

OGGETTO:

**AMPLIAMENTO DI COMPLESSO CASEARIO ESISTENTE  
MEDIANTE REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO  
PREVIA DEMOLIZIONE DI STRUTTURE IN DISUSO IN  
LOCALITA' "SPINZOLA" AI SENSI DELL'ART. 53 L.R.  
24/2017 IN VARIANTE AL PSC/RUE DEL COMUNE DI  
PAVULLO NEL FRIGNANO**

PROPRIETÀ:

**Cas. Soc. SAN PIETRO Soc. Agr. Coop.**

DOCUMENTO:

*Relazione Tecnica Generale*

TECNICI PROGETTISTI:

**DOTT. ARCH. GIANMARCO BAZZANI**

COMMITTENTE:

FIRMA

**SAN PIETRO Soc.Agr.Coop. ....**



**FUNDO SRL**

Sede e Ufficio di: PAVULLO N/F  
41026 – Via Giardini Sud 52 - T 0536 21643 - F 0536 23684  
fundostudio.it – info@fundostudio.it



**INDICE**

---

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1. PREMESSA .....                                     | 4  |
| 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO ..... | 5  |
| 3. INQUADRAMENTO P.S.C. ....                          | 7  |
| 4. PROPOSTA PROGETTUALE .....                         | 8  |
| 5. CONCLUSIONI .....                                  | 11 |

## 1. PREMESSA

La presente relazione tecnica generale descrive il progetto di ampliamento del complesso caseario SAN PIETRO mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato previa demolizione di strutture esistenti in disuso non più funzionali allo svolgimento dell'attività ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017, che comporta modifiche al PSC/RUE, da realizzarsi in località Spinzola della frazione di Benedello, Comune di Pavullo nel Frignano (MO).

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

### **Progetto Architettonico:**

- Relazione Tecnica Generale (Dicembre 2022)
- Relazione Ciclo Produttivo (Luglio 2022)
- Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola Semplificato (Dicembre 2022)
- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Dicembre 2022)
- TAV 02a Planimetria Generale e Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto (Dicembre 2022)
- TAV 03a Planimetria Generale Stato di Progetto (Dicembre 2022)
- TAV 04a Sezioni Altimetriche Stato di Fatto e Stato di Progetto (Dicembre 2022)
- TAV 05a Fabbricati in disuso da demolire: pianta e sezione (Dicembre 2022)
- TAV 06a Fabbricato in Progetto: pianta - layout (Dicembre 2022)
- TAV 07a Fabbricato in Progetto: sezioni e prospetti (Dicembre 2022)
- TAV 08a Planimetria Schema Rete Fognatura (Dicembre 2022)
- TAV 09a Planimetria Schema Rete Elettrica (Dicembre 2022)
- TAV 10a Planimetria del Verde e Fotoinserimenti (Dicembre 2022)

### **Progetto Preliminare Strutturale**

### **Relazione Geologica - Geotecnica (Dicembre 2022)**

### **Valutazione Previsionale di Impatto Acustico**

### **Legge 10 + Progetto Impianto di Climatizzazione (Dicembre 2022)**

### **Progetto Impianto Elettrico (Dicembre 2022)**

### **Progetto Antincendio**

### **AUA (Dicembre 2022)**

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO

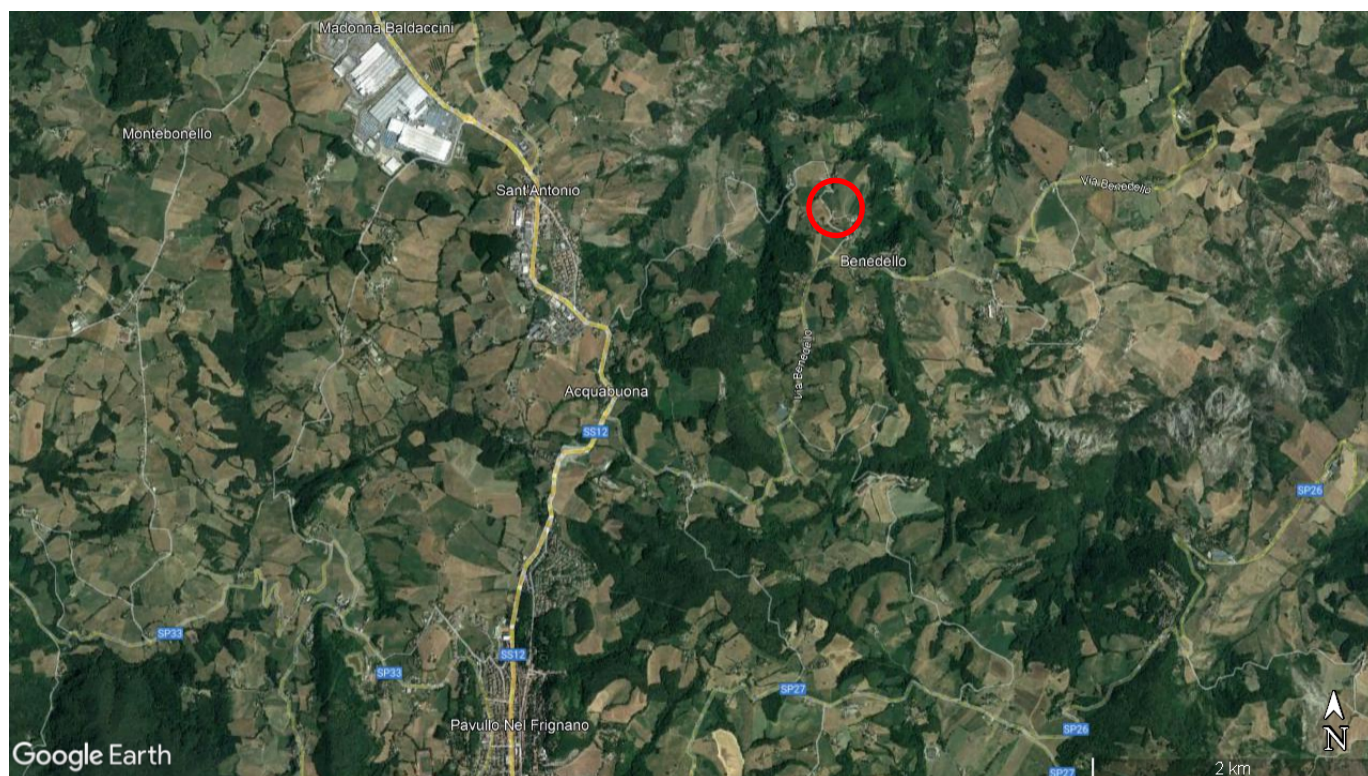
L'area di intervento si colloca nel territorio del Comune di Pavullo nel Frignano, più precisamente a Nord-Est della cittadina, al limite nord occidentale della frazione di Benedello, in località Spinzola, in pieno territorio agricolo AVP (Ambito ad alta vocazione produttiva agricola).

Il complesso caseario esistente oggetto d'intervento è delimitato a Nord, a Est e a Sud da terreni agricoli e a Ovest dalla Via Spinzola da cui si accede al caseificio.

Catastralmente i terreni interessati dalla presente proposta sono identificati al Foglio 29 Particelle 346 (area attualmente occupata dal complesso, di proprietà della Società Agricola) e 65-74 (aree interessate dall'ampliamento, di proprietà della Società Agricola).

La stecca di edifici esistente a Sud e attualmente utilizzata per lo svolgimento dell'attività verrà mantenuta mentre saranno demoliti i fabbricati a nord in disuso, ex porcilaie, al posto dei quali sarà edificato il nuovo fabbricato destinato alla produzione del Parmigiano Reggiano.

*\_ Ortofoto d'inquadramento*



\_ Ortofoto particolare



### 3. INQUADRAMENTO P.S.C.

Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/02/2011, individua l'area oggetto del presente progetto come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola".

Il presente progetto ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017, come già accennato in precedenza, costituirà Variante a PSC e RUE sia in termini cartografici che normativi relativamente:

- alla rimodulazione della fascia di rispetto cimiteriale in direzione Est dal vecchio cimitero di Spinzola in evidente stato di abbandono e degrado;
- alla deroga rispetto a quanto previsto dall'art. 5.8 comma 17 lett. a) delle Norme di PSC (distanza dal territorio urbanizzato per i nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti di non meno di 500 ml);
- all'assegnazione di una quota di potenzialità edificatoria in aggiunta a quella di recupero dei fabbricati che saranno demoliti per l'ampliamento del complesso in progetto.

L'area attualmente occupata dal complesso agricolo ricade completamente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (circa 200 ml di raggio) del vecchio cimitero di Spinzola, tra l'altro censito tra gli "Immobili e aree di pertinenza con vincolo art. 10 D.Lgs. n. 42/2004 (art. 2.11 PSC)" che si trova a Ovest del complesso caseario; specificamente lo spigolo Sud-Est del cimitero dista circa 60 ml dallo spigolo Nord-Ovest del caseificio esistente mentre lo spigolo Nord-Est del cimitero dista circa 75 ml dalle porcilaie che saranno demolite per far posto al nuovo caseificio, che si collocherà alla medesima distanza. Inoltre il complesso è già collocato a meno di 500 ml di distanza dal borgo di Spinzola, classificato dal PSC in parte come AUC - Ambito Urbano Consolidato e in parte come ACS - Centro Storico; si segnala a Est la presenza di Viabilità Storica; per il resto non interferisce direttamente con nessun altro elemento riconosciuto di valore storico, con aree archeologiche, con zone di tutela paesaggistica.

Il comparto non ricade all'interno di aree interessate da frane, né aree dissestate e né potenzialmente instabili né con il reticolo idrografico.

Maggiori dettagli sulla sicurezza idrogeologica potranno essere desunti dalla relazione geologica-geotecnica allegata.

#### 4. PROPOSTA PROGETTUALE

L'ipotesi progettuale oggetto della presente proposta riguarda, come già descritto in precedenza, il complesso caseario SAN PIETRO in località Spinzola ed è finalizzato ad un importante ampliamento dello stesso tramite la demolizione di alcuni fabbricati in disuso e non più funzionali all'attività (ex porcilaie) al fine di migliorare e aumentare la capacità produttiva dell'impianto di trasformazione.

L'area attualmente occupata dal caseificio presenta una Superficie Fondiaria pari a 9.503 mq. L'ipotesi progettuale prevede un ampliamento del lotto includendo anche i terreni posti a nord del complesso, necessari per ospitare alcuni manufatti tecnologici e per rispettare le distanze dai confini previste, per una Superficie Fondiaria complessiva pari a 13.968 mq. Si precisa che tali terreni, pari a 4.465 mq, sono di proprietà della Società Agricola in quanto il rogito di compravendita è stato perfezionato il 15/12/2022.

Le ex porcilaie che si andranno a demolire hanno struttura in muratura con copertura a falde inclinate e presentano una Superficie Complessiva SC di circa 1.210,80 mq che sarà interamente recuperata.

Nella medesima posizione verrà realizzato il nuovo fabbricato dedicato alla produzione e allo stoccaggio del Parmigiano Reggiano, costituito da due corpi di fabbrica paralleli uniti tra loro da un corpo più basso a Est con la parte rimanente coperta da una tettoia. Presenterà una Superficie Complessiva SC di circa 3.184,50 mq, data dalla somma dei 1.210,80 mq recuperati dalla demolizione delle porcilaie e dei 1.973,70 mq di cui si chiede l'assegnazione ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017, una Superficie Coperta Sq di circa 3.365,00 mq e un'altezza massima di 9,00 ml (caseificio) e 11,90 ml (magazzino stagionatura). La struttura sarà prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da pilastri e travi con tamponamenti in pannelli di cls isolati termicamente e tinteggiati; la copertura sarà a falde inclinate, mascherate comunque dal parapetto perimetrale previsto, tranne la porzione del corpo intermedio che presenterà copertura piana e parapetto perimetrale.

La collocazione del nuovo fabbricato nasce dal semplice concetto di funzionalità e accessibilità all'area, soprattutto in considerazione del fatto che si tratta di un ampliamento e completamento di un impianto produttivo già esistente e in attività.

Il corpo di fabbrica a sud, direttamente prospiciente la stecca di edifici che viene mantenuta, sarà destinato a magazzino per la stagionatura mentre il corpo di fabbrica a nord, speculare e parallelo al primo, sarà destinato alla produzione/trasformazione vera e propria; il corpo di collegamento intermedio tra le due ali appena descritte è invece destinato a locali tecnici/tecnologici, centrale termica e taglio e porzionamento del prodotto finito.

Intervenendo in un contesto esistente il piano di imposta del nuovo fabbricato è vincolato alle quote dei piazzali attuali per consentire un agevole accesso da questi all'edificio. Solamente in corrispondenza del lato Nord sarà necessaria una nuova scarpata che si andrà

a raccordare al piano di campagna esistente per ampliare la base di appoggio del nuovo complesso poiché presenta uno sviluppo orizzontale maggiore delle porcilaie che si andranno da demolire; in fase esecutiva e a seguito di ulteriori approfondimenti con il geologo si cercherà di limitare quanto più possibile lo sviluppo in lunghezza della scarpata accentuandone leggermente l'inclinazione. In corrispondenza invece dello spigolo Nord-Est lungo il lato Est si realizzerà un muro di sostegno in C.A. di circa 30 ml con altezza variabile da 3,00 ml circa a 1,00 ml circa. Il tutto sarà meglio dettagliato in sede di deposito strutturale.

Per la descrizione del ciclo produttivo si rimanda alla Relazione specifica allegata al progetto.

Dal punto di vista architettonico il nuovo fabbricato presenterà una tinteggiatura uniforme con colore della tradizione locale quale ad esempio le “terre naturali” e sarà caratterizzato con un rivestimento in legno a doghe/listelli orizzontali nello spigolo Nord-Ovest in prossimità dell'ingresso principale e nello spigolo opposto Sud-Est in prossimità della zona di carico del magazzino. Anche il fronte Sud del magazzino, parallelo alla Via Spinzola, strada di accesso al complesso, sarà rivestito parzialmente con doghe/listelli in legno questa volta verticali, più fitte in prossimità della zona di carico e più diradate man mano che si procede verso Ovest a rappresentare il movimento, la partenza dei mezzi carichi di Parmigiano Reggiano.

In copertura verranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili che contribuiranno al fabbisogno necessario al funzionamento del complesso e a migliorare le prestazioni energetiche dello stesso. Per maggiori dettagli si rimanda alla Legge 10 e al Progetto dell'Impianto Elettrico.

Le ampie aree di verde che circondano il complesso, le cui sistemazioni con idonee essenze arboreo-arbustive e relativi sesti d'impianto sono esplicitate nell'elaborato dedicato TAV 10a, svolgeranno la funzione di mitigazione e schermatura del caseificio, il quale comunque grazie al colore scelto e all'utilizzo del legno per caratterizzarne le parti principali, si inserirà in maniera non impattante nel contesto.

Le piante previste, che spaziano dal Carpino Bianco alla Quercus Robur “Fastigiata” alle siepi di tipo spontaneo e alle aree arbustive miste, saranno messe a dimora nel periodo di riposo vegetativo compreso tra l'autunno e l'inverno, presumibilmente nei mesi di Gennaio-Febbraio 2024, quando le opere relative al montaggio del prefabbricato e le sistemazioni esterne dovrebbero essere completate. Le aree verdi piantumate saranno dotate di impianto di irrigazione alimentato con le acque meteoriche provenienti dalla copertura del nuovo fabbricato raccolte in apposita vasca per garantire il corretto attecchimento degli esemplari.

Per la corretta operatività del nuovo complesso caseario è stato necessario localizzare una nuova cabina elettrica di trasformazione MT-BT, collocata in prossimità dello spigolo Sud-Ovest del complesso, e un nuovo impianto di depurazione in sostituzione dell'esistente (area interessata dal nuovo fabbricato) che è stato collocato in adiacenza al confine Nord-Est dell'area di proprietà. Si precisa che quest'ultimo sarà realizzato in concomitanza con le opere di demolizione delle ex porcilaie per garantire lo smaltimento dei reflui in sicurezza anche durante i lavori di realizzazione del nuovo complesso e la continuità aziendale del caseificio esistente. Per maggiori dettagli sulle caratteristiche dei due impianti si rimanda agli elaborati specifici 09a e 08a.

Relativamente ai fabbricati esistenti posti a Sud del complesso che ospitano attualmente, partendo da Ovest, il caseificio, l'abitazione del casaro e il magazzino, verranno mantenute l'abitazione e il magazzino mentre gli spazi dedicati alla trasformazione del latte potrebbero essere riconvertiti, una volta che il nuovo caseificio sarà completato e sarà "a regime", in spaccio aziendale per la vendita diretta dei prodotti finiti. Anche per questo motivo sono stati individuati in planimetria, a ridosso dell'accesso, diversi posti auto a disposizione dei futuri clienti.

## 5. CONCLUSIONI

Per tutto quanto non esplicitamente riportato nella presente relazione, si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati.

Di seguito si propongono alcuni render di progetto del nuovo fabbricato.

*Pavullo nel Frignano, lì 15/12/2022*

*Il Tecnico*

**Dott. Arch. GIANMARCO BAZZANI**