



**Studio Tecnico
Cavallini & Talmelli**

PERMESSO DI COSTRUIRE ALLEGATO AL PROCEDIMENTO UNICO

AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24 DEL 21/12/2017

per Ampliamento di attività produttiva Agro-Industriale dello stabilimento

Bando Foraggi S.r.l.

costruzione di due capannoni di stoccaggio balloni di foraggio ed erba medica

in Via Rangona 48, località Portoverrara in Comune di Portomaggiore

RELAZIONE TECNICA GENERALE DI PROGETTO

Il Tecnico Progettista

Geom. Tomas Cavallini

Il Coordinatore del Procedimento

Ing. Michele Borghi

Committente

Bando Foraggi S.r.l.

Occhiobello, 16/07/2024



1. Descrizione dell'area e dei fabbricati esistenti

L'area oggetto del presente intervento è situata in Comune di Portomaggiore (FE), località Portoverrara, in Via Rangona 48, a sud est del centro di Portomaggiore, e comprende gli immobili ed il terreno censiti al Foglio 159, Mapp. 112 sub. 3 graffato 9002 sub. 2, e Mapp. 9003 dei Catasti Terreni e Fabbricati del Comune di Portomaggiore, per complessivi mq. catastali 39.857.

Sia l'area nella quale è ubicato l'insediamento esistente, sia l'area nella quale è stato progettato l'intervento di ampliamento sono in disponibilità della società Bando Foraggi S.r.l., in quanto:

- i terreni e i fabbricati costituenti il Mappale 112 graffato 9002 del Foglio 159 sono di proprietà della Brumar s.r.l., e concessi in locazione alla Bando Foraggi srl con contratto registrato;
- il terreno agricolo identificato catastalmente al Foglio 159 Mappale 9003, sul quale sorgerà l'ampliamento, è di proprietà di MB Società Semplice s.s., la quale ha concesso, con regolare contratto, il comodato d'uso gratuito dello stesso a Bando Foraggi S.r.l.

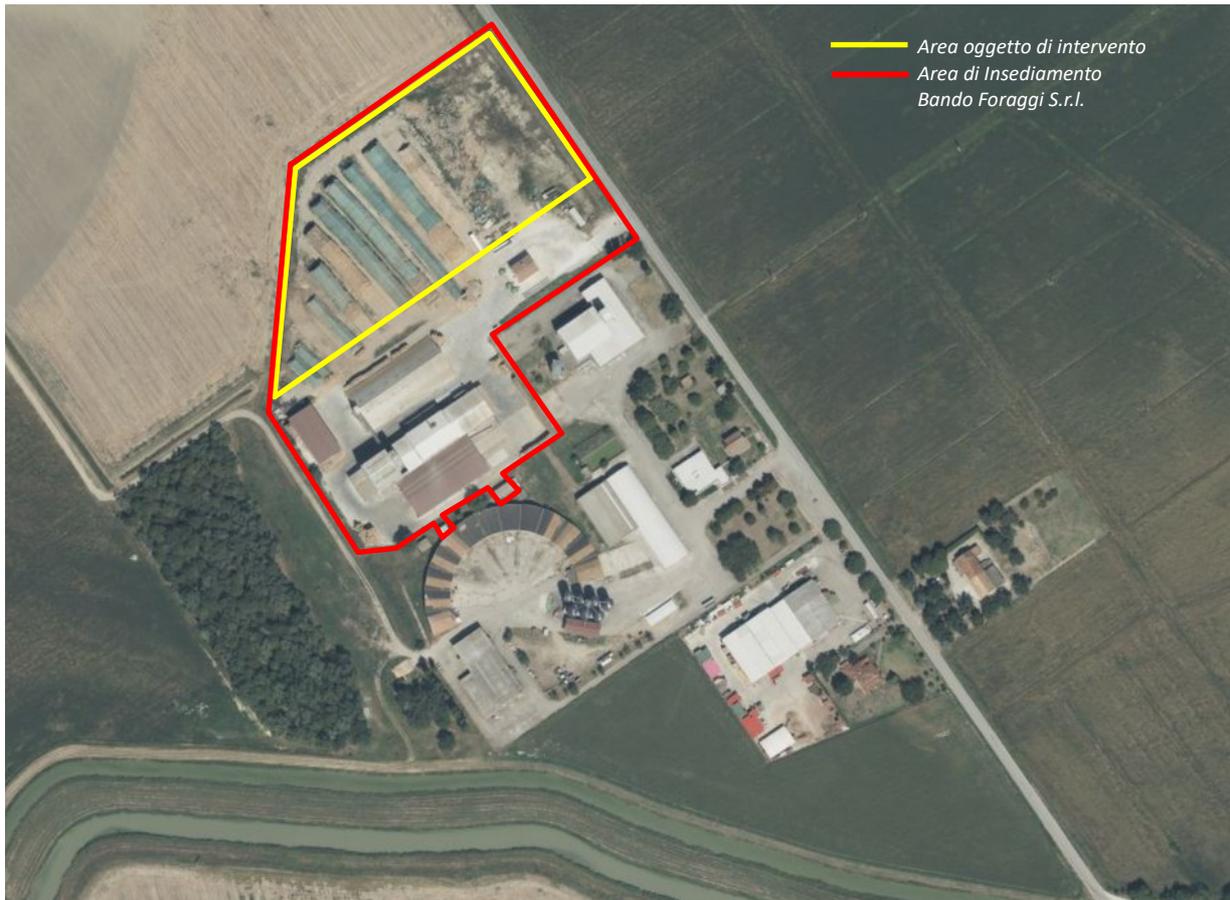
Il complesso di fabbricati interessato dall'intervento di ampliamento, ad oggi è caratterizzato da edifici industriali-produttivi, di notevoli dimensioni, in strutture metalliche di forme regolari, tipiche della tipologia e tecnologia costruttiva e progettuale degli anni '70 per i complessi di lavorazione e produzione agricola presenti nel territorio della provincia di Ferrara.

I fabbricati e i capannoni presenti, all'interno dei quali sono svolte le attività di essiccamento foraggio e di deposito dei materiali in lavorazione e/o dei prodotti finiti, sono:

- Fabbricato A- Capannone per l'essiccazione del foraggio con tettoie in aderenza e un silos per lo stoccaggio dei prodotti (non oggetto di intervento)
- Fabbricato B- Capannone per stoccaggio dei pellets prodotti (non oggetto di intervento)
- Fabbricato C- Palazzina ad uso Uffici, pesa, mensa e spogliatoi del personale (non oggetto di intervento)
- Fabbricato D- Cabina elettrica di media tensione (non oggetto di intervento)
- Fabbricato E- Deposito (non oggetto di intervento)
- Fabbricato F- Tettoia in C.A. per lo stoccaggio dei prodotti (non oggetto di intervento)

Inoltre attualmente, nell'area oggetto del presente intervento edilizio vengono stoccati provvisoriamente sul suolo materiali da lavorare (balloni di foraggio, paglia ed erba medica) raggruppati in cumuli prima della loro sollecita lavorazione.

Si riporta di seguito una veduta aerea dell'impianto di essiccamento foraggi estratta da Google Earth.



Stralcio Google Earth dell'area di insediamento della Bando Foraggi s.r.l.

2. Precedenti Edilizi e legittimità dei volumi e delle superfici esistenti

Di seguito vengono elencate le pratiche edilizie costituenti i precedenti edilizi dell'Azienda Agricola che hanno legittimato volumi e superfici ad oggi esistenti:

1) Licenza Edilizia 3392/88 del 12/10/1976 - Agibilità 88/1976 del 11/10/1977

Titolare: Cooperativa Agricola Intercomunale Argenta-Portomaggiore;

Oggetto: Nuova costruzione e trasformazione di tutto il centro aziendale cooperativo con destinazione: **Impianto disidratazione foraggio e stoccaggio pellettato (edificio A negli elaborati progettuali)**, impianto essiccazione e stoccaggio cereali, uffici e servizi operai, officina meccanica, e trasformazione dei fabbricati esistenti in deposito macchine e attrezzi, magazzini concime e farina di medica. Risulta inoltre la **costruzione della cabina elettrica (edificio D)**.

2) Concessione Edilizia 84/2618 del 09/06/1980 - Agibilità 84/2618 del 29/01/1981

Titolare: Cooperativa Agricola Intercomunale Argenta-Portomaggiore;



Oggetto: **Costruzione magazzino stoccaggio pellettato (edificio B negli elaborati progettuali)**, piazzale impianto antincendio, ampliamento tettoia e silos cereali.

3) Concessione Edilizia 950281 del 07/09/1995 - Certificato di Conformità ed Usabilità 970387 del 26/05/1998

Titolare: Soc. Coop. A r.l. Sorgeva;

Oggetto: **Costruzione di pensilina e tettoia per ricovero impianti (edificio A negli elaborati progettuali)** e cabina elettrica a servizio dell'impianto di disidratazione erba medica, nonché **lievi modifiche di prospetto sul capannone esistente (edificio A) e modifiche interne al locale di trasformazione (edificio D).**

4) Concessione a Sanatoria (L. 47/85) 86/4623/0/1/2/3/4 del 20/01/2000

Titolare: Sorgeva Soc. Coop. A r.l.;

Oggetto: Varie opere sanate tra le quali la **costruzione della cabina generatore (edificio E negli elaborati progettuali).**

5) SCIA n. 130/2013 Prot. 6779 del 17/04/2013

Titolare: Bando Foraggi s.r.l.;

Oggetto: modifiche alle sistemazioni esterne, ai piazzali di manovra e altri lavori.

6) Permesso di Costruire n. 253/2013 del 30/09/2013

Titolare: Brumar s.r.l.;

Oggetto: Riqualficazione, tramite ampliamento, di un capannone per l'essiccazione di foraggio per costruzione di tettoie in aderenza al capannone Edificio A, costruzione di nuovo edificio per uffici (edificio C negli elaborati progettuali), ampliamento di impianto tecnologico di disidratazione foraggi esistente, installazione di impianto fotovoltaico con potenza 200 kW sui fabbricati individuati alle lettere A e B, costruzione di recinzione.



7) SCIA di Variante n. 714/2014 Prot. 10672 del 24/07/2014 accorpata con SCIA n. 130/2013 Prot. 6779 del 17/04/2013.

Titolare: Brumar s.r.l.;

Oggetto: Variante al PDC per costruzione tettoie in aderenza al capannone esistente (edificio A negli elaborati progettuali), diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche nella palazzina ad uso uffici (edificio C negli elaborati progettuali); costruzione di nuova tettoia (edificio F negli elaborati progettuali); modifiche alle sistemazioni esterne e ai piazzali di manovra.

8) Variante in Corso d'Opera n. 468/2014 Prot 12011 del 11/06/2015 al Permesso di Costruire n. 253/2013 e alle SCIA Prot. N. 10672/2014 e Prot n. 6779/2013

Titolare: Brumar s.r.l.;

Oggetto: Modifiche prospettiche alla tettoia (edificio F negli elaborati progettuali); modesto ampliamento dell'impianto tecnologico di disidratazione foraggi presente nell'edificio A, e mancata realizzazione di impianto fotovoltaico a tetto; modifiche interne e prospettiche nella palazzina ad uso uffici (edificio C negli elaborati progettuali) e installazione impianto fotovoltaico a tetto; modifiche alle sistemazioni esterne e piazzali.

9) Certificato di Conformità ed Usabilità Prot. 12013 del 11/06/2015 rilasciato il 07/12/2015 con n. 486/2015 del 24/11/2015.

Titolare: Brumar s.r.l.;

3. Descrizione del Progetto

Il progetto di ampliamento di 4.563 mq di superficie complessiva SC da realizzare all'interno del lotto concesso in comodato gratuito, da destinarsi a stoccaggio di materiale da trasformare e deposito merci dei prodotti finiti in attesa di consegna, nasce dal fatto che il complesso immobiliare ormai non soddisfa più le esigenze produttive della Società.

Vi è infatti la necessità di disporre di una maggiore superficie di stoccaggio direttamente connessa all'intero ciclo di lavorazione, pertanto si è optato per un ampliamento che preveda l'edificazione di due nuovi capannoni, con strutture di tipo prefabbricato in calcestruzzo armato.

Le opere proposte hanno anche la finalità di ridurre gli sprechi dovuti alla perdita di materiale da lavorare degradato dalle intemperie alle quali è esposto essendo stoccato temporaneamente sul suolo agricolo con la sola protezione della parte superiore dei cumuli.



Si è cercato di ridurre il più possibile l'impatto visivo percepibile dell'intervento in progetto dalla SP48 Via Rangona, mantenendo un'armonia visiva dei nuovi fabbricati in relazione agli edifici esistenti ricorrendo ad una tipologia costruttiva simile, ma progettando un intervento che potenziasse e valorizzasse il complesso agroindustriale già presente, insistendo sui terreni limitrofi ad esso, senza gravare ulteriormente sull'ambito rurale circostante.

La scelta di costruire in adiacenza alla sede attuale di produzione, nell'area disponibile di proprietà della M.B. Società Agricola S.S., sulla quale vige un contratto di comodato d'uso gratuito registrato a favore della Bando Foraggi S.r.l., permetterà anche di contenere in modo sostanziale i costi di intervento e conduzione, e consentirà una gestione logistica efficiente senza l'uso di ulteriori mezzi pesanti per l'eventuale trasferimento delle merci da una sede all'altra. Pertanto l'area di progetto proposta risulta la più idonea a soddisfare le necessità di sviluppo aziendale, senza la perdita di elementi di valore rilevanti.

Il progetto prevede la costruzione di due nuovi capannoni, indicati nella planimetria come "Fabbricato G" e "Fabbricato H", edificati in continuità sul lotto adiacente al sito produttivo, identificato dal Foglio 155 Mappale 9003, dove al momento sono stoccati temporaneamente balloni di foraggio, paglia ed erba medica, soggetti alle intemperie, nonché la riorganizzazione degli spazi esterni.

I restanti fabbricati esistenti utilizzati per il processo produttivo non saranno invece interessati da interventi edilizi.

Il tutto è meglio visionabile nelle tavole allegate al presente Permesso di Costruire.

I due nuovi capannoni, Fabbricati G ed H, saranno fabbricati simili, delle dimensioni di 91,10 x 26 metri, per una altezza utile interna sotto trave di 10 m., e una altezza in gronda variabile di 11,44 m. e di 10,97 m., e differiscono per la conformazione delle pensiline in aggetto dislocate sui fronti nord-est e sud-ovest, nonché per il fatto che il Fabbricato H è tamponato solo sui lati corti, mentre il Fabbricato G è tamponato su tutti e quattro i lati e dotato di portoni d'accesso sul fronte interno.

La tipologia costruttiva sarà in pannelli prefabbricati di cemento liscio color grigio cemento, con struttura portante in pilastri e capriate, anch'essi in c.a. prefabbricato, pavimentazione in c.a., canali di gronda prefabbricati in c.a. e pluviali in lamiera preverniciata color testa di moro. La copertura verrà realizzata con tegoli TT in c.a. e manto di copertura in lamiera grecata, che prevede anche la collocazione dei moduli fotovoltaici sull'intera superficie.

L'accesso all'insediamento produttivo ed i percorsi interni di transito non subiranno modifiche, ma saranno integrati con il nuovo percorso carrabile per raggiungere i nuovi capannoni, realizzato con fondo in calcestruzzo armato, così come per i piazzali circostanti gli stessi, con le dovute pendenze per evitare il ristagno delle acque meteoriche, le quali convoglieranno in una rete di scarico di nuova realizzazione.



Gli allacciamenti alle reti tecnologiche (energia elettrica) verranno effettuati a partire da quelle esistenti sul posto, mentre per lo scarico delle acque meteoriche, si realizzerà una nuova linea di scarico, che convoglierà nel fosso interpodereale, che a sua volta sfocia in corpo idrico superficiale, dimensionandola adeguatamente alle necessità, ponendo pertanto in essere un nuovo ramo che vi si innesterà, oltre alla realizzazione di una vasca di laminazione per le acque meteoriche provenienti dai due nuovi capannoni e dalle relative aree pavimentate, per un accumulo temporaneo delle stesse, durante gli eventi atmosferici eccezionali.

La proposta di ampliamento comporterà delle modifiche di distribuzione della rete fognaria (acque bianche), ma non varierà tuttavia la natura dei reflui prodotti dalla attività aziendale, continuando a porre particolare attenzione alla qualità e quantità di reflui scaricati nel corpo idrico superficiale.

4. Dati di Progetto calcolati sul lotto oggetto di intervento (Mappale 9003)

- Superficie Fondiaria (SF) = 20.000 mq.
- Superficie Coperta (SCO) = 6.011 mq.
- Superficie Lorda (SL) = 4.684 mq.
- Superficie Utilie (SU) = 4.563 mq.
- Superficie Accessoria (SA) = 0 mq.
- Superficie Complessiva (SC) = 4.563 mq.
- Superficie Totale (ST) = 6.011 mq.
- Volume Totale (VT) = 70.857 mc.
- Superficie Permeabile (SP) = 9.497 mq.