

STUDIOCARPI

Ns. Prot. 14/2021

1

RELAZIONE TECNICA DI INQUADRAMENTO DI INTERVENTI FINALIZZATI ALL'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO AGROALIMENTARE "AIMO" E LA DELOCALIZZAZIONE DELLE SUPERFICI ESISTENTI IN ALTRO COMPARTO

INTRODUZIONE

ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO IL 14 DICEMBRE 2017 DELIBERAZIONE DEL CC N° 167

Con il progetto di ampliamento il "Gruppo De Nigris" si pone anche l'obiettivo di migliorare ulteriormente le condizioni di accesso e recesso dal Complesso Agroalimentare AIMO, già oggetto di un precedente Accordo di Programma approvato con la delibera n° 167 del Consiglio Comunale di Carpi in data 14 dicembre 2017 ed in corso di attuazione.

Con il rilascio dei Permessi di Costruire, Prot. di Settore 550/2018 del 24/01/2019 e 551/2018 del 26.11/2018, è stata autorizzata l'esecuzione di opere consistenti nella realizzazione di una nuova viabilità interna, la delocalizzazione all'interno del centro aziendale di un edificio esistente, e alla riqualificazione dell'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di delocalizzazione; il tutto finalizzato a una drastica diminuzione del traffico veicolare pesante transitante sulla Via Fornaci nei pressi dell'abitato della frazione di Santa Croce, oltre che ad un ulteriore ammodernamento dell'azienda.

Attualmente le opere previste all'interno del precedentemente citato accordo, risultano parzialmente realizzate. A seguito del rilascio dei Permessi di Costruire, sono state realizzate le opere di maggior interesse pubblico: la viabilità interna, ad oggi perfettamente funzionante e la demolizione del fabbricato posto in prossimità della S.P. 468 per Correggio.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)
tel. 059/643727 - fax 643728
P.I. 01686960368

STUDIOCARPI

PROGETTI FINALIZZATI A ULTERIORI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Lo sviluppo delle attività del “Gruppo De Nigris”, comporta la esigenza di poter ampliare le superfici da destinare alle attività produttive e di stoccaggio dei prodotti.

Il Gruppo al fine di ottenere questo risultato, ha previsto la delocalizzazione delle superfici esistenti all’interno del complesso ex “Centro Zootecnico Le Valli”, riportandone il sedime all’utilizzo agricolo e potendo quindi garantire un consumo del suolo pari a zero.

Inoltre con il progetto il Gruppo intende ulteriormente migliorare la condizione del traffico pesante, già in parte previsto con il precedente Accordo di Programma, in modo da poter liberare il centro abitato di S. Croce dal traffico pesante.

Infine, tale programma porterà un ammodernamento dell’impianto produttivo con la realizzazione del deposito, consentendo all’azienda di affacciarsi all’industria 4.0 iniziando una tendenza all'automazione industriale, andando a integrare alcune nuove tecnologie produttive per migliorare le condizioni di lavoro, creare nuovi modelli di business e aumentare la produttività e la qualità produttiva degli impianti. Ed è inoltre scontato che la realizzazione di tale intervento, porterà ad un aumento dell’occupazione

Tale esigenza di ampliamento delle attività produttive e di stoccaggio dei contenitori in vetro e dei prodotti, si rende necessario per adeguare il ciclo produttivo alle nuove disposizioni in materia di sicurezza dei prodotti nel rispetto dei protocolli imposti per il commercio internazionale. Da ciò quindi la proposta di realizzare un fabbricato ad uso deposito.

Con la presente Proposta il “Gruppo De Nigris” propone quindi la realizzazione dell’ampliamento proponendo la delocalizzazione da altro comparto di superfici edificabili, **permettendo di effettuare le opere senza incremento di carico urbanistico e senza l’utilizzo di ulteriore suolo da destinare a nuove costruzioni.**

In particolare la proposta di delocalizzazione riguarda il complesso immobiliare posto in Carpi, località Migliarina, Via Lunga n°52, denominato “Centro Zootecnico Le Valli”, utilizzato in tempi

STUDIOCARPI

passati per l'allevamento di bestiame. Da anni questo si trova in completo disuso e abbandono (si veda elaborato fotografico allegato), stato che ha inoltre fortemente compromesso le strutture che ad oggi si trovano in condizioni precarie di sicurezza.

Questa operazione è finalizzata alla delocalizzazione della superficie complessiva esistente all'interno del "Centro Zootecnico Le Valli", nelle aree del "Gruppo De Nigris" poste in Carpi, località Santa Croce, tra le Vie Fornaci, Carrobbio e S.P. 468 per Correggio. L'operazione di delocalizzazione porterà una radicale riqualificazione dell'area, attraverso la demolizione di tutti i fabbricati esistenti, di tutte le pavimentazioni, migliorando sensibilmente la condizione del sito posto in zona a completa vocazione agricola, improntata sulla coltivazione dei terreni e non sull'allevamento di bestiame, riportandolo allo stato originale di terreno agricolo coltivabile.

La consistenza delle superfici oggetto della delocalizzazione dell'ex "Centro Zootecnico Le Valli", è stata determinata avendo a riferimento gli immobili esistenti.

Per lo stato legittimato degli immobili, si fa riferimento alla Concessione Edilizia 561/99, con la quale è stato possibile desumere tutte le superfici esistenti, così suddivise per usi e quantità:

- Uso U1/1 per 452,79mq
- Uso U5/2 per 2.488,65mq
- Uso U5/3 per 4.392,39mq

Per un totale di 7.333,83mq

Tali superfici verranno pertanto utilizzate, in base alle esigenze aziendali, per realizzare l'intervento in oggetto e parte degli altri interventi previsti all'interno dell'accordo procedimentale approvato con atto di Consiglio Comunale n.124 del 16/12/2021.

STUDIOCARPI

INTERVENTI PREVISTI

- **Costruzione di un fabbricato ad uso deposito**

5

I lavori saranno effettuati a cura della società DENIMMOBILIARE S.r.l.

Mediante l'utilizzo di 6.000,00mq derivanti dalla potenzialità del "Centro Zootecnico Le Valli", si prevede la costruzione di un fabbricato ad uso deposito. Tale edificio si configura come ampliamento dello stabilimento agroalimentare realizzato nel contesto del Comparto P.P.15, consentendo lo stoccaggio di tutti i coadiuvanti e dei prodotti finiti delle lavorazioni. Tale costruzione risulta oggi di primaria importanza per l'aumento esponenziale nel corso degli anni della produzione aziendale, ma soprattutto per adeguarsi ai protocolli previsti dalle norme sempre più restrittive dettate dai mercati internazionali, che prevedono lo stoccaggio dei contenitori in vetro, in magazzini chiusi.

Tale edificio, dal quale si accederà attraverso la nuova viabilità oggetto di completamento e di seguito relazionata, sarà realizzato in struttura prefabbricata, dotato sul lato sud di bocche di carico per lo smistamento delle merci da e sui mezzi di trasporto, e di tutte le necessarie aperture propedeutiche al suo corretto utilizzo.

Verrà realizzata un'ampia zona carrabile realizzata con pavimentazione industriale in cls, che consentirà ampia manovra ai mezzi pesanti e inoltre, previa la demolizione della recinzione posta sul lato nord del Comparto P.P. 15, si metteranno in diretta comunicazione i due edifici creando un unico polo produttivo.

L'intero fabbricato sarà tinteggiato utilizzando i colori aziendali che già caratterizzano lo stabilimento esistente, al fine di dare un richiamo visivo immediato al marchio aziendale. Le cromie sono state pensate con la finalità di creare l'idea di un "bosco stilizzato", con l'intento di creare un gradevole impatto visivo all'intera struttura.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)
tel. 059/643727 - fax 643728
P.I. 01686960368

STUDIOCARPI

- **Completamento viabilità interna esistente**

I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.

Realizzazione di ulteriore nuova viabilità a completamento di quella esistente, con lo scopo di eliminare completamente il traffico veicolare pesante gravitante sul complesso Agroalimentare dalla Via Fornaci. Con l'accordo di programma approvato con delibera di Consiglio Comunale n.167 del 14 dicembre 2017, e il successivo rilascio dei Permessi di Costruire di cui ai Prot. di Settore 550/2018 e 551/2018, si prevede di spostare il traffico in entrata e in uscita dai vari insediamenti, sulla nuova viabilità interna progettata a partire dalla S.P. 468 per Correggio all'altezza del civico 57/a, fino all'interno del centro aziendale, sgravando in questo modo il centro abitato della frazione di Santa Croce. Tutt'ora lo stabilimento industriale registra annualmente il transito di 1500 autocisterne ripartite in modo mediamente equo nei 12 mesi, e che attualmente viaggiano da e per il sito degli Acetifici Italiani Modena transitando, per raggiungere quest'ultimo, sulla Via Fornaci. Questi mezzi, con l'ulteriore potenziamento della nuova viabilità, verranno dirottati sulla provinciale ed effettueranno tutte le operazioni utilizzando la viabilità interna privata, per poi tornare ad uscire sempre dal nuovo accesso sulla provinciale, sgravando quindi la Via Fornaci anche da questo flusso. La realizzazione di questo ulteriore potenziamento della nuova viabilità di accesso ai Complessi facenti parte del "Gruppo De Nigris", eliminerà completamente il traffico veicolare pesante indotto dalle attività, dalla Via Fornaci e dal centro abitato di Santa Croce, migliorando inoltre la mobilità interna dell'azienda. Questa nuova strada intersecherà la Via Carrobbio in prossimità di due canali di bonifica, il "Canale di Santa Croce" e lo "Scolo Cavata Occidentale". In base ai rilievi effettuati sul posto, e ai contatti preliminari presi con il Tecnico della Bonifica Emilia Centrale, la nuova viabilità verrà realizzata a raso della Via Carrobbio, creando i necessari tombamenti/scatolari sui due canali oggetto di interferenza, con le modalità e caratteristiche tecniche richieste dall'ente gestore e proprietario. Successivamente, in accordo con il settore Lavori Pubblici, verrà approntata debita segnaletica stradale sull'intersezione che si verrà a creare.

STUDIOCARPI

- **Area pesa attualmente in essere e legittimata con DIA 569/2007 da annessa all'impianto produttivo**

A est del fabbricato industriale esistente, a suo tempo fu realizzata un'area pesa, contenente inoltre i P2 richiesti all'interno della convenzione legata al PP15, ad oggi utilizzata per le operazioni dell'azienda. Il presente progetto prevede la realizzazione di una nuova pesa all'interno dell'area produttiva, dislocamento che verrà pensato in base ai futuri layout aziendali. Nonostante ciò si chiede che tale area, attualmente posta all'interno di una zona agricola, venga annessa a tutti gli effetti allo stabilimento industriale in quanto parte integrante fin dalla sua nascita, al fine di dislocarla in un contesto urbanistico consono al suo stato

- **Accesso dalla S.P. 468: ingresso principale di tutto il complesso.**

I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.

All'interno dell'accordo approvato con delibera di Consiglio Comunale n.167 del 14 dicembre 2017, è stata autorizzata la realizzazione del nuovo accesso sulla S.P. 468 per Correggio, accesso avente le caratteristiche previste per la zona agricola. Successivamente veniva rilasciato PDC prot. Sett. 551/2018, con il quale è stato realizzato tale nuovo accesso e la nuova viabilità interna. Questo primo tratto già ad oggi è utilizzabile dalla proprietà. Con la presente Proposta di progetto a seguito della realizzazione di un'unica viabilità interna, l'accesso dalla S.P. 468 diventerà l'ingresso principale dell'azienda. Con il progetto si prevede pertanto di realizzare un impianto che dia la giusta importanza e visibilità all'insediamento del "Gruppo De Nigris". Verrà realizzato mediante l'impiego di pannelli in "corten" retro illuminati, che per le loro caratteristiche e colore, ben si sposano con l'ambiente agricolo, riproponendo la cromia della terra (le scritte/intarsi proposte sulle viste allegate sono puramente indicative al fine di far comprendere l'illuminazione che si vuole dare all'impianto). Tutte le aree di manovra sia in uscita che in entrata, saranno di ampie dimensioni, in quanto vedranno il transito sia dei mezzi pesanti che di quelli leggeri, garantendo in questo modo la minore interferenza possibile tra i flussi produttivi e non. L'accesso dei mezzi avverrà esclusivamente arrivando da Correggio, mentre l'uscita sarà consentita solo in direzione Carpi.

Carpi, li 06/06/2022