

COMUNE DI MIRANDOLA

Provincia di Modena

PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE

REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI RECUPERO RIFIUTI SPECIALI UBICATO
PRESSO L'AREA IN VIA DI MEZZO SNC

COMMITTENTE:

Costruzioni Edili Baraldini Quirino SpA
Via di Mezzo 84 - 41037
Mirandola (MO)



STAFF DI PROGETTO:

Dott. Geol. Matteo Mattioli
Dott.ssa Michela Costa
Dott.ssa Rita Costa
Ing. Gianmarco Maroncelli
Geol. Davide Sasdelli
Ing. Giusy Pellegrino

STUDIO MATTIOLI srl

Via Santo Stefano 30
40125, Bologna (BO)

studio.mattioli@studiomattioli.com

studiomattioli.com



STUDIO MATTIOLI

CONSULENTI SPECIALISTI:

Progettista idraulico: Ing. Daniele Barbetti
Progettista strutturale: Ing. Daniele Barbetti
Progettista strutturale: Ing. Nicola Bertaccini
Geologo: Dott. Geol. Sara Cafaggi
Progettista architettonico: Ing. Federica Botti
Progettista elettrico: P.I. Loris Amaduzzi

Studio
AZ srl



PERMESSO DI COSTRUIRE

Relazione tecnica generale

CODICE ELABORATO

PDC.07.07.R1

COMMESSA

25-C021

SPECIALISTICA

PDC

SCALA

-

Rev.	Data	Note	Redatto	Verificato
0	04/08/2025	Prima emissione	Bertaccini	Goy
1	19/03/2026	Aggiornamento a seguito CdS	Botti	Barbetti
2				





SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	4
3	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	9
3.1	TETTOIA	9
3.2	GEOBLOCCHI	10
3.3	SUPERFICI	10
4	PRECISAZIONI MODULISTICA	10
5	DIRITTI, ONERI, MONETIZZAZIONI E DOTAZIONI TERRITORIALI	11



1 PREMESSA

Il presente documento, facente parte della procedura di richiesta di Permesso di Costruire, costituisce la Relazione Tecnica Generale redatta nell'ambito della realizzazione di un impianto di recupero e stoccaggio di rifiuti speciali presso l'area ubicata nel comune di Mirandola (MO), in via di Mezzo snc. Il presente Permesso di Costruire fa parte del più ampio PAUR contenente tutti i procedimenti autorizzativi utili all'ottenimento delle autorizzazioni per la realizzazione del predetto impianto di recupero.

La società Costruzioni Edili Baraldini Quirino SpA proprietaria del lotto sito in via di Mezzo SNC a Mirandola (BO), identificato al catasto terreni con foglio 134, particella 544, e al catasto fabbricati con categoria catastale F/1: "aree urbane senza fabbricati che hanno una rilevante valenza cittadina e non possono essere considerate terreni agricoli" ha conferito allo scrivente Ing. Daniele Barbetti, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Bologna al n. 8357/A, l'incarico per la progettazione di una tettoia ad uso ricovero mezzi contestuale alla realizzazione di un nuovo centro di recupero e stoccaggio rifiuti.

Il presente Permesso di Costruire fa parte integrante del Provvedimento Autorizzatorio Unico Ambientale. Gli aspetti ambientali sono meglio descritti nella documentazione tecnica specifica.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area su cui andrà ed insistere la nuova costruzione è un lotto attualmente ineditato ubicato nel comune di Mirandola (MO) posto in fregio alla strada comunale di Via di Mezzo e ad oggi sprovvista di numero civico, ma posta in prossimità del civico 84 di proprietà della stessa Baraldini Quirino SPA.



Immagine 1: Inquadramento su ortofoto

L'area si sviluppa a fianco di un'area artigianale già completamente edificata e il terreno risulta totalmente incolto e pianeggiante.

Il lotto in oggetto è catastalmente distinto al mapp.544 del foglio 134 come da estratto di mappa sotto riportata.

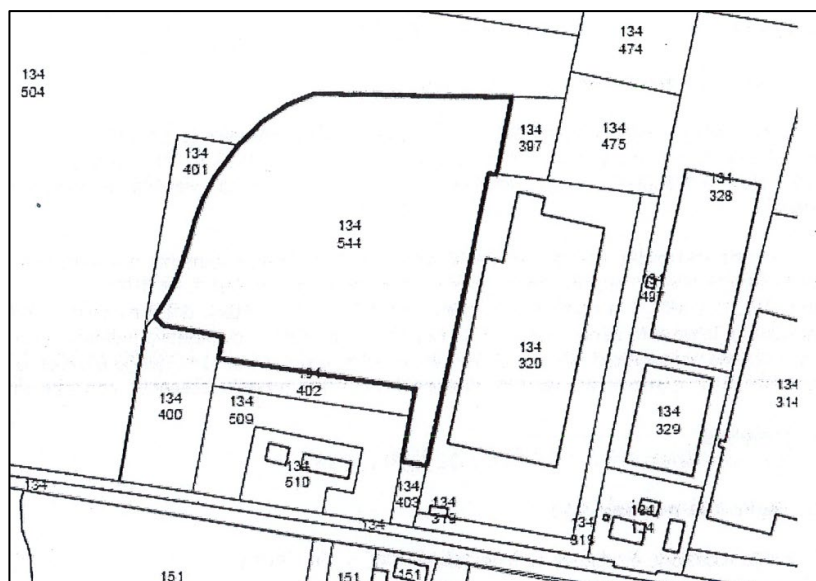


Immagine 2. Estratto di mappa catastale

Dalla **“Carta del tessuto produttivo”** (QC_T_A 1.9) del Quadro Conoscitivo del Piano Urbanistico Generale del Comune di Mirandola adottato in data 26/09/2023 si evince che l’area oggetto d’intervento risulta un’area strutturata.



Immagine 3. Estratto della Carta del tessuto produttivo (QC_T_A 1.9)

In riferimento ai vicoli che insistono sull’area e riportati nella **“Tavola dei Vincoli”** (VIN-1.16) dello stesso Piano Urbanistico Generale di cui sopra si rileva la presenza di una fascia di rispetto stradale (le fasce sono individuate in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto definitivo come l’autostrada Cispadana che interesserà il lotto). Il layout tiene in conto di tale fascia di rispetto.

Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento di esecuzione del Codice della Strada.

Inoltre, il lotto risulta marginalmente interessato dalla presenza di un gasdotto.

È stato richiesto un sopralluogo per picchettamento a SNAM, effettuato in presenza di un tecnico rilevatore della proprietà, il quale ha rilevato la posizione esatta del gasdotto. Dal rilievo è risultato che la fascia di rispetto non è interferente con l’area di intervento

Verrà quindi attuato quanto prescritto nelle Norme di Attuazione del PUG (Art. 3.3.3)

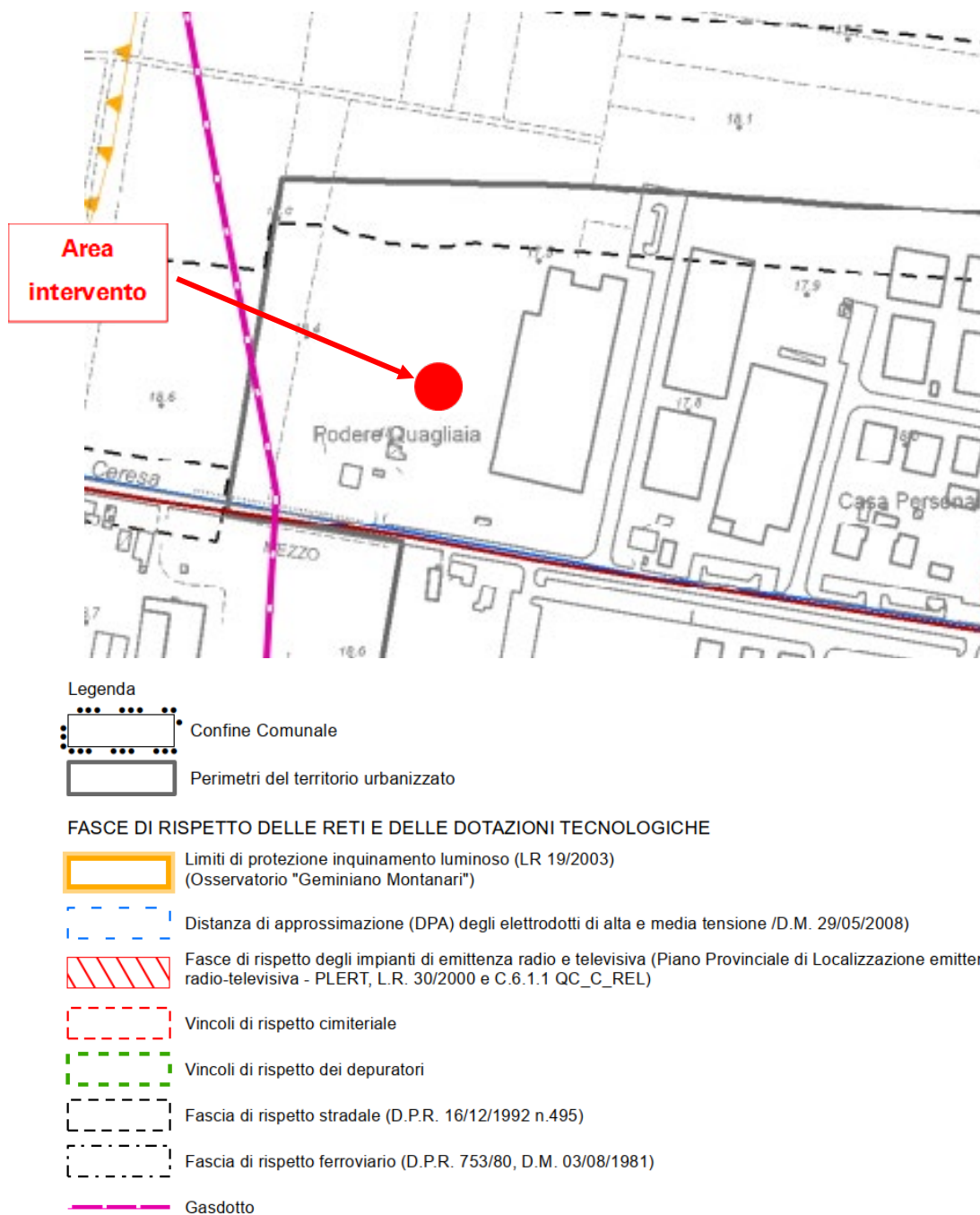


Immagine 4. Estratto della Tavola dei Vincoli (VIN-1.16)

Per quanto concerne il rischio sismico la "Tavola dei vincoli e della disciplina" (VIN_T_B3) individua le aree stabili e instabili e le aree della microzonazione sismica.

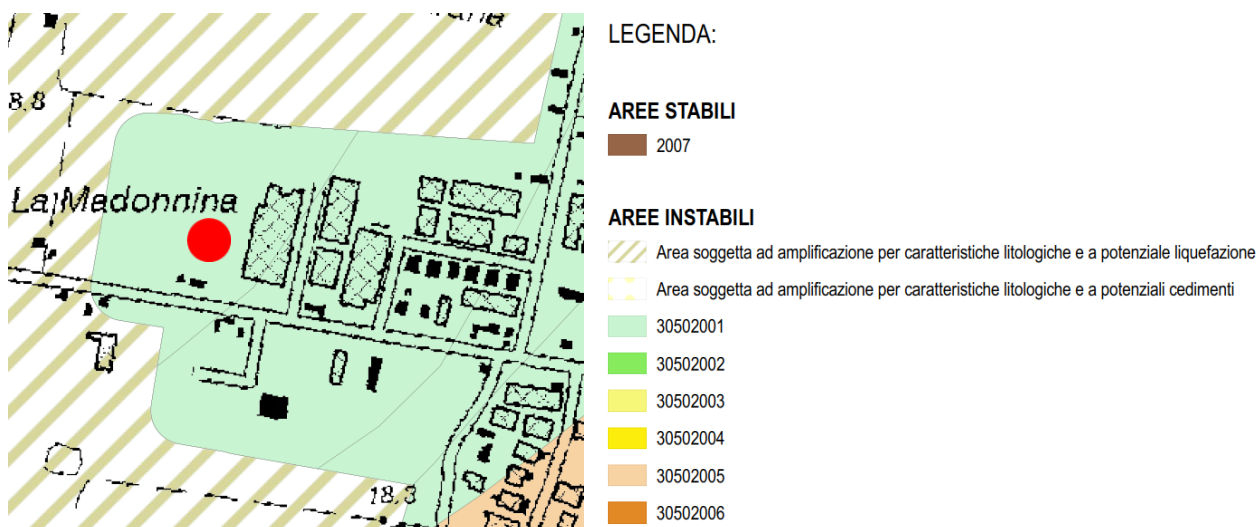


Immagine 5. Estratto della Carta del Rischio sismico (VIN_T_B3)

Dalla Tavola della strategia si evidenzia invece come il lotto sarà interessato dall'attraversamento della Cispadana, e sarà compreso all'interno del territorio urbanizzato a tessuto produttivo.

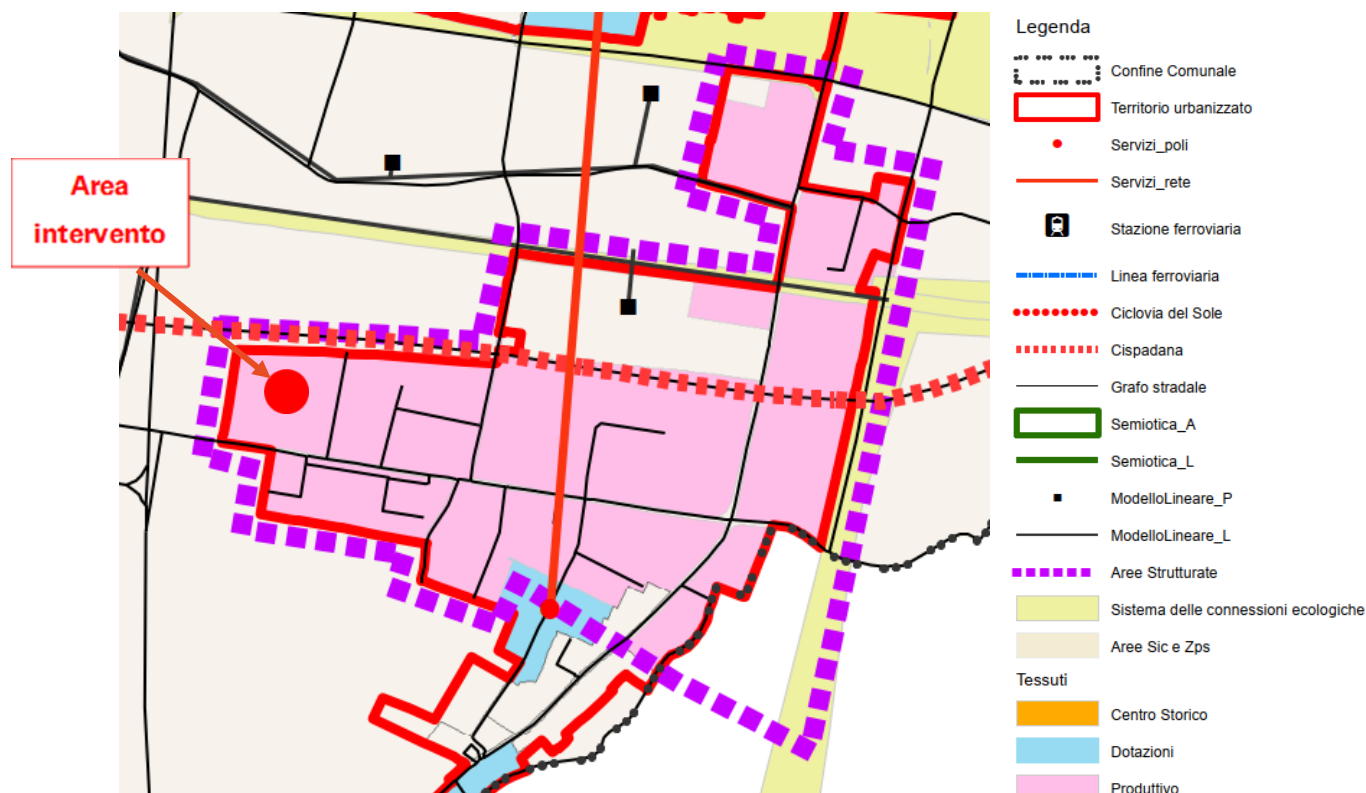
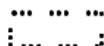

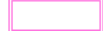


Immagine 6. Estratto della Tavola della strategia (PUG_T_C1)






Per quanto concerne invece la disciplina degli interventi edilizi la zona in oggetto viene individuata nella cartografia di riferimento quale "P.1.1. Ambito consolidato specializzato per attività produttive

prevalentemente manifatturiere” e nelle Norme di Attuazione al Capo 4.3, viene riportata la regolamentazione degli interventi edilizi diretti.


LEGENDA

-  Confine Comunale
-  Perimetro Territorio Urbanizzato
-  Perimetro centro storico

Zone urbane prevalentemente produttive

-  P1.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere
-  P1.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere soggetti a specifiche restrizioni e relativo numero identificativo
-  P2.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere a maggiore compatibilità con la residenza
-  P2.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere a maggiore compatibilità con la residenza soggetti a specifiche prescrizioni e relativo numero identificativo
-  P3 - Polo funzionale commerciale "Della Mirandola"

Partizioni ed elementi particolari

-  Comparti

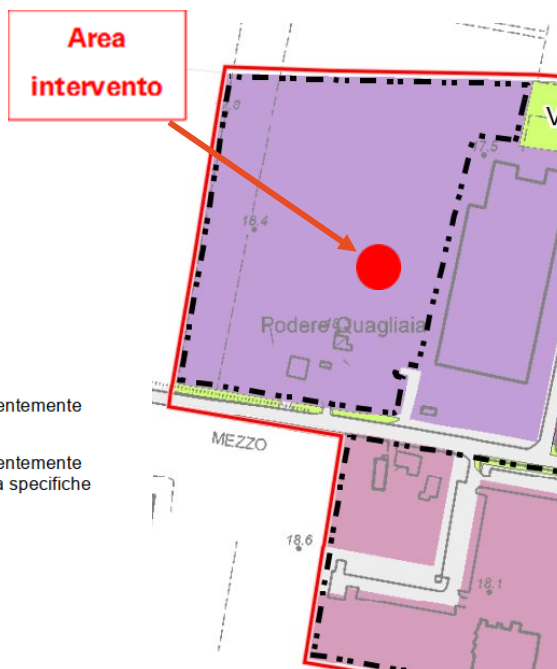


Immagine 7. Estratto della Disciplina degli Interventi Edilizi (QC_T_D-1.16)

Tenuto conto dell'insussistenza di contrasto tra le due previsioni urbanistiche, non essendovi mutamento di ambito, l'intervento di cui al presente progetto è da ritenersi del tutto consentito.

Tuttavia, l'intervento di nuova costruzione, per la conclusione dell'edificazione del PUA scaduto, è subordinato, ai sensi della lett. c) dell'art 4.4.4. RUE, all'esecuzione ed al completamento delle urbanizzazioni. Come da nota avente Protocollo N.0048823/2025 del 18/11/2025 indirizzata alla Società, l'Amministrazione Comunale ha intenzione di portare a termine le opere di urbanizzazione in variante rispetto a quanto previsto dal P.I.P. per via del mutamento del contesto, permettendo così intervento di NC.

Tale adempimento, se pure con la sostanziale riduzione delle aree a parcheggio, ed il corrispondente incremento delle zone a verde, a parità di standard totali che il Comune apporterà, come precisato nell'anzidetta nota dirigenziale, è reso, peraltro, possibile dall'avvenuta escussione, da parte del Comune stesso, della fideiussione prestata a suo tempo dall'interveniente a garanzia delle urbanizzazioni.

3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto oggetto del presente procedimento autorizzativo riguarda la realizzazione di un centro di recupero di rifiuti.

Il lotto si configurerà come segue:

- Strada interna per la circolazione dei mezzi pesanti;
- Tettoia per il ricovero dei mezzi di proprietà dell'Impresa;
- Cumuli di rifiuti su superficie permeabile;
- Cumuli di rifiuti su superficie impermeabile per via della loro natura;
- Muri in geoblocchi per il confinamento dei materiali;
- Frantoio su superficie impermeabile;
- Vaglio su superficie impermeabile;
- Lavaggio ruote in uscita;
- Pesa

Per i dettagli relativi ai cumuli di rifiuti si rimanda alla documentazione relativa all'impatto ambientale. Il lotto sarà servito da idoneo impianto di smaltimento delle acque e impianto di bagnatura dei cumuli, meglio descritto negli elaborati idraulici.

3.1 TETTOIA

La presente pratica riguarda anche la realizzazione di una nuova tettoia in acciaio delle dimensioni in pianta di 11,40 m x 11,40 m, un'altezza di gronda di circa 5,30 m e di colmo di 6,35 m.

La tettoia sarà a due falde costituite da 3+3 travi principali IPE330 inclinate di 10°, sulle quali saranno appoggiati e bullonati gli arcarecci. Sopra gli arcarecci saranno posti dei pannelli sandwich di tipo "Alutech Dach cinque greche" della Alubel o equivalenti di spessore 40mm.

La fondazione della tettoia sarà costituita da una platea in c.a. di classe C25/30 di spessore 30cm e dimensione in pianta 11,00x11,00.

In conformità con la DGR n.1814 del 07/12/2020, tale intervento risulta incluso nella categoria degli interventi di minore rilevanza, così come definiti nel paragrafo B.3, poiché trattasi nuove costruzioni che non rientrano nella fattispecie di cui alla lettera A.2 (nonché A.3 e A.4.1.), punto b: "tutti gli interventi di nuova costruzione da realizzare in zona 3, (sia nel caso in cui presentino i requisiti delle "nuove costruzioni non usuali" sia nel caso in cui non li presentino)".

La tettoia sarà utilizzata per il ricovero di mezzi operativi della società Baraldini Quirino SpA, proprietaria anche del capannone ubicato nel lotto adiacente e in fase di ristrutturazione. La Società svolge attività di costruzione di opere civili ed infrastrutturali, l'uso previsto sarà quindi quello U17.1. (attività manifatturiere industriali o artigianali ad impatto moderato) secondo quanto riportato nelle Norme di Attuazione.

La tettoia non sarà servita da alcun impianto (elettrico, idraulico, gas).

3.2 GEOBLOCCHI

Per il confinamento dei cumuli si prevede di realizzare muri in geoblocchi di altezza pari a 3m.

I muri in oggetto sono formati da due colonne e 3 file di geoblocchi, ognuno di dimensione 1 x 1 x 1 m, per una sezione complessiva del muro di 2 m x 3 m. Sotto i geoblocchi viene realizzato un getto di magrone per garantirne la stabilità.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici di stato di fatto – progetto e interventi e agli elaborati IPRIPI L2.

3.3 SUPERFICI

Secondo quanto previsto all'art. 4.3.2 delle Norme di Attuazione nei sub ambiti P.1.1 la Superficie permeabile minima deve essere superiore al 25% della Superficie fondiaria, nello specifico:

$$SF \text{ del lotto} = 19\,897 \text{ mq}$$

Le aree impermeabili sono così individuabili:

- Strada interna 2 364 mq
- Frantoio 203 mq
- Area CER 17.03.02 1 000 mq
- Settore T3 530 mq
- Tettoia 136 mq
- Geoblocchi 807 mq

5 040 mq

Per quanto concerne la distanza minima dal confine di proprietà, la stessa sarà pari a 14,75 m dal lotto confinante (foglio 134, mappale 320).

Altri dati di superficie e/o volume:

$$S_u = 95 \text{ mq}$$

$$S_{\text{Coperta}} = 156 \text{ mq}$$

$$S_{\text{complessiva}} = 95 \text{ mq}$$

$$H_{\text{edificio}} = 6,37 \text{ ml}$$

$$\text{Volume totale} = 620 \text{ mq}$$

4 PRECISAZIONI MODULISTICA

La presente relazione è presentata in revisione R1 a seguito dell'esito della conferenza dei servizi per il PAUR relativo al progetto oggetto della presente pratica autorizzativa.

Si allegano per tanto la Modulistica Unificata Regionale e la MUR aggiornate alla L.R. 5/2025 e L.R. 11/2025.

5 DIRITTI, ONERI, MONETIZZAZIONI E DOTAZIONI TERRITORIALI

Il presente PDC è parte integrante del procedimento di PAUR, per tanto si provvederà al pagamento dei CdC al termine di tale procedimento. Si allega come previsto dalla modulistica il prospetto di calcolo.

Secondo la normativa urbanistica vigente non sono richieste dotazioni minime di parcheggi territoriali, come si può evincere dall'art. 3.1.5 del RUE vigente: *"Per gli usi U14, U12.3, U12.4, U18, U20, U21, U22, U23, U24, U26, U27, U28, A6, non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali."*