



**ARCHITECTURE & DESIGN**  
ARCH. SARA COLUCCIELLO

**STUDIO TECNICO**

Via Arno n.38  
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059/565828  
PEC sara.colucciello@archiworldpec.it

**PROG. E D.L. IMPIANTI:**

**IMP. ELETTR.:**

**IMP. MECCANICI:**

**ACUSTICA:**

**PROGETTO:**

ART. 53 L.R. 24/2017 - PROCEDIMENTO UNICO  
PER NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO  
INDUSTRIALE AD USO MAGAZZINO

**PROG. ARCHITETTONICO:**

ARCH. SARA COLUCCIELLO

**PROPRIETA':**

CBM S.r.l.

**PROG. E D.L. OPERE IN C.A.E METALLICHE:**

GROTTI ING. LORIS

**COMMITTENTE:**

CHIMAR S.p.a.

**ELABORATO:**

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

**TAVOLA:**

**A**

**DATA:**

LUGLIO 2023

**SCALA:**

**AGGIORNAMENTO:**

**PROPRIETA'**

=====

**COMMITTENTE**

=====

**IL PROGETTISTA**

=====

**Comune di Soliera**

**ART. 53 LR 24/2017**

**PROCEDIMENTO UNICO PER LA NUOVA COSTRUZIONE DI  
FABBRICATO INDUSTRIALE AD USO MAGAZZINO**

**SOLIERA - VIA ARCHIMEDE**

**PROPRIETÀ :  
CBM S.r.l.**

**COMMITTENTE :  
CHIMAR S.p.a.**

**RELAZIONE TECNICO DESTRITTIVA**

**Versione presentata – Luglio 2023**

La presente relazione tecnico descrittiva illustra il progetto Procedimento Unico per la **nuova costruzione di fabbricato ad uso magazzino**, sito in via Archimede a Soliera, committente Chimar S.p.a., proprietà CBM S.r.l.

Il Procedimento Unico costituisce variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017. Il Procedimento Unico prevede *“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”* (art. 53, comma 1, lett. b), consentendo di acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per realizzare l'opera.

L'intervento prevede:

- la nuova costruzione di fabbricato industriale ad uso magazzino;
- realizzazione di piazzale per la movimentazione dei mezzi di trasporto e lo stoccaggio di materiale all'aperto;
- opere di mitigazione e compensazione allo scopo di favorire una migliore integrazione tra l'attività circostante e il contesto.

La società Chimar S.p.a. attualmente esercita la propria attività in un'area posta in continuità con quella oggetto d'intervento, oltre che in diverse sedi presenti a livello comunale e nazionale. La realizzazione del nuovo fabbricato avrà una ricaduta positiva sulla comunità locale in quanto si vedrà un aumento nell'impiego di addetti con l'ampliamento dell'attività.

I terreni oggetto d'intervento si trovano nella zona industriale della frazione di Limidi di Soliera, posto in fregio a via Archimede, in continuità al comparto industriale esistente.

Lo strumento urbanistico vigente PSC-POC-RUE assegna alle aree destinazione D3.1 – *Zone di nuova urbanizzazione per attività produttive prevalentemente secondarie*.

In particolare i terreni sono così individuati al Catasto Terreni del Comune di Soliera

- foglio 10, mapp. 679, qualità Semin./Arbor., superficie : 4.162,00 mq
- foglio 10, mapp. 681, qualità Semin./Arbor., superficie : 2.890,00 mq
- foglio 10, mapp.247, qualità Semin./Arbor., superficie : 6.291,00 mq

La consistenza catastale dell'area risulta di mq. 13.343,00 mq.

I mapp. 679 - 681 confinano a ovest con via Archimede, a nord con il comparto industriale e in particolare con il fabbricato di proprietà Chimar S.p.a. (committente dell'intervento), ad est e a sud con abitazioni della zona agricola. Il mapp. 247 confina ad ovest e a nord con con abitazioni della zona agricola; a sud ed est con via Montecuccoli.

Attualmente trattasi di ex terreni agricoli pianeggianti, adibiti a seminativo, privi di edifici.

I terreni di cui ai mappali 679-681 sono divisi da una porzione di terreno di diversa proprietà, dove si attesta il passaggio di un fosso di scolo. Per poter realizzare le opere previste si richiede il tombamento del tratto di fosso di scolo corrispondente ai lotti d'intervento.

L'area oggetto d'intervento risulta già urbanizzata e le reti infrastrutturali passano su via Archimede, è necessario realizzare unicamente gli allacciamenti alle reti dei servizi.

Il fabbricato industriale di nuova costruzione presenta al piano terra un magazzino, un ingresso, un ufficio, un disimpegno e due servizi igienici. E' realizzato con strutture prefabbricate in cemento. La struttura presenta una pianta quadrata di dimensioni 45 m x 45 m. Le fondazioni sono realizzate tramite plinti. La copertura è del tipo a shed, realizzata con pannelli sandwich con finestrature apribili esposte a nord che, unitamente a quelle presenti sui prospetti, consentono di soddisfare il r.a.i. > 1/8. Tra i principali vantaggi di questa tipologia di copertura vi è la possibilità di ottenere una zona di lavoro illuminata a giorno riducendo l'impiego di illuminazione artificiale e presenta la possibilità di installare pannelli fotovoltaici nella porzione inclinata opaca della copertura, con inclinazione ottimale, rivolti a sud, per l'efficientamento energetico dell'edificio tramite l'impiego di energie da fonti rinnovabili. I fronti presentano finestrature apribili a taglio verticale sui fronti sud e nord, e aperture più piccole funzionali all'ufficio e i servizi posti in prossimità dell'ingresso.

L'impianto d'illuminazione artificiale sarà realizzato con corpi illuminanti a basso consumo uniformemente distribuiti lungo tutta la lunghezza del capannone.

Il fabbricato ad uso magazzino non richiede riscaldamento dei locali. Sarà necessario solo nei locali adibiti ad ufficio e servizi posti in prossimità dell'ingresso, che vedono la presenza saltuaria di addetti e pertanto è climatizzato con pompa di calore (impianto elettrico "split").

Il magazzino e l'area esterna sono destinati esclusivamente allo stoccaggio di prodotti finiti (imballaggi di legno). Per la movimentazione dei carichi si utilizzano carrelli elevatori a batteria.

Gli orari di lavoro sono compresi nel periodo diurno, senza turnazioni, orario lavorativo 8:00-12:00 / 14:00-18:00.

La finitura del piazzale è in asfalto autodrenante per garantire un migliore indice di permeabilità rispetto all'asfalto tradizionale (permeabilità 50%).

Sul confine sud ed est, verso i terreni agricoli e le abitazioni, si realizza una fascia di terreno lasciata a verde di largh. 3,00 m, con formazione di siepe arbustiva con il fine di creare una quinta "verde" costituita da diverse essenze arbustive autoctone e tipiche del territorio rurale, che possano mitigare dal punto di vista ambientale, visivo e acustico, l'inserimento paesaggistico della costruzione del nuovo fabbricato e relativo piazzale. La siepe arbustiva si costituisce di arbusti di diverse altezze, alternando essenze con portamento e sviluppo diversi, andando a formare un elemento

paesaggistico variegato e interessante per diversità di colori e forme. Si precisa che i terreni confinanti con l'attività presentano a loro volta siepi alberate e arbustive.

Si realizzano n. 15 parcheggi pubblici Pp così calcolati:

$$5\% \text{ della ST} = 5\% \times 7.502,00 \text{ mq} = 352,60 \text{ mq} / 25 \text{ mq} = 15 \text{ p.a.}$$

I parcheggi pubblici sono realizzati all'interno del lotto di proprietà, a ridosso del marciapiede e dei parcheggi esistenti su via Archimede. Si realizzano poi, a completamento dell'opera, un tratto di marciapiede e due aiuole a verde. I parcheggi sono realizzati in autobloccante grigliato grigio e il marciapiede in autobloccante rosso, similari a quelli esistenti. Ai fini dello svolgimento dell'attività e di un'ottimale viabilità dei mezzi di trasporto è necessario realizzare due diversi accessi carrai, arretrando la recinzione rispetto al confine di proprietà e per ricavare una strada che consenta lo spazio di manovra dei parcheggi. A ovest del fabbricato si costituiscono pertanto due accessi carrabili, di cui uno in prossimità della rotonda esistente a sud e l'altro a nord. La strada è realizzata in asfalto autodrenante permeabile al 50%.

I parcheggi pertinenziali (Pc + Pr) così calcolati:

$$1 \text{ p.a.} / 65 \text{ mq di SC} = 1972,40 \text{ mq} / 65 \text{ mq} = 31 \text{ p.a.}$$

e sono realizzati all'interno del lotto di proprietà a raso sul piazzale in asfalto autodrenante, verso il confine a nord ed est.

L'area verde così calcolata:

$$U = 10\% \text{ della ST} = 10\% \times 7.052 \text{ mq} = 705,20 \text{ mq}$$

è reperita nell'area censita al catasto al foglio 10, mapp. 247, di superficie catastale 6.291,00 mq.

Non si realizzano le dotazioni, quali parcheggi, in quest'area perchè distante e non funzionale all'attività oggetto d'intervento e alle altre attività del comparto industriale per collocazione e vicinanza ad abitazioni. Si propone di realizzare dotazioni, in misura superiore a quella dovuta, nell'area identificata al catasto terreni al foglio 10, mapp 714, di proprietà del Comune di Soliera, tramite la sistemazione dell'area destinata ad attrezzature e spazi collettivi antistante la sede principale di Chimar S.p.a., in fregio a via Archimede.

Attualmente l'area è costituita in parte da un piazzale asfaltato destinato a parcheggio e in parte a verde a prato non attrezzata. L'area è interessata dalla presenza di un sito per la telefonia mobile. L'intervento prevede la sostituzione della superficie esistente in asfalto impermeabile con la realizzazione di n. 85 parcheggi a raso in autobloccante grigliato (permeabilità 50%) di colore grigio similari a quelli esistenti nelle vicine aree a parcheggio, corsie di manovra in asfalto autodrenante (permeabilità 50%), sistemazione al perimetro di proprietà del verde a prato e

realizzazione di aiuole interposte tra i parcheggi (permeabilità 100%). Infine si prevede la piantumazione di n. 38 alberi per ombreggiare i parcheggi, schermare rispetto alla strada e alle attività all'intorno e contribuire alle sistemazione complessiva dell'area e di inserimento nel contesto. Si precisa che in quest'area sono reperiti n. 2 parcheggi demoliti su via archimede per la realizzazione della strada antistante il fabbricato di nuova costruzione.