

Pratica:

Ampliamento stabilimento di Argelato

Oggetto:

PERMESSO DI COSTRUIRE ART 53

Città:

ARGELATO (BO)

Località:

-

Via e civico: COSTITUZIONE 30

Committente:

CO.PRO.B

Progettista:

Arch. Francesco Remondini

Revisioni:

Rev.	Data	Oggetto
0	22/09/2024	Prima emissione
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	-	-
5	-	-

Oggetto della tavola:

Relazione illustrativa

Data 22/09/2024 Scala

Elaborato nr.

14

PREMESSA e OBIETTIVI

La ditta CO.PRO.B. s.c.a. con sede in Minerbio (BO) in via Mora, 56 (c.f. 00292350378 – P.IVA 00499531200) è proprietaria del complesso industriale nel Comune di Argelato, ove si svolge attività di immagazzinamento, insacchettamento e distribuzione di zucchero.

La struttura è posta a nord ovest del capoluogo lungo via Della Costituzione ed è raggiungibile mediante strada privata, che si stacca dalla pubblica via in corrispondenza del civico 30.

CO.PRO.B. sca intende effettuare un intervento di ammodernamento e adeguamento di porzioni sostanziali dello stabilimento di Via Costituzione, al fine di elevarne l'efficienza, l'innovazione tecnologica, la sicurezza per gli operatori e il benessere dei lavoratori. Presupposto il mantenimento dell'attuale capacità produttiva, l'obiettivo finale è di elevare la qualità del prodotto, ridurre l'impatto ambientale, ottimizzare i processi produttivi e contenere i costi di gestione. Considerate le attuali condizioni degli immobili, degli impianti, dei macchinari e attrezzature, occorre innovare e adeguare il complesso produttivo con l'obiettivo di conferire al complesso una vita media residua di ulteriori 20 anni. Il complesso immobiliare attuale è frutto di una continua evoluzione dello stabilimento, cresciuto per addizioni successive, in base alle esigenze produttive che nel corso degli anni si sono modificate, seguendo di pari passo le evoluzioni tecnologiche e dei materiali; l'impianto attuale venne edificato dagli anni sessanta, entro un'area produttiva isolata ben più vasta nel territorio agricolo, identificata nell'ambito del PSC comunale come "area produttiva 16".

La Società Cooperativa Agricola CO.PRO.B., evidenziato quanto in premessa ed in attuazione degli obiettivi come sopra circostanziati, intende procedere alla realizzazione di nuovi magazzini per lo stoccaggio dello zucchero e alla realizzazione di due nuovi depolveratori, funzionali al processo di movimentazione e insacco del prodotto in polvere, entro l'area di pertinenza dello stabilimento, nell'ambito del procedimento unico previsto dall'Art. 53 – Capo V della Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017 - n. 24.

Identificazione catastale:

L'area è accatastata al NCEU del Comune di Argelato al foglio 12 mappale 67 sub 4 della consistenza di mq 65.276 ed al foglio 13 mappale 190 sub 4 della consistenza di mq 2.727.

Dati di classamento catastale:

Rendita €. 35.254,48 Categoria: D/8

La superficie territoriale (ST) di proprietà CO.PRO.B. assomma a mq. 68.003.

Indagine Urbanistica:

L'area risulta pianeggiante, sono presenti edifici ad uso ufficio e ad uso produttivo per lo stoccaggio e la trasformazione dello zucchero.

Le pratiche edilizie ad oggi presentate sono le seguenti:

1969_LIC 189-1_1971

1990_CONC 165_21-01-1990

2010_DIA 118-2010

2011_DIA 15-2011_DIA

2012_CILA 61-2012_

2013_SCIA 67-2013_

2013_SCIA 91-2013_

2013_SCIA 94-2013_

2014_AGIB 60-2014

2016_CIL_47023

2021_SCIA_37463

2024_SCIA_25333_11-04-2024

Le superfici costruite sviluppano una consistenza di circa 21.000 mq. di Sc.

Strumenti urbanistici vigenti (PSC-RUE) e in corso di redazione (PUG)

Ad Argelato è vigente il PSC approvato con Delib. C.C. N. 14 del 27/03/2009, che zonizza l'area su cui sorge lo stabilimento di proprietà CO.PRO.B. come "Ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento", area n. 16.

L'intera area coinvolge anche terreni in proprietà di diversi soggetti attuatori oltre che CO.PRO.B., tra cui il "La Colombina srl" con procedura di fallimento aperta nel 2018.

L'ambito era destinato a ricevere, mediante procedure amministrative di "Accordi ex Art 18" della L.R. n. 20/2000 o "atti unilaterali d'obbligo", l'insediamento di attività produttive già insediate negli Ambiti comunali esistenti che necessitino di ampliamento e/o trasferimento, nonché per quelle attività già insediate in aree urbane del comune stesso che abbiano necessità di trasferirsi per riqualificare l'azienda e nel contempo riqualificare l'ambito urbano consolidato di provenienza che sarebbero dovute sfociare con la redazione di un POC e di un successivo Piano Urbanistico Attuativo.

Descrizione dell'area

L'area di proprietà COPROB è parte di un sito industriale ubicato ad Argelato con accesso dalla via della Costituzione. In planimetria sono individuati gli edifici che, vicino all'ingresso sono destinati ad uffici e spogliatoi, sia del personale che delle ditte esterne ed edifici che sono adibiti alla lavorazione ed allo stoccaggio dello zucchero, silos per lo stoccaggio di melasse, ecc... ed anche aree a disposizione. La viabilità interna è costituita da un percorso carraio che divide interamente la proprietà COPROB da quella adiacente.

Il progetto prevede di costruire due edifici per il deposito zuccheri in big-bag, di cui uno realizzato con struttura portante in c.a. prefabbricata e tamponato con pannelli prefabbricati in c.a. disposti verticalmente, individuato nella planimetria generale con il numero 1, l'altro, individuato con il numero 2 sarà realizzato con una tensostruttura telonata. Gli edifici sorgeranno in un'area attualmente libera, ad eccezione di un piccolo manufatto dismesso che verrà demolito.

L'area è costeggiata da una viabilità carraia che sarà riasfaltata che la separa ad Est dal magazzino G e ad Ovest dai silos di melasso distinti in tav01 con le lettere A, B, C, D, E ed F; questo tratto presenta attualmente delle aiuole che saranno eliminate e riasfaltate anch'esse mantenendo unicamente una porzione di una di esse a protezione del tubo di fognatura in pressione che in tale posizione scende e si interra.

La raccolta per lo smaltimento delle acque meteoriche attualmente è realizzata con un sistema fognario che in parte lavora a gravità convogliando le acque raccolte in una cisterna da cui vengono sollevate tramite impianto di pompe idrauliche e recapitate in un fosso a cielo aperto che scorre adiacente al confine della proprietà (vedi planimetria 13).

Il progetto prevede anche la costruzione di involucri a protezione di due depolveratori che saranno costruite con struttura in profilati di acciaio e copertura e tamponamento in lamiera di acciaio distinti in planimetria con i numeri 3 e 4.

Caratteristiche costruttive degli edifici in progetto

- Magazzino zucchero 1

Ha dimensioni in pianta di 73,50x20,66m con altezza in gronda di 8,83m ed è realizzato con struttura prefabbricata con plinti di fondazione eseguiti in opera, pilastri quadrati 60x60cm, travi in copertura a "T rovescio" ed "L", solaio di copertura tipo PI greco coibentato ed impermeabilizzato all'estradosso con doppia guaina bituminosa; pavimentazione di tipo industriale rifinita con elicottero e spolvero al quarzo; il tamponamento sarà realizzato con pannelli c.a.v. montati verticalmente. Sono previsti 4 accessi carrai (2 per ogni lato lungo) delle dimensioni di 3,50x3,50m con porta pedonale e due accessi perdonali (1 per ogni lato corto). In tutte le aperture sono presenti maniglioni antipanico e aperture verso l'esterno.

Le acque meteoriche sono scaricate a terra da pluviali esterni al tamponamento e collegati alla nuova fognatura da realizzare che corre parallela ai lati lunghi.

In copertura sono presenti sia evacuatori di fumo a lamelle sia ampie porzioni di lucernai in policarbonato; sul coperto sarà installata la linea vita con accesso da scala alla marinara, posta sul lato sud

- Magazzino zucchero 2

Ha dimensioni in pianta di 19,69x25,20m con altezza in gronda di 3,85m; sarà realizzato con portali reticolari eseguiti con profilati rettangolari in acciaio zincato incernierati alla pavimentazione in c.a. e coperti da telonato in materiale plastico. La sezione trasversale presenta un'altezza in gronda di 3,85m ed un'altezza al colmo di 7,05m. Il magazzino ha due accessi contrapposti ricavati con un portale rettangolare, anch'esso in profilati di acciaio, al centro della facciata, delle dimensioni di 5,20x5,52m con chiusura in telo. Le acque meteoriche che dilavano sul telone fino a terra sono raccolte da cunette e caditoie.

- Involucri depolverizzatori 3 e 4

Ha dimensioni in pianta di 4,80x10,00m con altezza in gronda di 10,10m ed ha funzione di protezione dell'impianto di depolverizzazione dagli agenti atmosferici; è realizzata con struttura in profilati di acciaio zincato rivestiti all'esterno con lamiera di metallo liscia alle pareti ed ondulata in copertura. Si accede al depolverizzatore con un portone delle dimensioni 3,00x3,50m con due ante apribili. Le fondazioni sono di c.a. gettato in opera e liscio a cazzuola. Le pareti e la copertura presentano fori di varie forme e dimensioni per consentire di uscire all'esterno con alcune parti dell'impianto quali camino, espulsioni e riprese d'aria. La pavimentazione è realizzata con lastra di fondazione gettata in opera rifinita al quarzo. Le acque meteoriche sono raccolte in copertura con canale di gronda e canalizzate a terra tramite pluviale in alluminio preverniciato.

- edificio 5: locale tecnico quadri

Ha dimensioni in pianta di 4,00x2,00m con altezza in gronda di 2,50m ed ha funzione di alloggiamento di impianti tecnologici, al servizio dei nuovi edifici.

Rete di Fognatura esistente

L'area ha un andamento pianeggiante e fossi in cui scaricare le acque meteoriche molto superficiali, per cui la rete di fognature è stata realizzata in parte interrata con funzionamento a gravità confluyente in una vasca interrata dotata di due pompe che consentono di scaricare le acque meteoriche in un fosso adiacente al confine Ovest.

Il percorso in pressione della fognatura esistente è in parte interrato ed in parte fuori terra. Il progetto prevede di convogliare le acque meteoriche delle quattro costruzioni in una nuova rete di fognature interrate a gravità confluyente nell'attuale linea esistente sotto strada.

Adduzione sottoservizi a rete

Le forniture di acqua ed energia elettrica saranno allacciate alle reti esistenti dello stabilimento che si trovano in prossimità delle aree su cui sorgeranno le nuove costruzioni.

Dati di Progetto:

Massima capacità insediativa potenziale prevista dagli strumenti urbanistici vigenti:

in relazione agli “Ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento” il PSC fissa una capacità edificatoria massima pari ad una Superficie Complessiva (Sc) di 137.500 mq per l’Ambito ex Zuccherificio a fronte di una superficie territoriale complessiva (ST) pari a 397.000 mq.

L’indice di Utilizzazione territoriale massimo (Ut max) è fissato pari a 0.35 mq/mq.

All’interno di questa soglia massima si assegna il “Diritto edificatorio privato” in relazione alla porzione di ST in proprietà di COPROB nel modo seguente:

$$137.500 \text{ mq} : 397.000 \text{ mq} = x : 68.003$$

Dove x è la capacità edificatoria che si attribuisce in proporzione alla ST in proprietà all’interno dell’ambito confermando l’ipotesi prevista dal PSC:

Sc da assegnare all’area in proprietà COPROB = 23.552 mq.

Le superfici delle nuove costruzioni sono le seguenti:

SC max	SC esistente	SC ammessa	Superficie di progetto mq					TOT SC
			Edificio 1	Edificio 2	Edificio 3	Edificio 4	Edificio 5	
mq	mq	mq	mq	mq	apparato tecnologico	apparato tecnologico	apparato tecnologico	mq
23.552,00	21.000,00	2.552,00	1.458,00	420,59	48,00	48,00	8,00	
			1.458,00	420,59	0,00	0,00	0,00	1.878,59

Gli edifici 3, 4 e 5 sono involucri di apparati tecnologici e non fanno parte della Sc
La Sc di progetto è pari a 1.878,59 mq inferiore alla SC ammessa di 2.552 mq.