

RELAZIONE TECNICA

**ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI PROCEDIMENTO UNICO
ART. 53 L.R. 24/2017**

**AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA PER REALIZZAZIONE DI
PALAZZINA UFFICI DELLA DITTA MONTIRONE Srl
IN VIA EINSTEIN 13-15 SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**



Bastelli Perito Edile Massimo

Via Del Lavoro n° 23/3 – 40033 Casalecchio di Reno (BO)

Tel./Fax 051.578384 – Mobile 335325909 Email: studiotecnicobastelli@tim.it

LA DITTA MONTIRONE SRL

Montirone Srl è un'azienda produttiva che si è insediata nel territorio di San Giovanni in Persiceto nell'anno 1981.

L'attività svolta dalla Montirone Srl è di pressofusione di leghe leggere di alluminio.

L'azienda ha un bilancio consolidato, relativo all'anno 2016, di circa € 7.000.000

L'attività produttiva è svolta a ciclo continuo su tre turni del personale composto da:

10 donne: delle quali 7 operaie e 3 impiegate

24 uomini: di cui 21 operai e 3 impiegati

Per quanto riguarda il personale femminile, le 3 impiegate lavorano sul giornaliero (senza turno) e le 7 operaie solo su 2 turni con una compresenza totale nell'ora centrale.

LA CLIENTELA DI MONTIRONE SRL

Tra i maggiori e più prestigiosi clienti, la Montirone Srl annovera:

ZF-TRW,

HONDA,

INTERPUMP,

MARZOCCHI POMPE,

BETA MOTOR,

ALBERTO SASSI,

RAVAGLIOLI,

SAIC-MAGNETI MARELLI ecc....

DOVE MONTIRONE SRL SVOLGE L'ATTIVITA' E LE INNOVAZIONI APPORTATE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

L'attività viene svolta in via Einstein n. 13 - 15 all'interno di unità immobiliari laboratoriali appartenenti alla stecca di capannoni realizzata negli anni 80 del secolo scorso con concessione edilizia n. 615/79 del 17.01.1980 e successiva concessione edilizia 533/80 del 24.11.1980. In data 11.12.1987 P.G. 338 è stato rilasciato il condono edilizio n. 482 per opere interne.

Con la concessione edilizia 90/42 del 26.07.1990 e successiva variante 93/127 del 17.06.1993, la Montirone Srl ha realizzato l'ampliamento del corpo accessorio degli impianti tecnologici esterni. Il progetto della cabina elettrica è del 06.09.1999 prot. 4/N/99.

L'azienda, dal 2010 in poi, ha fatto notevoli investimenti sia per rinnovare i macchinari e le attrezzature, sia per adeguare e rinnovare i locali produttivi e di servizio per renderli maggiormente razionali e funzionali alle esigenze della produzione e delle maestranze e compatibili con l'ambiente industriale.

In particolare l'azienda:

- ha rinnovato i servizi aziendali (spogliatoi e wc) con P.d.C. 499/2013, SCIA 1622015 e SCIA 18937/2017. E' stato così possibile realizzare un

- moderno blocco servizi destinando alla produzione la superficie interna al capannone lasciata libera a seguito della loro demolizione;
- ha rinnovato gli impianti di aspirazione e depurazione dei fumi;
 - ha rimosso e sostituito il manto di copertura contenente amianto;
 - attraverso una programmazione poliennale, ha avviato la messa in sicurezza sismica dei beni immobili;
 - con CILA 27036/2017 ha rifatto le fognature di raccolta delle acque di dilavamento e la pavimentazione di calcestruzzo del piazzale lato via Cassola,
 - ha programmato il potenziamento della linea di adduzione del gas di rete per servire una nuova generazione di forni di fusione, sempre più performanti per la produzione ed in grado di soddisfare al crescente domanda da parte della clientela.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA SEDE AZIENDALE RIFERITO AL RUE VIGENTE

I beni immobili, ove viene svolta l'attività, sono all'interno della zona produttiva denominata "AP_1" - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato di cui all'art. 42 del R.U.E.

Stralcio art. 42 del RUE

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,55 mq/mq) ovvero 0,55 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice)
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25.00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale Per gli interventi conservativi, dove non è prevista la demolizione totale, sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui si dimostri che il superamento del limite massimo avvenga per l'adeguamento e/o il rispetto di specifiche normative di settore
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 10 m nei confronti delle aree a prevalente destinazione residenziale; - 5 m nei confronti delle altre zone a destinazione non produttiva
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m

In queste zone si opera per intervento edilizio diretto secondo i seguenti parametri:

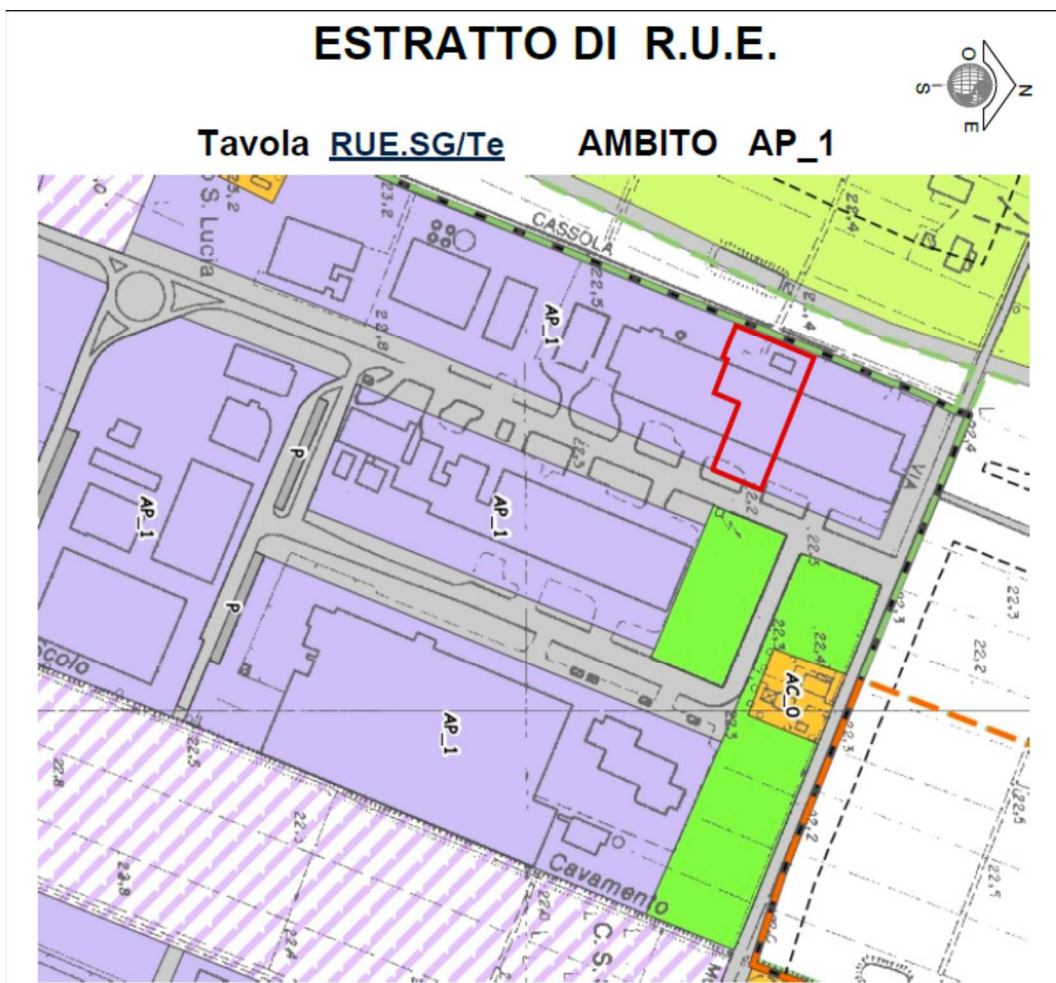
l'indice di utilizzazione fondiaria U_f è di **0,55 mq/mq**.

Il V_p e la S_p (verde pertinenziale e superficie permeabile) sono da reperire in ragione del 20% della superficie fondiaria (S_f)

I parcheggi pubblici sono da prevedere in ragione di 5mq/100 mq di SU e sono monetizzabili.

Lo standard dei parcheggi pertinenziali riferiti alla SU aggiuntiva oggetto di intervento comportante aumento di carico urbanistico per l'uso U.15 è di 40 mq/100 mq SU.

Stralcio estratto elaborato del RUE

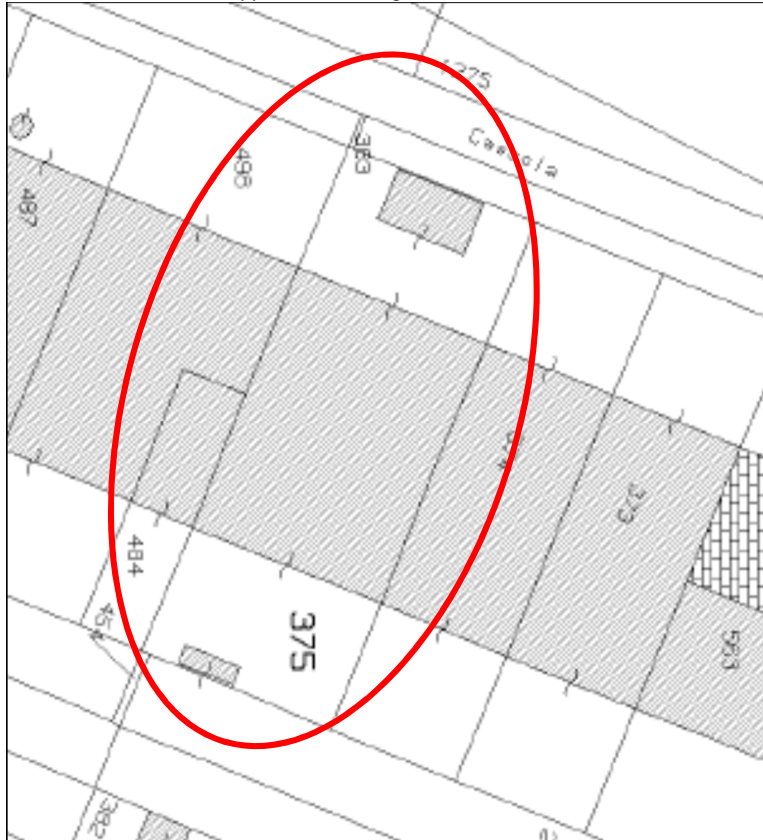


INQUADRAMENTO CATASTALE DELLA SEDE AZIENDALE

I beni immobili sono così censiti al catasto fabbricati di San Giovanni in Persiceto:

- foglio 89 particella 375 sub 2 cat. D/7.
- foglio 89 particella 498 sub 2 graffato al sub 5 cat. D/7.

Stralcio mappa catastale foglio 89



Stralcio visura catastale

 <p>Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali</p>		<p>Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2018</p>		<p>Data: 15/01/2018 - Ora: 17.53.40 Fine Visura n.: T319297 Pag: 1</p>									
<p>Dati della richiesta</p>		<p>Denominazione: MONTIRONE S.R.L. Fabbricati siti nel comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice: G467) Provincia di BOLOGNA</p>											
<p>Soggetto individuato</p>		<p>MONTIRONE S.R.L. con sede in SAN GIOVANNI IN PERSICETO C.F.: 02074650371</p>											
<p>I. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO(Codice G467) - Catasto dei Fabbricati</p>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		89	498	2			D7				Euro 4.140,00	VIA CASSOLA n. 15/D piano: T-1; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI 7 protocollo n. BO0081224 in atti dal 26/06/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19767.1/2017)	Annotazione
<p>Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>													
<p>Intestazione degli immobili indicati al n. 1</p>													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI						
1	MONTIRONE S.R.L. con sede in SAN GIOVANNI IN PERSICETO				02074650371*		(1) Proprietà per 1/1						
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 29/11/2006 protocollo n. BO0006722 Voltura in atti dal 12/01/2010 Repertorio n.: 52102 Rogante: FEDERICO ROSSI Sede: BOLOGNA Registrazione: UR											
		Sede: BOLOGNA n: 81685 del 21/12/2006 REC. TRASCR. 47240/2006 (n. 348.1/2010)											
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90											

		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2018		Data: 15/01/2018 - Ora: 17.55.18 Fine Visura n.: T320071 Pag: 1								
Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice: G467) Provincia di BOLOGNA Foglio: 89 Particella: 375 Sub.: 2										
Catasto Fabbricati		Foglio: 89 Particella: 375 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		89	375	2			D7			Euro 15.428,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2017 protocollo n. B00024928 in atti dal 21/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6467.1/2017)	
Indirizzo		VIA ALBERT EINSTEIN n. 15 piano: T-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	MONTIRONE SRL				02074630371*				(1) Proprieta' per 1000/1000			
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90										

LA SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) DEL LOTTO

La superficie fondiaria della particella 375 è di mq 2.400. La superficie fondiaria della particella 498 sub 2 è di mq 318 e la superficie fondiaria della particella 498 sub 5 è di mq 362. La superficie fondiaria complessiva del lotto è di mq 3.080.

La situazione fondiaria risale alla data del 1990.

LE SUPERFICI UTILI (SU) ED ACCESSORIE (SA) LEGITTIMATE VEDASI CILA P.G. 14847 DEL 09/04/2018

La superficie utile "SU" assomma a mq 1.636,76

La superficie accessoria "SA" assomma a mq 80,43.

La superficie coperta è di mq.1.770,47.

La superficie cortiliva pavimentata impermeabile è di mq 1.207,33

La superficie legittimata delle aiuole a verde è di mq 76,11.

L'UTILIZZAZIONE FONDIARIA LEGITTIMATA IN BASE AL RUE VIGENTE

L'indice di utilizzazione fondiaria "Uf" esistente è così determinato:

$\text{mq } 1.636,76 / \text{mq } 3.080 = \mathbf{0,53 \text{ mq/mq} < 0,55 \text{ mq/mq}}$

Il rapporto di copertura è di: $\text{mq } 1.770,47 / \text{mq } 3.080 = \mathbf{0,57 \text{ mq/mq}}$

La superficie a verde e la superficie cortiliva pavimentata non cambiano il loro status poiché sono già state così legittimate da precedenti atti abilitativi.

LE NECESSITA' AZIENDALI

Oggi l'azienda si trova di fronte alla necessità di dover ampliare le superfici destinate agli uffici ma non può farlo all'interno del capannone sia perché andrebbe a sottrarre superfici fondamentali all'attività produttiva (alle quali non può rinunciare) sia per la citata problematicità di messa in sicurezza sismica dell'immobile.

L'unica possibilità razionalmente percorribile – analogamente a quanto è stato fatto nel 2013 per i servizi aziendali – è di ampliare fuori sagoma per realizzare una palazzina uffici in aderenza al capannone ed a debita distanza

dai confini di proprietà e dalla strada. La nuova palazzina verrebbe realizzata su di un'area già legittimata come pavimentata e pertanto non incrementerebbero le superfici pavimentate.

IL RAPPORTO CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Prima di assumere le importanti decisioni aziendali e prima di avviare le procedure tecniche necessarie per ampliare fuori sagoma, Montirone Srl ha predisposto uno studio di fattibilità, consegnato poi all'amministrazione comunale e, sulla base di quello studio, ha chiesto la disponibilità a derogare allo strumento urbanistico mediante l'attivazione del procedimento unico previsto dalla legge regionale 24/2017. La richiesta di deroga si rende necessaria poiché, seppur per poco (2%), come si vedrà in appresso, l'ampliamento non rispetta l'indice massimo di edificabilità dettato dall'art. 42 del RUE vigente.

LA DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO

La legislazione urbanistica regionale prevede l'istituto della deroga **che, in questi casi, è riservata esclusivamente alle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, per promuoverne lo sviluppo.**

La recente nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017 del 21/12/2017 (d'ora in poi indicata come L.U.R.), entrata in vigore in data 01/01/2018, prevede il ricorso al procedimento unico per consentire l'ampliamento di fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa di aziende già insediate sul territorio. In specifico, tale possibilità è data al CAPO V della legge che titola: *Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti*; in particolare all'art. 53 comma 1 lett. b) e comma 2 lett. b).

Questo articolo va letto unitamente:

- all'art. 6 comma 5 lett. b) che esclude le modifiche agli insediamenti produttivi esistenti dal computo della quota massima di consumo di suolo;
- all'art. 4 comma 4 lett. e) che consente ai Comuni di approvare *“gli atti negoziali ed i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.”*

Si riportano di seguito i primi tre commi dell'articolo 53 della nuova L.U.R.

Art. 53 Procedimento unico

1. Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;

b) 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.

2. L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:

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;

c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

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 14quinquies della legge n. 241 del 1990, fatto salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del presente articolo.

.... (omissis)

La nuova L.U.R., per le attività produttive già insediate, si pone pertanto in continuità con l'art. A-14-bis della Legge Regionale 20/2000.

La ditta Montirone Srl ha i requisiti previsti dalla suddetta legge per chiedere al Comune l'applicazione dell'art. 53 comma 1 lett. b) e comma 2 lett. b).

LE DUE FASI DELLA PROGRAMMAZIONE AZIENDALE E LA CILA P.G. 14847 DEL 09/04/2018

Con il sostanziale assenso dell'amministrazione comunale a concedere la deroga, l'azienda ha affrontato il tema con i lavoratori e con le O.O. S.S. aziendali. Ottenuto l'assenso (vedasi l'accordo allegato in calce alla presente relazione) alla programmazione ed organizzazione dell'attività produttiva, non potendo attendere fino a settembre 2018 per eseguire la

demolizione del blocco uffici interno al capannone (per la collocazione del nuovo forno di pressofusione e per togliere un problema, anche economico, al miglioramento sismico del capannone), l'azienda ha deciso di procedere in due fasi; anticipando la prima fase rispetto ai tempi di costruzione della nuova palazzina.

La prima fase ha consistito pertanto nel trovare in azienda, per un anno circa, soluzioni alternative provvisorie per la collocazione degli impiegati e per il locale refettorio.

La prima fase è stata pertanto affrontata e già avviata tramite il deposito della CILA P.G.14847 del 09/04/2018 per:

- demolizione del blocco uffici e refettorio interno al capannone,
- allestimento provvisorio del refettorio e di un ufficio al piano terra,
- utilizzo dell'ufficio posto al primo piano modificando la scala di accesso,
- utilizzo della superficie liberata dal blocco uffici per la produzione e la collocazione di un nuovo forno di produzione.

La seconda fase è quella attuale di richiesta di avvio del Procedimento Unico per la costruzione della palazzina uffici che potrà avvenire solo dopo il rilascio del permesso di costruire. Si prevede pertanto di iniziare i lavori a settembre 2018 per completarli entro la primavera del 2019.

I DATI DI PROGETTO

LE SUPERFICI UTILI (SU) ED ACCESSORIE (SA) DI PROGETTO

La superficie fondiaria complessiva del lotto è di mq 3.080 e resta invariata.

La superficie utile "SU" assomma a circa **mq 1.763,20**

La superficie accessoria "SA" assomma a circa **mq 105,25.**

La superficie coperta è di circa **mq.1.864,47.**

La superficie cortiliva pavimentata impermeabile è di circa **mq 1.138,26**

La superficie di progetto delle aiuole e verde è di circa **mq 92,07** ed incrementa di circa 16 mq la superficie a verde legittimata. Sulla copertura della nuova palazzina uffici viene realizzato un tetto verde per mitigare l'effetto dell'isola di calore urbana. La superficie di progetto del verde comprende anche il tetto verde.

DATI URBANSTICI DI PROGETTO E STANDARD

L'indice di utilizzazione fondiaria "Uf" di progetto è così determinato:

mq 1.763,20/mq 3.080 = 0,57 mq/mq < 0,55 mq/mq

Il rapporto di copertura è di: **mq 1.864,47/mq 3.080 = 0,60 mq/mq**

La superficie cortiliva pavimentata non cambia poiché è già stata così legittimata da precedenti atti abilitativi (concessione edilizia e PdC).

La superficie dei parcheggi pubblici:

Differenza tra SU di progetto e SU legittimata:

mq 1.763,20 – mq 1.636,76 = SU ampliata **mq 126,44**

La superficie dei parcheggi pubblici di urbanizzazione assomma a mq 126,44 x 5/100 = **mq 6,32** e se ne chiede la monetizzazione.

Il numero dei parcheggi di pertinenza:

L'ampliamento di mq 126,44 di SU porterebbe alla realizzazione di **2 posti auto** aggiuntivi per un totale, calcolato in base all'art. 42 del RUE vigente di: $\text{mq } 1.763,20 \times 40/100 = \text{mq } 705,28/25 \text{ mq per posto auto} = \mathbf{28 \text{ posti auto}}$.

Poiché, realizzando la palazzina uffici, si riservano in totale **19 posti auto** pertinenziali (vengono meno 9 posti auto), si chiede deroga alla realizzazione dei posti auto pertinenziali sia perché la zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia perché l'attività aziendale è organizzata in tre turni per le maestranze maschili e due turni per le maestranze femminili e non c'è mai la totale compresenza.

Si fa in ogni caso osservare che le aree cortilive delle unità immobiliari di questa lottizzazione del 1980 sono prevalentemente utilizzate per le attività aziendali e come area di manovra per il carico e scarico e che la dotazione di parcheggi pertinenziali della concessione edilizia originaria non era certamente paragonabile all'odierno 40% della Sf.

In alternativa la Montirone Srl è disponibile ad attrezzare a parcheggio permeabile, a propria cura e spesa, l'area a verde di proprietà comunale antistante la recinzione dell'azienda.

CONCLUSIONI

L'utilizzazione fondiaria è saturata e non esistono ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, **la ditta Montirone Srl chiede all'Amministrazione Comunale l'applicazione dell'art. 53 comma 1 lett. b) e comma 2 lett. b) della L.R. 24/2018 al fine di consentire l'ampliamento del fabbricato adibito ad esercizio d'impresa. L'ampliamento è da realizzare all'interno del lotto di proprietà, in deroga allo strumento urbanistico in quanto l'indice di utilizzazione fondiaria di progetto supera di circa il 2% l'indice ammesso dal vigente RUE. La deroga è richiesta anche per la dotazione dei parcheggi pertinenziali.**

San Giovanni in Persiceto lì 11/06/2018

Il Progettista

Bastelli Per. Ind. Massimo

