

Relazione tecnica allegata alla Richiesta di P.D.C. in variante in corso d'opera al P.d.C. n°53535 del 30/07/2021, per cui si richiede attivazione del Procedimento Unico ex Art.53 della L.R. 24/2017, inerente a progetto Campus Unitec sito in Via Provinciale Cotignola n°20/09, Lugo, Foglio 112, Mappale 454, Proprietà Ubuntu s.r.l.

La Ditta UNITEC ha manifestato la necessità di sviluppare nuovi edifici destinati all'immagazzinamento delle parti prefinite utilizzate nella produzione di impianti meccanici per la selezione della frutta. Attualmente, tali componenti sono esposti agli agenti atmosferici, causando problemi di conservazione delle verniciature e ossidazione. La proposta progettuale mira a risolvere questa problematica mediante la costruzione di un edificio adibito a deposito, parallelo alla ferrovia.

Una porzione del nuovo edificio sorgerà su un terreno attualmente classificato urbanisticamente come ASP.1.1, parte del quale è già destinato alla costruzione del Centro servizi dell'Azienda. La costruzione di questa porzione non richiede ulteriori procedure urbanistiche, ma è realizzabile mediante una semplice richiesta di variante sostanziale al Permesso di costruire già rilasciato. Tuttavia, per soddisfare completamente le esigenze dell'Azienda, è necessario estendere la costruzione anche su un terreno di 8.990 metri quadrati, attualmente classificato come ASP 2 (industriale di espansione), richiedendo quindi una variante urbanistica; si fa notare però che tale variante consentirà solo di "spalmare" parte dell'edificabile già consentito nell'area ASP1.1 e non comporterà un aumento delle superfici edificabili già previste negli attuali strumenti urbanistici

È fondamentale anche evidenziare che l'area soggetta alla richiesta di variante urbanistica ha una storia di utilizzo industriale, come confermato dalla SCIA n. 16897 del 30/06/2005 e dalle immagini satellitari del 2011 e 2014 incluse nella Relazione fotografica allegata. L'intervento proposto comporterebbe un aumento della Superficie Fondiaria da 31.388 a 40.378 metri quadrati e della Superficie Utile di progetto da 9.797,9 a 14.068,57 metri quadrati.

Sull'area soggetta alla variante urbanistica sarà quindi edificata una parte del nuovo edificio, con una superficie di 2.142,09 metri quadrati di superficie utile. Tale edificio coprirà solo il 24,5% dell'area, lasciando una superficie verde pari al 32% del terreno e riducendo l'attuale superficie impermeabile.

Le norme per le aree classificate come ASP1.1 prevedono un utilizzo massimo del 65% della Superficie Fondiaria, con una superficie permeabile minima del 10%. La proposta di intervento prevede un utilizzo dello 0,344% della Superficie Fondiaria e una superficie permeabile del 31%, cifre notevolmente migliori rispetto alle normative vigenti.

Gli edifici progettati, destinati a magazzino, non ospiteranno personale in modo permanente e pertanto saranno privi di impianti termici. Tuttavia, saranno dotati di un impianto fotovoltaico con una capacità totale di 367,20 kW, che sarà impiegato nei processi produttivi dell'azienda. Questi fabbricati contribuiranno anche a ridurre l'impatto acustico proveniente dalla ferrovia, migliorando il comfort ambientale della zona circostante.

Il traffico generato dai nuovi edifici sarà minimo, con previsione di un solo autoarticolato che arriverà settimanalmente, utilizzando l'ingresso carrabile sulla via Provinciale Cotignola. Lo scarico delle merci avverrà sotto la tettoia, nel mezzo del capannone, con l'uscita sempre su via Provinciale Cotignola.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali ed idraulici, si rimanda alla documentazione allegata alla Valsat, che fornisce una panoramica completa degli impatti e delle soluzioni proposte per tali questioni.

Dato il layout del lotto, non è praticabile la realizzazione di parcheggi pubblici con accesso diretto sulla strada. È da considerare che la richiesta di parcheggi è prevalentemente legata ai dipendenti dell'azienda. L'intervento progettato richiederebbe la cessione di 662,35 metri quadrati di parcheggio pubblico; considerando 25mq per posto auto, corrispondono a 27 parcheggi. Le norme delle zone ASP 1.1 prescrivono anche la realizzazione di 50 posti auto pertinenziali. Il progetto prevede quindi la realizzazione di 90 posti auto pertinenziali, che corrispondono a 9 posti auto in più del totale di quelli richiesti dalle norme (parcheggi pertinenziali + parcheggi pubblici) Questo compensa ampiamente la mancanza di parcheggi pubblici di cui si chiede la monetizzazione.

In sintesi, la proposta progettuale della Ditta UNITEC rappresenta una soluzione efficace per migliorare le condizioni di stoccaggio delle parti prefinite, rispettando al contempo le normative ambientali e idrauliche e contribuendo al benessere complessivo della zona circostante.

04/03/2024

Arch. Luigi Landi

Arch. Pierluigi Landi