

Comune di Castelnuovo Rangone (MO)

*REALIZZAZIONE DI NUOVO IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI
COLLAGENE, FOSFATO DI CALCIO E AROMI DA PRODOTTI DI ORIGINE
ANIMALE IDONEI AL CONSUMO UMANO MEDIANTE CAMBIO DI
DESTINAZIONE D' USO DI PORZIONE DI FABBRICATO DA DEPOSITO A
PRODUTTIVO - IMPIANTO SINTESIA*

Committente:

Castelfrigo LV

Via Allende 6, 41051 Castelnuovo (MO)

C.F. e P.IVA 03588440366

Legale rapp. Mauro Fara

Progettazione architettonica e DL:

Studio Tecnico Ing. Aldo Barani

Via della Pace n. 170, 41058 Vignola (MO)

Progettazione Strutturale e DL:

Studio Tecnico Ing. Aldo Barani

Via della Pace n. 170, 41058 Vignola (MO)

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ELEMENTI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DOVUTO

DURC IMPRESE

DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA

RELAZIONE FOTOGRAFICA

PROCURA SPECIALE

CARTE DI IDENTITA'

MUR A1.D1

IDENTIFICAZ. COMMESSA:

20158 - Tecnostar Due - Castelfrigo

Emissione Novembre 2024

1° Revisione

2° Revisione

Ing. Aldo Barani

Via Della Pace 170

41058 Vignola

Ord. Ing. Modena n. 1854

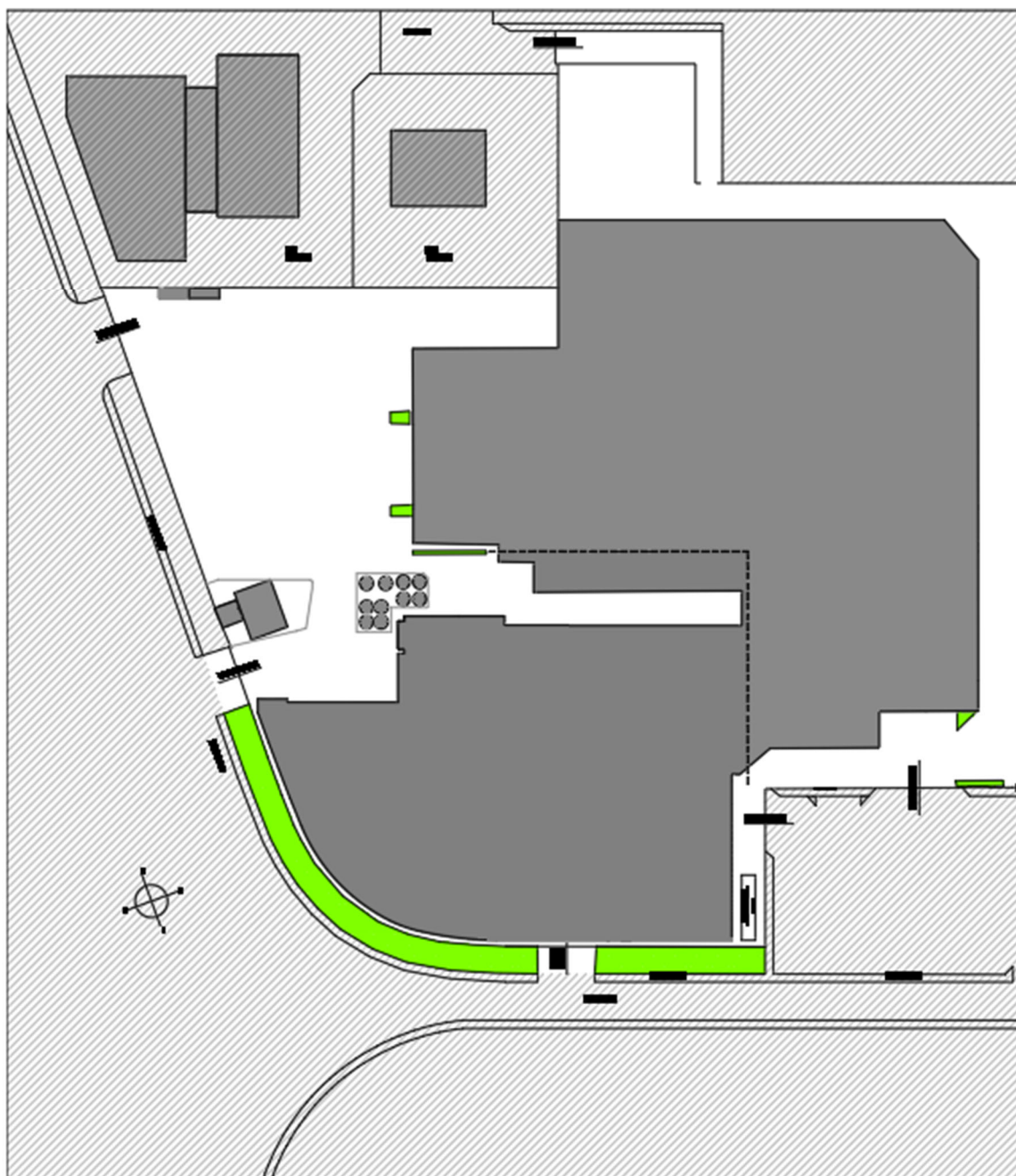
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	3
1. PREMESSA.....	3
2. INTERVENTI DI PROGETTO	5
3. VERIFICA SUPERFICI	10
ELEMENTI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DOVUTO.....	22
DURC IMPRESE	23
DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA	24
RELAZIONE FOTOGRAFICA	25

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. Premessa

La presente trattazione ha per oggetto il parziale cambio di destinazione d'uso di del fabbricato industriale sito in via Allende 6 nel Comune di Castelnuovo Rangone (MO).

La porzione di edificio oggetto di parziale CDU sarà destinata ad ospitare un ciclo produttivo che sarà meglio descritto degli elaborati tecnici specialistici dedicati; la pratica costituisce Variante e Completamento della precedente pratica di cui al PDC 150/2023.



Lo stabilimento è catastalmente identificato al foglio 20 mappale 190.



Il mappale in esame ricade, secondo il PRG vigente (Var. Gen. Ottobre 2021), in zona produttiva D1.2
“Zone industriali del settore agroalimentare (art. 4.1.8)”.

2. Interventi di Progetto

Il presente progetto riguarda la realizzazione di nuovo impianto per la produzione di collagene, fosfato di calcio e aromi da prodotti di origine animale idonei al consumo umano mediante cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato da deposito a produttivo.

L'intervento si inserisce nell'ambito di una più ampia e procedura unica ambientale (PAUR), di cui la presente relazione costituisce la parte edilizia-urbanistica.

La descrizione del nuovo ciclo produttivo, comprensivo del relativo layout, sarà pertanto oggetto di relazioni specialistiche, redatte da altri tecnici, che qui si intendono integralmente richiamate.

Con il presente intervento non si modifica la superficie complessiva dello stabilimento: le uniche nuove superfici che saranno edificate sono esclusivamente riferite a locali tecnici di servizio al nuovo ciclo produttivo che, come spiegato nelle relazioni specialistiche sopra richiamate, comporta la necessità di avere:

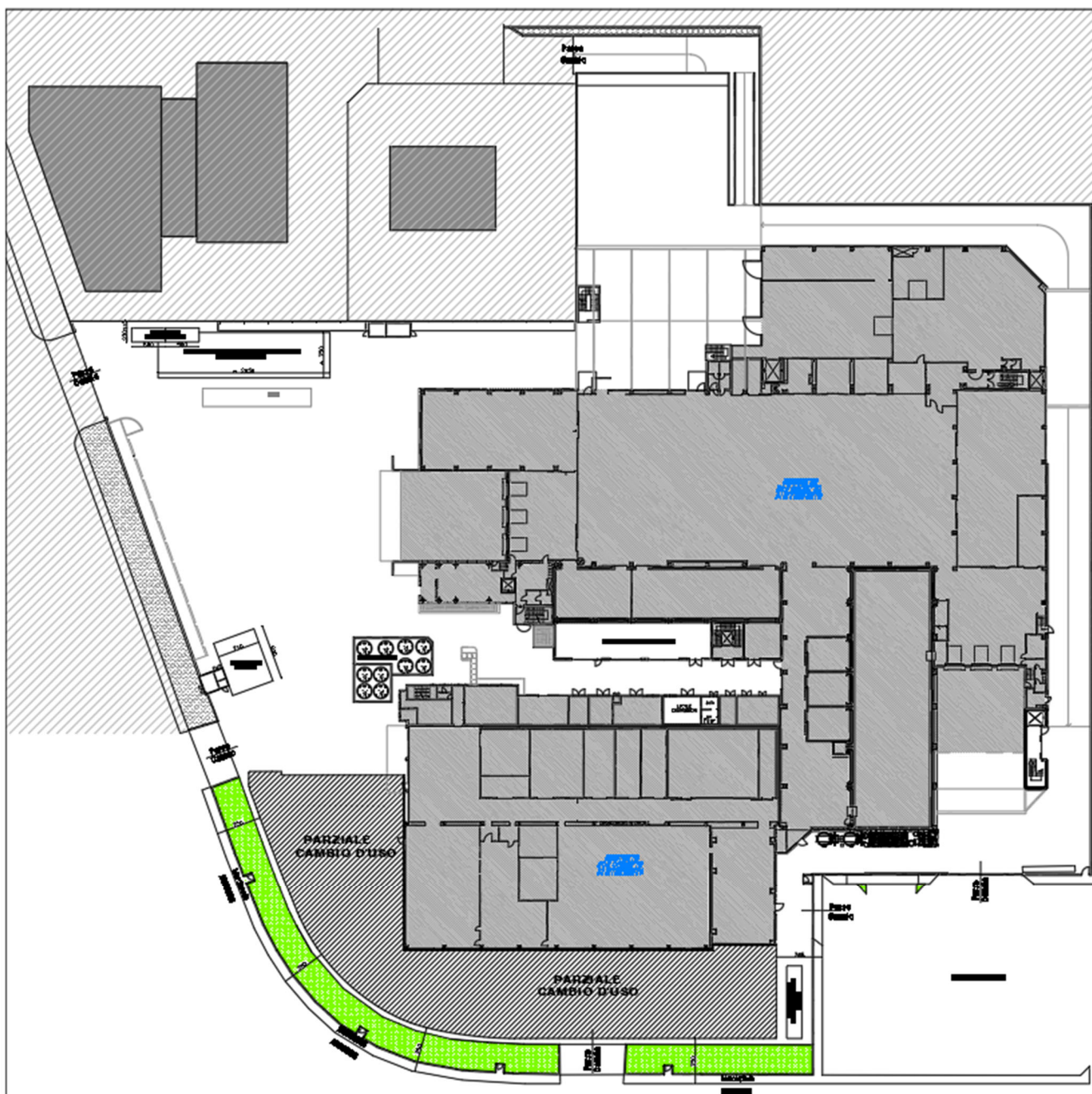
- Nuova cabina di trasformazione, da affiancare a quella esistente sul lato Ovest del lotto
- Nuovi locali dedicati alla stazione di pompaggio dell'impianto antincendio, sul confine Nord del lotto
- Ampliamento della Centrale termica, i cui spazi saranno ricavati nei locali al piano terra, baricentrici rispetto all'intero stabilimento, attualmente destinati ad officina e posti a fianco di quelli occupati dall'attuale centrale termica
- Installazione di nuovi sili per il grasso, a fianco di quelli esistenti

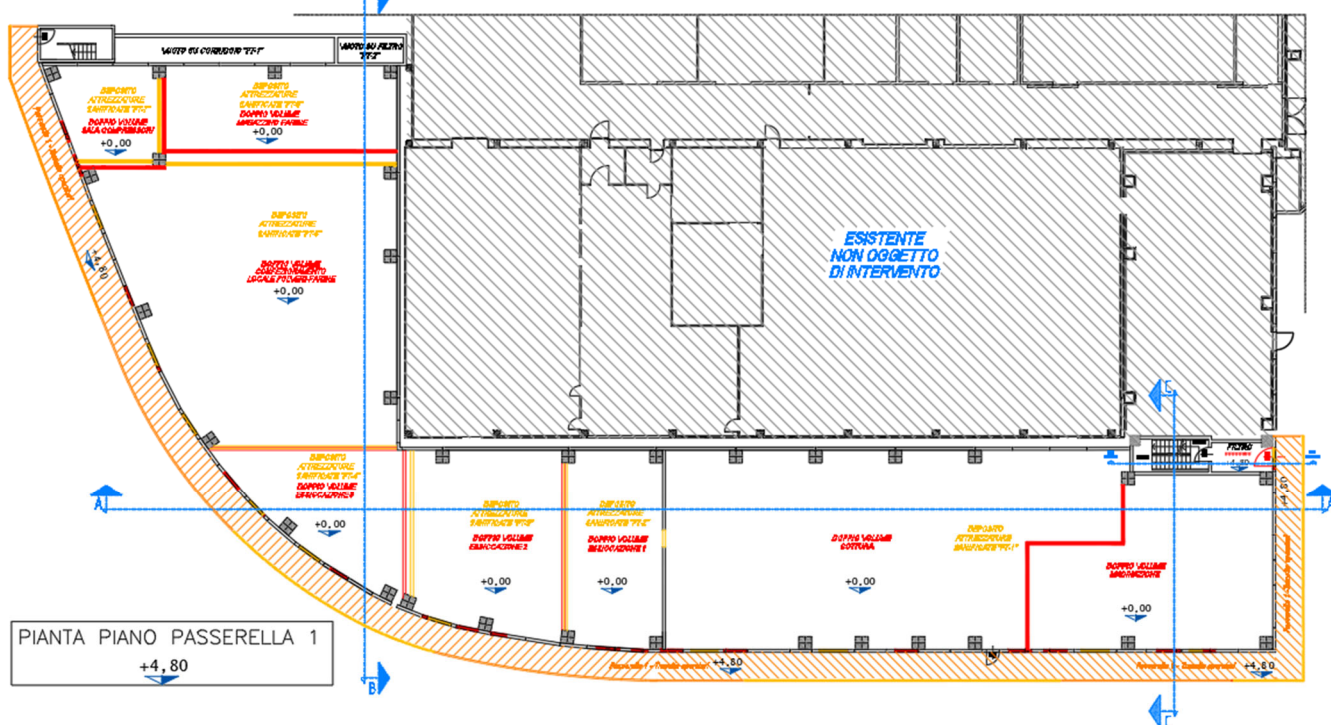
Formalmente si tratta di una SCIA in Variante al PdC 150/2023.

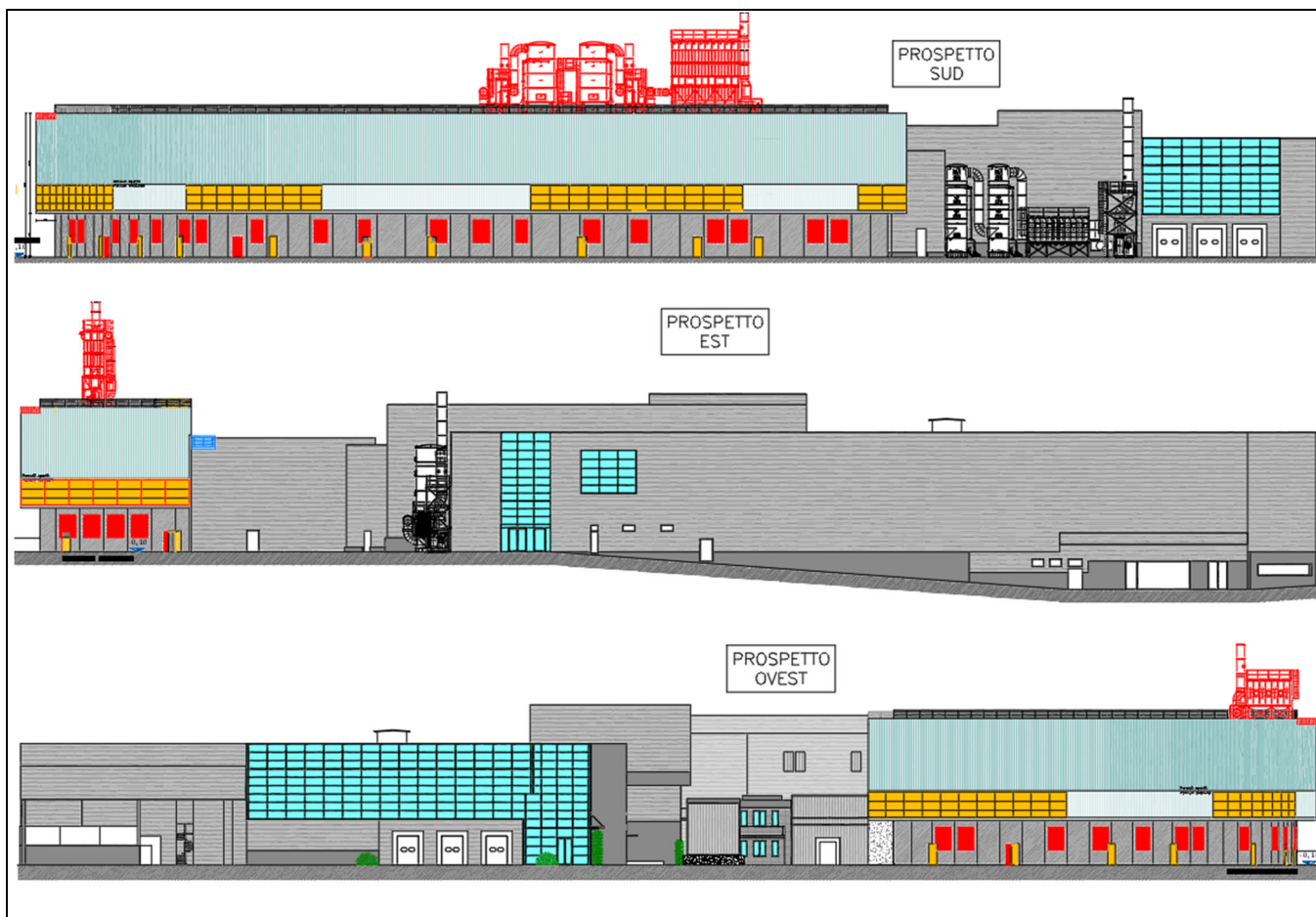
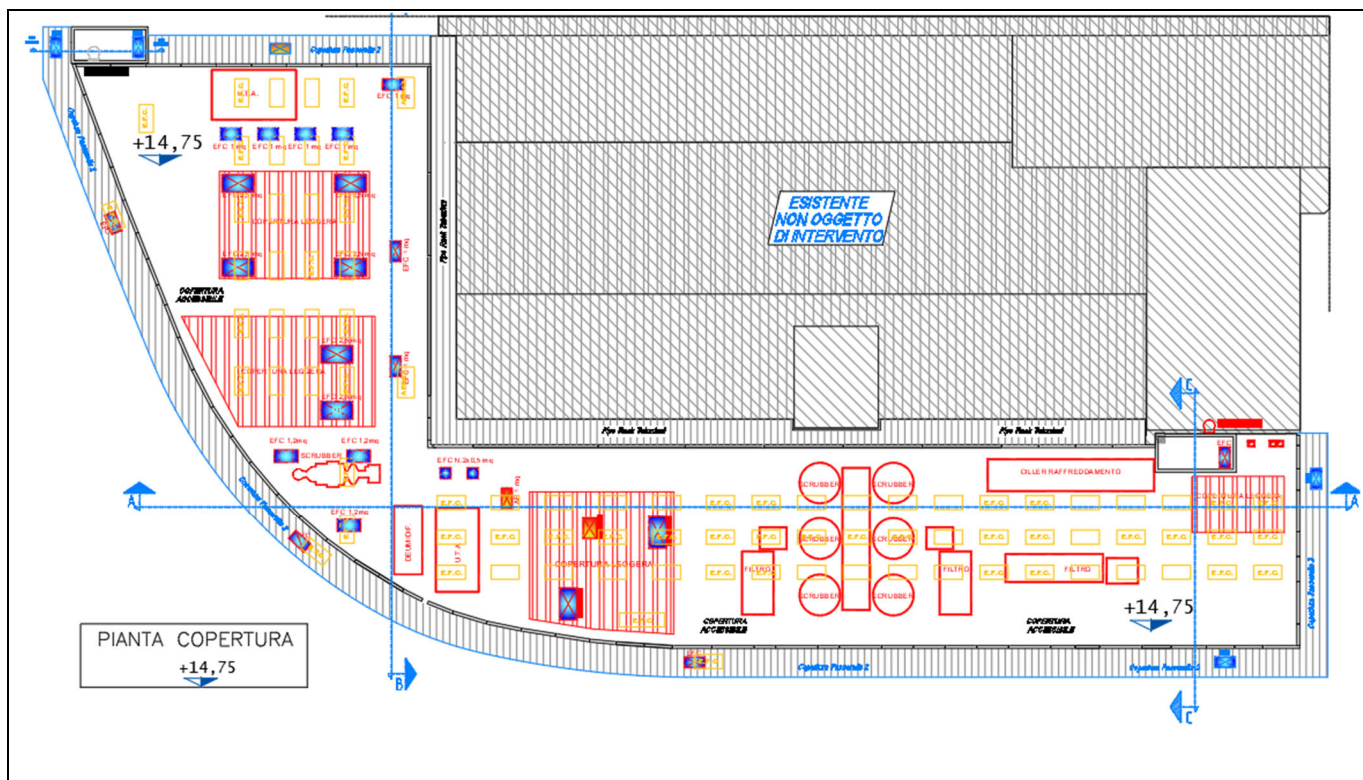
Ai fini della presente ci si focalizza sugli aspetti prettamente edilizi, in riferimento:

- Alle superfici oggetto di cambio di destinazione d'uso;
- Al rispetto degli standard in funzione della tipologia di attività da insediarsi;
- Al rispetto delle dotazioni (servizi igienici e locali accessori) che, con l'occasione della presente pratica e in accordo con l'ASL, viene verificato in riferimento all'intero stabilimento produttivo.

Per una migliore comprensione, si riportano alcuni stralci di elaborato grafico comparativo tra stato di fatto e stato di progetto.







Per maggiori informazioni, si rimanda agli elaborati grafici e alle ulteriori relazioni allegate.

3. Verifica superfici

Si riporta il calcolo delle superfici allo stato di fatto e di progetto.

L'art. 3.24 del Regolamento edilizio vigente stabilisce come effettuare le misurazioni e quali superfici NON considerare nel conteggio:

Art. 3.24 - Specificazioni sulla misurazione della Spr e della Sac

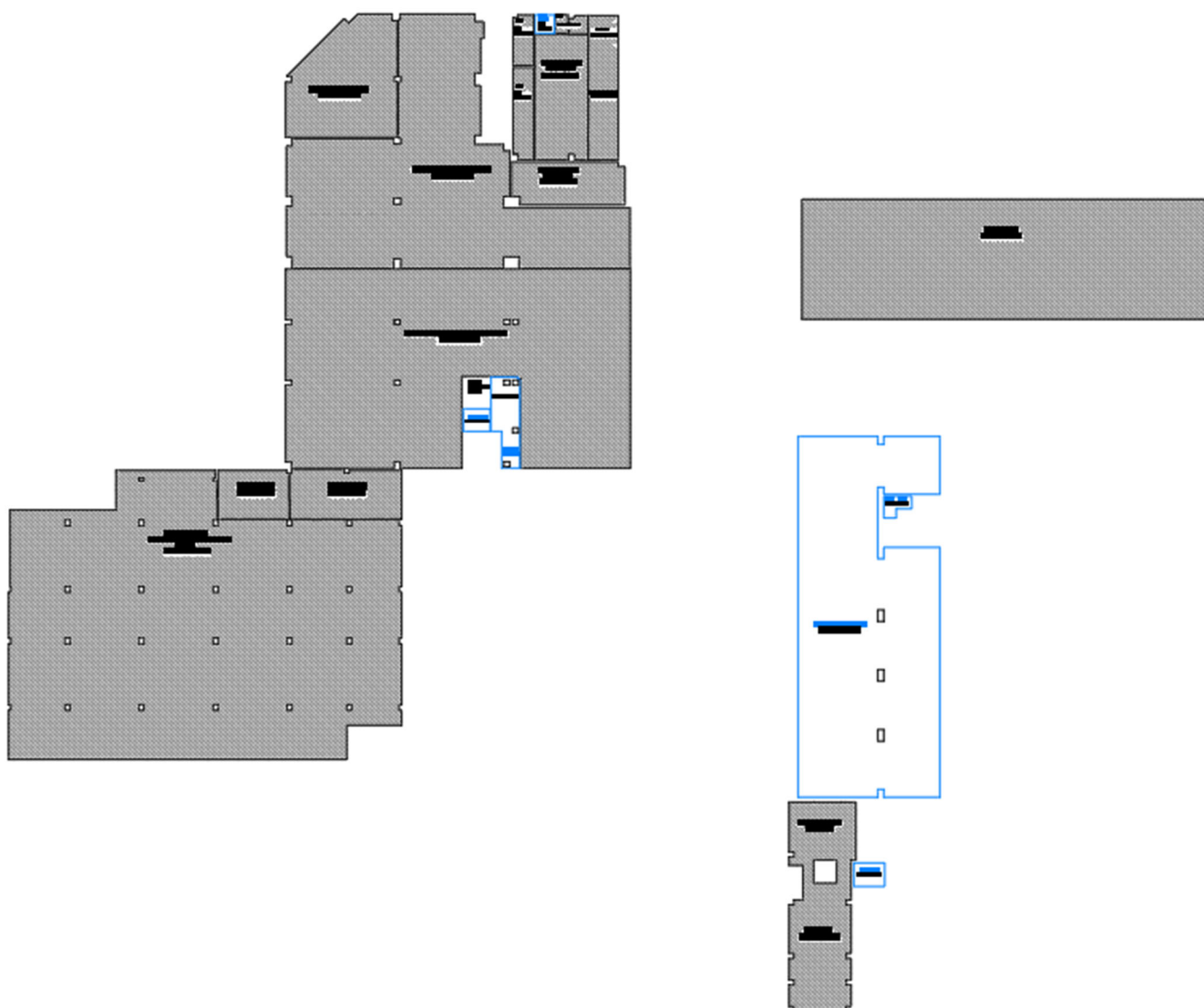
1. Sia la Spr che la Sac si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti - contenitore).
2. Non costituiscono né Spr, né Sac le superfici dei seguenti elementi:
 - gli spazi di collegamento verticale: ad es. le scale, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
 - tutti gli spazi scoperti: ad es. le terrazze di copertura parziale o totale di edifici, anche se praticabili;
 - spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad es. centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili (5).
3. Le scale sono escluse dal computo limitatamente alla proiezione delle rampe e agli eventuali pianerottoli intermedi se si tratta di scale interne ad una singola unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili); sono esclusi anche i pianerottoli di partenza e di arrivo se si tratta di scale comuni che disimpegnano più unità immobiliari.

Si riporta il conteggio delle superfici allo stato di fatto e allo stato di progetto.

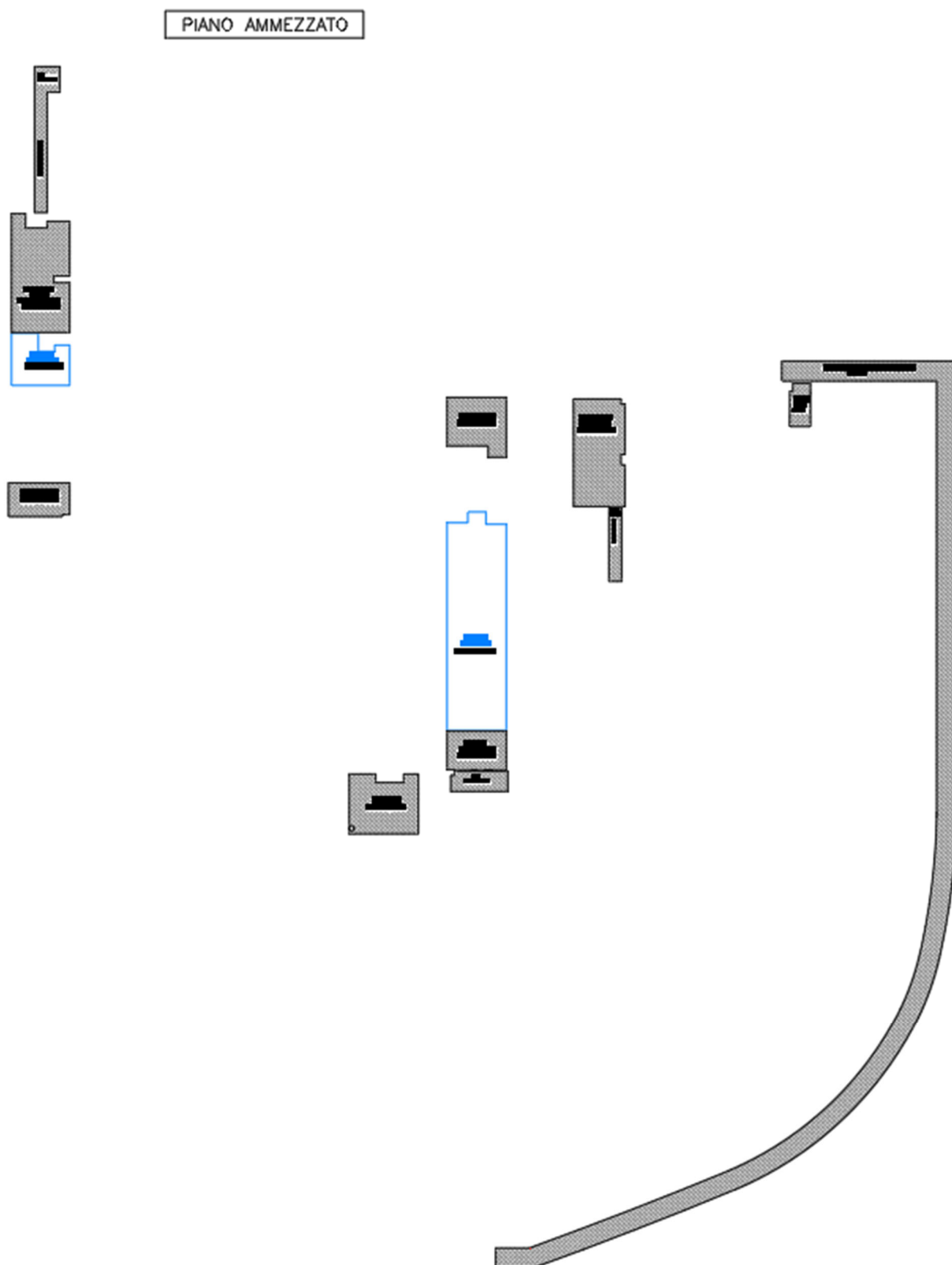
Sulla scorta di quanto riportato, sono state escluse dai conteggi le superfici relative a vani scala, vani ascensore, terrazze di copertura praticabili e non.

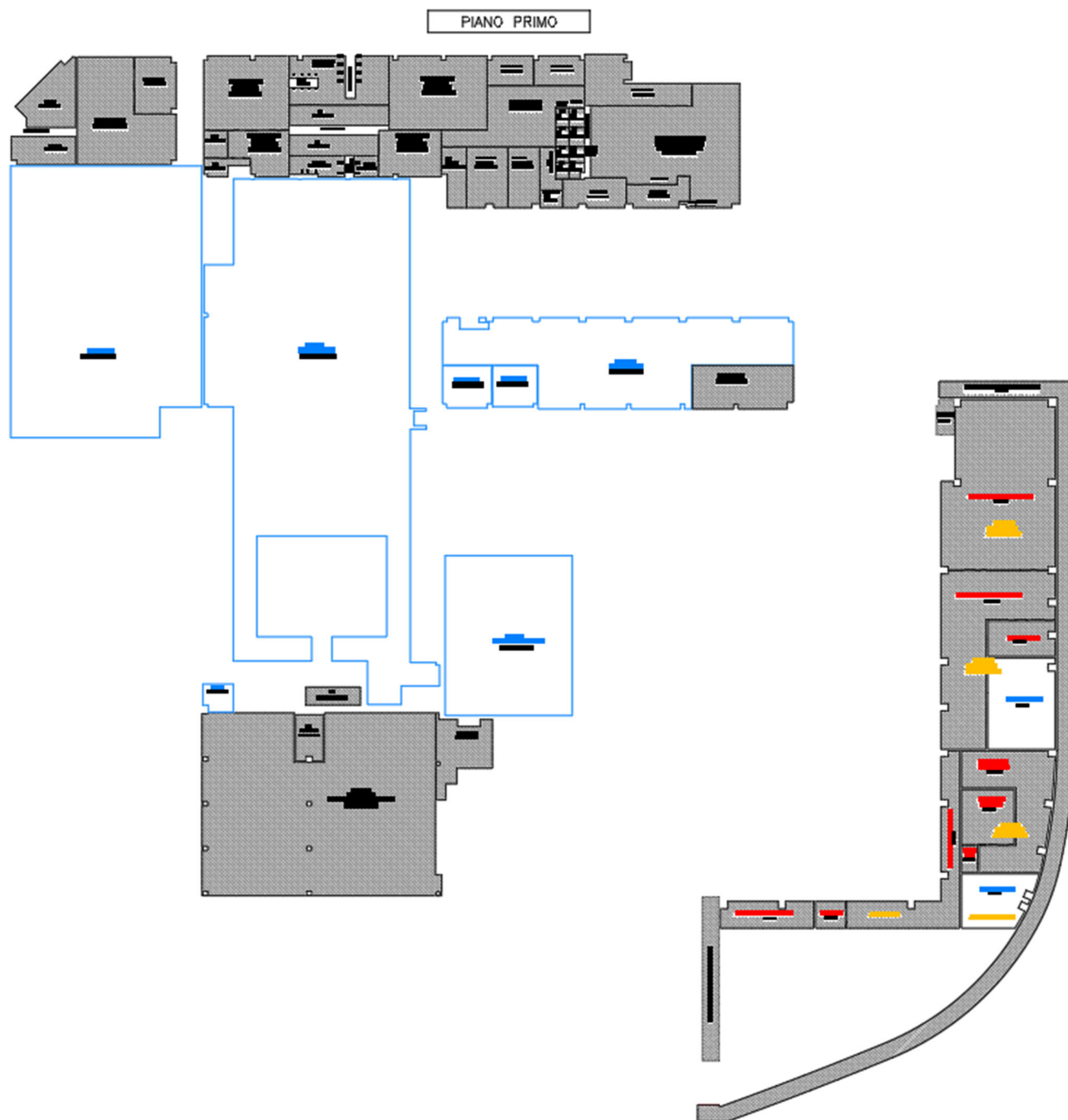
Gli spazi relativi a vani tecnici, centrali termiche, terrazzi e simili sono state misurate ma escluse dal conteggio della S.U. (si vedano aree blu non campite in pianta).

PIANO INTERRATO









SUPERIFICI STATO DI FATTO NON OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Piano Seminterrato	mq.
Autorimessa	1050.86
Ripostiglio	37.19
Ripostiglio	58.36
Lavaggio attrezzature	487.36
Deposito cartoni	124.61
Spogliatoio uomini	51.27
Spogliatoio uomini	70.74
Disimpegno	20
Disimpegno	10.37
Bagno	10.54
Ripostiglio	6.22
Cella -25	526.64
Deposito ind. /Archivio	109.76
Deposito attrezzature pulite	679.03
Disimpegno- Lavandini	35.68
Tot. Superfici - P INT	3280.49

Piano Terra	mq.
Sala Lavorazione	330.64
Wc	1.74
Anti	1.8
Disimpegno	36.33
Attrezzature Coltelli	64.68
Disimpegno	30.75
Carica batterie	114.9
Deposito attrezzature	274.58
Deposito coltelli	32.24
Lava coltelli	32.24
Tele e sacchetti	22.65
Lavaggio	23.3
Disimpegno lavaggio	4.82
Wc	6.08
Wc	2.38
Anti	7.46
Wc	2.38
Cella 0'	335.83
Scarico	170.61
Ufficio	28.88
Reception	68.8
Wc	3.85
Anti	4.82
Ingresso	19.3
Cella 0'	104.76
Officina	
Cella 0'	197.97
Area di congelamento	127.1
Sala di lavorazione	1784.39
Tunnel di congelamento	37.57
Tunnel di congelamento	37.57
Tunnel di congelamento	37.57
Sbancamento	176.47
Carico	262.45
Bolle carico	11.35
spogliatoio	3.63
WC	2.58
corridoio	70.78

disimpegno	4.9
Rampa di Carico	293.55
Rampa di scarico	215.13
Tettoia carico/scarico attr	613.64
Cella 0'C	424.35
Officina	20.24
Raccolta ind sporchi	1.05
Affilatura lame	17.45
Laboratorio	14.43
Laboratorio	38.8
Laboratorio	55.61
Dis	12.15
W.C.	2.46
W.C.	2.46
Uffici	34.32
tunnel di congelamento	33.81
Raw material Cella -18'C	169.06
Cella 0'C	46.06
Cella 0'C	46.06
Raw material Storage 0'C	56.77
Prodotto finito 0'C	83.85
Prodotto finito	68.79
Sala conce	31.36
Zona spedizioni	192.55
Corridoio	137.6
Corridoio	74.76
Ricevimento e preparazione	198.12
Cottura ciccioli	306.18
Raffinazione strutto	199.56
Cella riposo ciccioli frolli	33.04
Cella riposo ciccioli umidi	45
Filtro in	8.07
Filtro out	7.7
Confezionamento	148.94
Movimentazione merce	249.87
W.C.	12.2
Tot. Superfici - PT	8442.34

Piano Ammezzato	mq.
Corridoio	21.8
Gestione linee di lavorazione	64.33
Ripostiglio	20.64
Archivio	33.1
Disimpegno	11.32
Magazzino	31.02
Lavaggio cassette	52.26
Ripostiglio	3.43
Sala controllo	23.4
Tot. Superfici - P ammezzato	273.3

Piano Primo	mq.
Uomini	42.86
Donne	26.68
Sala Sosta	124.28
Zona Fumo	53.05
Spogliatoio	35
Disimpegno	3.68
Spogliatoio	35.86
Disimpegno	8.9
Spogliatoio	62.47
Disimpegno	30.6
Spogliatoio uomini ind personali	109.17
Disimpegno	27.6
Bagno	16.42
Bagno	7.68
Spogliatoio donne ind personali	43.74
Infermeria	20.28
Zona Fumo	21.31
Disimpegno	83.8
ripostiglio pulizie	19.77
Indumenti specifici	37.21
cambio indumenti	28.5
Disimpegno	11.16
detersivi	5.9

dispensa	27.82
wc	3.19
Anti	3.1
Anti	3.1
Wc	3.58
Wc	4.32
Wc	4.32
Anti	3.67
Anti	3.67
locale grezzo mensa	203.84
lavaggio	21.98
ripostiglio pulizie	1.19
Disimpegno	55.33
detersivi	65.47
Disimpegno	46.64
Locale grezzo uffici	625.19
ced stampatni	19.26
Disimpegno (scala)	14.74
Tot. Superfici - P1	2032.93

Si riporta quindi il conteggio delle superfici relative ai vani tecnici presenti nel fabbricato esistente.

Vano quadri elettrici	22.91
Loc. Macchina	6.55
Loc. Macchina	3.8
Centrale Idrica	491.38
Loc. Macchina	5.03
Loc. Macchina	7.82
Tot. Superfici V.T. - P INT	537.49

Cabina elettrica	35.64
loc. Macchina	6.56
Centrale Termica	154.23
Cabina trasfor	31.85
Gneratore di corrente	12.57
Quadro elettr	8.84
Locale tecnologico	35.61
Tot. Superfici V.T. - PT	285.3

Quadri Elettrici	25.84
Quadri Elettrici	125.53
Tot. Superfici V.T. - P Ammezzat	151.37

Impianti tecnologici	346.93
Compressori	30.9
Dep. Olio	27.55
Locale compressori amm.	307.77
quadri	12.37
Locale tecnologico	1189.68
Locale tecnologico	763.14
Tot. Superfici V.T. - P1	2684.34

SUPRFICI STATO DI FATTO OGGETTO DI PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Piano Terra	STATO DI FATTO		STATO DI PROGETTO	
	mq.	mq.	mq.	mq.
Deposito attr sanificate PT-1		573.88		
Macinazione				168.1
Cortura				397.68
Deposito attr sanificate PT-2		91.59		
Essiccazione 1				93.38
Deposito attr sanificate PT-3		134.53		
Essiccazione 2				137.51
Deposito attr sanificate PT-4		94.11		
Essiccazione 3				88.41
Deposito attr sanificate PT-5		342.97		
Locale Polveri-Farine				374.42
Deposito attr sanificate PT-6		127.3		
Magazzino Farine				95.55
Deposito attr sanificate PT-7	49.48			
Sala Compressori			48.75	
Filtro PT-1	13.49			
Filtro PT-1			12.75	
Filtro PT-2	8.16			
Filtro PT-2			8.34	
Corridoio PT-1	27.3			
Corridoio PT-1			27.92	
Tot. Superfici - P terra	TOT	1462.81	TOT	1452.81

di cui CDU: 1355.05

	SDF	SDP
Piano Ammezzato +4,80m	mq.	mq.
Filtro AM-1	13.49	8.78
Passerella 1	262.25	262.25
Tot. Superfici - P ammezzato	275.74	271.03

di cui CDU: 0

Quadri elettrici P1-1	24.2
Tot. Superfici V.T. - P ammezzato	24.2

	STATO DI FATTO		STATO DI PROGETTO	
	mq.	mq.	mq.	mq.
Piano Primo +7,45 m / +9,00 m				
Deposito attr sanificate P1-1		590.66		
Lavaggio e Tecnica +7:45				273.89
Lavaggio e Tecnica +9:00				170.4
Control Room +9:00				35.24
Filtro P1-1	8.81			
Filtro P1-1			8.78	
Tot. Sup. - P1 7,76 m - 9:00 m	TOT	599.47	TOT	488.31
di cui CDU:				479.53

Quadri elettrici m. 9:70	93.93
Tot. Superfici V.T. - P1	93.93

	STATO DI FATTO		STATO DI PROGETTO	
	mq.	mq.	mq.	mq.
Piano Primo +10,40 m / +10.90 m				
Deposito attr sanificate P1-2		213.04		
Locale Filtro Ultra Rotor				105.52
Generatore Aria Calda				43.92
Corridoio P1-1	94.78			
Corridoio protetto 1			85.91	
Filtro Fumo			6.49	
Vestizione			12.2	
Corridoio protetto 2			35.28	
Passerella 2	285.5		285.5	
Tot. Superfici - P1 +10,40m	TOT	593.32	TOT	574.82
di cui CDU:				149.44

Quadri elettrici m. 10:90	54.16
Tot. Superfici V.T. - P1	0

RIASSUNTO SUPERFICI

ESISTENTE NON OGGETTO DI CDU	
P INT	3280.49
PT	8442.34
P ammezz	273.3
P1	2032.93
Tot. Castelfrigo (S.U.)	14029.06
Tot. Castelfrigo (V.T.)	3658.5

ESISTENTE OGGETTO DI PARZIALE CDU	
PT	1462.81
P ammezz +4.80	275.74
Piano Primo +7,45 m / +9,00 m	599.47
Piano Primo +7,45 m / +9,00 m	593.32
Tot. Art. 53 (S.U.)	2931.34
Tot. Art 53 (V.T.)	24.2

STATO DI PROGETTO OGGETTO DI PARZIALE CDU	
PT	1452.81
P ammezz +4.80	271.03
Piano Primo +7,45 m / +9,00 m	488.31
Piano Primo +7,45 m / +9,00 m	574.82
Tot. Paur (S.U.)	2786.97
Tot. Paur (V.T.)	93.93

SUPERFICI PER CALCOLO CONTRIBUTO CDU	
PT	1355.05
P ammezz +4.80	0
Piano Primo +7,45 m / +9,00 m	479.53
Piano Primo +7,45 m / +9,00 m	149.44
Tot. Superficie CdU	1984.02

Come si può evincere dalle tabelle sopra riportate, l'intervento non comporta alcun incremento di superficie ma solo cambio di destinazione d'uso per complessivi mq. 1984.02

SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP min)

L'intervento in progetto non apporta modifiche alla superficie permeabile esistente e legittimata.

DISTANZE

L'intervento in progetto non apporta modifiche alle distanze dai confini esistenti e legittimate.

ALTEZZA

Il PRG e le relative NTA prevedono un'altezza massima dei fabbricati (esclusi gli impianti tecnologici), pari a 15,00 m.

Tale limite è rispettato, come si può evincere dalle considerazioni riportate in precedenza e dagli elaborati grafici in allegato.

RAPPORTI ILLUMINO-VENTILANTI

Richiamando ancora una volta la descrizione del ciclo produttivo oggetto di insediamento che viene trattata nelle altre relazioni specialistiche facenti parte del PAUR, ai fini del presente paragrafo si specifica quanto segue.

Le esigenze tecniche legate al particolare ciclo produttivo oggetto di insediamento impongono, per ragioni igienico-sanitarie atte a garantire l'integrità del prodotto alimentare, la necessità di mantenere un ambiente sterile, con una ventilazione esclusivamente forzata.

Dall'altissimo grado di automazione degli impianti presenti deriva il fatto che le mansioni del personale addetto siano per lo più di tipo non continuativo e di mero controllo del funzionamento delle linee produttive.

Negli unici ambienti con presenza continuativa di personale (Macinazione e Confezionamento) sono presenti superfici vetrate opacizzate a parete, poste a quota +4.80 m., in corrispondenza della "pensilina 1" e quindi illuminate indirettamente dalle finestre - prospicienti gli spazi esterni al fabbricato - presenti sulla parete della stessa pensilina, atte a garantire, per quanto possibile e nel rispetto del particolare tipo di lavorazione alimentare insediata, anche la presenza di illuminazione naturale.

Per questo motivo negli elaborati grafici allegati si riporta esclusivamente l'indicazione delle finestrate, dove presenti, senza riportare i cosiddetti "RAI" (Rapporti Aero Illuminanti) in quanto privi di carattere cogente viste le particolari esigenze tecniche legate al ciclo produttivo in questione.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Rispetto allo stato di fatto legittimato il progetto non apporta modifiche ai parcheggi pertinenziali. Il cambio di Destinazione d'Uso di cui trattasi, infatti, è ricompreso nello stesso ambito in relazione allo standard di cui al presente paragrafo.

Come riportato in premessa, la destinazione d'uso originaria della porzione di fabbricato oggetto di CDU può essere assimilata alla b2.9 prevista dalle NTA del Comune, trattandosi di deposito a servizio di attività agroalimentare:

USI "b" - Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili

b2.9. Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci e ad attività di commercio all'ingrosso e di trasporto.

La destinazione d'uso in progetto è ricompresa negli usi "c" previsti delle NTA del Comune:

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

c2. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

Per gli usi "b2.9" e "c", con riferimento ai parcheggi pertinenziali, lo standard è il medesimo:

TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3)

- usi b2.6, b2.9, c, d4:
1 posto auto ogni mq. 65 di SU e comunque 1 posto auto ogni mq. 200 di Sf, di cui almeno la metà di tipo P3. Una parte dei posto auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri, con dimensione minima pari a m. 2,50 x 10,00.
P2 = Parcheggi pertinenziali
P3 = Parcheggi pertinenziali di uso pubblico

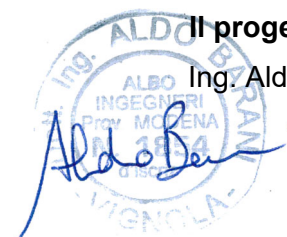
VASCA RECUPERO ACQUE PIOVANE

Si conferma quanto autorizzato dalla Conferenza di Servizi di cui al PdC 150/2023.

VERIFICA SERVIZI E LOCALI ACCESSORI

Si rimanda alla relazione specifica allegata alla presente

Il progettista
Ing. Aldo Barani



ELEMENTI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DOVUTO E RICHIAMO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBLIGO DEL 04/06/2024

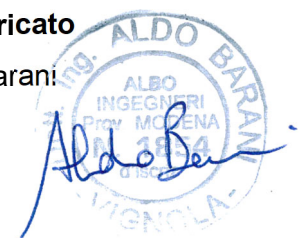
Con il presente paragrafo si comunicano all'Amministrazione Comunale i dati utili per il calcolo del contributo di cui sopra, derivante dal Cambio di Destinazione d'Uso, che nello specifico si ritiene sia da considerarsi **SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO**:

SUPERFICI PER CALCOLO CONTRIBUTO CDU	
PT	1355.05
P ammezz +4.80	0
Piano Primo +7,45 m / +9,00 m	479.53
Piano Primo +7,45 m / +9,00 m	149.44
Tot. Superficie CdU	1984.02

Si fa presente che in data 04/06/2024 l'Istante ha presentato Atto Unilaterale d'Obbligo, assunto agli atti in data 25/06/2024 al numero di protocollo 11721, mediante il quale si è impegnato alla *"realizzazione di una rotatoria tra le Vie S. Allende, Rio dei Gamberi e Montanara, comprensiva di relativo progetto esecutivo a carico della società Castelfrigo LV Srl con relativi costi a scomputo parziale degli oneri connessi al previsto cambio di destinazione d'uso del Fabbricato medesimo"*.

Il tecnico incaricato

Ing. Aldo Barani

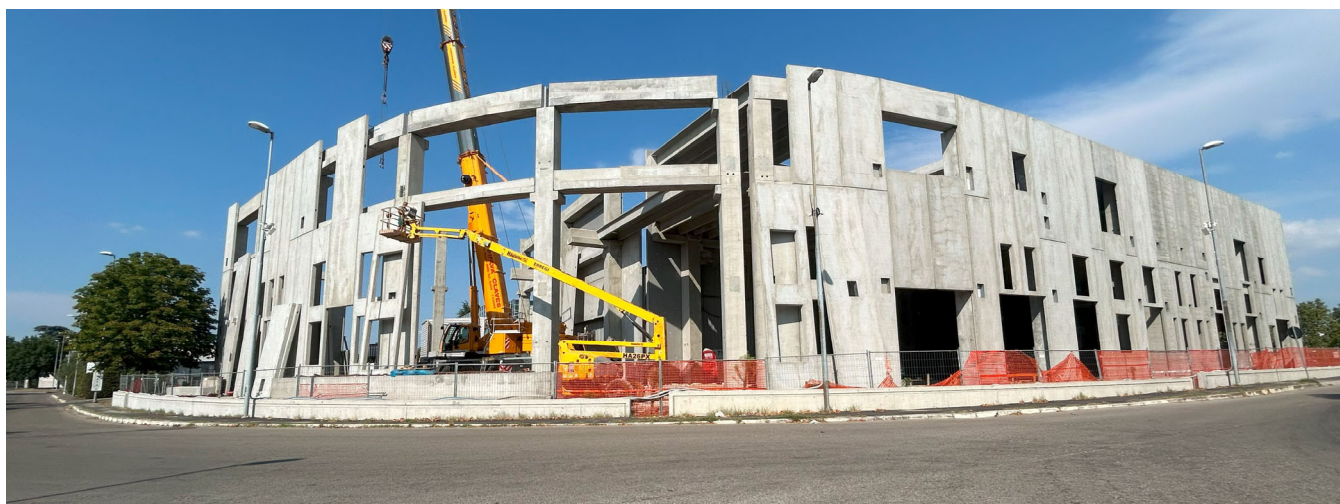


RELAZIONE FOTOGRAFICA

La presente trattazione ha per oggetto il parziale Cambio di Destinazione d'Uso del fabbricato industriale sito in via Allende 6 nel Comune di Castelnovo Rangone (MO), da intendersi come Variante in Corso d'Opera al PDC 150/2032 autorizzato.

Si riporta una fotografia dello stato dei luoghi:





Per maggiori informazioni si rimanda agli elaborati in allegato alla presente.

Il progettista

Ing. Aldo Barani