



STUDIO TECNICO
SALVATERRA Geometra ROBERTO
Via Roma n°325 – 41019 – Soliera (MO)
Tel. 059/565155
info@studiosalvaterra.it

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

RELATIVA ALLA RICHIESTA DI PROCEDIMENTO UNICO – ART.53 – L.R. n.24, ALLA DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO E CAMBIO D'USO AL FABBRICATO USO MAGAZZINO DELL'ATTIVITA' A SOLIERA, IN VIA LAMETTA N°140-146

Proprietà: RINALDI S.R.L.

Locataria: OR.SELL S.P.A.

Il sottoscritto SALVATERRA Geometra ROBERTO, libero professionista con studio tecnico a Soliera (MO) in via Roma n°325, a seguito dell'incarico ricevuto dal Sig. RINALDI MATTEO Legale rappresentante della RINALDI SRL, proprietaria del terreno e dei fabbricati annessi posti a Limidi di Soliera in Via Lametta n°140-146, di redigere la presente relazione tecnico-illustrativa, relativa alla richiesta di Procedimento Unico – ART.53 -L.R.n.24 per la demolizione e ricostruzione con cambio d'uso da magazzino a Laboratorio di miscelazione di semi e granaglie nel capannone posto all'indirizzo di cui sopra.

PREMESSA

La proprietà RINALDI SRL e la Locataria Or.Sell Spa sono realtà presenti sul territorio solierese sin dagli anni '80. (www.orsell.it), offre vari prodotti e servizi ad una clientela distribuita in Italia e nel mondo, in particolare stocca, seleziona, miscela e re insacca materie prime come: granaglie, farine, sali, e altri prodotti similari.

Per rispondere a richieste sempre più articolate ed esigenti, sia in termini di packaging che tempi di realizzazione, l'azienda ha necessità di adeguare le attrezzature e i propri spazi al fine di rimanere concorrenziali in un mercato sempre più complesso che richiede un adeguamento sui tempi di consegna e sulla la tipologia del prodotto confezionato da restituire al cliente, fatto di diversi e molteplici tagli e fatture.

OBIETTIVI

Risulta necessario realizzare degli spazi di lavorazione più funzionali alle nuove esigenze del mercato.

La riqualificazione del nuovo fabbricato servirà, oltre che per un parziale stoccaggio della materia prima in arrivo, anche per una diversa e più versatile miscelazione dei suddetti prodotti.

Per ottimizzare l'attività, risulta necessario inserire nuove attrezzature per l'imbustatura e l'insacco, che permettano di confezionare il prodotto più velocemente e in linea con le esigenze del mercato attuale e futuro. I prodotti interessati a questo tipo di miscelazione, nelle diverse confezioni richieste, non

rientrerebbero in nessun tipo di manipolazione o trasformazione del prodotto, in quanto lo stesso non subirebbe nessun tipo di modifica, rimanendo praticamente inalterato.

Per la progettazione degli impianti tecnologici, si fa riferimento allo Studio Delta Progetti.

In merito alla destinazione ammessa e al limite che essa prevede per l'uso a Laboratorio di mq. 30,00, si richiede la possibilità di demolire, ricostruire e ampliare l'attuale edificio uso Magazzino 2.

A completamento del progetto, verrà utilizzata una porzione interna al piano primo del nuovo edificio.

In particolare, verrà creata un'aula didattica per la formazione professionale e in collaborazione con gli istituti scolastici del territorio.

Nel nuovo stabile, si prevede di creare un soppalco finalizzato ad ospitare:

- un Laboratorio di analisi;
- un'Aula didattica-formativa.

Laboratorio di analisi

Il laboratorio permetterà di effettuare analisi di screening interno alle materie prime utilizzate e/o commercializzate, al fine di ottimizzare i tempi con cui si effettuano gli auto-controlli ed al tempo stesso di ridurre sprechi energetici ed emissioni inquinanti (viaggi e spedizioni dei campioni presso laboratori di analisi esterni).

Al contempo il laboratorio permetterà di effettuare test di valutazione dei Kit stessi, importati da diversi fornitori (sia italiani che esteri) e distribuiti da Or Sell Spa.

Il laboratorio darà la possibilità di effettuare dimostrazioni pratiche di utilizzo dei test analitici destinate alla clientela ed agli studenti delle scuole di diverso grado (scuole medie – scuole superiori ad indirizzo chimico), nonché di ospitare tirocini scolastici delle scuole medie superiori e/o università di indirizzo.

Aula didattica formativa

L'Aula didattica formativa verrà realizzata a fianco del laboratorio di analisi ed avrà tre lati finestrati in modo da dare visibilità rispettivamente sull'impianto di produzione, il laboratorio di analisi e il parco ecologico con laghetto/macero e piantumazione vegetale autoctona, oltre al vigneto sito appena oltre il confine aziendale.

Questa aula si prefiggerà come obiettivi:

Formazione

Al suo interno verranno organizzati corsi di formazione del personale tecnico/commerciale aziendale, quali:

- aggiornamenti sulla legislazione in materia mangimistica, aggiornamenti sulle analisi e/o requisiti delle materie prime e/o additivi;
- aggiornamenti sui vari protocolli delle produzioni DOP;
- aggiornamenti in termini di bio sicurezza e piani di controllo, tracciabilità e rintracciabilità;
- aggiornamenti ed ispezioni HACCP, certificazioni, ASL e piani di sicurezza;
- formazione ed aggiornamento dei collaboratori esterni/agenti di commercio;

- incontri con clienti, fornitori e/o partner di settore.

Collaborazione con le scuole del territorio

(scuole materne, scuole elementari e scuole medie)

Presentazione del comparto agro-zootecnico del nostro territorio (dai cenni storici alle DOP).

Presentazione di un impianto di produzione semi-automatico.

Presentazione degli obiettivi di interazione con l'ambiente agricolo, paesaggistico e tradizionale.

Interazione con le scuole del settore

Un'importantissima funzione di questa aula sarà quella di fornire una vera interazione tra l'azienda e le scuole secondarie superiori e le università di settore; questa sarebbe una vera novità nel nostro comparto, in quanto non esistono ad ora aziende di trading e di produzioni che offrano un'aula formativa in loco per organizzare uscite didattiche tecnico-formative e vere e proprie lezioni a contatto con la realtà lavorativa.

Ne risulterebbero interessati:

- Istituti Tecnici e Professionali Agrari;
- Facoltà Universitarie di Agraria, di Produzioni Animali e di Medicina Veterinaria;
- Istituti Tecnici Commerciali;
- Facoltà Universitaria di Economia e Commercio;

Per le prime due realtà scolastiche le interazioni con la programmazione didattica possono prevedere:

- Riconoscimento delle materie prime, tracciabilità e rintracciabilità;
- Controllo delle materie prime (tossine ed inquinanti, diossine, piani di autocontrollo, etc);
- Legislazione ed interpretazioni dei protocolli DOP;
- Piani HACCP;
- Stoccaggio e lavorazione delle materie prime;
- Impiantistica mangimistica (produzione di miscele e loro caratteristiche);
- Nutrizione, alimentazione e formulazione di razioni alimentari zootecniche;
- Corsi specialistici in birdwatching e in "animali di interesse faunistico e venatorio" (osservazione dei volatili stanziali e migratori, osservazione dei rapaci, altri);
- Ospitare tirocini di studenti delle diverse scuole.

Per le altre due tipologie di scuole è invece possibile prevedere un'interazione nella programmazione didattica negli argomenti:

- Import e successivo trading su territorio nazionale;
- Marketing ed analisi di mercato;
- Export (europeo ed extra-europeo) e relative regolamentazioni che lo supportano;
- Trading internazionale;
- Ospitare tirocini di studenti delle diverse scuole.

L'aula sarà messa a disposizione di iniziative organizzate congiuntamente al Comune di Soliera, per eventi inerenti all'ambito Agro-zootecnico ed il comparto faunistico-venatorio, piuttosto che per ogni altra iniziativa che preveda una incentivazione alla valorizzazione dell'ambiente, del territorio e della tradizione agro-zootecnica.

Il progetto avrà una Relazione Paesaggistica a firma della Paesaggista Milani Architetto Paola.

Caratteristiche del fabbricato

Il nuovo intervento avrà caratteristiche strutturali con orditura verticale in ferro e orditura orizzontale (copertura) in legno (Wolf System).

Le superfici esterne saranno rivestite con doghe in legno di larice che permetteranno di avere caratteristiche di "facciata ventilata". Le pareti interne e copertura saranno costituite da pannelli coibentati del tipo "Isocop" e "Isofire". La colorazione della copertura sarà consona alla zona agricola (Rosso scuro). A copertura saranno collocati i pannelli fotovoltaici per un totale di 24 Kw di picco.

Per la protezione della mobilità dei carrelli elevatori mobili, sarà collocata una pensilina di contorno, rivestita con lattoneria color rame.

Sia per la pensilina, sia per alcune delle porzioni di edificio, saranno posizionate essenze vegetative orizzontali e verticali.

Per l'accesso alla zona ufficio-laboratorio, posta al piano primo, sarà posizionato un ascensore con utilizzo, sia per persone disabili, sia per eventuali spostamenti di materiali.

INDICI

Superficie uffici esistente = mq.282,04

Superfici zona servizi attività = mq.77,25

Superfici magazzini esistenti = mq.2.763,35

Superficie magazzino esistente da demolire = mq.793,35

Superficie laboratorio e uffici piano terra e primo in progetto = mq.1.501,32

Volume esistente = mc.5.281,25

Volume in Progetto = mc. 10.656,25

Dotazione parcheggi pertinenziali

USO "c" – Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili (in zona agricola)

C2 – Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria b3.3.) del settore agroalimentare e conserviero.

N° 1 posto auto ogni 65 mq. di Sc e comunque un posto auto ogni 200 mq. di Sf., di cui almeno la metà di tipo Pc.

La Sc in progetto è di mq.1501,32, in rapporto ai 65 mq. per un totale di n° 24 parcheggi da realizzare.

Superfici pavimentate

Esistente

- Superficie pavimentata a contorno dell'abitazione = mq.130,00
 - Superficie pavimentata INGRESSO 1 = mq.1.950,00
 - Superficie pavimentata INGRESSO 2 = mq. 690,00
- Totale pavimentazione esistente = mq. 2.770,00

Progetto

- Superficie pavimentata a contorno dell'abitazione = mq.130,00 / invariata
 - Superficie pavimentata INGRESSO 1 = mq.1.950,00 / invariata
 - Superficie pavimentata INGRESSO 2 = mq.3.180,00 / (+mq 2.490,00)
- Totale pavimentazione in progetto = mq. 5.260,00

Superficie fondiaria

mq. 34.253,00 (vedi mappa e visura catastale).

Dimostrazione del rispetto delle distanze prescritte nella fascia di attenzione degli elettrodotti

Distanza di rispetto dall'elettrodotto corrente parallelamente a Via Ranara e valutazione della distanza di rispetto. La tav.2 del PSC definisce una fase di attenzione rispetto all'elettrodotto esistente avente larghezza complessiva di circa 40 metri.

Da rilievi effettuati sul posto emerge che l'asse longitudinale del cavo d'ottica si colloca a circa 17 metri dalla parete dell'edificio che andremo a realizzare.

Il D.M. 29/05/2008 (Gazzetta Ufficiale n°156 del 5 luglio 2008) al paragrafo 5.1.3 dell'Allegato, fornisce indicazioni su come definire l'induzione magnetica prodotta dall'elettrodotto utilizzando le caratteristiche geometriche meccaniche ed elettriche della linea.

Tale calcolo deve essere prodotto da ENEL distribuzione; Enel ha definito Linea Guida per l'applicazione del paragrafo 5.1.3 dell'All. al DM 29/05/2008.

Interpellata ENEL distribuzione, abbiamo avuto i dati della linea.

In particolare:

Trattasi di elettrodotto in media tensione con linea elettrica 3 cavi di Sezione 25 mmq in rame.

I dati suddetti, alla Tab. B.1 pag 37 Linea Guida, per conduttori in rame sez. 25mmq cadauno in corrente max in esercizio normale di 140 A, avremo D.P.A. (distanza di prima approssimazione) di 4 m.

Tale D.P.A. rappresenta la fascia di rispetto necessaria ad evitare esposizione a campi magnetici indotto dall'elettrodotto. Nel ns. caso specifico, la distanza del fabbricato dall'elettrodotto sarà > 15 m e, quindi, potrà garantire la non incidenza sullo stesso e sul personale di campi magnetici rilevanti.

DEROGA alle norme del R.U.E

In merito alle norme del R.U.E., si precisa che le richieste di deroga in oggetto sono:

1) ***VARIANTE URBANISTICA agli art. 4.3.2, art. 5.1.1 e art. 3.2.1 (vedi VALSAT - Dott.ssa Bega Rita)***

Il progetto illustrato presenta la necessità di richiedere una Variante Urbanistica al RUE Comunale, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/17, in quanto, la realizzazione dell'impianto di miscelazione automatizzato e l'ampliamento della superficie ad esso dedicato, pur non modificando il prodotto finale commercializzato, rispetto all'attuale, si configura come un "laboratorio di miscelazione di prodotti primari per la realizzazione di mangimi ad uso zootecnico destinato alla vendita all'ingrosso", determinando il cambio d'uso dall'attuale uso b2.5 a "uso c2 – Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria b3.3) del settore agroalimentare e conserviero. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola". L'uso C2 nel territorio agricolo non è ammesso e pertanto si richiede, in primis, una variante all'art.4.3.2 e in secundis, una variante agli art. 5.1.1 e 3.2.1 per mere esigenze costruttive. Di seguito si riporta il testo di interesse degli articoli citati: art. 4.3.2 punto 3 che prevede: "nei soli complessi immobiliari individuati con apposito perimetro nelle tavole di zonizzazione, in quanto già destinati ad attività produttive e/o commerciali, è ammesso l'uso b2.5: attività di magazzino e deposito (di merci e materiali), con esclusione comunque di lavorazioni produttive"; punto 4 "nei soli complessi immobiliari individuati con apposito perimetro e sigla (P) nelle tavole di zonizzazione, in quanto ospitanti attività produttive, sono ammessi inoltre gli uso c1 e b2.5, con esclusione comunque di commercio all'ingrosso. Per questi complessi, in deroga a quanto consentito ai sensi del succ. art. 4.3.7, per quanto riguarda gli interventi edilizi si applicano i parametri relativi alle zone D1 di cui al precedente art. 4.1.6 comma 2." In merito all'art.4.3.2 si aggiunge che l'intervento finalizzato alla realizzazione di un impianto tecnologico di miscelazione, ha necessità di necessità di uno spazio maggiore rispetto all'attuale e tutto è finalizzato ad ottimizzare, sia le lavorazioni, sia le condizioni di lavoro degli addetti che oggi avvengono manualmente e in uno spazio molto ridotto, a fronte di una richiesta dei prodotti finiti miscelati in aumento da parte del mercato. Il nuovo impianto da installare ha inoltre bisogno di un volume maggiore in quanto esso, per le caratteristiche tecnologiche e volumetriche, si sviluppa in altezza, permettendo così il carico del prodotto in arrivo e l'insaccamento automatizzato dello stesso. Gli addetti guadagneranno in benessere interno all'area di lavoro, oltre a una formazione professionale qualificante, attuata attraverso corsi specifici di aggiornamento per l'utilizzo dei nuovi macchinari. A tale cambio d'uso funzionale non vi è un'alternativa possibile e sostenibile.

2) ***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 P-2 dell'allegato 1 – (da ex art. 5.1.1. comma 5); Lunghezza dei prospetti laterali dei nuovi fabbricati, maggiore di mt. 30,00. (vedi VALSAT – Dott.ssa Bega Rita)***

In merito all'art. 5.1.1. punto 5 del RUE e art. 2.3.B.P2 dell'allegato 1 al RUE, il nuovo (Vedi Allegato n.10 -Tavola n.7) presenta il prospetto nord e sud di lunghezza pari a 55,00 metri. Tale lunghezza non può essere modificata, perché la loro riduzione a 30 m, non permetterebbe l'installazione dell'impianto tecnologico di miscelazione, vanificando tutti gli obiettivi prefissati dal progetto stesso oltre ad impedire quell'aumento di produzione finale che rende possibile dal punto di vista economico la sua realizzazione. A tale tipologia di struttura non vi è un'alternativa possibile e sostenibile.

3) ***DEROGA alle pavimentazioni esterne – Limite dei 10,00 mq. art.3.2.1 del RUE (vedi VALSAT – Dott.ssa Bega Rita);***

In merito all'art. 3.2.1, la situazione attuale è configurata con pavimentazioni in cemento liscio già presenti nel momento in cui la proprietà si è insediata circa 15 anni fa. L'area oggetto d'intervento è attualmente utilizzata come secondo ingresso per i mezzi che scaricano il prodotto in arrivo e permette altresì il carico degli stessi con il prodotto finito. Il nuovo progetto di riqualificazione generale dell'area, prevede di ampliare la pavimentazione per lo stretto necessario (pari a +mq 2.490) all'utilizzo dei mezzi, sia in arrivo, sia a contorno dei fabbricati, rimodellandone la superficie, per permettere, sia ai mezzi in arrivo da Via Lametta, sia ai mezzi aziendali, quali i muletti, di caricare, spostarsi, manovrare, con agilità e in tutta sicurezza per gli addetti. Le pavimentazioni in progetto utilizzeranno materiali adatti al carico della mobilità di tutti i mezzi in manovra. Per un minore impatto dell'intervento, le pavimentazioni saranno in cemento liscio con colorazioni consone al contesto agricolo. A questa impermeabilizzazione del suolo non è possibile trovare un'alternativa sostenibile.

Cordiali saluti

Soliera (MO), 02 Aprile 2021

Il Tecnico Incaricato
Salvaterra Geometra Roberto

