

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

20240219	REVISIONE GENERALE	STA	STA	STA
20230609	EMISSIONE	STA	STA	STA
GEN	REL01	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA		
C22090	AUTORIZZAZIONE UNICA – ART. 53	DMO spa		
	STUDIO TASSINARI E ASSOCIATI ingegneria – architettura - infrastrutture	Viale L. Cilla 54 48123 – Ravenna www.ingtassinari.it studio@ingtassinari.it		

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

Sommario

1. Premessa	4
2. Descrizione dell'intervento	4
3. Inquadramento urbanistico.....	4
3.1. PRG	5
3.2. Futuro PUG in assunzione	6
3.3. Valutazione dei contributi di costruzione e di monetizzazione delle aree. Errore. Il segnalibro non è definito.	
4. Criteri progettuali e valutazione della sostenibilità economica.....	8
4.1. Sostenibilità dell'intervento.....	10
4.2. Gli elementi tecnici del progetto.....	8
4.3. Inserimento del progetto nel contesto	10
4.4. Stima degli oneri di contribuzione.....	13
4.4.1. Contributo straordinario	Errore. Il segnalibro non è definito.
4.5. Monetizzazione degli standards pubblici	17
5. Progetto della rete di scarico meteoriche e vasca di laminazione	18
5.1. Raccolta delle acque.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.2. Emissione in corpo superficiale.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. Valutazione degli impatti ed enti coinvolti.....	18
6.1. Impatto acustico.....	18
6.2. Polveri e odorigeni	18
6.3. Sottoservizi elettrici	18
6.4. Prevenzione incendi	18
6.5. Invarianza idraulica.....	18
6.6. Scarichi acque reflue.....	18
7. Conclusioni.....	19

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

Indice delle figure

Figura 1. Estratto Catastale	5
Figura 2. Estratto di PRG	6
Figura 3. Planimetria di progetto	9
Figura 4. Fotoinserimento 1	10
Figura 5 Fotoinserimento 2	11
Figura 6 Fotoinserimento 3	11
Figura 7 Fotoinserimento 4	12
Figura 8 Fotoinserimento 5	12

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

RELAZIONE TECNICA GENERALE

1. Premessa

La ditta proponente DMO Spa avanza la richiesta di Autorizzazione Unica tramite SUAP del Comune di Russi per l'attivazione dei termini dell'Art. 53 della L.R. 24/2017, per ottenimento di variante urbanistica riguardante il lotto di terreno censito al NCT del medesimo Comune di Russi al Foglio 11 mappali 384 e 385.

La DMO S.p.A opera nel settore delle macchine del movimento terra, ha sede in Via Pietro Renzi n°2, zona produttiva del territorio comunale. L'azienda, insieme agli avvenuti mutamenti occorsi nel tempo, è in fase di forte crescita ed espansione in termini di fatturato, di occupazione di area e di occupazione di personale. A tal fine, a seguito di diverse acquisizioni di lotti già edificati ed edificabili, si trova nella necessità di ampliare ulteriormente la propria area di produzione.

2. Descrizione dell'intervento

L'area oggetto dell'intervento è censita al Catasto Terreni del Comune di Russi, al foglio 11, particella 384 e 375, e su di essa si prevede la realizzazione di un piazzale a deposito di macchine operatrici, in quanto la ditta svolge come attività principale la commercializza, noleggia e svolge assistenza meccanica sulle suddette macchine, oltre ad una tettoia aperta su tre lati, in calcestruzzo prefabbricato e la relativa vasca di laminazione opportunamente dimensionata.

L'azienda è proprietaria di diversi mappali nella quale si svolgono le attività di vendita, assistenza, noleggio dei macchinari di movimentazione terra. Nello specifico, oltre al 384 e 375 sono proprietari del mappale 282, 296, 292, 202, 278. Lo stabilimento si sta ampliando nel corso del tempo a causa della crescita ed espansione dell'azienda.

La richiesta oggetto della presente relazione riguarda il Procedimento Unico normato dall'art. 53 della L.R. 24/2017 relativa alla trasformazione di insediamenti imprenditoriali che comporta la realizzazione di opere non previste dai piani urbanistici vigenti ed in variante di tali strumenti di pianificazione territoriale.

3. Inquadramento urbanistico

Una dettagliata disanima degli aspetti vincolistici attuali e futuri si rimanda alla Valutazione Ambientale Strategica parte integrante della presente istanza, nella sua parte ambientale. Nel seguito sarà rappresentato una non esaustiva panoramica degli strumenti che possa però dare una rapida vista sulle motivazioni della richiesta.

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

3.1. PRG

L'attuale destinazione urbanistica è:

- *Zone agricole di salvaguardia, destinate ad esercizi di attività agricole e della salvaguardia del paesaggio agrario e della tutela dell'espansione dei centri abitati (Art. VIII.3. del PRG)*

Con la presente richiede che lo stabilimento DMO possa ampliarsi anche verso tali terreni, configurandoli entro **l'Ambito di esercizi di impresa per lo sviluppo e trasformazione di attività economiche già insediate, D.4**

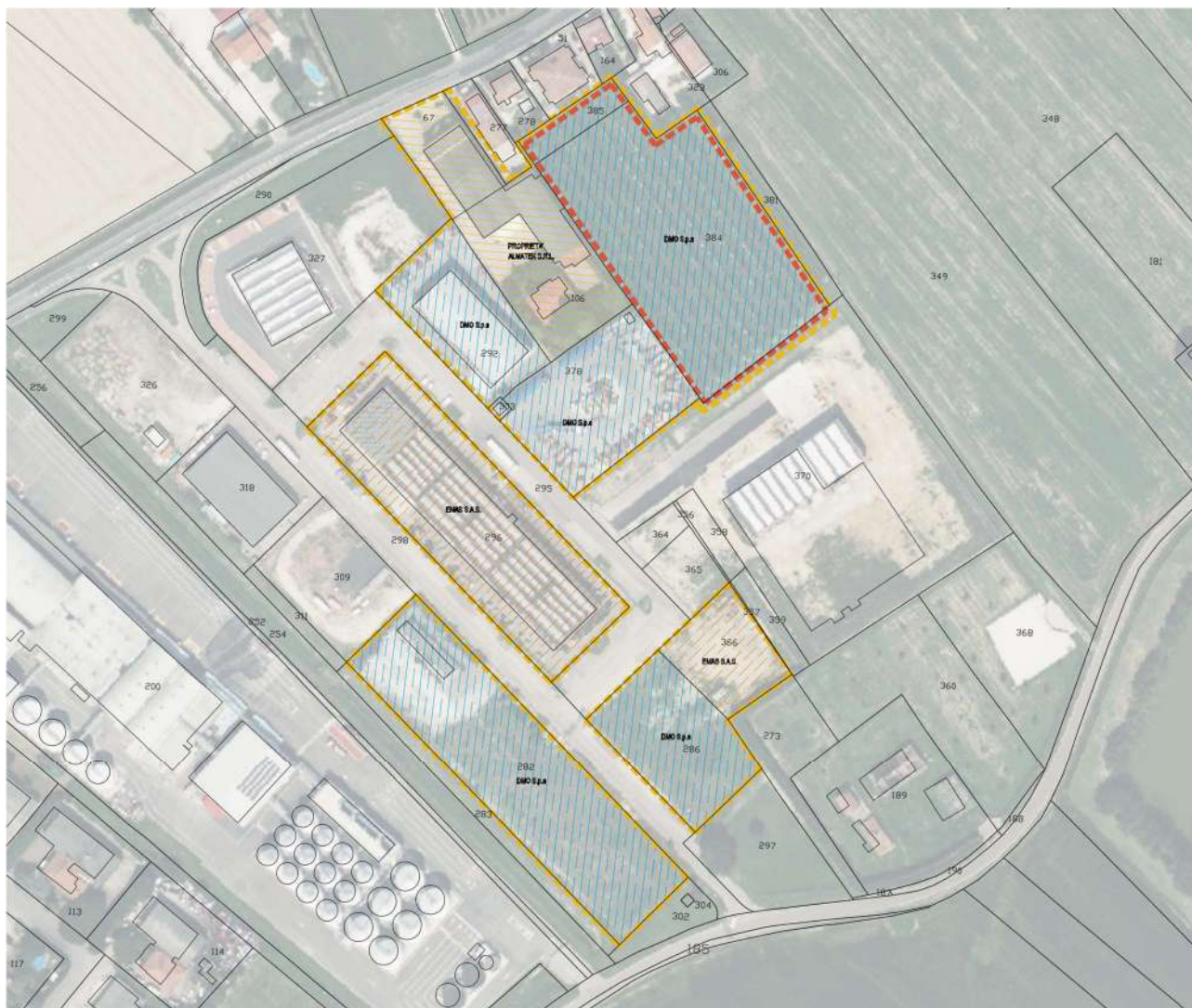


Figura 1. Estratto Catastale

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE



Figura 2. Estratto di PRG

3.2. Futuro PUG in assunzione

Il PUG del Comune di Russi è stato assunto con delibera di Giunta Comunale n° 195 del 29 dicembre 2022.

Si riportano di seguito le indicazioni normative ed i vincoli dell'area in maniera sintetica, di fatto riprendono le normative ed i vincoli esistenti.

L'area è attualmente inserita all'interno del Piano Urbanistico Generale come area del territorio rurale art. 6.1, 6.3. Precisamente nell'articolo 6.1 è definita come area produttiva agricola.

Il territorio extraurbano viene indicato come facente parte di porzione di territorio con valori paesaggistici, naturalistici e ambientali, in parte ad uso agricolo spesso accompagnato da insediamenti isolati o sparsi, insieme a funzioni produttive.

All'interno della mappa di rischio alluvioni nelle tavole del PUG l'area è inserita come avente un rischio moderato o nullo.

L'area è inserita all'interno del tessuto rurale, inerente alla coltivazione di vigneti.

Area di potenziale allagamento

All'interno del PUG l'area viene indicata come potenziale allagamento, normata dall'art 6 del Piano di stralcio idrogeologico e viene evidenziata per rispettare il tirante idrico fino a 50 cm

Paleodossi di modesta rilevanza – art 3. 20 c PTCP

I dossi di pianura hanno un'importanza storica e fisica significativa. Contribuiscono a definire la struttura del territorio e influenzano il comportamento delle acque durante le inondazioni. All'interno del Piano Urbanistico

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

Generale l'area viene contrassegnata come Paleodossi di modesta rilevanza e sono da intendersi sottoposti a tutele, di fatto i comuni dovranno verificare la rilevanza percettiva e storico testimoniale.

Aree a diversa potenzialità archeologica – Zona A

Il Piano Urbanistico Generale categorizza l'area in oggetto con la permanenza di depositi alluvionali limoso argillosi con livelli sabbiosi saturi nei primi 5-6 metri (tracimazioni recenti del fiume Lamone), poi frequenti intervalli sabbiosi saturi >1 metro fino a 10 metri e >2 metri da 10 a 20 metri (depositi di canale/barra/argine attribuiti al fiume Lamone) sovrastanti altri depositi alluvionali (alternanze di limi, argille e sabbie). Substrato sismico a profondità >150 metri

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

4. Criteri progettuali e valutazione della sostenibilità economica

L'area in oggetto in pianta costituisce per una parte un rettangolo di dimensioni circa 67x 103 m ed un restante rettangolo di 20 x 46 m e ad oggi costituisce un terreno agricolo del tutto libero. Il progetto prevede la realizzazione di capannone, posizionato a nord dell'area, di dimensioni 31x46 m per una funzione di stallo mezzi.

Poiché l'attività della ditta si distingue nella vendita di macchine da lavoro per la movimentazione della terra, il capannone sarà realizzato tenendo conto dell'ingombro dei macchinari e della necessità di un adeguato spazio di manovra. La restante parte del lotto avrà la medesima funzione di stallo mezzi.

Il lotto sarà in parte asfaltato in modo da permettere il movimento fluido delle macchine all'interno dell'area.

La realizzazione di questa area permetterà di liberare una parte del mappale adiacente per le attività di carico-scarico dei mezzi e delle attività di movimentazione interna. Attualmente queste attività occupano occasionalmente il suolo pubblico. In questa ottica si fa presente che è prevista la realizzazione di un nuovo accesso, pedonale, carrabile e per i mezzi di movimentazione terra, posizionato tra la particella 378 e la particella 384 così da consentire il raggiungimento dell'area oggetto d'intervento tramite un lotto adiacente, sempre di proprietà dell'azienda Dmo S.p.a.

4.1. Sintesi dei parametri urbanistici

Inserire qui tabella con gli stessi valori della tavola:

Superficie territoriale S.t.	8378 m ²
Superficie Complessiva	992 m ²
Superficie Coperta SC	992m ²
Superficie impermeabile SI	6065,9 m ²
Superficie permeabile SP	2312,1 m ²
Standards da cedere 0.15 * St	1256,7 m ²

4.2. Gli elementi tecnici del progetto

Il progetto prevede l'edificazione di una tettoia avente una superficie utile di circa 996 mq (40mx24,9m). Si svilupperà ad una distanza da almeno 5 metri dai confini del lotto e almeno 10 metri di distanza degli edifici limitrofi.

Il fabbricato sarà realizzato con struttura portante in c.a. prefabbricata, pilastri ad interasse di 9,85 metri in direzione longitudinale e di 24,3 metri in direzione trasversale, la struttura sarà aperta su tre lati e chiusa da un

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

tamponamento in uno dei lati longitudinali, per i restanti tre lati rimane quindi senza tamponamenti esterni se non per le velette sommitali, e avrà un'altezza sotto tegolo di circa 8,10 m. La copertura sarà anch'essa in struttura prefabbricata, con tegoli alari e coppelle metalliche, internamente in pavimento sarà di tipo industriale a cemento o in prosecuzione dell'asfalto.

Il piazzale sarà realizzato in asfalto con sottofondo in misto granulare o riciclato certificato, posto in opera sul piano esistente frapponendo opportuno tessuto-non tessuto di separazione.

Viene prevista una superficie permeabile perimetrale ad uso "filtro verde" su buona parte del lotto, con la funzione di mitigare la trasformazione del suolo e verrà realizzata la vasca di laminazione su area dedicata. Si ritiene così rispettato l'Art. XI.7 c4.d del PRG 1995.

Infine, verranno previste recinzione metalliche ad altezza 2 m, dotate di cordolo prefabbricato ed una illuminazione omogenea su tutta l'area.



Figura 3. Planimetria di progetto

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

4.3. Sostenibilità dell'intervento

Si fa riferimento al documento allegato, di sostenibilità economico-finanziaria

4.4. Inserimento del progetto nel contesto

Trattandosi di un'area attualmente agricola ma che si trova inserita in area già trasformata e confinante su almeno 3 interi lati con area a destinazione ed uso artigianale, **l'impatto della trasformazione è limitata**, e si può definire tale **lotto già compromesso e quasi fuori contesto**. In tal senso proprio questo lotto rappresenta una soluzione di "minimo impatto possibile" sul territorio rispetto ad alternative di trasformazione.



Figura 4. Fotoinserimento 1

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE



Figura 5 Fotoinserimento 2



Figura 6 Fotoinserimento 3

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE



Figura 7 Fotoinserimento 4



Figura 8 Fotoinserimento 5

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

4.5. Stima degli oneri di contribuzione

4.5.1. Oneri di Urbanizzazione

REALIZZAZIONE TETTOIA

Essendo prevista una SC complessiva di 995.00 mq, si determinano:

Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

onere per la nuova costruzione, ovvero:

$VU_NC \times S_aum$

dove:

S_aum = superficie in aumento

VU_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:

Comune di Il Classe

Localizzazione urbanistica Area permeabile ricompresa all'interno del T.U. non dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione

Funzione di progetto Produttiva

U1

$S_aum = 995,00$

$VU_NC = 22,87$ (onere RER) $VU_NC \times S_aum = 22755,65$

Non esistono riduzioni da applicare

U1 finale = 22755,65 €

U2

$S_aum = 995,00$

$VU_NC = 6,67$ (onere RER) $VU_NC \times S_aum = 6636,65$

Non esistono riduzioni da applicare

U2 finale = 6636,65 €

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

Formula per il calcolo della QCC nel caso di NC (non residenziale):

Scheda C[SC_finale; A_prog]

dove:

A_prog = Costo convenzionale A calcolato con la tipologia edilizia di progetto

SC_finale = SC calcolata sulla nuova superficie

QCC

Calcolo del costo convenzionale A della situazione di progetto

Calcolo della media dei valori OMI nella zona B1 - CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO, con la

tipologia edilizia: Magazzini

La tipologia edilizia indicata non ha valori OMI nella zona ma esiste una tipologia residenziale,

'Abitazioni civili', da cui operare una conversione

Media Valori OMI dello stato conservativo 'OTTIMO', ottenuto applicando la conversione dallo stato

conservativo 'NORMALE' (1375,00 x 1,30) = 1787,50

Media Valori OMI ottenuta applicando la conversione da funzione residenziale a funzione non

residenziale (1787,50 x 0,37) = 661,38

A di progetto (Media Valori OMI di zona x 0,475) = 314,16

A_prog = 314,16

Calcolo di Scheda C[SC_finale; A_prog]

SU = 995,00

SA = 0,00

SC = 995,00

QCC = A * SC

Scheda C[SC_finale; A_prog] = 312589,20

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

Percentuale di applicazione RER del 10,00% alla QCC per Funzione commerciale = 31258,92

QCC finale = 31258,92

RIASSUMENDO

U1 finale = 22755,65 €

U2 finale = 6636,65 €

QCC finale = 31258,92€

TOTALE € 60651,22

RELIZZAZIONE PIAZZALE

Essendo una superficie SF di 8378 mq, si determinano:

Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

onere per la nuova costruzione, ovvero:

$VU_{NC} \times S_{aum}$

dove:

S_{aum} = superficie in aumento

VU_{NC} = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:

Comune di Il Classe

Localizzazione urbanistica Area esterna al T.U.

Funzione di progetto Commerciale all'ingrosso

U1

$S_{aum} = 8378,00$

$VU_{NC} = 0,46$ (onere RER)

Calcolo nella misura del 2% per funzioni svolte all'aperto = 0,46

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

$VU_NC \times S_aum = 3853,88$

Non esistono riduzioni da applicare

U1 finale = 3853,88

U2

$S_aum = 8378,00$

$VU_NC = 0,13$ (onere RER)

Calcolo nella misura del 2% per funzioni svolte all'aperto = 0,13

$VU_NC \times S_aum = 1089,14$

Non esistono riduzioni da applicare

U2 finale = 1089,14

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Formula per il calcolo sintetico del contributo straordinario CS:

$CS = 50\% \text{ di MVGT} = (\text{Valore fondiario post} - \text{Valore fondiario ante}) \times 0,5$

dove:

MVGT = Maggior valore generato dalla trasformazione

Valore fondiario ante = 32422,00

Valore fondiario post = 167560,00

$CS = (167560,00 - 32422,00) \times 0,5$

CS finale = 67569,00

RIASSUMENDO

U1 finale = 3853,88 €

U2 finale = 1089,14 €

CS finale = 67569,00 €

TOTALE € 72512,02

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

4.6. Contributo di costruzione

Si chiede all'Ufficio Edilizia collaborazione nel determinare il contributo di costruzione prima dell'emissione del permesso di costruire.

4.7. Monetizzazione degli standards pubblici

Si chiede la monetizzazione degli standards pubblici nella seguente misura.

$$S_{\text{standards}} = 0.15 * St = 0.15 * 8378 = 1256.7 \text{ mq}$$

$$M = 1256.7 * 50 \text{ €/mq} = 62835$$

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

5. Progetto della rete di scarico meteoriche e vasca di laminazione

Per lo scarico delle acque meteoriche del piazzale di progetto si allega relazione specifica di invarianza idraulica.

6. Valutazione degli impatti ed enti coinvolti

Sono stati valutati gli impatti del progetto sulle matrici ambientali, meglio descritte nella VALSAT specifica, ma di seguito si riassumono le valutazioni svolte.

6.1. Impatto acustico

È stato redatto uno studio previsionale, allegato, che non evidenzia criticità o necessità di opere di mitigazione. Si richiede parere specifico.

6.2. Polveri e odorigeni

Data la sistemazione e l'attività di deposito, con conseguenti movimentazioni limitate, si ritengono trascurabili questi effetti. In particolare l'attività è quella di parcheggio su area asfaltata, pertanto non si prevede produzione di polvere e gli odorigeni sono paragonabili, piuttosto molto inferiori, a quelli di un transito urbano saltuario.

6.3. Sottoservizi elettrici

Il lotto è interessato da una servitù di elettrodotto, essa sarà rispettata ed i fabbricati non insistono su tale servitù. In particolare, i bagni sono stati posizionati esternamente all'area di servitù.

6.4. Prevenzione incendi

Il fabbricato avrà destinazione di deposito macchine operatrici, ricade sotto la valutazione progetto e successiva SCIA antincendio. E' stata applicata la RTV6 per le autorimesse in quanto assimilabile.

Sono allegati moduli ed elaborati correlati alla richiesta di Valutazione Progetto.

6.5. Invarianza idraulica

Come sopra indicato, sarà predisposta una vasca di laminazione dimensionata secondo le seguenti prescrizioni:

- 500 mc / ha volume di invaso
- 5 l/s / ha di portata massima

6.6. Scarichi acque reflue

La realizzazione del blocco bagni comporta il recapito di **reflue assimilabili alle domestiche**, pur se in modeste quantità e si prevede di **recapitarle nella pubblica fognatura presente in via Renzi**.

Le acque di dilavamento NON richiedono il trattamento di prima pioggia e possono essere recapitate direttamente in corpo idrico superficiale.

C22090	DMO spa
AUTORIZZAZIONE UNICA – ART 53	RELAZIONE TECNICA GENERALE

7. Conclusioni

Il progetto è di semplice descrizione e realizzazione, essendo costituito da pochi elementi tecnici e di modesto impatto sul territorio. Le matrici sono state valutate, così come è facilmente giustificare la convenienza del progetto in termini di ritorno economico, di miglioramento della sicurezza dei lavoratori e di incremento dell'occupazione in particolare locale.