



RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

RELATIVA ALLA RICHIESTA DI PROCEDIMENTO UNICO – ART.53 – L.R. n.24, ALLA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI E NUOVA COSTRUZIONE DI DUE NUOVE STALLE E UN ESSICCATOIO A SOLIERA, IN VIA CROCE LAMA N°55- N°56, PER CONTO DI:

Proprietà: AZIENDA AGRICOLA LUGLI CELESTE
Locataria: SOCIETA' AGRICOLA LUGLI di Lugli Stefano & C. Snc

Il sottoscritto SALVATERRA Geometra ROBERTO, libero professionista con studio tecnico a Soliera (MO) in via Roma n°325, a seguito dell'incarico ricevuto dai Sig.ri LUGLI CELESTE titolare della AZIENDA AGRICOLA omonima e proprietario dei terreni e fabbricati posti a Soliera in Via Croce Lama n°55-56, di redigere la presente relazione tecnico-illustrativa, relativa alla richiesta di Procedimento Unico – ART.53 -L.R.n.24, per la demolizione e nuova costruzione di due stalle e un essiccatoio da erigersi all'indirizzo di cui sopra.

OGGETTO DEL INTERVENTO

L'intervento in oggetto vuole migliorare e ridefinire la collocazione dei capi bovini all'interno della stessa azienda, posizionandoli anche in nuovi fabbricati, adatti alle moderne esigenze di allevamento.

Verranno aumentati i capi all'interno del "corpo" aziendale di Via Croce Lama n°55-56, capi che attualmente sono dislocati in diverse strutture e contesti anche esterni all'azienda stessa. Il tutto, come indicato dalla Relazione del P.S.A. e nel Rapporto preliminare di VALSAT a firma dell'Agronomo Dott.ssa Bega Rita.

Ad oggi i bovini utilizzano fabbricati non adeguati alle giuste condizioni di dimora e del benessere animale (fabbricati n°9 e n°22). Per questo motivo si richiede un aumento di superficie coperta, così come indicato successivamente nelle richieste di deroga. Verranno demoliti due fabbricati esistenti obsoleti e non più funzionali e necessari ad un corretto e moderno sviluppo aziendale. Successivamente alla demolizione verranno ricostruiti dei nuovi capannoni in due fasi.

Nella prima fase verranno realizzate due stalle a stabulazione libera per la messa a dimora dei capi che attualmente sono dislocati in ubicazioni e strutture diverse. All'interno delle stalle avremo:

- Rastrelliere auto catturanti anti soffocamento del bovino;
- Cuccette a paglia con base in lastre di cemento dotato di fori drenanti per l'aerazione dello spazio di utilizzo
- Abbeveratoi con funzioni antigeliva senza ausilio di resistenze elettriche;
- Mangiatoie funzionali che permettano la riduzione della sedimentazione del cibo e facile pulizia,
- Cancelli e recinti orizzontali e verticali per la delimitazione dei vari comparti e aree definite;
- Sistemi di pulizia delle corsie di deambulazione, tramite ruspette a fune con controllo di sicurezza e funzionamento programmato anche in assenza di operatore.

Nella seconda fase verrà realizzata una struttura ad uso Essiccatoio per l'essiccazione forzata dei foraggi prodotti in azienda, che permetta una gestione controllata, garantita e funzionale, della raccolta e successivamente dello stoccaggio del fieno per l'alimentazione dei bovini. Verranno spostate anche le cuccette esistenti dei vitelli, in aderenza alla parete est del fienile e a ridosso della nuova stalla a stabulazione libera. Si precisa che l'intervento è da considerarsi come riqualificazione e ricollocazione parziale di fabbricati esistenti e non come nuove costruzioni fini a se stesse. L'aspetto di riqualificazione dei nuovi fabbricati funge da riorganizzazione generale dell'azienda esistente, dove si possa gestire al meglio tutte le fasi della vita aziendale dei lavoratori e degli animali stessi. Oltre che una condizione migliorativa dal punto di vista igienico sanitario.

DEROGHE alle norme del RUE

- **DEROGA alle Norme morfologiche per il decoro e per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi in territorio rurale (prescrizioni e indirizzi). Art. 2.3 B – non abitativi (P-2) – (DA EX ART.5.1.1. comma 5). (Vedi pag.30, art.5.4 VALSAT) Lunghezza dei prospetti laterali dei nuovi fabbricati, maggiore di mt. 30,00.**

La nuova organizzazione per la messa a dimora degli animali, segue le indicazioni dettate dagli organi competenti, come il Servizio Veterinario e l'Ausl dell'area di riferimento. Per il progetto delle nuove stalle e gli annessi spazi "interni" alle stesse, ci si è avvalsi dell'ausilio della competenza tecnica dei veterinari e la consulenza della Dott.ssa Agronomo Bega Rita che come riportato al punto 1.8 della Relazione "P.S.A.- Relazione tecnico-economica", riporta le criticità della situazione attuale: **Punto 1.8 - Stato di fatto - Considerazioni e criticità**

"...nell'allevamento principale il numero delle vacche, è superiore al numero di cuccette per la stabulazione libera degli animali, ciò vuol dire che da una parte, l'allevamento ha una bassissima mortalità e il numero degli animali nel tempo è aumentato, ad indicare una buona gestione complessiva dell'allevamento, dall'altra significa anche che, in ragione del minor spazio a disposizione degli animali, il benessere degli stessi non è pienamente soddisfatto. Ciò vale anche per le vitelle di 6-12 mesi, in quanto la stalla che le ospita attualmente, è un edificio obsoleto non più rispondente ai criteri di benessere e biosicurezza. Pertanto l'azienda vuole rispondere ai criteri del benessere animale ai sensi del D.Lgs. n.146/2001 e del D.Lgs. n.126/2011 e tendere al rispetto delle "Procedure per la valutazione del benessere e della biosicurezza nell'allevamento bovino da latte - 2016" predisposte dal Centro di Riferenza Nazionale per il Benessere Animale (CreNBA)"

Risulta necessario considerare gli immobili oggetto d'intervento, come elementi unici nella sua organizzazione/layout interna, senza quindi interruzioni nella automazione della pulizia, effettuata tramite macchinari a raschiamento e scorrimento lungo tutta la superficie della pavimentazione centrale. Anche la suddivisione delle cuccette interne è concepita a moduli continui e quindi funzionale alla distribuzione organica e ininterrotta del cibo al bovino. Risulta quindi essere non funzionale e controproducente interrompere la continuità delle strutture inserite in un contesto ben definito all'interno del "corpo aziendale".

- **DEROGA al limite di mq ammessi in zona agricola per fabbricati di servizio d2.1. - (SU massima = 2.000,00 mq). Richiesta di aumento della superficie ammessa dal RUE, destinata a fabbricati di servizio (d2.1) di mq. 800,00.**

A completamento delle due nuove stalle e per poter rendere l'azienda il più possibile attrezzata a gestire il proprio foraggio è richiesta la realizzazione di una struttura di servizio con sottostante impianto di essiccazione forzata dei foraggi. L'impianto ha obiettivi e vantaggi significativi, come:

- Aumento significativo della capacità produttiva oraria.
- Conservazione dello stato fisico del foraggio e della foglia presente al momento della raccolta.
- Omogeneità di essiccazione
- Alto rendimento termico del sistema.
- Polivalenza di impiego, estesa anche ad altri prodotti oltre al foraggio.
- Semplicità ed al tempo stesso, automazione degli impianti e del cantiere di lavoro nel suo complesso.
- Processo a bassa temperatura (80-130 °c).
- Foraggio con fibra lunga fino a 180 / 200 mm.
- Annullamento perdite medie rispetto ai sistemi tradizionali di fienagione – quantitative (+ 25% peso) e qualitative (+ 80% valore nutritivo).
- Conservazione pressoché totale delle caratteristiche organolettiche del foraggio (proteine, carotene, elementi minerali, vitamine, aminoacidi, ecc..).
- Recupero di termica disponibile (acqua calda-vapore, ecc.) od utilizzo di combustibili fossili (gas naturale o gpl) o solidi (cippato, paglia, ecc..).
- Utilizzo impianto in ciclo continuo o in ciclo intermittente senza sprechi di energia.
- Sistema abbattimento polveri che garantisce il rispetto delle vigenti norme regionali per le emissioni in atmosfera.
- Processi lavorativi completamente automatizzati con controllo umidità finale programmata dall'operatore.
- Raffreddamento incorporato nell'impianto o separato in funzione delle esigenze per garantire la miglior conservazione del materiale essiccato.
- Capacità produttiva foraggio da 3 a 12 t/h.
- Polivalenza di impiego che permette l'utilizzo dell'impianto tutto l'anno (cippato, cereali, paglia, mais integrale, ecc.)

L'impianto sarà realizzato adottando le più recenti tecnologie e gli accorgimenti di sicurezza affinché il suo impatto sia contenuto o pressoché irrilevante in termini ambientali. L'essiccatoio verrà realizzato a fianco della stalla e sempre all'interno del perimetro aziendale. Il cronoprogramma prevede di dare la priorità alla demolizione e ricostruzione delle due stalle e poi in una seconda fase, alla costruzione dell'impianto di essiccazione.

- **DEROGA al limite di mq ammessi in zona agricola per fabbricati per le attività zootecniche aziendali di Allevamento Bovino d2.2**, con demolizione di fabbricati esistenti ad uso stalle di mq.559,70 totali.
(SU massima = 3.000,00 mq.)
Richiesta di aumento della superficie ammessa dal RUE, destinata alle stalle (d2.2) di mq.3.500,00.
- **DEROGA alle pavimentazioni esterne - Limite dei 100,00 mq. - art.3.2.1 -RUE (vedi pag.30, punto 2 VALSAT)**
La pavimentazione attuale è configurata con pavimentazioni in cemento liscio che permettono l'utilizzo dei mezzi di trasporto in tutta sicurezza e in condizioni igieniche conformi alle richieste igienico sanitarie.
Le nuove pavimentazioni, sempre in cemento liscio implementeranno quelle esistenti e saranno funzionali e nel rispetto delle prescrizioni dei regolamenti d'igiene relativi agli allevamenti e alle attività svolte con passaggio frequente di mezzi pesanti atti al trasporto di prodotti funzionali all'attività dell'azienda stessa.
- Superficie pavimentata abitazione = 130,00 mq. - INVARIATA
- Superficie pavimentata ESISTENTE = 8.100,00 mq.
- Superficie pavimentata PROGETTO = 1.675,00 mq.
- Superficie pavimentata TOTALE = 9.775,00 mq.
- **DEROGA alla distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 mt. (vedi pag.30, punto 2 VALSAT)**
In merito all'art. 4.3.16 comma 5, nella fig. n.15 seguente, sono state evidenziate le distanze dagli edifici abitativi esterni all'unità agricola.
Tutte le abitazioni sono ad una distanza superiore ai 60 mt. previsti dal RUE.
L'unica eccezione è rappresentata dalla villa Casino de' Vecchi che come già detto al capitolo 3.2.8, è di proprietà della Società Agricola Lugli e non vi si svolge al suo interno alcuna attività zootecnica. Inoltre la villa non è interessata dagli interventi in progetto, non viene assolutamente modificato il suo assetto e in futuro, ad ultimazione della ristrutturazione in atto, potrà divenire un centro per attività connesse alla zootecnia e all'agricoltura.
Pertanto, si ritiene non vi sono ostacoli all'edificazione del progetto presentato.

Società e Soggetti/figure coinvolte

Società:

- **AZIENDA AGRICOLA LUGLI CELESTE** - Titolare del "PROCEDIMENTO UNICO" - Proprietaria dei terreni e fabbricati in Via Croce Lama n°55 e n°56.
- **SOCIETA' AGRICOLA LUGLI SNC** di Lugli Stefano & C.- Locataria dei terreni e fabbricati in Via Croce Lama n.55 e n°56 - Proprietaria dei terreni e fabbricati in Via Serrasina n°317.
- **SOCIETA` AGRICOLA LE GEMME S.S. DI LUGLI CELESTE E C.**- Proprietaria dei terreni e fabbricati in Via Limidi n°205.

Soggetti/Figure:

- **LUGLI CELESTE** - Titolare e Legale rappresentante della Azienda Agricola Lugli Celeste e Soc.Agr. Le Gemme S.S.
- **LUGLI STEFANO** -Titolare e Legale rappresentante della Società Agricola Lugli Snc - Figlio di Lugli Celeste.
- **LUGLI SARA** - Socia con Lugli Stefano della Società Agricola Lugli Snc - Figlia di Lugli Stefano.
- **LUGLI CHIARA** - Coadiuvante e Titolare della qualifica IAP - Figlia di Lugli Stefano.

Villa Casino de' Vecchi (vedi pag.19, punto 3.2.8 VALSAT)

L'edificio della "Villa Casino de' Vecchi" non è strumentale all'attività agricola. *La Società Agricola Lugli, è proprietaria dell'adiacente villa "Casino De' Vecchi", la quale non è agibile ma in una fase di ripristino e consolidamento strutturale a seguito dei danni subiti dal sisma 2012. La villa oggi non è interessata dall'attività zootecnica e agricola ma in futuro il Sig. Lugli vorrebbe trasferire in essa la sede amministrativa dell'azienda e sviluppare delle attività connesse quali, a titolo di esempio, un centro studi e sperimentazione in collegamento con le scuole di agraria e con le facoltà universitarie di scienze agrarie e scienze zootecniche; un centro convegni e congressi, una scuola di specializzazione; ecc.; potendo contare, usufruire e sperimentare direttamente sul campo nell'allevamento adiacente. Il progetto illustrato non comporta alcuna modifica alla villa. Come si può vedere dalle foto seguenti, la villa era una bella dimora signorile di campagna risalente al '600, nella quale, vi soggiornava d'estate il religioso illustre storico e letterato Ludovico Antonio Muratori. Alla villa si accede da un viale alberato di querce piramidali (Quercus robur "Piramidalis"), il quale conduce direttamente all'ingresso dove si è accolti dalla pregevole facciata, dotata di una loggia di accesso.*

Essenze arboree esistenti e in progetto (vedi pag.16,17 e 18, cap. 3.2.7 VALSAT)

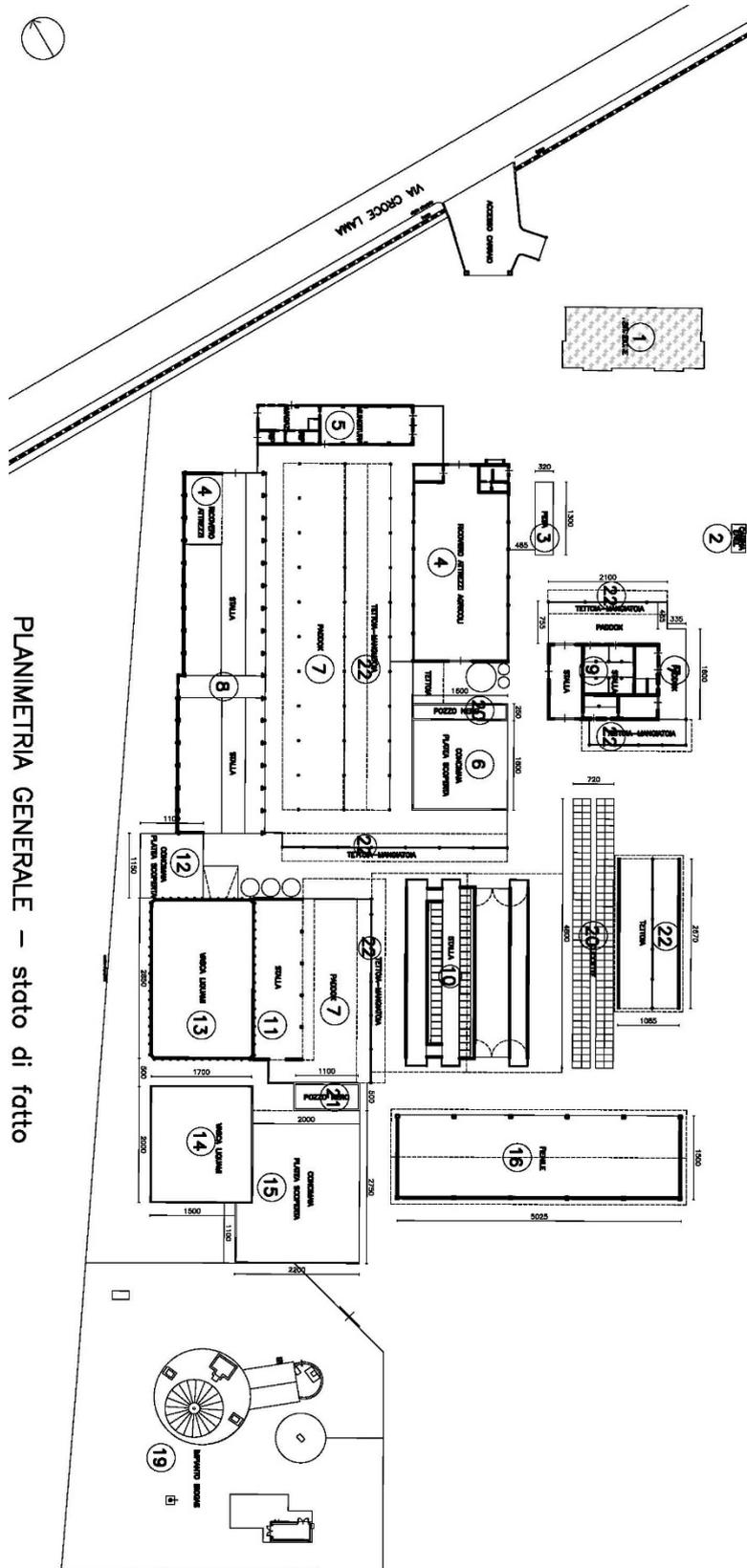
Verranno eliminate alcune essenze arboree, sostituite e implementate da nuove piantumazioni, conformi e come da Regolamento del Verde. In particolare, verrà eliminata una porzione di siepe di laylandii posta a ridosso della tettoia esistente da demolire e collocata sull'area di sedime della nuova stalla. Il tutto come indicato nella documentazione fotografica alla foto n.31, nella tavola grafica n.6 e nella Relazione VALSAT a firma della Dott.ssa Agronoma Bega Rita, allegate al Procedimento Unico.

Cordiali saluti

Soliera (MO), Aprile 2021


Il Tecnico incaricato
Salvaterra Geometra Roberto

PLANIMETRIA FABBRICATI VIA CROCE LAMA N°55 - N°56 - ESISTENTE



PLANIMETRIA GENERALE - stato di fatto

LEGENDA

- ① Abitazione
- ② Cabina Enel
- ③ Pesa
- ④ Ricovero attrezzi agricoli
- ⑤ Mungitura – Magazzino – Ripostiglio
- ⑥ Concimaia Platea scoperta
- ⑦ Paddock
- ⑧ Stalla a stabulazione libera
- ⑨ **Stalla a stabulazione libera con cuccette – Progetto**
- ⑩ Stalla a stabulazione libera con cuccette
- ⑪ Stalla a stabulazione libera
- ⑫ Concimaia Platea scoperta
- ⑬ Vasca liquami
- ⑭ Vasca liquami
- ⑮ Concimaia Platea scoperta
- ⑯ Fienile
- ⑰ **Stalla a stabulazione libera – Progetto**
- ⑱ **Impianto ad essiccazione forzata – Progetto**
- ⑲ Impianto Biogas
- ⑳ **Cuccette per vitelli – (esistenti, nuova collocazione)**
- ㉑ Pozzo nero
- ㉒ Tettoia – Mangiatoia
- ㉓ **Tettoia di collegamento**