

## **Studio di Ingegneria e Architettura**

Ing. Tonino Rivieri  
Arch. Francesca Rivieri

42124 Reggio Emilia  
Via Oslavia 4/a  
0522306876  
3477122166  
3482626441  
e mail: frivier@tin.it

---

N. Prot. Rel Pae DC

Part. IVA 01982350355

## **COMUNE DI RUBIERA**

**Autorizzazione paesaggistica per la realizzazione di opere di Ristrutturazione e potenziamento Nuova Latteria Fontana S.c.a. con demolizione completa di porcilaie e potenziamento caseificio, costruzione di magazzino di stagionatura, sala latte e tettoia.**

**Richiedente:** NUOVA LATTERIA FONTANA Società Agricola Cooperativa  
sede Via Fontana, 12 - Rubiera (RE)

**Intervento:** ristrutturazione e potenziamento, con demolizione completa di porcilaie e costruzione di magazzino di stagionatura, sala latte e tettoia stagionatura.

## **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

### **DOCUMENTAZIONE TECNICA**

- A) Elaborati di analisi dello stato attuale
  - 1. Descrizione
  - 2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela
  - 3. Rappresentazione fotografica ed elaborati stato attuale
  
- B) Elaborati di progetto
  - 1. Inquadramento dell'area
  - 2. Area di intervento
    - a) Planimetria intera area
    - b) Motivazioni delle scelte progettuali

### **ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

- 1. Simulazione dello stato dei luoghi
- 2. Previsione degli effetti delle trasformazioni
- 3. Opere di mitigazione

## DOCUMENTAZIONE TECNICA

### A) Elaborati di analisi dello stato attuale

#### 1. Descrizione

##### Premessa

Il fiume Secchia, nasce in provincia di Reggio Emilia dall'Alpe di Succiso, nei pressi del passo del Cerreto, in una delle aree più suggestive e spettacolari dell'Alto Appennino Reggiano.

Nel primo tratto, scorre incassato fra gole profonde, scavando il proprio letto fra rocce arenacee e gessi triassici risalenti a oltre 200 milioni di anni fa.

Nelle vicinanze di Villa Minozzo l'alveo si fa più ampio, allargandosi poi ulteriormente via via che il fiume scorre a valle. A Cerredolo accoglie le acque del Dolo ed inizia a segnare il confine tra le provincie di Modena e Reggio Emilia. Presso Sassuolo sbocca definitivamente in pianura, e l'ampiezza del suo alveo raggiunge i 500-800 metri.

Passa quindi nelle immediate vicinanze di Rubiera, raccogliendo le acque del Tresinaro e prosegue in direzione di Campogalliano.

Giunge così nella bassa modenese, e dopo un percorso di 172 chilometri, sfocia nel Po.

Oggi il Secchia, che scorre nei territori comunali di Rubiera, Modena e Campogalliano, presenta laghetti, cave di ghiaia, isolotti e penisole sulle quali si è sviluppata una ricca vegetazione spontanea.



In seguito alla rettifica del Fiume Secchia e la deviazione del suo affluente il Torrente Tresinaro, avvenuta nel corso del XVII secolo, per evitare le devastanti

piene congiunte, si viene a creare una vasta area palustre formata lungo l'alveo abbandonato, alimentata dai fontanili e circondata da canneti e boschi. Le comunità della zona a questo punto sono minacciate dalla malaria, insediatasi nelle acque stagnanti. Dopo più di un secolo di richieste di aiuto al governo ducale, l'abate Giambattista Venturi esegue un progetto di canalizzazioni per bonificare l'area e renderla sana e vivibile.



Carta acquerellata del Ducato di Modena 1821

Dopo la costruzione della cassa di espansione per regimentare le piene del fiume (anno 1980), i Comuni interessati hanno dato vita al "Consorzio del Parco fluviale", che ha come obiettivi la tutela dell'ambiente, il risanamento delle acque e lo sviluppo delle risorse vegetazionali, faunistiche, storico architettoniche e archeologiche.

Recentemente (1996) per assicurare una maggiore protezione agli habitat e tutelare gli ecosistemi presenti é stata istituita la Riserva Naturale Orientata "Cassa di espansione del Fiume Secchia".

La frazione di Fontana prende il nome dal fenomeno dei fontanili presente anticamente nel territorio dell'attuale riserva il "Parco fluviale del Secchia". Le acque di superficie che si infiltrano nei terreni ghiaiosi molto permeabili dell'alta pianura, alimentano le falde. Più a valle, queste acque sotterranee, possono riaffiorare quando incontrano materiale alluvionale più fine e maggiormente impermeabile.



Riserva Naturale Orientata "Cassa di espansione del Fiume Secchia"

## Il Caseificio

All'interno dell'area del parco è situata la Nuova Latteria Fontana che prende il nome dalla Frazione.

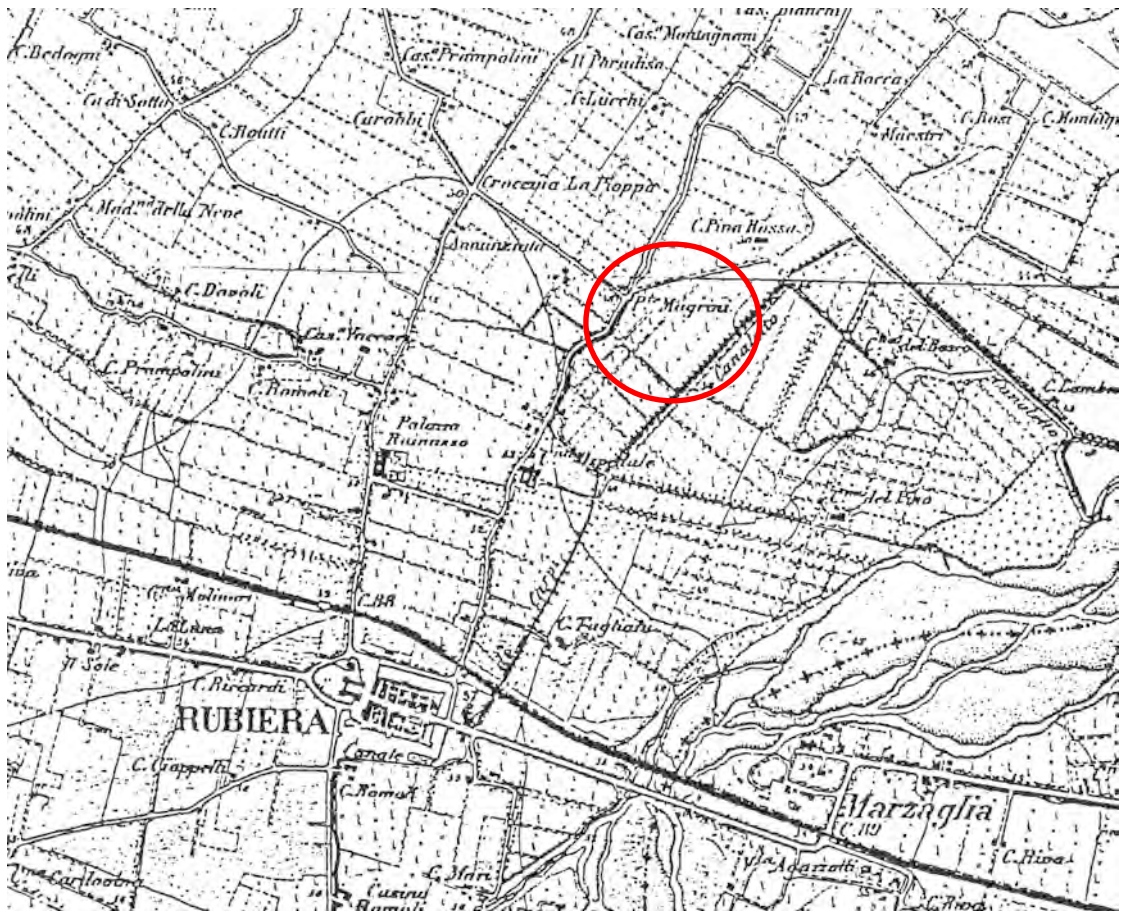
Si tratta di un complesso cooperativo lattierocaseario destinato alla trasformazione di latte conferito dai soci in formaggio Parmigiano – Reggiano.

Il 20 Maggio 1945 si costituisce la nuova Coop.va denominata Latteria Sociale Ospitale, avente per scopo "fare la prima manipolazione in comune del latte prodotto dalle vacche allevate nei fondi condotti dai soci mediante la conversione del latte in burro e formaggio", l'attività si svolge in locali posti in prossimità della Corte, nei Borghi di Rubiera e di proprietà dell'Opera Pia.

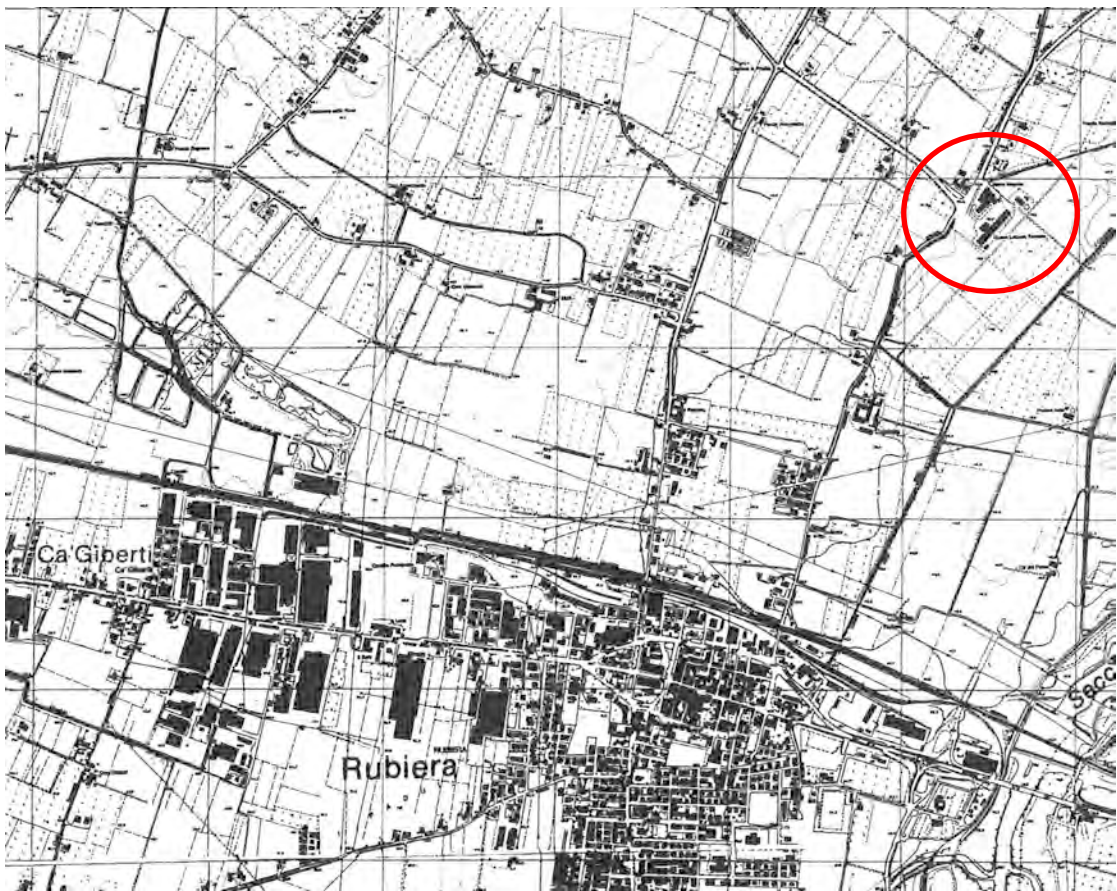
Date le precarie condizioni dei locali in cui la Coop.va operava e in seguito a notevoli solleciti da parte della pubblica amministrazione, l'Opera Pia decide di costruire, nel 1965, un nuovo caseificio, denominato Latteria Elia Rainusso (per onorare la memoria del fondatore dell'Opera Pia), in grado di lavorare circa 10.000 q.li di latte/anno e di affittarlo ai soci della Latteria Ospitale.

Nel 1973, in seguito ad una assemblea straordinaria, i soci della Latteria decidono di modificare la denominazione sociale in Nuova Latteria Fontana Società Coop.va a responsabilità limitata e di acquistare i locali in cui la Coop.va svolge la propria attività. Con nota di trascrizione del 19 febbraio 1975 la "Nuova Latteria Fontana Scrl" con sede in Rubiera acquista dai "Pii Istituti Riuniti di S. Margherita Ligure": un fabbricato ad uso caseificio con annessa area cortiliva posto in Rubiera – Via per Fontana (censito al NCEU fg 21 mappali 3693/1 e 3693/2), confinante col Canale di Carpi, e un appezzamento di terreno adiacente all'area cortiliva suddetta (censito al catasto terreni fg 21 mappali 4366 di 21.830 mq di estensione).



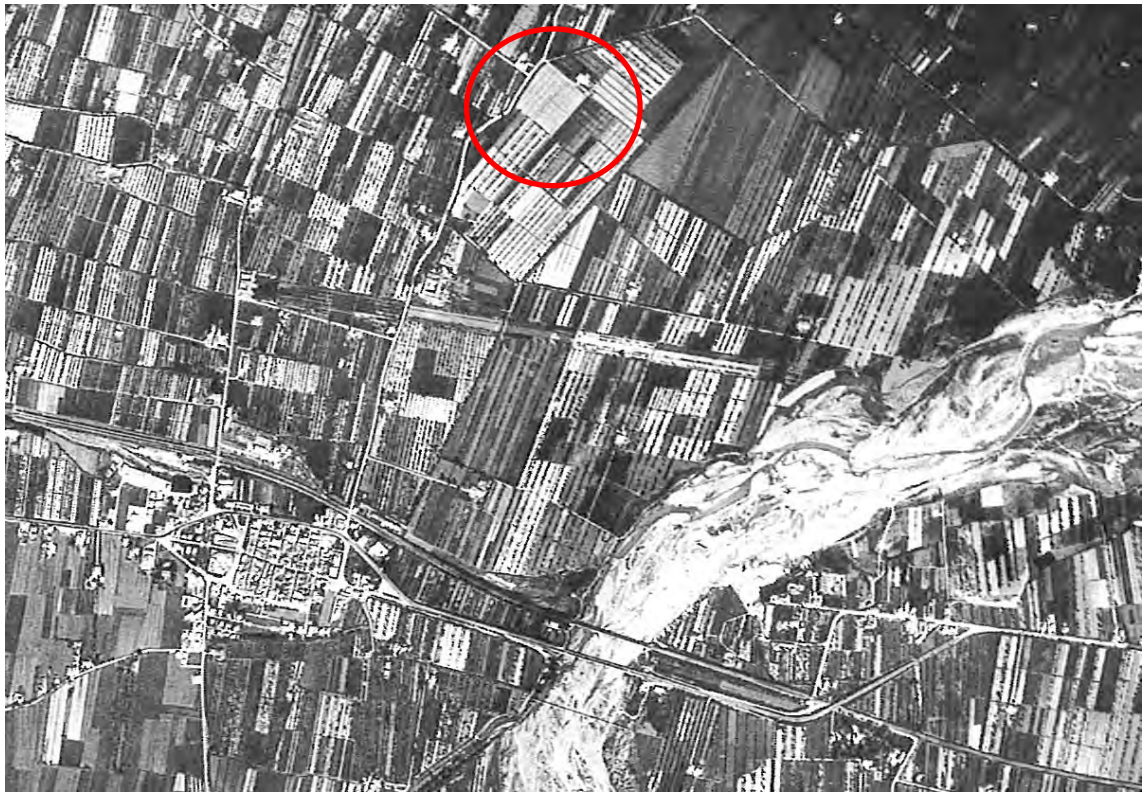


Cartografia d'impianto 1881



CTR 1979



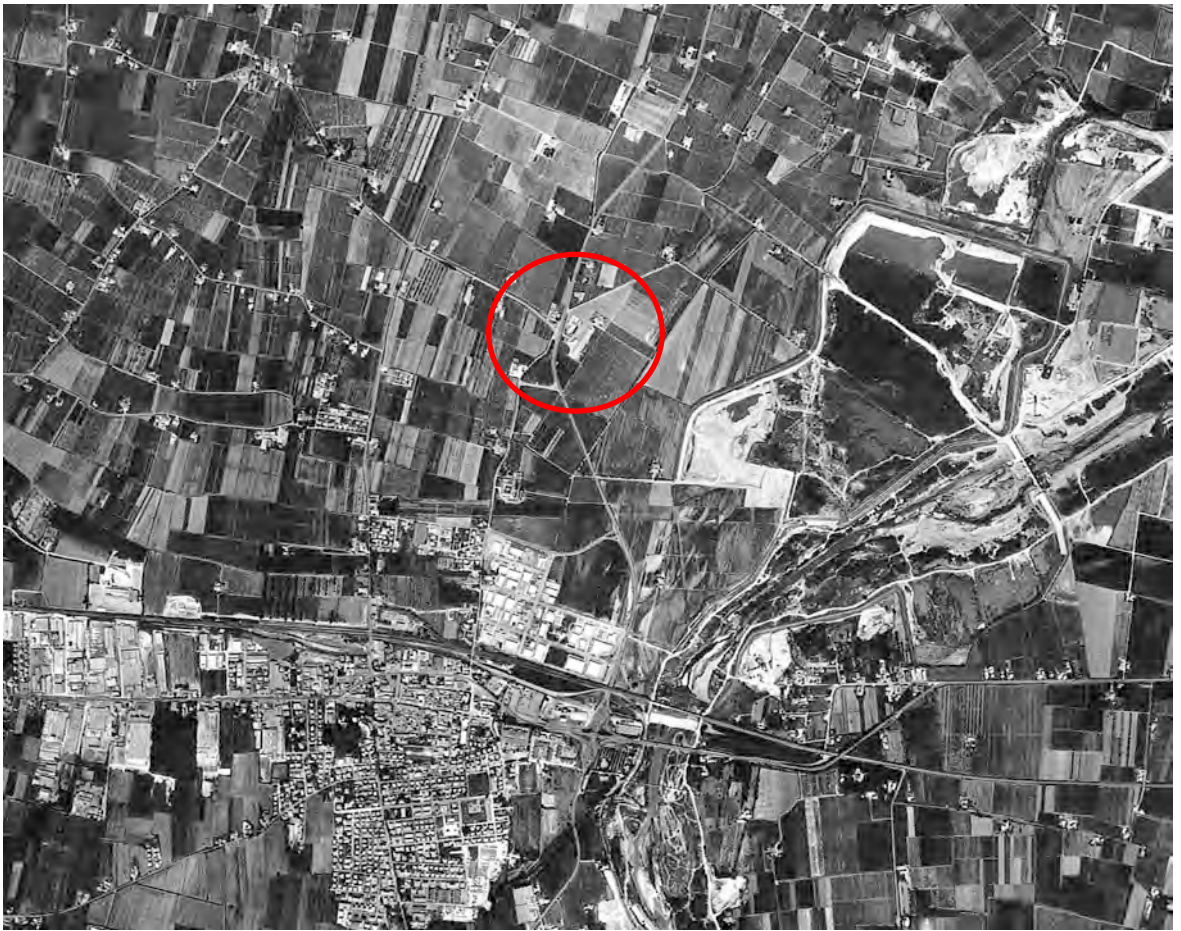


Ripresa del 1955



Ripresa del 1969





Ripresa del 1981



Ripresa del 1988

L'edificio attuale, di notevoli dimensioni (superficie coperta 3.400 m<sup>2</sup> il caseificio e oltre 3.000 m<sup>2</sup> le porcilaie e gli annessi), nasce per ampliamenti successivi del nucleo principale; sorge su terreno agricolo, in zona pianeggiante.

Il complesso si pone in adiacenza ad una viabilità storica e consolidata.

L'attuale impianto, data la particolare attività e il periodo in cui è stato costruito, non si può ricondurre a nessun sistema tipologico tradizionale.

Le facciate dei fabbricati esistenti sono parte in muratura intonacata e tinteggiata, parte in mattoni di laterizio facciavista. Per i nuovi interventi si propongono facciate simili a quelli esistenti. Le lattonerie saranno in acciaio inox come le esistenti, il manto di copertura in pannelli ondulati coibentati colore rosso mattone. Si prevede di tinteggiare anche la cabina elettrica esistente in prefabbricato di c.a. I serramenti saranno, come gli esistenti, in alluminio colore naturale e vetro. L'area cortiliva è asfaltata e i cordoli perimetrali sono in c.a.

Si fa presente che la zona di intervento è interna al complesso, completamente schermata sui quattro lati dalla vegetazione esistente; si prevede la completa demolizione degli obsoleti edifici dedicati all'allevamento dei suini e il riutilizzo delle aree e delle volumetrie esistenti per l'ampliamento dell'attività in essere.

Il complesso è infine dotato di ampia area verde (più di 8.500,00 m<sup>2</sup>), di oltre 50 piante esistenti, 20 piante inserite nelle recenti modifiche e numerosi cespugli, disposte nelle aiuole e lungo i lati di perimetro dell'area.

## 2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela

L'area su cui sorge il complesso è sita in zona a di particolare interesse paesaggistico – ambientale (TR2b), in ambiti soggetti **agli Art. 39.7 - 40.6 – 40.11** delle Norme di attuazione del vigente RUE del Comune di Rubiera.

“Art. 40.6 - Zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale (TR2b)

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale del territorio comunale sono individuate nella cartografia di PSC e RUE coerentemente con le perimetrazioni del PTCP.
2. Modalità di attuazione: intervento diretto fatte comunque salve forme d'intervento preventivo eventualmente previste dalla vigente legislazione in materia e dalle norme di PTCP.
3. Gli interventi consentiti sono tutti quelli elencati ai comma 3; 4; 5; 6, dell'art. 42 delle NA del PTCP, che si potranno attuare solo se sono previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali oppure, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità delle opere programmate, rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei siti interessati dagli interventi.
4. In particolare sono ammessi e disciplinati dal RUE:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SC senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.

5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:
- a) dell'art. 31 per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
  - b) dell'art. 39.12 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
  - c) degli artt. 39.13 e 39.14 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;
  - d) dell'art. 39.15 per gli edifici produttivi esistenti siglati AP.
6. Per gli interventi di cui alla lettera b) del comma 4 si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:
- a) Usi ammessi: quelli esistenti alla data di adozione del RUE, previa verifica della loro compatibilità rispetto alla vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento e agli aspetti paesaggistici, nonché possibilità di prevedere nuove superfici utili per trasformazione dell'esistente o per nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; 6.9;
  - b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data; 100.000 MQ per le aziende di nuova formazione;
  - c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole:
    - c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 140 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un imprenditore agricolo professionale + 30 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 4 unità + servizi e autorimesse strettamente pertinenti alle residenze nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU;
    - c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano "part-time" sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico – culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:
      - la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
      - le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli dovranno essere demolite o, in alternativa, messe in sicurezza sismica e destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.
    - c3) nel caso si presenti la necessità di realizzare abitazioni agricole per i dipendenti dell'azienda, dovrà essere presentato obbligatoriamente un PRAA supportato da convenzione attuativa.
  - d) Superfici utili per servizi agricoli: 200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
  - e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo di 300 mq per azienda. f) Superfici utili



per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto): 150 mq/ha

g) H max : altezza massima ammissibile :

- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;
- per gli edifici di servizio e produttivi: mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.

h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:

h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;

h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:

- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
- per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchio, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia:

TIPO DI STRUTTURA		Distanze dei locali di stabulazione, dei contenitori per liquami a cielo aperto, delle concimaie			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da edifici di abitazione	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	30	30	50
allevato	80 - 400	30	30	30	100
espresso	400 - 1000	50	50	50	200
in quintali	> 1000	50	50	50	300
<b>Contenitori per liquami a cielo aperto</b>		80	30	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

i) VL = indice di visuale libera  $\geq 1$  ovvero esistente se è inferiore

l) PU1 o opere di U1: come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo

m) Pp : 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.”

“Art. 40.11 – Ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici

1. Coincidono con le aree di pertinenza di edifici o complessi edilizi nei quali sono insediati allevamenti zootecnici produttivi (uso 6.4).

L'appartenenza degli allevamenti esistenti in tale sub ambito alla categoria degli impianti zootecnici produttivi viene sancita al momento della presentazione della domanda di intervento edilizio e del deposito presso la struttura autorizzazioni e concessioni (SAC) di ARPAE della comunicazione di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici. In tale sede saranno valutati dai competenti Uffici sia l'idoneità dei terreni proposti per lo spandimento, sia i parametri limite di legge

(340 Kg N/ha nelle Zone non vulnerabili da nitrati ovvero 170 Kg N/ha nelle Zone vulnerabili da nitrati) per il riconoscimento della qualifica di “impianto o allevamento aziendale” (uso 6.3) ovvero “impianto o allevamento produttivo” (uso 6.4). Nel caso risulti dimostrato in base ai parametri di legge che trattasi inequivocabilmente di “impianto o allevamento aziendale” (uso 6.3) si applicheranno le norme di sub ambito agricolo in cui i complessi aziendali esistenti alla data di adozione del RUE ricadono.

2. Modalità di attuazione: Gli interventi si attuano per intervento diretto fatte comunque salve forme d'intervento preventivo eventualmente previste dalla vigente legislazione in materia e dalle norme di PTCP.

3. Gli interventi ammessi sono tutti quelli propri dell'uso 6.4 (impianti zootecnici produttivi) e tutti quelli inerenti il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente definiti nell'Allegato alla Lg. Rg. 15/2013.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

4.1 – Impianti esistenti posti a meno di 300 metri dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

a) è consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del RUE con obbligo della verifica di compatibilità e messa in atto degli accorgimenti previsti dalla vigente legislazione per la mitigazione degli impatti ambientali;

b) eventuali incrementi delle superfici utili e dei volumi edificati esistenti alla data di adozione del RUE, sia per ampliamento che per nuova costruzione, potranno essere realizzati, nel rispetto degli indici di cui al comma 4.2 e previa convenzione attuativa, solo se funzionali ed indispensabili alla prosecuzione dell'attività in atto e al miglioramento delle condizioni ambientali; nell'ambito di tali processi di razionalizzazione, previo parere favorevole dei competenti uffici pubblici, potranno essere consentiti ampliamenti del 20% delle superfici destinate ad allevamento purché detti ampliamenti siano strettamente necessari a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e l'adozione di tecniche di allevamento meno impattanti.

In caso di trasformazione d'uso per cessata attività si dovranno applicare le norme di PSC e di RUE della zona o sub ambito nel quale l'impianto zootecnico produttivo ricade avendo presente che tutti i recuperi e le proposte di riutilizzo dei contenitori edilizi esistenti privi di valore storico – culturale - testimoniale, per funzioni ed usi diversi da quelli in atto alla data di adozione del RUE, devono avvenire non incrementando le superfici edificate esistenti, essendo sempre possibile, di contro, demolire senza più ricostruire le superfetazioni, i volumi precari, gli edifici destinati all'allevamento; in nessun caso potranno essere ampliati o costruiti ex novo edifici destinati ad allevamento produttivo e lagoni di stoccaggio dei liquami zootecnici a meno di 300 metri dalle aree urbanizzate ed urbanizzabili del PSC e del RUE.

4.2 – Impianti zootecnici produttivi esistenti posti a più di 300 metri dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

a) gli usi ammessi sono tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE e, in caso di trasformazione, gli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.9 nel caso di recupero per fini produttivi agricoli;

b) UM (Unità Minima d'intervento) = intera area di pertinenza dell'impianto zootecnico produttivo esistente alla data di adozione del RUE;

c) UF (indice di utilizzazione fondiaria) = indice fondiario esistente + 20% “una tantum”;

d) RQ (rapporto massimo di copertura) = esistente + 20%;

e) H max (altezza massima) = ml. 8,50 oppure esistente se è superiore;

- f) VI (indice di visuale libera)  $\geq 1$  ovvero esistente se è inferiore;
- g) Sp (superficie permeabile) = 30% SF;
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona: h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalla ferrovia nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
  - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchio, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia:

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER LIQUAMI A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da edifici di abitazione	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	30	30	50
allevato	80 - 400	30	30	30	100
espresso	400 - 1000	50	50	50	200
in quintali	> 1000	50	50	50	300
<b>Contenitori per liquami a cielo aperto</b>		80	30	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

- i) PU1 o opere di U1: come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto
- l) Pp = 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

#### 5. Prescrizioni particolari

È in ogni caso vietato il potenziamento degli allevamenti produttivi, nonché il riutilizzo per allevamenti di tipo produttivo di contenitori edilizi esistenti quando ricadono negli ambiti interessati da rischi naturali individuati nelle cartografie del PSC e del RUE.”

“Art. 39.7 - Fabbricati rurali per impianti agroalimentari (uso 6.5) e allevamenti zootecnici interaziendali cooperativi - interventi sull'esistente e nuova costruzione

1. La nuova costruzione di fabbricati da destinare ad impianti agroalimentari e/o ad allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi può essere attuata solo nei sub ambiti ad alta vocazione produttiva agricola TR3, sulla base di uno studio di sostenibilità ambientale, tenendo conto della possibilità di dotare il nuovo insediamento delle necessarie opere di urbanizzazione. Gli interventi sull'esistente sono consentiti nelle aree agricole in cui i fabbricati rurali di cui al presente articolo ricadono nel rispetto tuttavia dei vincoli sovraordinati e della legislazione vigente in materia di tutela ambientale e di contrasto al rischio idraulico. Per

intervento diretto sono consentite unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione delle strutture esistenti.

2. Gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:
  - a) UM = unità minima di intervento: 10.000 mq o quella esistente alla data di adozione del RUE;
  - b) SU = superficie utile di allevamento comprensiva di eventuali superfici utili esistenti aventi la medesima destinazione:
    - b1) = per allevamenti bovini: in relazione alla S.A.U.F. (Superficie Agricola Utilizzata a Foraggiere) messa a disposizione dai soggetti e dalle aziende associate ed utilizzando per il calcolo i medesimi indici previsti per gli allevamenti aziendali;
    - b2) = per allevamenti di suini: in relazione alla capacità edificatoria e di spandimento dei terreni vincolati a favore dell'allevamento interaziendale o cooperativo dalle singole aziende associate.
  - c) UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo e complessivo, da calcolare sul lotto di pertinenza dell'insediamento interaziendale o cooperativo: 5.000 mq/Ha di SF; con possibilità di trasformare le superfici utilizzate per l'allevamento zootecnico in superfici per l'impianto agroalimentare (uso 6.5);
  - d) H max = altezza massima: mt. 8,50 esclusi particolari volumi tecnici;
  - e) VI = indice di visuale libera:  $\geq 1$ ;
  - f) Distanze minime dell'edificazione:
    - f1) per gli interventi sull'esistente senza modifica della sagoma d'ingombro è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
    - f2) per gli interventi sull'esistente con modifica della sagoma d'ingombro e per gli interventi di nuova costruzione relativi a manufatti non destinati a locali di stabulazione, contenitori per liquami a cielo aperto e concimaie, sono richieste le seguenti distanze minime :
      - D1 = 5 metri
      - D2 = 5 metri
      - D3 = 5 metri
      - D4 = D.M. 2/4/1968, nuovo Codice della Strada e limiti di arretramento della edificazione dalle strade e dalla ferrovia riportati nelle Tavole del PSC e del RUE; distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art.B.56 dell'Allegato A;
    - f3) per gli interventi di nuova costruzione di locali di stabulazione, contenitori per liquami e concimaie, oltre al rispetto del D.M. 2/4/1968, del nuovo Codice della Strada e dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalla ferrovia evidenziati nelle Tavole del PSC e del RUE nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art.B.56 dell'Allegato A, sono richieste le distanze minime riportate nel seguente specchio, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione al momento della presentazione dei progetti di intervento :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABILAZIONE, DEI CONTENITORI PER LIQUAMI A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da edifici di abitazione	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo allevato espresso in quintali	< 80	30	30	30	50
	80 - 400	30	30	30	100
	400 - 1000	50	50	50	200
	> 1000	50	50	50	300
<b>Contenitori per liquami a cielo aperto</b>		80	30	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

g) Pp : 27 MQ/100 MQ di SU destinata ad alloggio;

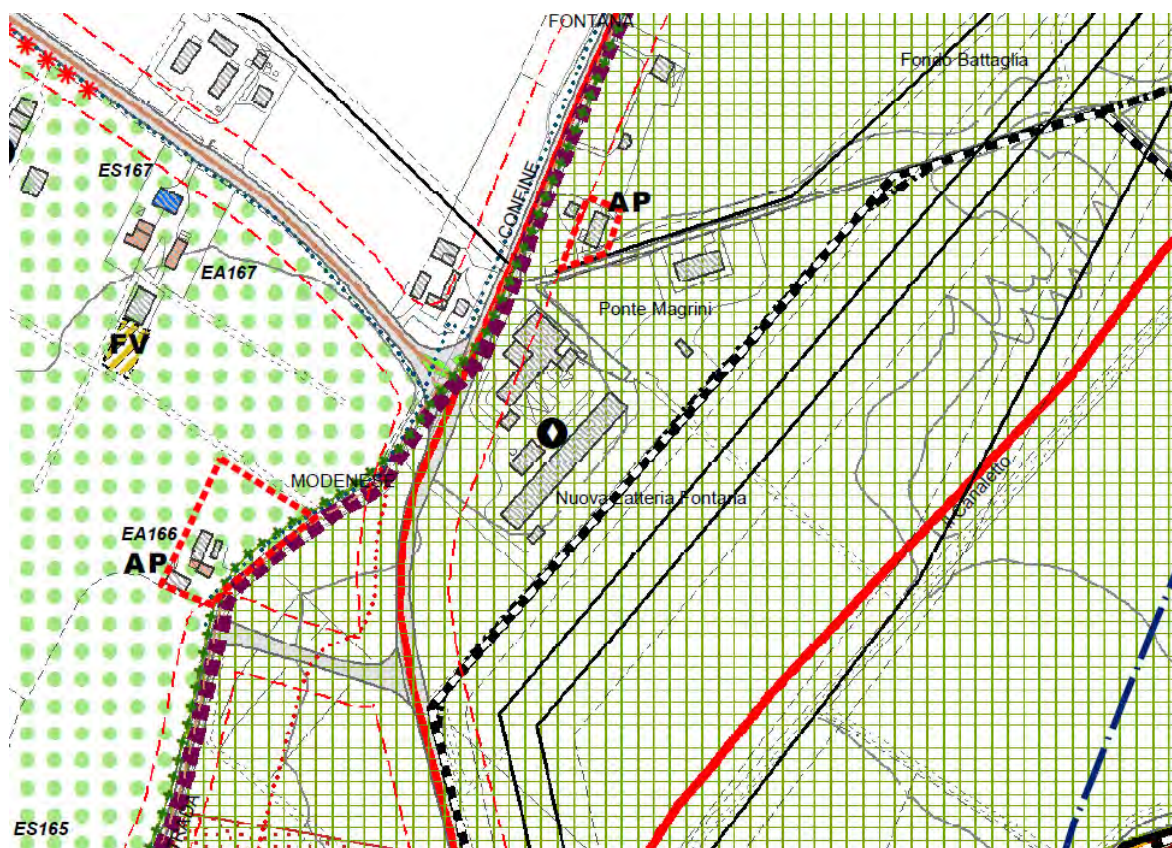
h) PU1 : 1 posto auto per addetto.

3. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di fabbricati da destinare all'allevamento zootecnico interaziendale o cooperativo è subordinato alla stipula dei necessari atti unilaterali d'obbligo o convenzioni attuative in base ai quali:

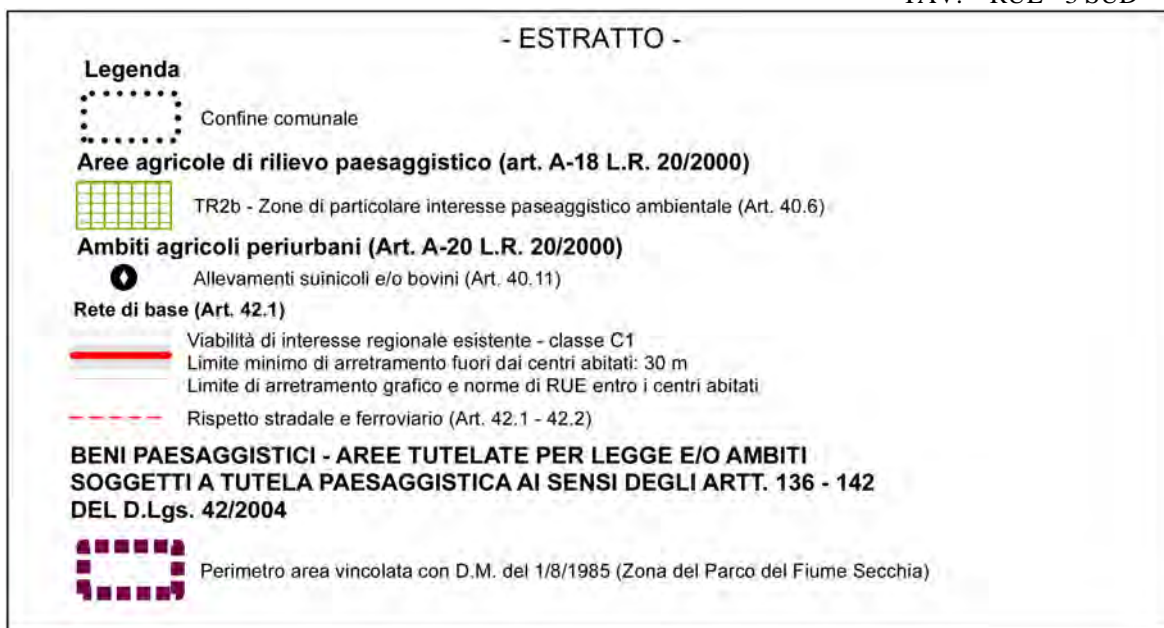
- i soggetti associati si impegnano a vincolare alla inedificabilità per analoghe destinazioni d'uso i terreni agricoli di proprietà delle singole aziende associate utilizzati per l'applicazione degli indici edificatori e di spandimento relativi ai diversi tipi di allevamento interaziendale o cooperativo per i quali si presenta il progetto;
- l'azienda associata o cooperativa si impegna a mantenere, almeno per un periodo di 10 anni, le destinazioni d'uso per le quali si avanza richiesta di titolo abilitativo.”

La zona risulta infine rientrare nella classificazione dei “Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge e/o ambiti soggetti a tutela paesaggistica ai sensi degli Artt. 136 – 142 del D.lgs. 42/2004 -- Perimetro area vincolata con D.M. del 1/8/1985 (Zona del Parco del Fiume Secchia)”





TAV. - RUE - 3 SUD



Il Consiglio Comunale ha accolto parzialmente l'osservazione n. 31/ 13778 del 05/09/2014 al RUE presentata dal Caseificio, che si allega:

31	13778 05.09.14	CATELLANI GIORGIO per NUOVA LATTERIA FONTANA Sca	RUE 3 SUD TERRITORIO AGRICOLO	I	Chiede di inserire tra gli usi ammessi in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale "TR2b", l'uso per impianti agroalimentari per poter effettuare interventi di ampliamento della latteria e di ammettere il riutilizzo delle superfici attualmente utilizzate come allevamento alla destinazione produttiva per il caseificio	Si accoglie in parte modificando il testo dell'art. 39.7 in modo da regolamentare sia gli interventi di nuova costruzione (ammessi solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola TR3) sia gli interventi sull'esistente che vengono consentiti anche per i caseifici (uso 6.5) ricadenti negli ambiti TR2b. Nel 6° comma dell'art. 40.6 (zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale TR2b) si aggiunge l'uso 6.5 impianti agroalimentari.	Si accoglie in parte all'unanimità. Assente Benati
----	-------------------	--	-------------------------------------	---	--	---	---

### 3. Rappresentazione fotografica

#### PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

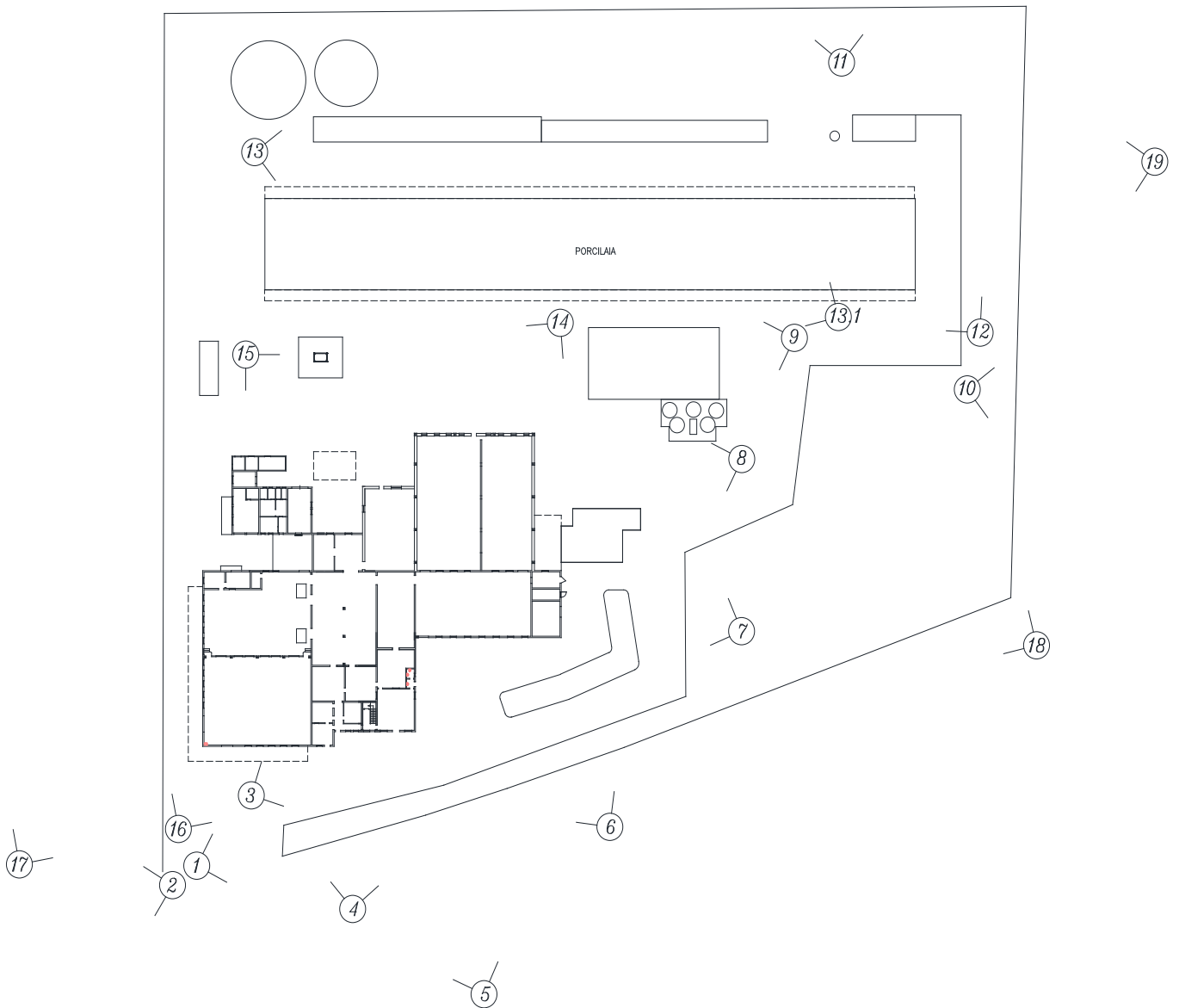






Foto 1. L'accesso all'area (Ovest)



Foto 2. La Strada Provinciale 85 Rubiera - Campogalliano



Foto3. Il fronte Ovest



Foto 4. Il fronte Ovest





Foto 5. Il complesso dalla Strada Provinciale 104 per San Faustino



Foto 6. Vista del complesso dal fronte Ovest





Foto 7. Vista del complesso dal fronte Ovest



Foto 8. Il magazzino (lato Sud)





Foto 9. L'ex mangimificio



Foto 10. Vista dal complesso verso Rubiera



Foto 11. Vista dal complesso verso la Riserva Naturale



Foto 12. Le porcilaie, fronte Sud





Foto 13. Le porcilaie, fronte Est



Foto 13.1 Le porcilaie, fronte Ovest





Foto 14. Il complesso Lato Est



Foto 15. Il complesso Lato Est





Foto 16. Il complesso Lato Nord



Foto 17. Il complesso Lato Nord





Foto 18. Il complesso Lato Sud



Foto 19. Il complesso Lato Sud





Foto 17 Fronte Nord





Foto 16 Fronte Nord – Ovest





Foto 16 Fronte Ovest





Panoramica Fronte Ovest

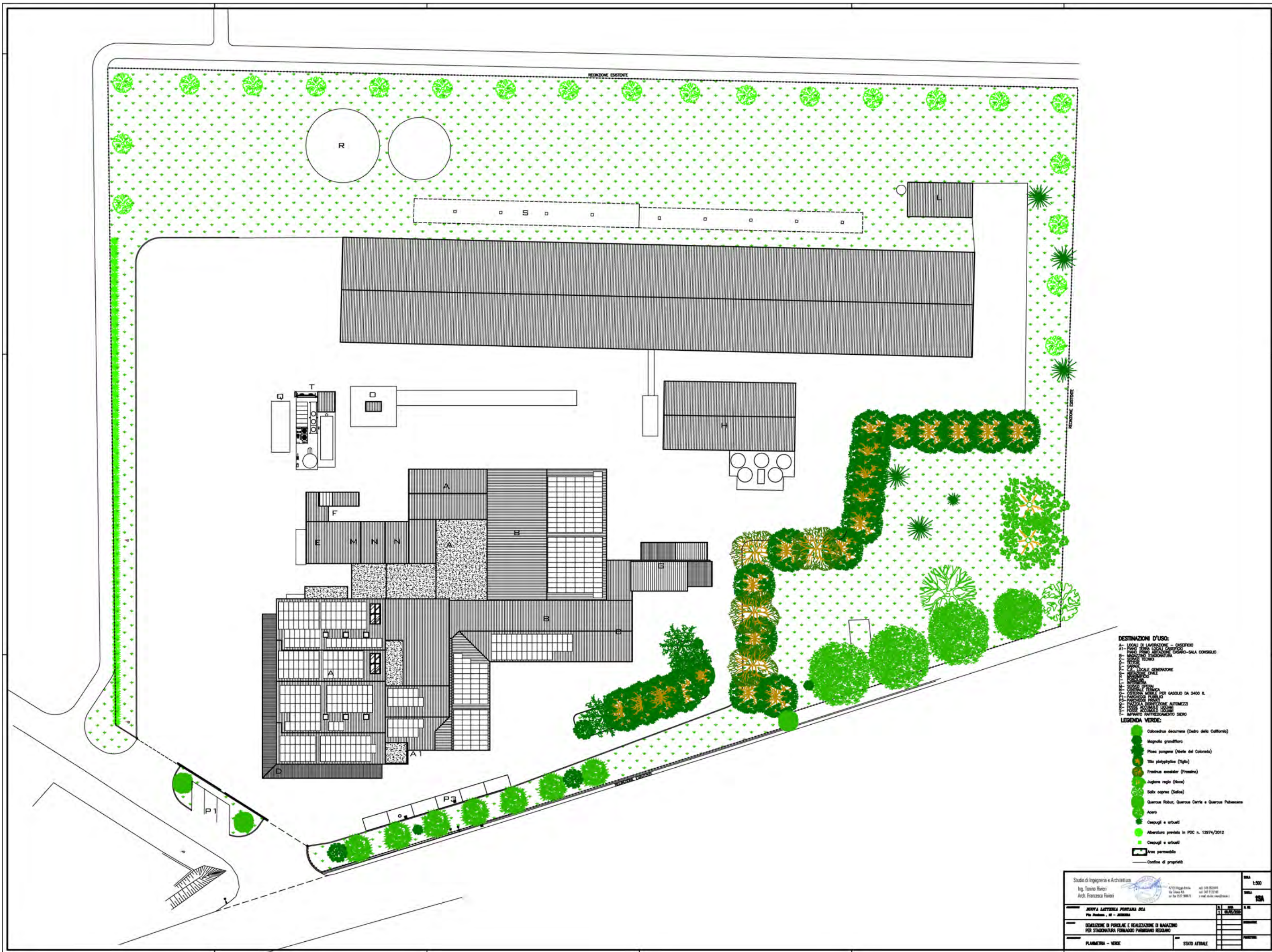






Fronte Est (parte Sud)



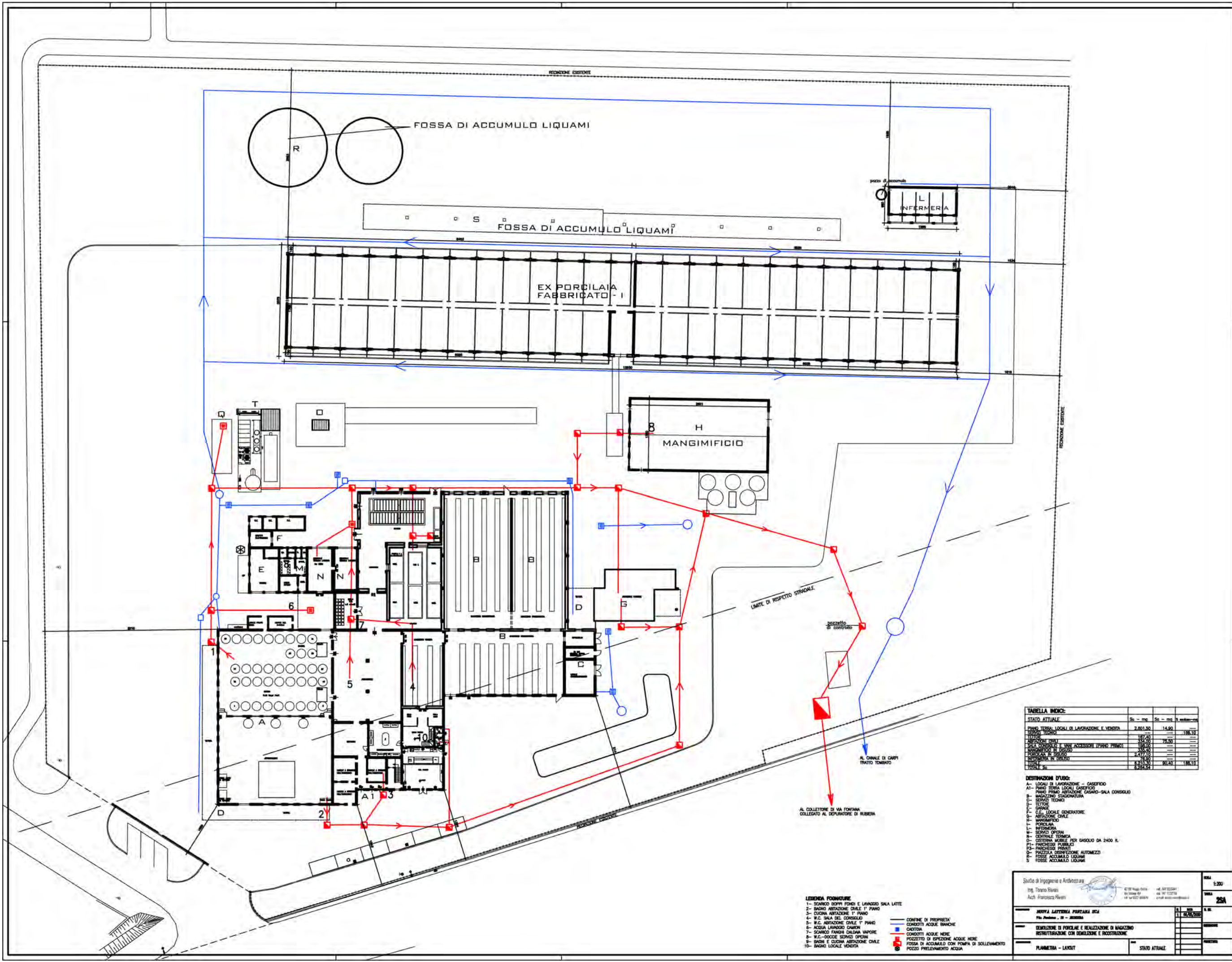


**DESTINAZIONI D'USO:**  
 A- LOCALI DI LAVORAZIONE - CASSINO  
 A1- LOCALI PER LOCALI CASSINO  
 B- MAGAZZINO  
 C- GARAGE  
 D- ENTRATA  
 E- ENTRATA  
 F- ENTRATA  
 H- GARAGE  
 L- ENTRATA  
 M- LOCALI  
 N- LOCALI  
 T- LOCALI  
 S- AREA PAVIMENTATA PER GARAGGI DA 2400 R.  
 P1- AREA PER PARCHI  
 P2- AREA PER PARCHI  
 P3- AREA PER PARCHI  
 P4- AREA PER PARCHI  
 P5- AREA PER PARCHI  
 P6- AREA PER PARCHI  
 P7- AREA PER PARCHI  
 P8- AREA PER PARCHI  
 P9- AREA PER PARCHI  
 P10- AREA PER PARCHI  
 P11- AREA PER PARCHI  
 P12- AREA PER PARCHI  
 P13- AREA PER PARCHI  
 P14- AREA PER PARCHI  
 P15- AREA PER PARCHI  
 P16- AREA PER PARCHI  
 P17- AREA PER PARCHI  
 P18- AREA PER PARCHI  
 P19- AREA PER PARCHI  
 P20- AREA PER PARCHI  
 P21- AREA PER PARCHI  
 P22- AREA PER PARCHI  
 P23- AREA PER PARCHI  
 P24- AREA PER PARCHI  
 P25- AREA PER PARCHI  
 P26- AREA PER PARCHI  
 P27- AREA PER PARCHI  
 P28- AREA PER PARCHI  
 P29- AREA PER PARCHI  
 P30- AREA PER PARCHI  
 P31- AREA PER PARCHI  
 P32- AREA PER PARCHI  
 P33- AREA PER PARCHI  
 P34- AREA PER PARCHI  
 P35- AREA PER PARCHI  
 P36- AREA PER PARCHI  
 P37- AREA PER PARCHI  
 P38- AREA PER PARCHI  
 P39- AREA PER PARCHI  
 P40- AREA PER PARCHI  
 P41- AREA PER PARCHI  
 P42- AREA PER PARCHI  
 P43- AREA PER PARCHI  
 P44- AREA PER PARCHI  
 P45- AREA PER PARCHI  
 P46- AREA PER PARCHI  
 P47- AREA PER PARCHI  
 P48- AREA PER PARCHI  
 P49- AREA PER PARCHI  
 P50- AREA PER PARCHI  
 P51- AREA PER PARCHI  
 P52- AREA PER PARCHI  
 P53- AREA PER PARCHI  
 P54- AREA PER PARCHI  
 P55- AREA PER PARCHI  
 P56- AREA PER PARCHI  
 P57- AREA PER PARCHI  
 P58- AREA PER PARCHI  
 P59- AREA PER PARCHI  
 P60- AREA PER PARCHI  
 P61- AREA PER PARCHI  
 P62- AREA PER PARCHI  
 P63- AREA PER PARCHI  
 P64- AREA PER PARCHI  
 P65- AREA PER PARCHI  
 P66- AREA PER PARCHI  
 P67- AREA PER PARCHI  
 P68- AREA PER PARCHI  
 P69- AREA PER PARCHI  
 P70- AREA PER PARCHI  
 P71- AREA PER PARCHI  
 P72- AREA PER PARCHI  
 P73- AREA PER PARCHI  
 P74- AREA PER PARCHI  
 P75- AREA PER PARCHI  
 P76- AREA PER PARCHI  
 P77- AREA PER PARCHI  
 P78- AREA PER PARCHI  
 P79- AREA PER PARCHI  
 P80- AREA PER PARCHI  
 P81- AREA PER PARCHI  
 P82- AREA PER PARCHI  
 P83- AREA PER PARCHI  
 P84- AREA PER PARCHI  
 P85- AREA PER PARCHI  
 P86- AREA PER PARCHI  
 P87- AREA PER PARCHI  
 P88- AREA PER PARCHI  
 P89- AREA PER PARCHI  
 P90- AREA PER PARCHI  
 P91- AREA PER PARCHI  
 P92- AREA PER PARCHI  
 P93- AREA PER PARCHI  
 P94- AREA PER PARCHI  
 P95- AREA PER PARCHI  
 P96- AREA PER PARCHI  
 P97- AREA PER PARCHI  
 P98- AREA PER PARCHI  
 P99- AREA PER PARCHI  
 P100- AREA PER PARCHI

- LEGENDA VERDE:**
- Colocasia (decidua) (Cedro della California)
  - Magnolia grandiflora
  - Ficus purpurea (Albero del Colorado)
  - Tilia platyphyllos (Tiglio)
  - Fraxinus excelsior (Fraxino)
  - Juniperus nana (Giuniper)
  - Salix caprea (Salice)
  - Quercus Robur, Quercus Cerris e Quercus Pubescens
  - Acero
  - Cespugli e arbusti
  - Alberature previste in POC n. 12974/2012
  - Cespugli e arbusti
  - Area permeabile
  - Confine di proprietà

Studio di Ingegneria e Architettura		1:500	
Ing. Tommaso Roveri		1:500	
Arch. Francesca Roveri		1:500	
NOVA LATTERIA PORTANA SPA		1:500	
Via Portana, 10 - 00187 Roma		1:500	
RENOVAZIONE DI PORCHIALE E REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO PER STAGIONATURA FORMAGGI PARMIGIANO REGGIANO		1:500	
PLAUSIBILITÀ - VERDE		1:500	
STATO ATTUALE		1:500	





FOSSA DI ACCUMULO LIQUAMI

FOSSA DI ACCUMULO LIQUAMI

EX PORCILAIA FABBRICATO - I

MANGIMIFICIO

L. INFERMERA

LIMITI DI RISPETTO STRADALE

pozzetto di controllo

AL COLLETTORI DI VIA FONTANA COLLEGATO AL DEPURATORE DI RUBENNA

AL CANALE DI CAPPY TRATTO TOMBATO

**TABELLA INORCE:**

STATO ATTUALE	St - mq	St - mt	St - mt	St - mt
PRIMO TERZO LOCALI DI LAVORAZIONE E VENDITA	2.421,32	14,90		1.041,10
TERZO TERZO				
TERZO TERZO				
SALA CONSULENZA E SALA ACCOGLIENZA (PRIMO PIANO)				
MAGAZZINO ESACROMATICA				
SERVIZIO TECNICI				
TELEFONO				
GARAGE				
C.C. LOCALE GENERATORE				
ABITAZIONE CIVILE				
MANGIMIFICIO				
PORCILAIA				
INFERMERIA				
SERVIZIO OPERAI				
CENTRALE TERMICA				
CISTERNA MOBILE PER GASOLIO DA 2400 lt.				
PARCHETTO PUBBLICO				
PARCHETTO PRIVATO				
FOSSA DI ACCUMULO LIQUAMI				
FOSSA DI ACCUMULO LIQUAMI				
TOTALE St	2.421,32	14,90		1.041,10

- DESTINAZIONI D'USO:**
- A- LOCALI DI LAVORAZIONE - CASERIO
  - A1- PRIMO TERZO LOCALI CASERIO
  - A2- PRIMO PIANO ABITAZIONE CASARIO-SALA CONSULENZA
  - B- MAGAZZINO ESACROMATICA
  - C- SERVIZIO TECNICI
  - D- TELEFONO
  - E- GARAGE
  - F- C.C. LOCALE GENERATORE
  - G- ABITAZIONE CIVILE
  - H- MANGIMIFICIO
  - I- PORCILAIA
  - L- INFERMERIA
  - M- SERVIZIO OPERAI
  - N- CENTRALE TERMICA
  - O- CISTERNA MOBILE PER GASOLIO DA 2400 lt.
  - P1- PARCHETTO PUBBLICO
  - P2- PARCHETTO PRIVATO
  - D- PIAZZOLA DESPERSIONE AUTOMEZZI
  - E- FOSSA DI ACCUMULO LIQUAMI
  - S- FOSSA DI ACCUMULO LIQUAMI

- LEGENDA SIMBOLICA**
- 1- SONORO SOPRA FONDI E LAVAZZO SCLA LATTE
  - 2- BAGNO ABITAZIONE CIVILE 1° PIANO
  - 3- CUCINA ABITAZIONE 1° PIANO
  - 4- W.C. SALA DEL CONSULENZA
  - 5- W.C. ABITAZIONE CIVILE 1° PIANO
  - 6- ACQUA LAVAZZO CARICHI
  - 7- SONORO FANGHI COLANA VAPORE
  - 8- W.C.-DOCCIE SERVIZI OPERAI
  - 9- BIANCHI E CUCINA ABITAZIONE CIVILE
  - 10- BAGNO LOCALE VENDITA
- CONTINE DI IMPRESA
  - CONDOTTI ACQUE BIANCHE
  - CAOTIVA
  - CONDOTTI ACQUE NERE
  - FOSSA DI ACCUMULO CON POMPA DI SOLELEVAMENTO
  - POZZO PRELEVAMENTO ACQUA

Studio di Ingegneria e Architettura  
 Ing. Torino Rivari  
 Arch. Francesca Rivari

47100 Roma (RM) - tel. 06/7222411  
 00100 Roma (RM) - tel. 06/7222412  
 00100 Roma (RM) - tel. 06/7222413

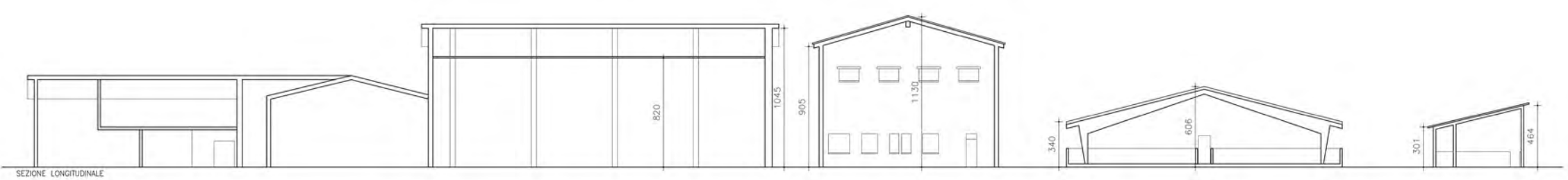
PROGETTO: **AREA LATITAZIONE PORCILAIA ICA**  
 PRO. Aut. n. 18 - ROMA

REDAZIONE DI PROGETTO E REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO  
 RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

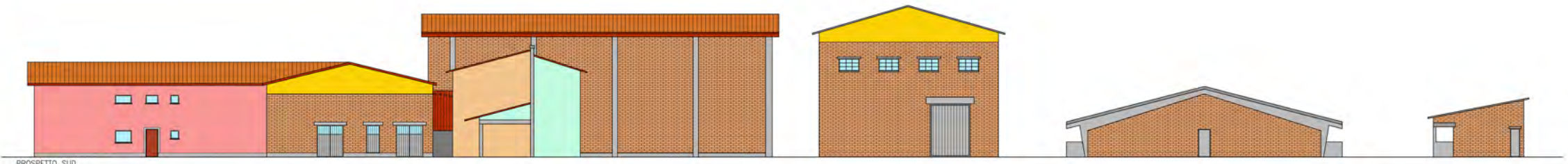
PLANIMETRIA - LAYOUT

DATA	1-200
SCALA	1:200
PROF.	25A
AL. NO.	
AL. DATA	
AL. NO.	
AL. DATA	
AL. NO.	
AL. DATA	





SEZIONE LONGITUDINALE



PROSPETTO SUD



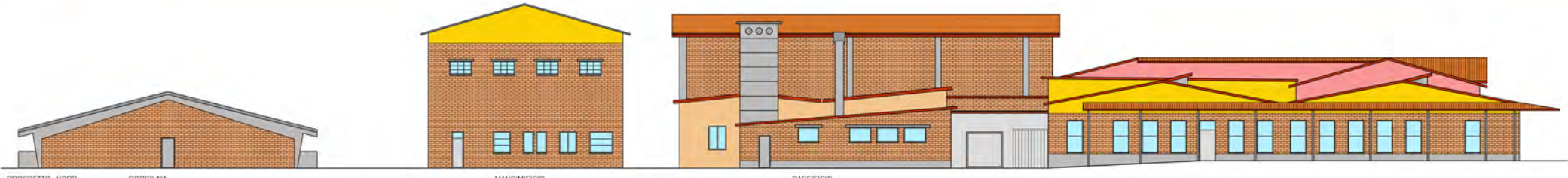
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST CASEIFICIO



PROSPETTO EST PORCILAIA e MANGIFICIO



PROSPETTO NORD PORCILAIA

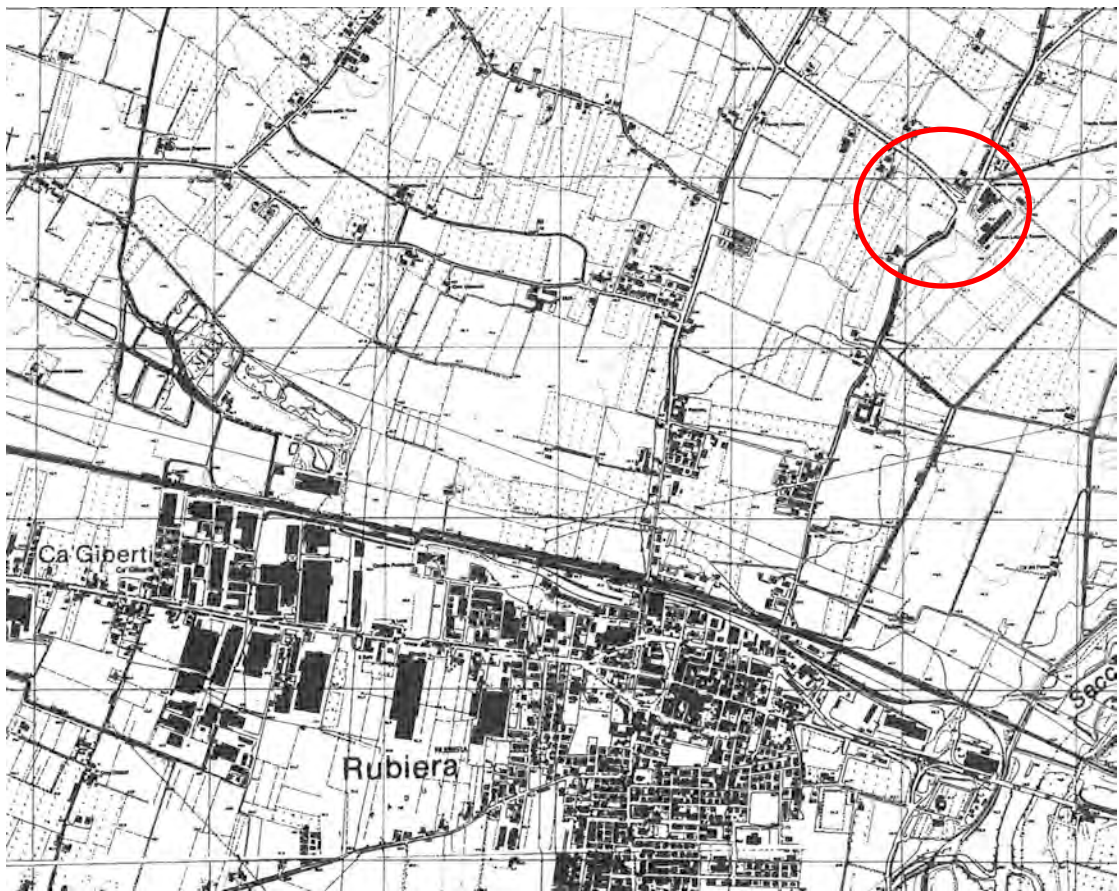
MANGIFICIO

CASEIFICIO

Studio di Ingegneria e Architettura Ing. Tonino Rivieri Arch. Francesca Rivieri		 42100 Reggio Emilia Via Galvani 4/A tel. fax 0522 308876		cell. 348 2826441 cell. 347 7122186 e mail: studio.rivieri@iscali.it		SCALA 1:200
COMMITTENTE NUOVA LATTERIA FONTANA SCA Via Fontana, 12 - RUBIERA		N. 1	DATA 15/07/2021	N. REL. 3SA		TAVOLA
PROGETTO DEMOLIZIONE DI PORCILAIA E POTENZIAMENTO CASEIFICIO				DISEGNATORE		
DESCRIZIONE PROSPETTI - SEZIONI		FASE STATO ATTUALE		PROGETTISTA		



B) Elaborati di progetto  
1. Inquadramento dell'area



CTR 1: 10.000



Planimetria catastale ridotta 1: 4.000



2. Area di intervento  
 a) Planimetria intera area



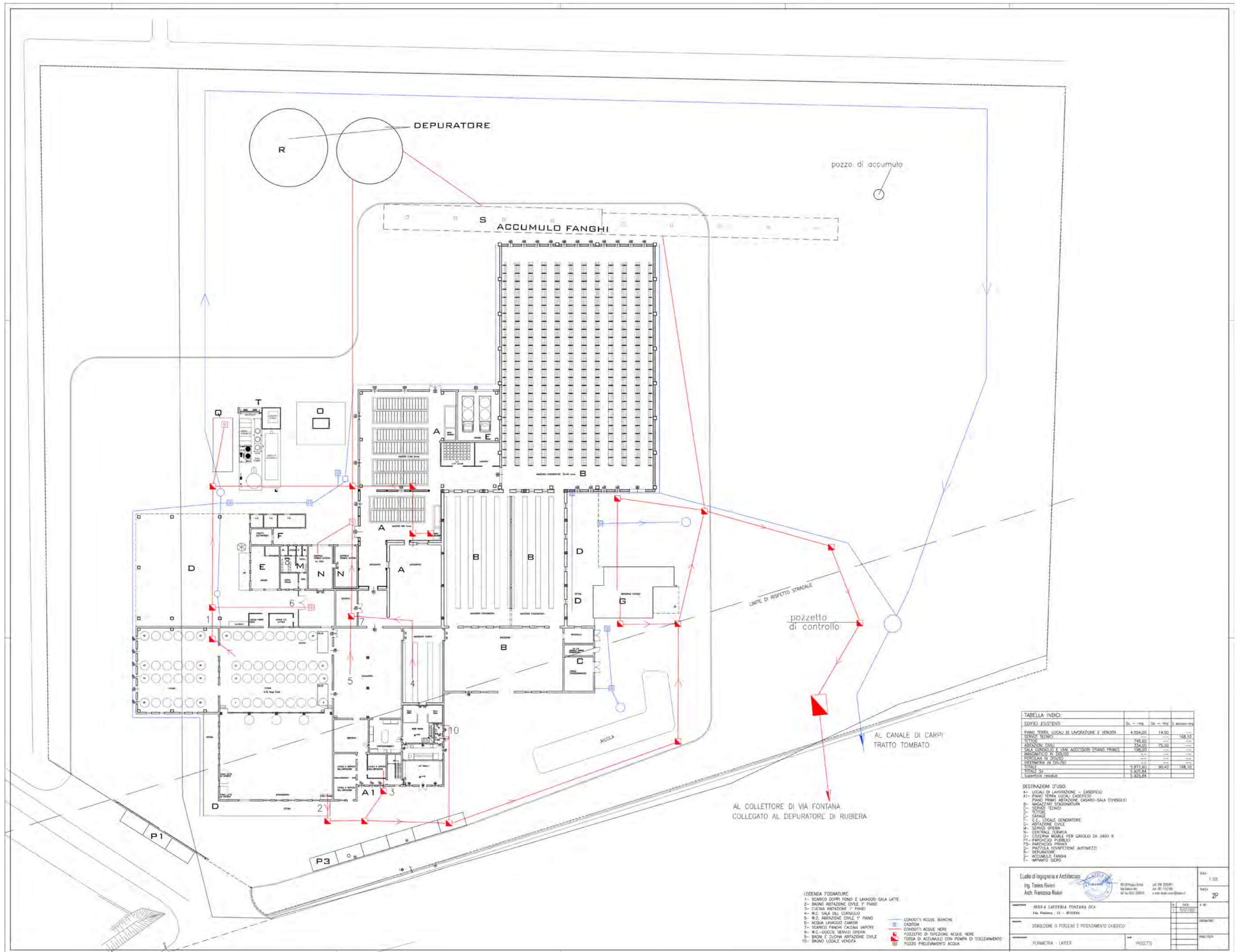
Studio di Ingegneria e Architettura		15/05/2023		SCALA	1:200
Ing. Tiziana Rivieri		15/05/2023		TABELLA	1P
Arch. Francesca Rivieri		15/05/2023		PROGETTO	
NUOVA LATTERIA PONTANA S.p.A.		15/05/2023		PROGETTO	
Via Prosecco, 12 - BUBARA		15/05/2023		PROGETTO	
DEMOLIZIONE DI PORCHIAIE E POTENZIAMENTO CASERIO		15/05/2023		PROGETTO	
PLANIMETRIA - VERDE		15/05/2023		PROGETTO	





Studio di Ingegneria e Architettura Ing. Tonino Rivieri Arch. Francesca Rivieri			42100 Fleggio Emilia Via Oslevia 4/A tel. fax 0522 306876	cell. 348 2626441 cell. 347 7122166 e mail: studio.rivieri@tiscali.it	SCALA 1:500
					TAVOLA 1GR
COMMITTENTE NUOVA LATTERIA FONTANA SCA Via Fontana , 12 - RUBIERA	N. 1	DATA 15/07/2021	N. REL.		
PROGETTO DEMOLIZIONE DI PORCILAIE E POTENZIAMENTO CASEIFICIO			DISEGNATORE		
DENOMINAZIONE PLANIMETRIA - VERDE	FASE SOVRAPPOSIZIONE		PROGETTISTA		





**TABELLA INDICI:**

EDIFICI ESISTENTI	SA - mq	SA - mq	SA - mq
PIANO TERRA LOCALI DI LAVAZIONE E VENDITA	4.504,00	14,90	---
SERVIZIO TECNICO	---	---	188,10
TETTOIO	748,00	---	---
ABITAZIONE CIVILE	334,00	75,50	---
AREA COPERTA E VANI ACCESSORI (VANI PRIMA)	130,00	---	---
MANICOTTO DI RILASCIO	---	---	---
DISPOSITIVA DI PROTEZIONE	---	---	---
DEPURAZIONE IN TONDO	---	---	---
TOTALE	5.816,00	90,40	188,10
TOTALE SC	5.925,94	---	---
superficie residua	5.925,94	---	---

- DESTINAZIONI D'USO:**
- A+ LOCALI DI LAVORAZIONE - CASERFICIO
  - A1+ PIANO TERRA LOCALI CASERFICIO
  - A1 PIANO PRIMO ABITAZIONE CASARO-SALA CONSULEI
  - MAGAZZINO STRAORDINARIA
  - C- SERVIZI TECNICO
  - T- TETTOIO
  - CANALE
  - C.E. LOCALE GENERATORE
  - ABITAZIONE CIVILE
  - U- SERVIZI OPERA
  - N- CENTRALI TERMICA
  - D- COLLETTORI MOBILI PER GASOLIO DA 2400 H
  - P+ PARCHEGGIO PUBBLICO
  - P3- PARCHEGGIO PRIVATO
  - P- PAVIMENTAZIONE AUTOMOVILI
  - R- DEPURAZIONE
  - S- ACCUMULO FANGHI
  - C- IMPIANTO SECO

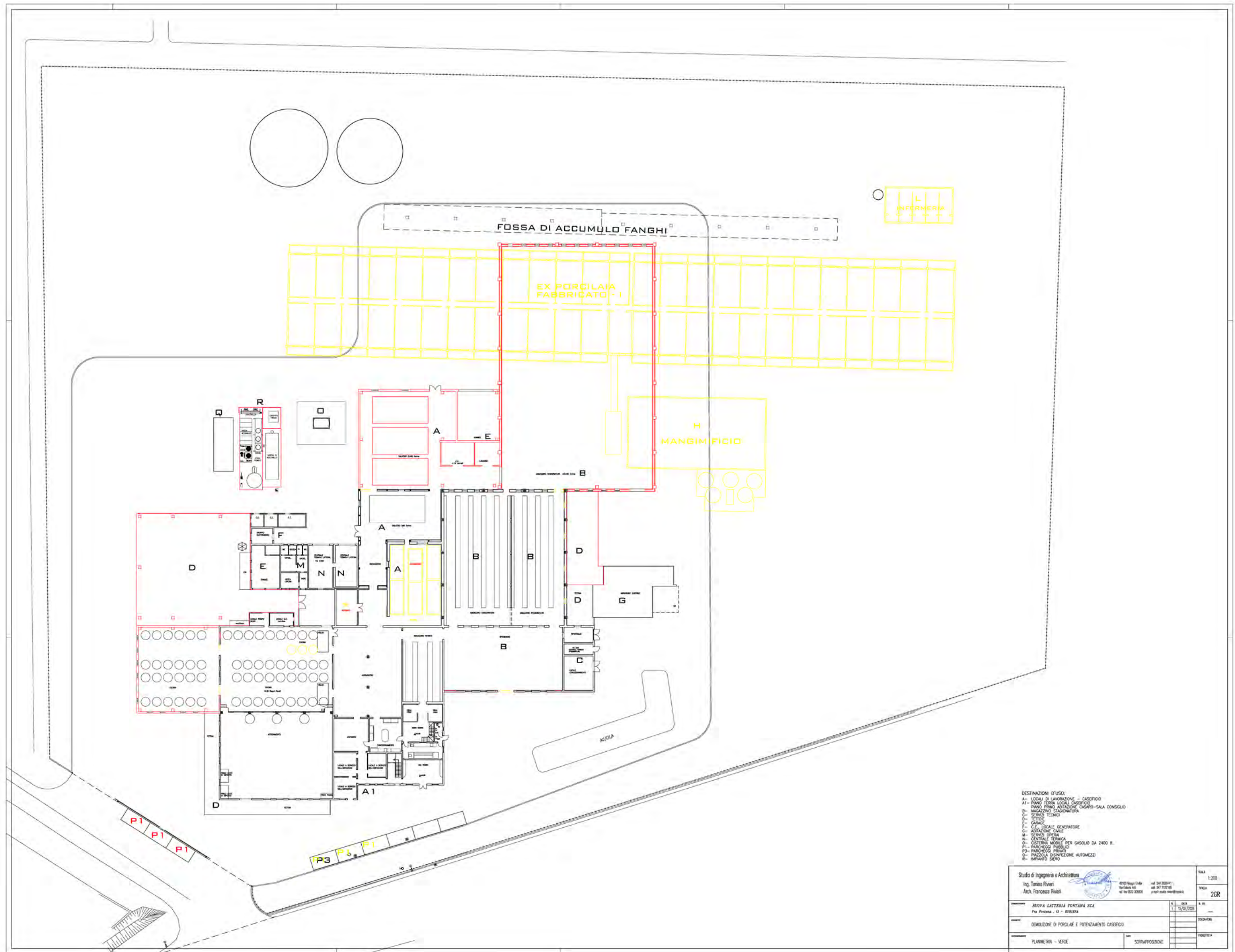
- LEGENDA FONNATURE:**
- 1- SCARICO DOPPI FONDI E LAVAZZO SALA LATTE
  - 2- BAGNI ABITAZIONE CIVILE 1° PIANO
  - 3- CUCINA ABITAZIONE 1° PIANO
  - 4- W.C. SALA DEL CORSGOLO
  - 5- W.C. ABITAZIONE CIVILE 1° PIANO
  - 6- ACQUA LINGUCCI CAMION
  - 7- SCARICO FANGHI CALDAIA VAPORE
  - 8- W.C.-BIOGAS SERVO OPERA
  - 9- BAGNI E DUBBIA ABITAZIONE CIVILE
  - 10- BAGNO LOCALE VENDITA
- CONDOTTI ACQUE BIANCHE:**
- CASTORIA
  - POZZETTO DI TORREZIONE ACQUE NERE
  - TORSA DI ACCUMULO CON POMPA DI SOLLEVAMENTO
  - POZZO PRELEVAMENTO ACQUA

Studio di Ingegneria e Architettura  
 Ing. Tommaso Fivini  
 Arch. Francesca Rivieri

PROGETTO

PRODOTTO

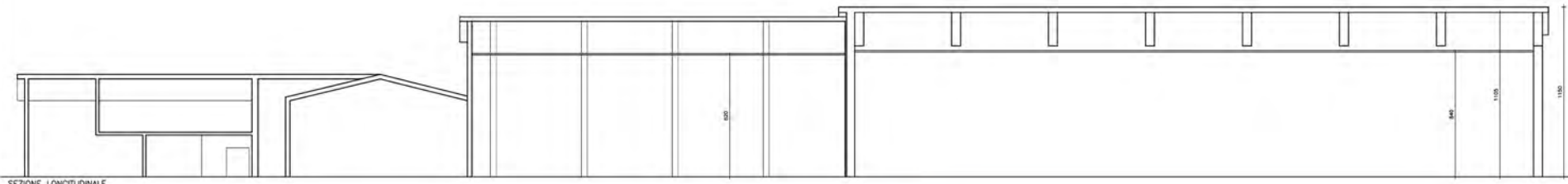




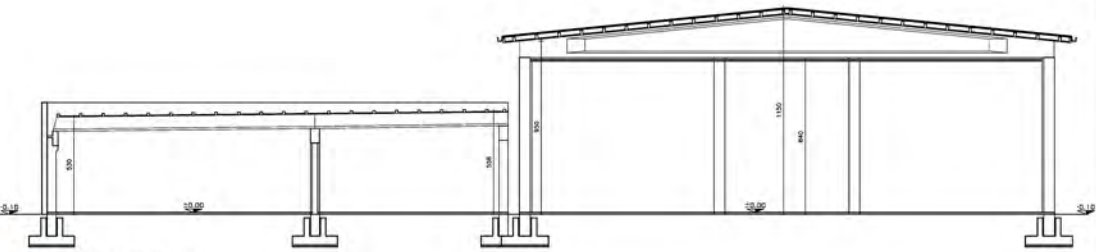
- DESTINAZIONI D'USO:
- A- LOCALI DI LAVORAZIONE - CASEIFICIO
  - A1- PRIMO PIANO LOCALI CASEIFICIO
  - P1- PRIMO PIANO ABBANDONATO CASARIO-SALA CONSIGLIO
  - B- MAGAZZINO STAGIONATURA
  - C- SERVIZI TECNICI
  - D- TETTORE
  - E- SERVIZI
  - F- C.E. LOCALE GENERATORE
  - G- ABBANDONATO
  - M- SERVIZI OPERA
  - N- CENTRALE TERMICA
  - O- CISTERNA MOBILE PER GASOLIO DA 2400 lt.
  - P1- PARCHEGGIO PUBBLICO
  - P3- PARCHEGGIO PRIVATI
  - FP3- PALAZZO SOSTITUZIONE AUTOMEZZI
  - R- IMPIANTO SERVO

Studio di Ingegneria e Architettura Ing. Tonino Rivetti Arch. Francesco Rivetti		47100 Segni (Viterbo) - tel. 0761/303941 Via Salaria 68 - tel. 0761/303942 tel. fax 0761/303943 - e-mail: studio@rivetti.it	Scala: 1:200 Foglio: 2GR
ANOVA LATTERIA FONTANA S.p.A. Via Fontana - 12 - BREVERA		N. BOA: 1/200/2021 A. M.:	DATA:
DEMOLIZIONE DI PORCELAINA E POTENZIAMENTO CASEIFICIO		DESCRIZIONE:	DATA:
PLANNERIA - VERDE		SOVRAPPOSIZIONE:	DATA:





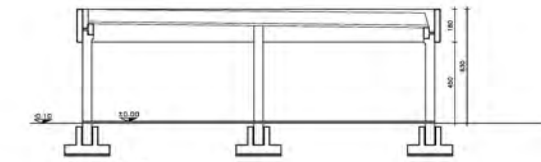
SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE MAGAZZINO - SALATOIO



PROSPETTO SUD



SEZIONE TETTOIA



PROSPETTO OVEST



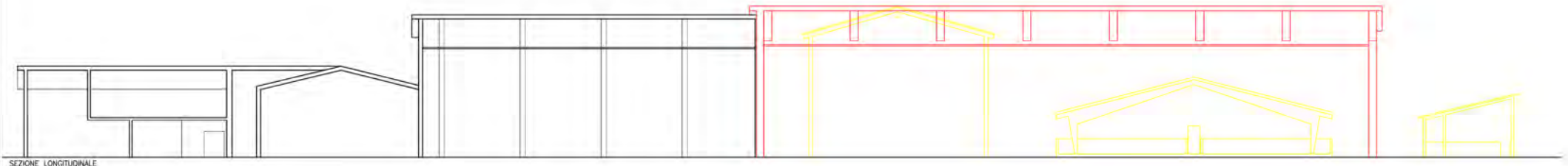
PROSPETTO EST



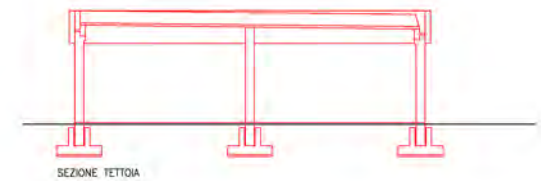
PROSPETTO NORD

Studio di Ingegneria e Architettura Ing. Tonino Rivieri Arch. Francesca Rivieri				42100 Reggio Emilia Via Dalmata 4/A tel. fax 0522 306876		cell. 348 2826441 cell. 347 7122166 e mail: studio.rivieri@iscali.it		SCALA 1:200
COMMITTENTE NUOVA LATTERIA FONTANA SCA Via Fontana, 12 - NOBISERA		N. 1		DATA 15/07/2021		N. RE.		TAVOLA 3P
PROGETTO DEMOLIZIONE DI PORCILAIE E POTENZIAMENTO CASEIFICO		DISGNATORE		PROGETTISTA		APPROVATORE PROSPETTI - SEZIONI		DATA PROGETTO





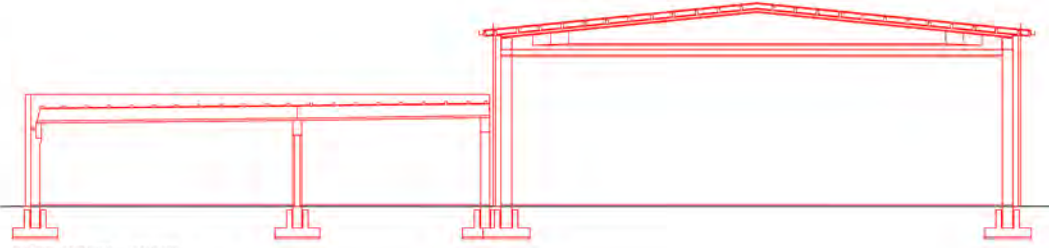
SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE TETTOIA



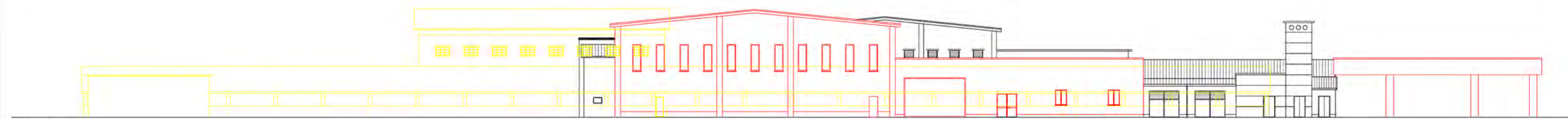
PROSPETTO SUD



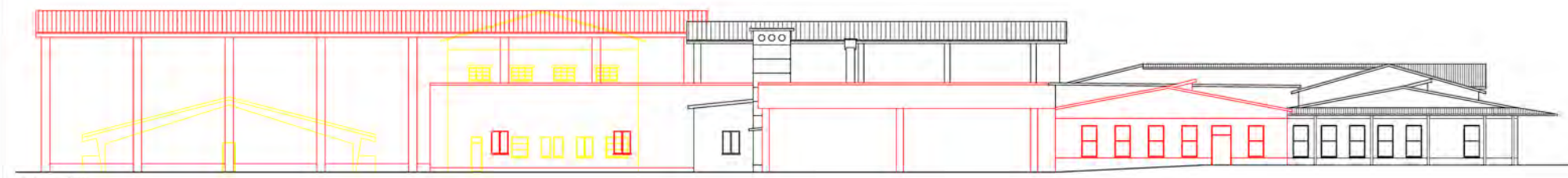
SEZIONE MAGAZZINO - SALATTOIO



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD

Studio di Ingegneria e Architettura Ing. Tonino Rivieri Arch. Francesca Rivieri				42100 Reggio Emilia Via Ostavia 4/A tel. fax 0522 308876		cell. 348 2526441 cell. 347 7122185 e mail: studio.rivieri@iscsai.it		SCALA 1:200
COMMITTENTE NUOVA LATTERIA FONTANA SCA Via Fontana, 12 - RUBIERA		N. DATA 1 15/07/2021		N. RI. 3GR		TAVOLA		
PROGETTO DEMOLIZIONE DI PORCOLAIE E POTENZIAMENTO CASEIFICIO						DIREZIONE		
DESCRIZIONE PROSPETTI - SEZIONI		PLAN SOVRAPPOSIZIONE				PROGETTISTA		



## b) Motivazioni delle scelte progettuali

### Stato Attuale:

La Latteria, sita in via Fontana n. 12 – Rubiera – Reggio Emilia, trasforma il latte conferito dai soci, per circa 17.000 tonnellate/anno, in formaggio Parmigiano Reggiano, burro e siero.

Il Caseificio si presenta completo di linea di lavorazione con cucina per 39 doppi fondi, affioramento in locale separato, asciugatoio, salatoio ad immersione, magazzino di stagionatura, locale per frigo panna, servizi tecnici, sanitari, abitazione casaro, sala riunione, negozio per la vendita diretta di formaggio Parmigiano Reggiano di produzione propria, dotato di magazzino per lo stoccaggio dei prodotti in vendita, retro vendita per la lavorazione dei prodotti in esposizione ed il loro confezionamento, porcilaie per 2.000 capi con depositi liquami interrati (dismessa a Novembre 2018).

Recentemente è stata depositata una richiesta di modifica all'ingresso esistente al fine di migliorare gli ingressi, la viabilità interna e con lo scopo di recintare l'intero complesso per motivi di sicurezza.

### Opere in Progetto:

Il potenziamento e ampliamento del Caseificio sono dovuti all'esigenza di aumentare la potenzialità per la lavorazione del latte dei soci conferitori; pertanto si prevedono le seguenti opere:

- Demolizione porcilaie, quarantena, mangimificio;
- Ampliamento cucina - sala latte e realizzazione di tettoia;
- Realizzazione di Magazzino da 33.400 forme, salatoio ad immersione per 2.040 posti forma, locale camera calda e lavaggio carrelli, locale ad uso deposito, ampliamento tettoia per impianto di condizionamento;
- Realizzazione di un impianto di depurazione aziendale con il recupero delle vasche liquami esistenti;
- Realizzazione di basamento e impianto siero.

Si vedano in dettaglio:

- Demolizione porcilaie, quarantena, mangimificio  
Verranno interamente eliminati gli edifici esistenti, le superfici e i volumi verranno utilizzati, da un punto di vista urbanistico, per la realizzazione dei volumi in progetto.
- Ampliamento cucina - sala latte e realizzazione di tettoia  
L'attuale sala latte è dotata di n. 39 doppi fondi. Ne verranno rimossi n. 3 per semplificare i percorsi e la movimentazione delle forme.  
La nuova sala latte, sul lato Nord, conterrà n. 24 nuovi doppi fondi. Quindi la cottura del latte verrà eseguita con complessive n. 60 caldaie per una capacità produttiva di 25.000 ton/anno di latte.  
Il nuovo locale di dimensioni 16,40 m x 15,45 m, altezza utile 4,00 m, con il tetto allineato a quello della sala latte esistente, sarà costituito da: fondazioni in c.a. in opera, pareti in muratura, paramenti esterni in parte facciavista simile ad esistente, in parte intonaco esterno con tinteggio. Pannello interno isolato tipo sandwich sp. 8 cm in vetroresina alimentare, colore bianco latte. Controsoffitto in pannelli isolati in vetroresina sp. 8 cm, copertura in travi e pannelli in c.a. tipo alari, manto in pannelli



ondulati coibentati sp. 12 cm, colore rosso mattone come quelli esistenti. I pavimenti saranno rivestiti in mattonelle di clinker con resine epossidiche alimentari. Gli angoli saranno dotati di sgusce arrotondate per i lavaggi. Il locale sarà dotato di impianto di ventilazione, idrico, elettrico, trasporto automatico latte e siero, guidovia per il trasporto forme.

Adiacente a questo nuovo locale verrà realizzata una tettoia (sul lato Est), avrà dimensioni 21,00 x 21,30 H= 4,00, pilastri, travi piane e copertura costituita da tegoli alari nervati in c.a., manto in pannelli sandwich sp. 12 cm in polistirene a doppia barriera. La tettoia permetterà la copertura delle attrezzature e degli impianti per il siero esterni e sul lato Est per il lavaggio delle autobotti.

- Realizzazione di Magazzino da 33.400 forme, salatoio ad immersione per 2.040 posti forma, locale camera calda e lavaggio carrelli, locale ad uso deposito, ampliamento tettoia per impianto di condizionamento

Il Caseificio avrà una potenzialità di 25.000 ton/anno di latte, quindi sarà in grado di produrre 50.000 forme/anno.

Il calo del prezzo del formaggio, causa l'andamento del mercato, e l'incremento dei costi di stagionatura presso terzi, portano alla necessità di stagionare il prodotto in azienda per un periodo almeno di 12/18 mesi. Ad oggi l'azienda riesce a stagionare 13.300 forme, pari ad un massimo di 5/6 mesi di produzione.

Si prevede pertanto la realizzazione di un nuovo magazzino di stagionatura formaggio per 33.400 forme, che sommate alle 13.300 del magazzino esistente porteranno ad una capacità complessiva di 46.700 forme, pari quindi ad una stagionatura ottimale di 15/18 mesi di produzione oggi e pari alla produzione di circa un anno di lavorazione in seguito all'ampliamento.

Il magazzino, di dimensioni in pianta 29,25 x 46,45 h utile = 8,40 m, avrà fondazioni in c.a. in opera, pilastri e travi monolitiche prefabbricate in c.a., pannelli orizzontali perimetrali sp. 30 cm prefabbricati isolati a taglio termico, parete esterna facciavista (simile al magazzino attuale), ulteriore isolamento interno (sp. 10 cm), copertura in pannelli in c.a. a  $\pi$ , manto superiore in lana di vetro a due strati 6+6 e pannello sandwich sp. 12 cm nervato in polistirene, gronde e pluviali in acciaio inox, pavimento in c.a. trattato al quarzo con antipolvere, serramenti in pvc apribili elettricamente, porte REI 120. Si prevedono inferriate regolamentari e reti antinsetto plastificate.

Le scaffalature saranno previste in accordo con le NTC 2018. L'ambiente sarà climatizzato. E' previsto un gruppo elettrogeno, impianto elettrico, movimentazione delle forme e pulizia con macchine automatiche.

Con una cucina di n. 60 doppifondi si possono produrre fino a 138 forme/giorno, quindi si prevede un salatoio a immersione per circa 2.700 forme complessive (18÷20 gg di salatura).

Il vecchio salatoio da 992 posti forma, ormai obsoleto e difficile da gestire per gli spazi ristretti e i cestelli troppo piccoli, verrà trasformato in area per l'asciugatura forme. Verrà mantenuto il salatoio per 680 forme, recentemente costruito. Il salatoio verrà ampliato con altre 6 vasche per 2.040 forme, con cestelli da 20 forme cadauno.

Il nuovo salatoio con pilastri e travi in c.a. prefabbricate, avrà le pareti esterne in pannelli in c.a. a taglio termico sp. 30 cm intonacati esternamente con tinteggio analogo a quello esistente; all'interno si prevedono pannelli coibentati sp. 8 cm sandwich in vetroresina, colore bianco avorio.

I pavimenti saranno in mattonelle di clinker con resine epossidiche alimentari. Gli angoli saranno dotati di sgusce per migliorare i lavaggi. La copertura sarà



controsoffittata con pannelli in vetroresina sp. 8 cm. Le vasche di salatura saranno in c.a. rivestito in resina alimentare.

Il locale sarà dotato di impianto di ventilazione, idrico, elettrico, carroponte e ricircolo, filtraggio e raffreddamento della salamoia.

Verrà eliminata la camera calda (a 24°C), che diventerà un deposito per attrezzature. La nuova camera calda verrà ricavata di fianco al nuovo salatoio. Potrà contenere 14 carrelli da n. 9 forme cadauno. A lato verrà ricavato un locale ad uso lavaggio carrelli.

Verrà ampliata la tettoia esistente per la copertura degli impianti di climatizzazione del magazzino esistente al fine di ospitare anche gli impianti del nuovo magazzino, avrà dimensioni 5,90 x 14,40, avrà struttura in acciaio zincato e copertura in pannelli sandwich.

- Locale spedizione:

Viene ricavato nel magazzino esistente sul lato Ovest; il portone attrezzato per il carico e scarico con copri/scopri di protezione verrà spostato nel centro della parete esterna. Il locale verrà svuotato delle vecchie scaffalature e dotato di pesa a pavimento. I magazzini verranno collegati da un corridoio Est/Ovest che permetterà un percorso diretto verso la spedizione. Il corridoio sarà opportunamente compartimentato con portoni REI 120.

- Realizzazione di un impianto di depurazione aziendale con il recupero delle vasche liquami esistenti

L'impianto permetterà la depurazione di acque di scarico provenienti dal Caseificio. Attualmente il Caseificio scarica le acque reflue direttamente in pubblica fognatura.

Allo scopo verranno riutilizzate le due vasche cilindriche con coperchio filo terra e parte delle vasche rettangolari esistenti e prima utilizzate per l'accumulo dei liquami provenienti dalle porcilaie. Le acque depurate verranno poi inviate all'impianto di sollevamento esistente per raggiungere la fognatura pubblica a circa un km.

- Realizzazione di basamento e impianto siero.

All'esterno, in prossimità della cisterna per il gasolio, verrà ubicato l'impianto di raffreddamento siero, debitamente adeguato alle nuove potenzialità, per la vendita a ditte specializzate per la concentrazione e successiva trasformazione ad uso prodotti alimentari e cosmetici.

L'intervento in progetto non modificherà la tipologia architettonica e strutturale del complesso, come si evince dalla modellazione allegata.

Verranno utilizzate le medesime finiture e i medesimi colori.

La volumetria e la forma complessiva del complesso non differirà sostanzialmente da quello esistente, verranno ridistribuite le aree recuperate dall'allevamento suini, ma le superfici complessive diminuiranno rispetto alle attuali.

Come si vede di seguito, in una fotografia scattata dal Parco Fluviale del Secchia, già adesso il magazzino esistente è ben mascherato e integrato nel panorama, la porcilaia (bassa e meno visibile) traccia comunque un segno orizzontale sullo skyline, il mangimificio spicca e impatta ben più di quanto non farà il nuovo magazzino; tutto il complesso, una volta impiantato il verde risulterà omogeneo e ben inserito nel panorama, ben più di quanto non faccia oggi l'edificio residenziale adiacente al complesso produttivo.







1. Simulazione dello stato dei luoghi

STATO ATTUALE





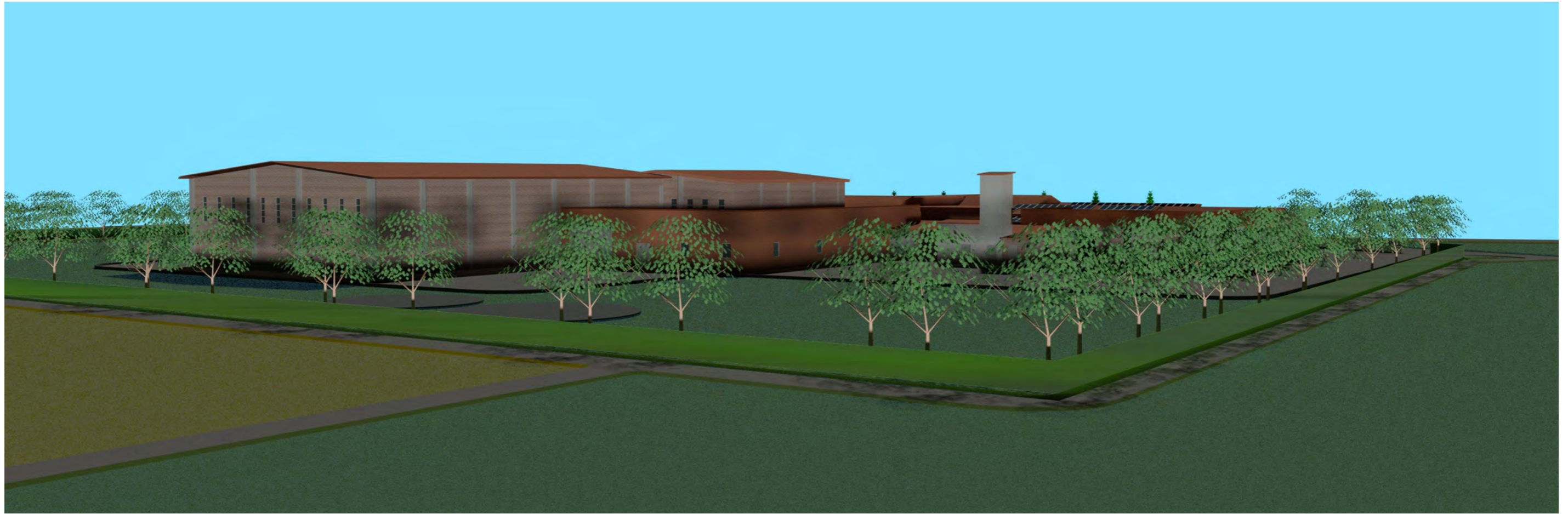
PROGETTO











VISTA NORD-EST  
VISTA SUD-EST







VISTA NORD



2. Previsione degli effetti delle trasformazioni

Date le dimensioni e la tipologia dell'intervento (materiali e struttura sono in conformità ai fabbricati esistenti), si ritiene che l'intervento proposto, necessario al miglioramento della lavorazione dei prodotti e ad una migliore gestione interna delle lavorazioni, non alteri minimamente l'aspetto del complesso.

La demolizione delle porcilaie e del mangimificio porteranno ad un notevole miglioramento in termini di inquinamento e verrà notevolmente ridotto l'impatto ambientale. Si consideri che il nuovo magazzino avrà altezza uguale al mangimificio in demolizione e ma l'impatto visivo migliorerà (come si evince dalle simulazioni) i volumi verranno accorpati e uniformati.

Si allega una relazione riguardante le scelte progettuali, basate sulla tipicità di edifici produttivi esistenti.

3. Opere di mitigazione

Come si evince dal materiale fotografico, l'area è dotata di alberature ad alto fusto sia sul perimetro che all'interno.

Il verde esistente è ampiamente sufficiente a mascherare gli interventi esistenti, si prevede l'impianto di essenze autoctone (come evidenziato nelle tavole allegate) al fine di mascherare ulteriormente i volumi del caseificio, soprattutto sui fronti Nord ed Est.

Si allega una appendice del rilievo del verde esistente.

Rubiera, lì 15/07/2021

Il Tecnico  
Arch. Francesca Rivieri

A circular blue ink stamp of the architect. The text inside the stamp reads "FRANCESCA RIVIERI", "REG. E. DI RUBIERA", and "ARCHITETTO". There is a handwritten signature in blue ink over the stamp.