizio Edilizia Privata del Comune di Budrio invia parere e proposta di controdeduzioni;
- in data 22/03/2024 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura trasmette le osservazioni pervenute, il parere e proposta di controdeduzioni del Comune e richiede i pareri agli Enti (nota in atti al P.G. n. 8911/2024);
- in data 17/04/2024 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura invia i pareri finali degli Enti e chiede alla Città Metropolitana di Bologna il rilascio del parere di competenza (nota in atti al P.G. n. 11374/2024);

#### 4. Deposito:

Il primo avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n.220 del 02/08/2023 periodico (Parte Seconda) affinché chiunque potesse formulare le proprie osservazioni entro il termine di 45 giorni dalla pubblicazione.

Si è provveduto altresì alla pubblicazione dell'avviso P.G. n.18259 del 21/07/2023 all'albo online n.518/2023 dell'Unione Terre di Pianura e all'albo online n.829/2023 del Comune di Budrio, sino alla conclusione del termine di presentazione delle osservazioni (16/09/2023).

Sono state presentate dai privati n.3 osservazioni, trasmesse dal SUAP con nota P.G. n.24647 del 03/10/2023, alle quali il Settore Sviluppo del Territorio ha controdedotto con P.G. n.25750 del 16/10/2023.

Il secondo avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n.26 del 31/01/2024 periodico (Parte Seconda) affinché chiunque potesse formulare le proprie osservazioni entro il termine di 45 giorni dalla pubblicazione.

Si è provveduto altresì alla pubblicazione dell'avviso P.G. n.800 del 12/01/2023 all'albo online n. 24/2024 dell'Unione Terre di Pianura e all'albo online n. 29/2024 del Comune di Budrio, sino alla conclusione del termine di presentazione delle osservazioni (16/03/2024).

Sono state presentate dai privati n.3 osservazioni, trasmesse dal SUAP con nota P.G. n.7520 del 12/03/2024, alle quali il Settore Sviluppo del Territorio ha controdedotto con P.G. n.8250 del 19/03/2024.

#### 5. Atto del Sindaco Metropolitano:

- In data 18/04/2024 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha richiesto alla Città Metropolitana di Bologna il rilascio del parere di competenza, con nota acquisita agli atti con P.G. n. 11374/2024;
- In data 15/05/2024 con P.G. n. 14167 è stato trasmesso al Comune di Budrio Atto del Sindaco Metropolitano n. 108/2024 e relative relazioni istruttorie;
- In data 16/05/2024 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha trasmesso l'Atto del Sindaco Metropolitano al soggetto attuatore, chiedendo di apportare le modifiche necessarie, con nota acquisita agli atti con P.G. n. 14419/2024;
- In data 07/06/2024 con P.G. n. 17045, integrato in data 13/06/2024 (P.G. SUAP n. 14036), è pervenuta ulteriore documentazione integrativa, con il recepimento delle richieste contenute nell'Atto del Sindaco Metropolitano.



## ELABORATI

| TAVOLA     | DESCRIZIONE                                                                                                                     | DATA       | PG SUAP         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>0</b>   | <b>ELABORATI GENERALI</b>                                                                                                       |            |                 |
| 0.0        | ELENCO ELABORATI                                                                                                                | 13.06.2024 | 14036           |
|            | <b>ARCHITETTONICO</b>                                                                                                           |            |                 |
| <b>URB</b> | <b>urbanizzazione</b>                                                                                                           |            |                 |
| URB 1.1    | RELAZIONE DI VARIANTE AL RUE                                                                                                    | 29.06.2023 | 15660           |
| URB 1.2    | INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO - STRALCIO RUE - TAV 1_f - STATO DI FATTO                                                     | 11.05.2023 | 11061           |
| URB 1.3    | INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO - STRALCIO RUE - TAV 1_f - PROGETTO                                                           | 11.05.2023 | 11061           |
| URB 1.4    | INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA RUE                                                                                  | 07.06.2024 | 13213           |
| URB 1.5    | STUDIO GEOLOGICO TECNICO E SISMICO                                                                                              | 11.05.2023 | 11061           |
| URB 1.6    | VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO                                                                                                   | 07.06.2024 | 13213           |
| URB 1.7    | STUDIO DEL TRAFFICO                                                                                                             | 07.06.2024 | 13213           |
| URB 1.8    | RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT E PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE                                                                | 13.06.2024 | 14036           |
| URB 1.8.1  | PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE                                                                                                | 13.06.2024 | 14036           |
| URB 1.9    | SINTESI NON TECNICA DELLA VALSAT                                                                                                | 13.06.2024 | 14036           |
| <b>1</b>   | <b>relazioni</b>                                                                                                                |            |                 |
| 1.1        | RELAZIONE ILLUSTRATIVA - VERIFICA DEGLI STANDARD - CONTEGGI SUPERFICI                                                           | 07.06.2024 | 13213           |
| 1.2        | PREVENTIVO DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE E QUADRO ECONOMICO E COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA                         | 13.06.2024 | 14036           |
| 1.3        | DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA                                                                                                        | 11.05.2023 | 11061           |
| 1.4        | PIANO DELLA SICUREZZA                                                                                                           | 02.01.2024 | 19              |
|            | SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA                                                                                               | 14.06.2024 | PG Comune 17895 |
| <b>2</b>   | <b>Inquadramento</b>                                                                                                            |            |                 |
| 2.1        | INQUADRAMENTO URBANISTICO                                                                                                       | 11.05.2023 | 11061           |
| 2.2        | ESTRATTO ED ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' - CERTIFICATO DI AVVENUTA STIPULA FOGLIO 135 MAPPALE 375                          | 11.05.2023 | 11061           |
| 2.3        | PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO                                                                                                       | 11.05.2023 | 11061           |
| 2.4        | IUC 58A - RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                                                | 11.05.2023 | 11061           |
| 2.5        | IUC 58B - RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                                                | 11.05.2023 | 11061           |
| <b>3</b>   | <b>Progetto urbano</b>                                                                                                          |            |                 |
| 3.1        | PLANIMETRIA - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE E DA CEDERE CON INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI E DEL VERDE PUBBLICO | 11.05.2023 | 11061           |
| 3.1.1      | RISPOSTA ALLA COMUNICAZIONE DELLA CITTA' METROPOLITANA PG 2023/17565 DEL 19.07.2023                                             | 01.08.2023 | 19045           |
| 3.2        | IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PLANIMETRIA GENERALE                                                                               | 11.05.2023 | 11061           |
| 3.3        | IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PIANTA PIANO TERRA CAPANNONE ESISTENTE                                                             | 11.05.2023 | 11061           |
| 3.4        | IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PIANTA PIANO PRIMO CAPANNONE ESISTENTE                                                             | 11.05.2023 | 11061           |
| 3.5        | IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PIANTA DELLA COPERTURA CAPANNONE ESISTENTE                                                         | 11.05.2023 | 11061           |
| 3.6        | IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PROSPETTI E SEZIONI CAPANNONE ESISTENTE                                                            | 11.05.2023 | 11061           |
| 3.7        | IUC 58A - PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE                                                                                       | 07.06.2024 | 13213           |
| 3.8        | IUC 58A - PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA E SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - EDIFICIO DI PROGETTO                           | 07.06.2024 | 13213           |
| 3.8A       | IUC 58A - PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA E SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - MAGAZZINO ESISTENTE                            | 13.06.2024 | 14036           |
| 3.9        | IUC 58A - PROGETTO - PIANTA PIANO PRIMO - MAGAZZINO DI PROGETTO                                                                 | 07.06.2024 | 13213           |
| 3.9A       | IUC 58A - PROGETTO - PIANTA PIANO PRIMO - MAGAZZINO ESISTENTE                                                                   | 11.05.2023 | 11061           |



|           |                                                                                         |            |       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|
| 3.10      | IUC 58A - PROGETTO - PIANTA DELLA COPERTURA - MAGAZZINO DI PROGETTO                     | 29.06.2023 | 15660 |
| 3.10A     | IUC 58A - PROGETTO - PIANTA DELLA COPERTURA - MAGAZZINO ESISTENTE                       | 11.05.2023 | 11061 |
| 3.11      | IUC 58A - PROGETTO - PROSPETTI E SEZIONI                                                | 29.06.2023 | 15660 |
| 3.12      | IUC 58A - PROGETTO - CABINA DI TRASFORMAZIONE                                           | 11.05.2023 | 11061 |
| 3.13      | IUC 58A - COMPARATIVA - PLANIMETRIA GENERALE                                            | 07.06.2024 | 13213 |
| 3.14      | IUC 58A - COMPARATIVA - PIANTA PIANO TERRA E PIANTA PIANO PRIMO - MAGAZZINO A ESISTENTE | 13.06.2024 | 14036 |
| 3.15      | IUC 58A - COMPARATIVA - PROSPETTI EST E SUD MAGAZZINO A ESISTENTE                       | 29.06.2023 | 15660 |
| 3.16      | IUC 58A - STATO DI FATTO E PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE - SEGNALETICA STRADALE       | 07.06.2024 | 13213 |
| 3.17      | IUC 58A - FOTOINSERIMENTO - VISTE PROSPETTICHE                                          | 29.06.2023 | 15660 |
| 3.18      | IUC 58B STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE                                           | 11.05.2023 | 11061 |
| 3.19      | IUC 58B - PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE                                               | 11.05.2023 | 11061 |
| 3.20      | IUC 58B - COMPARATIVA - PLANIMETRIA GENERALE                                            | 11.05.2023 | 11061 |
| 3.21      | IUC 58A - OPERE A VERDE - STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE                         | 07.06.2024 | 13213 |
| 3.21A     | IUC 58A - OPERE A VERDE - PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE                               | 07.06.2024 | 13213 |
| 3.21B     | IUC 58A - OPERE A VERDE - RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA                                  | 07.06.2024 | 13213 |
| <b>4</b>  | <b>STRUTTURE</b>                                                                        |            |       |
| 4.1       | DGR1373/2011 "PRESISMICA" - PIANTE E SEZIONE                                            | 02.01.2024 | 19    |
| 4.2       | DGR1373/2011 "PRESISMICA" - RELAZIONE TECNICA                                           | 02.01.2024 | 19    |
| <b>5</b>  | <b>FOGNATURE</b>                                                                        |            |       |
| 5.1       | RETI FOGNARIE ESISTENTI (PUBBLICHE E PRIVATE)                                           | 11.05.2023 | 11061 |
| 5.2       | RETI FOGNARIE DI PROGETTO (PUBBLICHE E PRIVATE)                                         | 07.06.2024 | 13213 |
| 5.3       | RETI FOGNARIE DI PROGETTO: PROFILI LONGITUDINALI CONDOTTI PUBBLICI                      | 11.05.2023 | 11061 |
| 5.4       | RETI FOGNARIE DI PROGETTO: PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO                                 | 11.05.2023 | 11061 |
| 5.5       | RETI FOGNARIE DI PROGETTO: RELAZIONE IDRAULICA                                          | 07.06.2024 | 13213 |
| <b>6</b>  | <b>ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>                                                           |            |       |
| 6.1       | ADEGUAMENTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA ESISTENTE                                            | 11.05.2023 | 11061 |
| <b>7</b>  | <b>RETE E-DISTIBUZIONE</b>                                                              |            |       |
| 7.1       | ADEGUAMENTO RETE E-DISTIBUZIONE ESISTENTE                                               | 07.06.2024 | 13213 |
| <b>8</b>  | <b>RETE TELEFONICA</b>                                                                  |            |       |
| 8.1       | ADEGUAMENTO RETE TELEFONICA ESISTENTE                                                   | 11.05.2023 | 11061 |
| <b>9</b>  | <b>RETI ACQUA E GAS</b>                                                                 |            |       |
| 9.1       | ADEGUAMENTO RETE GAS ESISTENTE                                                          | 11.05.2023 | 11061 |
| 9.2       | ADEGUAMENTO RETE ACQUA ESISTENTE                                                        | 11.05.2023 | 11061 |
| <b>10</b> | <b>VIGILI DEL FUOCO</b>                                                                 |            |       |
| 10.1      | PLANIMETRIA GENERALE                                                                    | 10.08.2023 | 20173 |
| 10.2      | PIANTA PIANO TERRENO                                                                    | 10.08.2023 | 20173 |
| 10.3      | PIANTA PIANO PRIMO (VANO TECNICO)                                                       | 10.08.2023 | 20173 |
| 10.4      | PIANTA COPERTURA                                                                        | 10.08.2023 | 20173 |
| 10.5      | SEZIONI E PROSPETTI                                                                     | 10.08.2023 | 20173 |
| 10.6      | RELAZIONE TECNICA SOLUZIONI CONFORMI                                                    | 10.08.2023 | 20173 |
| 10.7      | RELAZIONE TECNICA SOLUZIONI ALTERNATIVE                                                 | 02.01.2024 | 19    |
| 10.8      | PIANTA NON AGGRAVIO DEL RISCHIO INCENDIO                                                | 02.01.2024 | 19    |
| <b>11</b> | <b>IMPIANTI MECCANICI</b>                                                               |            |       |
| 11.1      | IMPIANTO AEREAULICO E DI CLIMATIZZAZIONE                                                | 02.01.2024 | 19    |
| 11.2      | RELAZIONE EX LEGGE 10/91                                                                | 11.05.2023 | 11061 |
| <b>12</b> | <b>IMPIANTI ELETTRICI</b>                                                               |            |       |
| 12.1      | DISTRIBUZIONE PRINCIPALE - impianti elettrici e speciali                                | 02.01.2024 | 19    |
| 12.2      | IMPIANTI ILLUMINAZIONE ORDINARIA E DI SICUREZZA                                         | 02.01.2024 | 19    |
| <b>13</b> | <b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO</b>                                                            |            |       |
| 13.1      | SCHEMA DI INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO                                           | 11.05.2023 | 11061 |



# Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



## **DESCRIZIONE**

### **STATO DI FATTO**

L'ambito in oggetto si trova nell'area industriale di Cento in via Enrico Mattei n.4.

Il progetto prevede la cessione dall'Amministrazione Comunale alla Comet S.p.A. delle particelle 533/B, 533/D, 429/B, 424 e 461.

Le particelle 438/B, 340/B e 375 verranno invece cedute da COMET S.p.A. all'Amministrazione Comunale.

Le particelle interessate dal progetto sono le seguenti.

### **LOTTO IUC 58A – STATO DI PROGETTO**

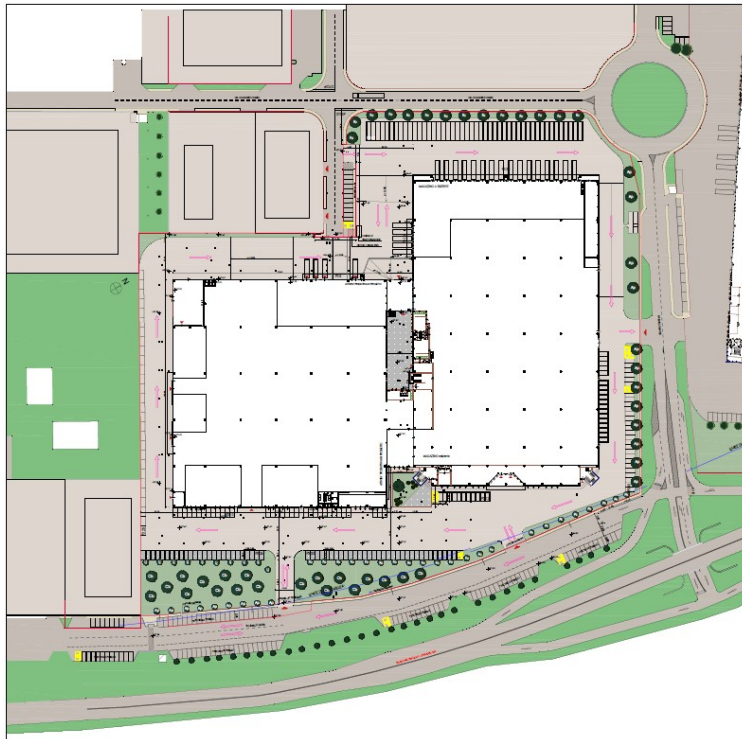
| Foglio | Mappale          | Mq SF nel progetto | Proprietà                          |
|--------|------------------|--------------------|------------------------------------|
| 135    | 438/A            | 35.577             | Comet S.p.A.                       |
| 135    | 438/B            | 320                | Da Comet S.p.A. a Comune di Budrio |
| 135    | 338              | 2.145              | Comet S.p.A.                       |
| 135    | 339              | 5.515              | Comet S.p.A.                       |
| 135    | 340/A            | 5.283              | Comet S.p.A.                       |
| 135    | 340/B            | 477                | Da Comet S.p.A. a Comune di Budrio |
| 135    | 424              | 17                 | Da Comune di Budrio a Comet S.p.A. |
| 135    | 461              | 36                 | Da Comune di Budrio a Comet S.p.A. |
| 135    | 533/B            | 5.065              | Da Comune di Budrio a Comet S.p.A. |
| 135    | 533/D            | 2.745              | Da Comune di Budrio a Comet S.p.A. |
| 135    | 429/B            | 185                | Da Comune di Budrio a Comet S.p.A. |
|        | <b>TOT mq SF</b> | <b>57.365</b>      |                                    |

### **LOTTO IUC 58B – STATO DI PROGETTO**

| Foglio | Mappale | Mq SF | Proprietà                          |
|--------|---------|-------|------------------------------------|
| 135    | 375     | 3.071 | Da Comet S.p.A. a Comune di Budrio |



## **STATO DI PROGETTO**



Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio esistente ubicato in Via Albert Einstein, denominato A, e delle opere di manutenzione straordinaria dello stesso edificio A, nonché della riorganizzazione della "viabilità" interna al nuovo ampliamento.

Il nuovo ampliamento prevede un compatto corpo di fabbrica rettangolare con due elementi di collegamenti più bassi, al magazzino A esistente. L'attività prevista all'interno del nuovo ampliamento sarà di tipo produttivo.

L'Intervento Unitario Convenzionato prevede la sdemanializzazione di una porzione di Via Albert Einstein e dei parcheggi pubblici attestati sulla medesima strada e una parte di area destinata a verde pubblico per creare un unico grande lotto.

Le dotazioni di parcheggi pubblici e verde pubblico che erano previsti all'interno del comparto e acquisiti da COMET S.p.A., verranno, per quanto riguarda i parcheggi pubblici, recuperati principalmente lungo Via Enrico Mattei e per la parte residua lungo Via Albert Einstein in due particelle catastali che COMET S.p.A. cederà all'Amministrazione Comunale.

La conformazione urbanistica finale prevede che la dotazione di parcheggi pubblici rimanga invariato.

Per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico acquisita da COMET S.p.A., 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.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

L'area è classificata nel PSC vigente come APS.E – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti, consolidati (Artt. 4.4.1, 4.4.2 e 4.4.3 del RUE) e, a seguito della stipula di apposita convenzione urbanistica, verrà individuata come IUC 58A – Sub Ambito soggetto ad Intervento Unitario Convenzionato, così come previsto agli Artt. 4.4.3 e 6.2.6 delle norme del Regolamento Edilizio, e IUC 58B la cui destinazione sarà a verde pubblico.



# Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



Per dare attuazione a quanto descritto risulta necessaria una specifica variante cartografica e normativa al RUE vigente che consiste nell'inserimento dei lotti interessati dall'ampliamento all'interno del perimetro dell'ambito produttivo APS-E "Ambiti produttivi sovracomunali consolidati esistenti" identificato come intervento unitario convenzionato **IUC 58A**, riguardando l'area relativa al tratto stradale sdemanializzato di Via Einstein unitamente ai parcheggi pubblici, dell'adiacente area di parcheggio pubblico, così come la fascia di verde pubblico posta a sud e lo spostamento della cabina ENEL ad oggi interna all'area dei parcheggi pubblici e che verrà inglobata all'interno dello IUC.

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 medesima variante individua un'altra scheda **IUC 58B**, finalizzata a riclassificare a verde pubblico un'area attualmente destinata ad ambito produttivo APS.E, a compensazione della riduzione del verde pubblico riclassificato come ambito produttivo ed inserito nello IUC 58 A.

## **PARAMETRI URBANISTICI E VERIFICA DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE:**

Dalla superficie fondiaria dello stato di fatto occorre sottrarre le superfici che COMET SPA ha ceduto all'Amministrazione Comunale da destinare a parcheggio pubblico, per un totale di mq 797:

area lungo via Albert Einstein: Foglio 135 Particella 438/B = mq 320

area lungo via Enrico Mattei: Foglio 135 Particella 340/B = mq 477

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

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.

## **PREVISIONE DEL PROGETTO**

| LOTTO       | SF        | SU max      | SU esistente | SU residua              |
|-------------|-----------|-------------|--------------|-------------------------|
| F 135 M 438 | 35.950 mq | 21.570 mq   | 17.285,28 mq | <b>4.284,72 mq</b>      |
| F 135 M 338 | 2.145 mq  | 1.287 mq    |              | <b>1.287 mq</b>         |
| F 135 M 339 | 5.515 mq  | 3.309 mq    |              | <b>3.309 mq</b>         |
| F 135 M 340 | 5.760 mq  | 3.456 mq    |              | <b>3.456 mq</b>         |
| F 135 M 375 | 3.071 mq  | 1.842,60 mq |              | <b>1.842,60 mq</b>      |
|             |           |             |              | <b>TOT 14.179,32 mq</b> |

a cui si somma la SU esistente pari a mq 17.285,28, pertanto la **SU massima realizzabile** è:  
 $\text{mq } 17.285,28 + \text{mq } 14.179,32 = \text{mq } 31.464,60$

Le superfici di progetto risultano quindi essere le seguenti:

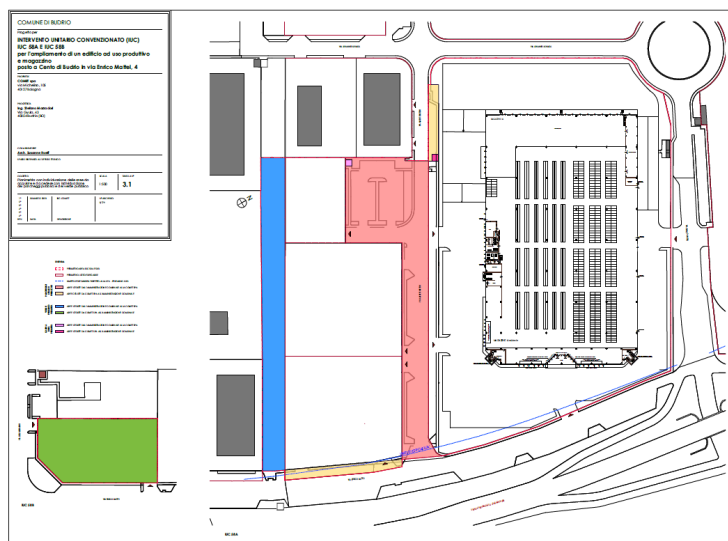
|                              |                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sf</b>                    | 56.568,00 mq                                                                     |
| <b>SU</b>                    | 31.408,91 mq ( $\text{SU}_{\text{max}} = 31.464,60 \text{ mq}$ )                 |
| <b>Superficie Permeabile</b> | 6.872,71 mq ( $\text{SP}_{\text{min}} = 10\% \text{ Sf} = 5.656,80 \text{ mq}$ ) |
| <b>SA</b>                    | 639,83 mq ( $\text{SA}_{\text{max}} = 60\% \text{ SU} = 18.845,34 \text{ mq}$ )  |

Per la dotazione di verde pubblico la verifica delle dotazioni viene effettuata in merito al mantenimento della quota preesistente, poiché a seguito della permuta delle aree sarà garantita una dotazione uguale o maggiore a **3.071 mq**.



# Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



## PARCHEGGI

Le dotazioni di parcheggi pubblici che erano previsti all'interno del comparto e acquisiti da Comet S.p.A verranno recuperati principalmente lungo Via Enrico Mattei e per la parte residua lungo via Einstein saranno previsti in due particelle catastali che il soggetto proponente cederà all'amministrazione comunale.

Il calcolo dello standard dei parcheggi pubblici necessario, tiene conto della modifica degli usi previsti all'interno dell'intero comparto. E' stata ridotta la quota di parcheggi P1 conseguente del cambiamento di destinazione d'uso da commerciale a produttivo, garantendo comunque la dotazione per tale uso.

**P1 progetto = 14.872 mq**

P1 richiesto = 14.750 mq

## AREE VERDI

Per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico acquisita da Comet S.p.A. questa verrà recuperata cedendo all'amministrazione comunale l'area relativa al mappale 375 del foglio 135 della medesima superficie, situato a fianco dell'area destinata a verde pubblico (mappale 452) e verrà attrezzato per creare un'unica grande area. A seguito della permuta delle aree sarà quindi garantita una dotazione uguale o maggiore a **3.071 mq.**



# Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



## **PARERI**

- P.G. SUAP n.15204/2023 HERA INRETE – Parere favorevole condizionato  
fare riferimento al protocollo per prescrizioni generali e specifiche
- P.G. SUAP n.16339/2023 ATERSIR – Parere favorevole  
fare riferimento al protocollo per prescrizioni generali e specifiche
- P.G. SUAP n.25124/2023 COMANDO VIGILI DEL FUOCO DI BOLOGNA – Parere favorevole condizionato  
fare riferimento al protocollo per prescrizioni generali e specifiche
- P.G. SUAP n.1341/2024 TELECOM (TIM) - Parere favorevole vincolato  
fare riferimento al protocollo per prescrizioni generali e specifiche
- P.G. SUAP n.3759/2024 REGIONE EMILIA-ROMAGNA – AREA DIFESA DEL SUOLO, DELLA COSTA E BONIFICA  
Non sono dovuti pareri in quanto l'intervento in oggetto non è di competenza
- P.G. SUAP n.4498/2024 AUSL – Comunicazione  
fare riferimento al protocollo per prescrizioni generali e specifiche
- P.G. SUAP n.7981/2024 SOPRINTENDENZA – Conferma parere positivo con prescrizioni  
richiesta che gli scavi nel sottosuolo previsti nell'area con profondità  $\geq 1$  m dal pdc siano eseguiti sotto controllo archeologico continuativo
- P.G. SUAP n.26916/2023 ARPAE Distretto Pianura-Imola – Conferma parere favorevole con prescrizioni  
fare riferimento al protocollo per prescrizioni generali e specifiche
- P.G. SUAP n.8839/2024 CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA – Conferma parere favorevole
- P.G. 8250/2024 COMUNE DI BUDRIO – Servizio Edilizia Privata – Parere favorevole

## **IMPORTI OPERE E FIDEIUSSIONI**

| <b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>                                   | <b>IMPORTO PARZIALE</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Opere edili                                                               | 24.417,00               |
| Fognature                                                                 | 42.844,98               |
| Infrastruttura illuminazione pubblica                                     | 21.402,92               |
| Infrastruttura Telecom                                                    | 1.157,50                |
| Infrastruttura E-distribuzione                                            | 24.184,60               |
| Sezionamento linea gas metano e spostamento manufatto contatore esistente | 20.000,00               |
| Sezionamento rete idrica esistente                                        | 15.000,00               |
| Opere edili per infrastrutture                                            | 22.072,73               |
| <b>TOTALE OPERE</b>                                                       | <b>171.079,73 €</b>     |



# Comune di Budrio

Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



---

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| Totale opere                           | 171.079,73 €       |
| Oneri sicurezza                        | 8.000,00 €         |
| Imprevisti                             | 14.326,38 €        |
| Arrotondamenti                         | 1.593,89           |
| <b>Totale importo lordo dei lavori</b> | <b>195.000,00€</b> |

---

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| IVA 10%                              | 19.500,00€          |
| Spese tecniche                       | 15.000,00 €         |
| Cassa 4%                             | 600,00 €            |
| IVA al 22% su spese tecniche e cassa | 3.432,00 €          |
| <b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>       | <b>233.532,00 €</b> |

---

## FIDEIUSSIONI

Il Soggetto Attuatore dovrà fornire idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, per:

- corretta esecuzione di tutte le opere a verde per un importo pari alle opere realizzate maggiorate del 10% oltre ad IVA e quindi per un importo pari a € 10.736,00;
- corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria dettagliatamente indicate nell'elaborato 1.2 per un importo pari a € 119.196,83, a cui si aggiunge l'IVA e l'importo di € 17.416,04 quale valore dell'area per un totale di € 148.532,55.

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.)