LUCONI ARCHITETTI ASSOCIATI 23851 Galbiate via IV Novembre 17 (telefono 0341/540371)

Dott. Arch. Luconi Pierino

Dott. Arch. Luconi Piero

Dott. Arch. Luconi Laura

Dolzago, 31 Luglio 2013

Allo
Sportello Unico
per le Attività Produttive
del Comune di Dolzago

e p.c. Spett.le Amm.ne Comunale
Dolzago

Relazione Tecnica accompagnatoria alla richiesta di convocazione Conferenza di Servizi a firma del Dott. Arch. Pierino Luconi dello studio Luconi Architetti Associati

La Soc.ta' **SPREAFICO FRANCESCO & F.LLI S.p.A.**, rappresentata dal Sig. **SPREAFICO FRANCESCO** in qualità di Amministratore Unico della stessa, con domicilio in Dolzago cap 23843 Via Campagnola n. 8/c p.iva 00348240136 tel. 0341453611, è proprietaria degli immobili, terreno e fabbricati destinati ad uso produttivo nel vigente PGT ed ubicati in località Dolzago , Via Campagnola n. 8 identificati catastalmente al N.C.E.U. al foglio n 4 mappale n. 2410 ricadenti nel PGT vigente " nel tessuto urbano consolidato industriale,non residenziale, destinate all'esercizio delle attività produttive", ove svolge attività di cernita di deposito, di confezionamento di prodotti alimentari ortofrutticoli, per la maggior parte prodotti in proprio.

Ha tuttora in corso la ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio esistente a seguito della avvenuta demolizione dell'ampia parte andata distrutta durante l'immane incendio del mese di gennaio dello scorso anno.

LUCONI ARCHITETTI ASSOCIATI 23851 Galbiate via IV Novembre 17 (telefono 0341/540371)

Dott. Arch. Luconi Pierino

Dott. Arch. Luconi Piero

Dott. Arch. Luconi Laura

Nella ricostruzione ha reputato necessario ed importante porre in opera tutte quelle attenzioni ed accorgimenti per la migliore razionalizzazione funzionale, e di sicurezza in particolare , dell'intero complesso .

E' pertanto sorta l'esigenza:

- di suddividere in due compartimenti l'intero complesso con una parete separante tagliafuoco REI 120 , come suggerito in special modo dal Comando Provinciale Dei Vigili del Fuoco , che avevano direttamente vissuto l'esperienza dell'incendio anzi rammentato,
- di ridistribuire diversamente le funzioni della attività all'interno dei vari corpi di fabbrica,
- di eseguire corpi e strutture tecnologiche per dotare il complesso della migliore e più attuale tecnologia:
- di realizzare all'esterno dell'edificio quanto riguarda impianti , attrezzature e strutture tecnologiche che richiedono una particolare distanza per una migliore sicurezza ,
- di interrare il serbatoio di deposito del carburante, già allontanato dall'edificio e posto all'esterno già in via provvisoria , che diverrà definitiva ,
- di posizionare i cassoni dei rifiuti differenziati lontano dal fabbricato per evitare carichi di incendio pericolosi in prossimità dell'edificio, ai fini della sicurezza ,
- di recingere l'area di tutta la proprietà onde evitare l'intrusione di terzi ai fini della sicurezza.

Si sta attualmente prendendo in considerazione la possibilità di refrigerare le celle di conservazione con l'impiego di fluido refrigerante primario – ammoniaca – pari a 70 Kg massimo(quindi sotto la soglia dei 75 Kg), e come fluido secondario una soluzione di acqua e glicole etilenico alla concentrazione del 35 % in volume, abbandonando così l'uso del fluido R22 ,ormai in fase di cessazione di utilizzo per una tutela ambientale , entro la data del 31.12.2014.

Per attuare eventualmente tale attività si dovrà in seguito chiedere l'autorizzazione alla apposita " Commissione Gas Tossici ".

LUCONI ARCHITETTI ASSOCIATI 23851 Galbiate via IV Novembre 17 (telefono 0341/540371)

Dott. Arch. Luconi Pierino

Dott. Arch. Luconi Piero

Dott. Arch. Luconi Laura

La Soc. Spreafico Francesco & F.lli spa ha presentato in data 29.04.2013 prot. 2724 domanda di edificazione nelle aree libere di sua proprietà, ancorchè ricadenti in zona agricola, per l'esecuzione di opere ed impianti tecnologici.

Con procedimento prot. 2978 del 06.05.2013 il Comune di Dolzago ha diniegato l'approvazione di tale domanda per contrasto con il PGT vigente , proprio perchè le opere sarebbero state ubicate su aree con destinazione urbanistica agricola.

La Soc. Spreafico Francesco & F.lli spa richiede ai sensi dell'art. 97 della LR 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 8 del DPR n° 160/2010, la Convocazione della Conferenza dei Servizi, per applicare la disciplina dell'art. 97 stesso della L.R. n.12/2005 e s.m.i. sopra citato " nei comuni ove lo strumento urbanistico individua aree insufficienti destinate all'insediamento produttivo ", allo scopo di ottenere l'approvazione del progetto delle opere tecnologiche in variante al PGT.

Il sottoscritto relatore

illustra con la presente relazione tecnica

le opere tecnologiche di servizio richieste in progetto necessarie all'insediamento complessivo,e così suddivise e distinte:

Opere completamente interrate:

- vasca d'acqua di riserva a dotazione dei VVF in caso di emergenza con vano pompe, distaccato dall'edificio
- serbatoio di deposito carburante, distaccato dall'edificio
- pesa a ponte per gli automezzi
- pozzo perdente per le acque piovane dei tetti di copertura

Opere e corpi tecnologici fuori terra:

- centrale per la distribuzione e per il trattamento del freddo per le celle di maturazione e di conservazione delle banane,
- tunnel di servizio per collegamento tra le baie di scarico e carico delle banane e le celle di conservazione a temperatura controllata, onde poter mantenere il

LUCONI ARCHITETTI ASSOCIATI 23851 Galbiate via IV Novembre 17 (telefono 0341/540371)
Dott. Arch. Luconi Pierino
Dott. Arch. Luconi Piero
Dott. Arch. Luconi Laura

freddo durante il carico e lo scarico, (vedi Relazione a firma Dott. Tini) con la aggiunta di una baia di carico vicina a quella già esistente

Opere e strutture all'aria aperta

- piattaforma di deposito dei cassoni rifiuti per la raccolta differenziata di cassette in legno, di cassette di plastica e di cartone di rifiuti ortofrutticoli di scarto (il cui cassone è provvisto di copertura di chiusura)
- livellamento dell'area verso nord per il transito dei muletti per la movimentazione dei palletts e dei rifiuti , per uno spessore medio di circa 30/40 cm.,
- la pavimentazione della piattaforma sarà in calcestruzzo ed impermeabile, mentre la pavimentazione dell'area esterna di collegamento delle strutture di cui sopra sarà in asfalto come quella esistente degli attuali piazzali
- scala antincendio di via di fuga degli uffici a piano primo a due rampe con passerella di accesso ai quadri elettrici per la manutenzione
- recinzione dell'area con muretto al piede dell'altezza di cm 30, fino a 50 cm fuori terra nei tratti di terreno in pendenza con sovrastante rette metallica per evitare l'introduzione di intrusi ed eventuali rischi e pericoli di incendio

I progetti esecutivi particolareggiati con le relative relazioni esplicative ed illustrative di merito accompagneranno la domanda inoltrata ai vari Enti Pubblici per le richieste di parere,di nulla osta e/o di permesso di costruire .

Fa presente che sull'area edificabile del lotto vi è ancora una disponibilità di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento tuttora utilizzabili, ma di fatto non sfruttabili per la distribuzione logistica del complesso, penalizzata nella sua composizione distributiva dei corpi di fabbrica dalla irregolare forma dell'area edificabile stessa ,
dalla presenza della linea elettrica di alta tensione Lecco- Bulciago (con le sue distanze di rispetto da osservare, e già osservate nell'edificio in corso di costruzione secondo il progetto già approvato dalla TERNA lo scorso anno) , dalla necessità di piazzali di movimentazione degli automezzi articolati con l'esigenza di ampi spazi di manovra e di sosta.

LUCONI ARCHITETTI ASSOCIATI 23851 Galbiate via IV Novembre 17 (telefono 0341/540371)
Dott. Arch. Luconi Pierino
Dott. Arch. Luconi Piero
Dott. Arch. Luconi Laura

Esiste , nella proprietà , area disponibile per le suddette attrezzature individuabile ai margini del complesso edilizio in corso sui lati verso Nord ed in minima parte verso Est : ma tali aree ricadono nel PGT vigente in zona agricola come anzi detto, e con il diniego comunale sopra citato .

Per tale motivo si è inteso ricorrere all'applicazione dell'art. 97 della l.r. 12/2005 e s.m.i. e dell'art.8 del dpr 160/2010.

E' stata effettuata una verifica di compatibilità di tali aree con gli strumenti urbanistici vigenti riscontrando quanto segue:

- nel PGT comunale
  - non sono stati riscontrati vincoli di carattere urbanistico ambientali o paesaggistici esistenti
  - l'area interessata è definita di " sensibilità media " nella carta della sensibilità paesaggistica
  - la carta geologica della fattibilità rileva sull'area in esame depositi fluvio glaciali Wurman e la caratterizza in classe 3a
  - la zonizzazione acustica individua l'area in classe III " aree di tipo misto " e in classe IV "Aree di intensa attività"
  - l'area interessata dai nuovi interventi ricade nel piano delle regole in " aree destinate all'esercizio delle attività agricole "

- nel PTCP della provincia di Lecco e nel PTR della regione
  - l'area interessata non è sottoposta a vincoli di alcun genere

Pertanto non risulta incompatibile la trasformazione urbanistica dell'area da zona agricola a zona edificabile industriale del "tessuto urbano consolidato non residenziale".

Si evidenzia che il lotto attualmente edificabile dispone:

LUCONI ARCHITETTI ASSOCIATI 23851 Galbiate via IV Novembre 17 (telefono 0341/540371)

Dott. Arch. Luconi Pierino

Dott. Arch. Luconi Piero

Dott. Arch. Luconi Laura

- di una superficie coperta residua edificabile
- di una superficie utile lorda di pavimento residua edificabile
- che la superficie coperta delle strutture tecnologiche richieste ammonta complessivamente ad appena mq. 262,
- che però non possono essere realizzate sull'area attualmente edificabile per le ragioni anzi dette , ma eseguibili soltanto sulla annessa area agricola quali opere tecnologiche complementari in variante al PGT.

IN PARTICOLARE

superficie dell'intera area di proprietà	mq	36.753
superficie edificabile dell'area nel tessuto urbano consolidato non residenziale	mq	28.624
superficie coperta ammessa sul lotto	mq	17.174
superficie lorda di pavimento ammessa sul lotto	mq	34.348
superficie coperta esistente sul lotto	mq	12.184
superficie lorda di pavimento esistente sul lotto	mq	15.403
superficie coperta residua edificabile	mq	4.990
superficie lorda di pavim. residua edificabile sul lotto	mq	18.945
nuova superficie industriale aggiuntiva	mq	3.500
superficie coperta e lorda di pavimento delle strutture tecnologiche in progetto	mq	265

Sulla superficie industriale richiesta in variante si andrà ad edificare una superficie coperta di mq. 265,00

Non si reputa pertanto necessario richiedere ed attribuire sull'intero lotto alcuna nuova superficie coperta o superficie lorda di pavimento aggiuntive ,delle quali il lotto stesso già dispone.

Considerata la minima portata della variazione urbanistica che il progetto comporta sullo strumento urbanistico comunale (P.G.T.),

1) che non introduce nuove superfici coperte e superfici utili lorde di pavimento
2) che trattasi di sole opere tecnologiche di servizio e di supporto ad una attività produttiva esistente , per la maggior parte interrate e di piccola dimensione

3) che tali opere non incidono sull'ambiente per quanto riguarda l'aria, l'acqua, il suolo, non emettendo emissioni e non producendo scarichi di alcun genere
4) che la indicazione delle aree boscate prevista dal PGT viene rispettata, provvedendo anche alla ripiantumazione ove a causa dell'incendio sono essicate alcune piante

Pertanto non si ritiene necessaria la procedura di verifica e di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento.

L'esito favorevole della Conferenza del progetto approvato verrà reso pubblico dal Comune con avviso su un quotidiano a diffusione locale
Considerato che l'esisto della conferenza di servizi di approvazione del progetto comporta variante dello strumento urbanistico, sussistendo l'assenso della Provincia di compatibilità con il P.T.C.P., il verbale verrà trasmesso e sottoposto alla votazione del Consiglio Comunale nella prima seduta utile.

Prima della definitiva approvazione della variante da parte del consiglio comunale la soc.tà proponente sottoscriverà l'atto d'obbligo come prescritto all'art.97 comma 5 bis della l.r. 12 /2005.
Il progetto presentato per la preventiva approvazione ai fini dell'art.97 della l.r. 12/2005 è da considerarsi di massima.
Seguiranno i progetti definitivi ed esecutivi di dettaglio che saranno presentati per le dovute domande di permesso di costruire ,di pareri di conformita',di nulla osta con tutti i documenti di rito,e l'eventuale contributo di concessione sarà quantificato sul progetto definitivo in sede di presentazione della domanda del permesso di costruire.

Successivamente il Comune porrà gli atti in pubblica visione per un periodo di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni sarà di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.

LUCONI ARCHITETTI ASSOCIATI 23851 Galbiate via IV Novembre 17 (telefono 0341/540371)

Dott. Arch. Luconi Pierino

Dott. Arch. Luconi Piero

Dott. Arch. Luconi Laura

Soggetti ed Enti territorialmente interessati che saranno invitati ad esprimere il parere di compatibilità e o di conformità entro 30gg dal deposito del rapporto preliminare:

"Enti Territorialmente interessati"

- Regione Lombardia (DG Territorio e urbanistica)
- Provincia di Lecco settore pianificazione territoriale
- I comuni confinati: Sirone, Oggiono, Ello, Colle Brianza, Castello Brianza, Barzago

"Soggetti Competenti in materia Ambientale"

- ARPA dipartimento della Provincia di Lecco
- ASL Provincia di Lecco
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Provincie di Milano, Bergamo, Como, Pavia, Sondrio, Lecco, Lodi, e Varese
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia

"Settori Pubblici"

- Associazione Industriali della Provincia di Lecco
- Unione Commercianti della Provincia di Lecco
- Unione Artigiani della Provincia di Lecco
- Confesercenti di Lecco
- Coldiretti di Lecco
- Confederazione Nazione dell'Artigianato e della Piccola Impresa di Lecco

"Quale Pubblico"

- I cittadini

LUCONI ARCHITETTI ASSOCIATI 23851 Galbiate via IV Novembre 17 (telefono 0341/540371)

Dott. Arch. Luconi Pierino

Dott. Arch. Luconi Piero

Dott. Arch. Luconi Laura

Modalità di informazione e di partecipazione al pubblico:

Diffusione e pubblicizzazione delle informazioni attraverso giornale a diffusione locale, e sito informatico comunale

Normativa di riferimento:

L.R. 12/2005 e s.m.i. art 97

D.P.R. 160/2012 art 8

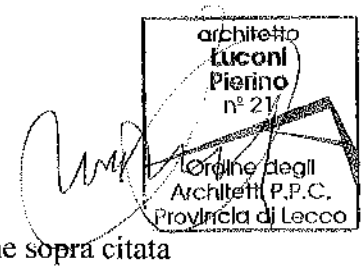
D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 art.15

L. 7 agosto 1990 n° 241 art 14 fino a 14 quinquies

L. 6 agosto 2008 n° 133

IL RELATORE

IL Dott. Arch. Pierino Luconi



Si unisce alla presente la relazione sopra citata

- dott. Tini Alessandro

Dott. Tini Alessandro

Iscritto all'ordine degli agronomi di Ravenna n° 315

Via Don Minzoni 12, Faenza (RA)

Spett.
Spreafico Francesco & F.lli SPA
Via Campagnola 8/C Dolzago (LC)

Dalla raccolta alla distribuzione le banane non devono mai andare al di sotto **di 12 C°**; è dimostrato infatti, che se per qualche ragione questo avvenisse anche per pochi minuti le banane sarebbero compromesse innescandosi un processo di necrosi; se nelle zone di produzione è abbastanza comune mantenere tali temperature nelle fasi di trasporto e smistamento alle nostre latitudine diviene di fondamentale importanza che tutti i passaggi della filiera e trasbordi siano a temperatura controllata e che non si scenda assolutamente sotto detto valore.
Analogamente l'innalzamento della temperatura sopra a **16 C°** stimola il processo di maturazione; se questo avviene nelle idonee celle con temperatura modulabile e umidità controllata si ha ovviamente un buon processo di maturazione, se questo avviene in ambienti aperti o comunque dove non si può controllare la temperatura, il processo di maturazione segue delle dinamiche tali da compromettere il prodotto.

Il sottoscritto ritiene quindi OPPORTUNO segnalare alla proprietà che la gestione del processo banane sia assolutamente svolto in condizione di temperatura controllata. E' pertanto necessario realizzare un tunnel tecnologico di collegamento tra la baia di carico e scarico e le celle di deposito ad idonea temperatura onde evitare sbalzi termici.

Bologna, 30/03/13

In fede *Tini Dott ALessandro*