

comune

**Medolla**

provincia

**Modena**

intervento

Progetto per l'ampliamento di un fabbricato esistente adibito all'esercizio d'impresa per lo sviluppo di un'attività economica già insediata da realizzarsi nell'area di pertinenza della stessa.

intervento da realizzarsi nell'ambito del Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R.24 del 21/12/2017

progettista opere architettoniche

**Geom.Rebecchi Marco**

localizzazione

Medolla,  
via Maestri del Lavoro, n.5

identificazione catastale

foglio n.11  
part.n.831-628

progettista opere strutturali

**Ing.Papazzoni Ermanno**

descrizione elaborato

**relazione tecnica descrittiva**

committente

**Emotec s.r.l.**  
C.F. - P.IVA 02578710366  
via Maestri del Lavoro, 5 - 41036 Medolla (MO)

data

**02/11/2023**

**E**  
Comune di Medolla  
Comune di Medolla  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0012184/2023 del 21/11/2023  
Firmatario: Marco Rebecchi



revisione	data	descrizione
A		
B		
C		
D		
E		

## PREMESSA

---

La presente relazione tecnica è allegata alla Richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento di un fabbricato esistente adibito all'esercizio d'impresa per lo sviluppo di un'attività economica già insediata da realizzarsi nell'area di pertinenza della stessa; l'intervento è da realizzarsi nell'ambito del Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R.24 del 21/12/2017.

Il complesso produttivo e l'area sulla quale è previsto l'ampliamento, siti a Medolla capoluogo in via Maestri del Lavoro e identificati catastalmente al foglio n.11 particelle n.831-628, sono di proprietà della società **EMOTEC s.r.l.**, C.F. e P.IVA 02578710366, con sede a Medolla (MO) in via Maestri del Lavoro n.5, il cui legale rappresentante è il Sig.Schittini Francesco, C.F. SCH FNC 57M18D122W, nato a Crotone (CZ) il 18/08/1957 e residente a Mirandola (MO) in via J.Barozzi n°5F int.6.



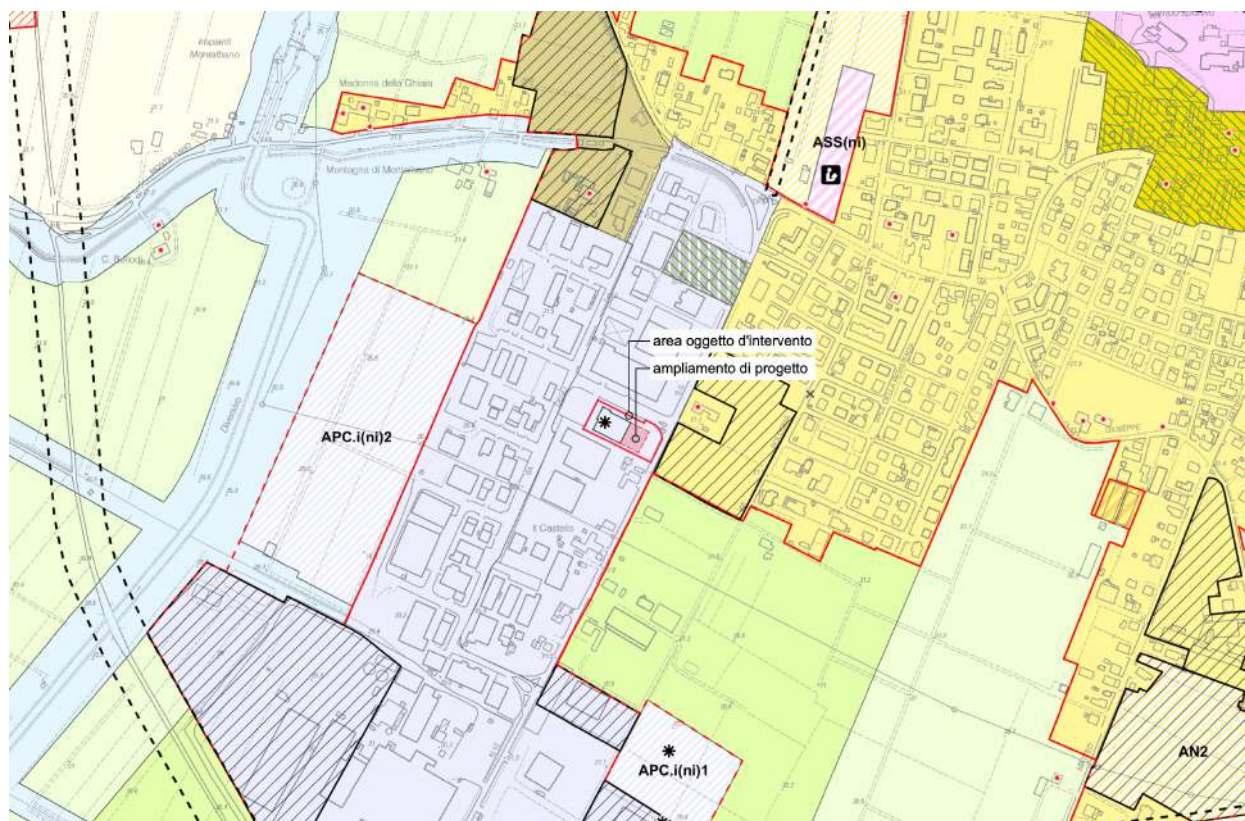
La società **EMOTEC s.r.l.**, attiva nella produzione di dispositivi medici per l'infusione e la trasfusione oltre che nella fornitura di servizi di packaging secondario farmaceutico, è nata nel 1983 come azienda di contract manufacturing di importanti compagnie leader nel settore

biomedico situate a Mirandola, e fa ora parte del gruppo Medtech Holding S.p.A. secondo un progetto di aggregazione volto alla creazione di un polo di riferimento nel settore biomedicale.

Nel 1999 ha ottenuto il marchio CE per poter sviluppare, assemblare e vendere su scala internazionale i dispositivi medici prodotti e nel 2003 ha ricevuto l'autorizzazione dall' AIFA come Officina farmaceutica, diversificando il suo core business iniziale e costruendo relazioni di fiducia e affidabilità con importanti società operanti nel settore farmaceutico.

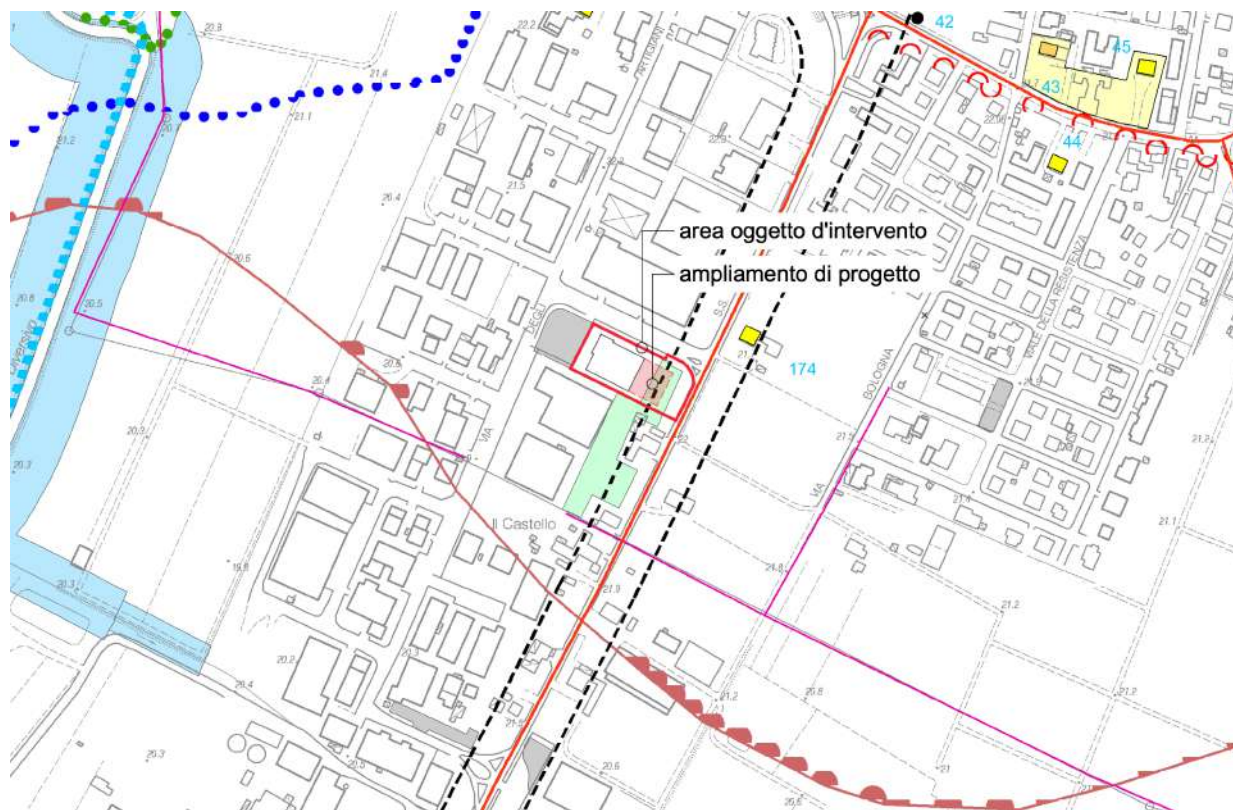
L'alta specializzazione della produzione e l'ampio raggio dei mercati hanno condotto **EMOTEC s.r.l.** a uno sviluppo tale da dover aumentare gli spazi destinati a magazzino e produzione. La previsione per il prossimo triennio è infatti quella di poter acquisire ulteriori quote di mercato che richiederanno un aumento della produzione stimato sino al raddoppio dell'attuale fatturato.

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del P.S.C. vigente, il fabbricato esistente e l'area adiacente destinata all'ampliamento ricadono in ambito APC.i(c) “*ambiti produttivi esistenti consolidati*” (artt.51/52 N.T.A.).



Per quanto attiene ai vincoli, il riferimento è costituito dalla Tavola PSC 2.1 “Carta dei vincoli e delle tutele”, nella quale, in sovrapposizione a parte dell’area di intervento, è indicata

un'area a verde pubblico (dotazione territoriale), che, di fatto, specifica una differente destinazione d'uso rispetto a quella attribuita all'ambito produttivo.



La fascia di verde pubblico attraversa il parcheggio privato all'interno della proprietà di Emotec s.r.l., conservando una distanza di circa 13,50 ml. dal confine stradale e corrisponde ad una porzione di 982,00 m<sup>2</sup> con larghezza di circa 22,50 ml. e lunghezza (sviluppo lungo l'asse di via S.S.12) di circa 43,50 ml..

Tale conformazione - previsione si è dimostrata nel tempo "debole" e, già nell'occasione della variante al PSC del 2020, viene operato, proprio nel lotto di proprietà di Emotec s.r.l., un primo ridimensionamento del vincolo a verde pubblico lasciando a futura destinazione pubblica la gran parte del parcheggio **in cui si propone la realizzazione dell'ampliamento dello stabilimento.**

L'istanza per la richiesta del Permesso di Costruire presentata nell'ambito del Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R.24 del 21/12/2017 risponde all'esigenza di poter realizzare un ampliamento dell'attuale stabilimento nel più breve tempo possibile.

Le trasformazioni attuabili ai sensi dell'articolo 53 della L.R. 24/2017 tramite "Procedimento unico" comprendono anche il caso, definito, al comma 1, lettera b), di *"Interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di*

*attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.";* è così possibile, ai sensi del comma 2, lettera b) "Approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente."

Nel caso in oggetto, di cui alla presente richiesta di P.d.C., si tratta di **“ampliamento di fabbricato adibito all'esercizio di impresa” per “lo sviluppo di attività economica già insediata, nell'area di pertinenza e in lotto contiguo”**. Sono quindi perfettamente corrispondenti i requisiti normativi di accesso al procedimento unico e le necessità dell'impresa proponente, che si trova nella condizione di dover ampliare il proprio stabilimento, attivo e insediato nel Comune, in area di pertinenza e in parte del lotto contiguo dell'ex parcheggio.

#### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

L'intervento si colloca nella zona artigianale a sud di Medolla a poca distanza e direttamente collegata alla grande arteria stradale S.S.12 Abetone Brennero in una zona insediata da tipologie e funzioni prettamente industriali, commerciali e direzionali; l'area è attestata in prossimità all'incrocio con via Maestri del Lavoro e comprende in parte il sedime pertinenziale dell'attuale stabilimento e in parte l'area del parcheggio privato, non utilizzato.

Il fronte principale dello stabilimento è lungo via Maestri del Lavoro, sul lato della S.S.12 prospetta un fronte laterale.

Il progetto di ampliamento consiste nell'estensione verso Est dell'attuale fabbricato nel quale saranno insediati un laboratorio (indicato nell'elaborato di progetto "area controllata non classificata (CNC)") e due aree di magazzino, delle quali una a temperatura controllata che saranno funzionalmente indipendenti da quelli esistenti. Il laboratorio sarà dotato di un controsoffitto calpestabile al di sopra del quale saranno alloggiati gli impianti.

In particolare, nei locali in ampliamento saranno svolte le seguenti attività:

**Zona produzione:** controllo visivo sacche da infusione, attività svolta manualmente dagli operatori con l'ausilio di una postazione dedicata (tavolo per sperlatura provvisto di idonea illuminazione); sperlatura automatica fiale in vetro, svolta tramite utilizzo di sperlatrice automatica; etichettatura fiale in vetro, svolta tramite utilizzo di attrezzature semi-automatiche; blisteratura fiale etichettate, svolta tramite l'utilizzo di saldatrice con posizionamento manuale del cassonetto e del foglio di copertura del blister; astucciamento manuale, attività svolta manualmente dagli operatori che consiste nella formazione dell'astuccio, introduzione di fiale, bustine, contenitore primario, e foglietto illustrativo con chiusura finale dell'astuccio; sistema di stampa dati variabili, codice datamatrix e nr seriali su astuccio, svolto tramite l'utilizzo di sistema di stampa automatica con emissione etichetta scatola imballo; formazione della scatola imballo e del pallet finale.

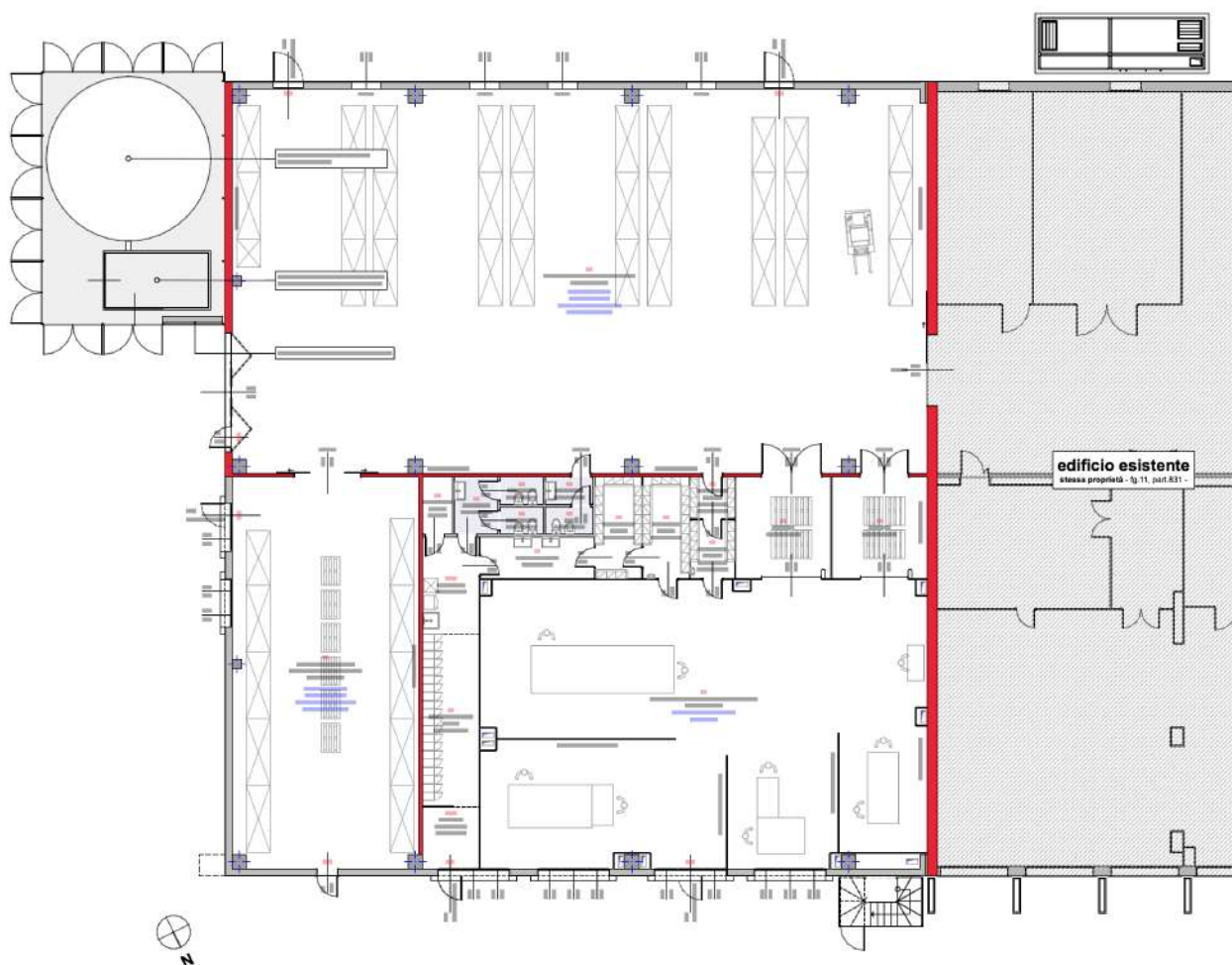
**Zona magazzino condizionato:** stoccaggio dei semilavorati/sfusi di prodotti farmaceutici che dovranno subire la lavorazione prevista e allo stoccaggio dei prodotti finiti

**Magazzino:** stoccaggio di tutti i materiali di confezionamento.

Il nuovo edificio assumerà gli allineamenti in asse Est Ovest dell'attuale costruzione e assicurerà un nuovo, ordinato fronte lungo la S.S.12; tra tale fronte e la strada saranno riservati spazi di manovra e recintata il nuovo parcheggio pertinenziale.

Oltre alla recinzione del parcheggio, nella fascia corrispondente al fosso di salvaguardia della strada, verrà realizzato e ceduto al Comune un tratto di pista ciclabile, che si congiungerà a quello esistente (sempre sul lato Ovest della S.S.12) a Nord dell'incrocio di via Maestri del Lavoro.

L'edificio è caratterizzato da una pianta rettangolare avente dimensioni pari a ml 29,50\*33,33 ed un'altezza uguale per tutti i fronti pari a ml.9,03; il lato più corto è quello prospiciente via Maestri del Lavoro ed è in continuità con l'esistente.



L'intero fabbricato di progetto è ad unico piano; la porzione situata a nord, verso via Maestri del Lavoro, pari a circa la metà dell'ampliamento, destinata al magazzino a temperatura controllata e al laboratorio con annessi servizi igienici e spogliatoi per i dipendenti, avrà copertura piana (lastrico solare) accessibile da una scala esterna ed è destinata a vani tecnici; la porzione a sud a tutt'altezza, destinata interamente a magazzino e collegata direttamente al fabbricato esistente, ha copertura leggermente inclinata non accessibile e sede del campo fotovoltaico a servizio dell'attività.

In tutti i locali destinati alla presenza di attività lavorative sono garantiti i requisiti nel rispetto dell'allegato V del D.lgs. 9 Aprile 2008, n. 81 - Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro.

I magazzini e il laboratorio sono dotati di aero-illuminazione naturale con superficie finestrata apribile superiore a 1/8 della superficie di pavimento; gli spogliatoi e i servizi igienici sono previsti dotati d'impianto d'aerazione forzata garante di un ricambio d'aria che rispetta i limiti della normativa di settore.

Per quanto riguarda le strutture, il nuovo edificio è del tipo prefabbricato con struttura portante in pilastri e travi in c.a., copertura con travi in c.a.p., tamponamento esterno con pannelli prefabbricati in c.a. coibentati e a taglio termico con superficie esterna in cemento liscio colorato con porzioni bocciardate

Le tramezzature interne saranno del tipo a struttura metallica e lastre di cartongesso; le pareti dello spogliatoio e dei servizi igienici a confine con i magazzini avranno doppia struttura metallica per l'inserimento di materiale termicamente e acusticamente coibente.

Sarà garantito un ottimo confort termico ed acustico, attraverso particolari accorgimenti (come doppie pareti, isolanti a muro e su solette) ed una scelta accurata dei materiali utilizzati, anche per i serramenti. Si utilizzeranno intonaci ad elevata traspirabilità esenti da cemento e caratterizzati da alta lavorabilità pur senza l'utilizzo di additivi di sintesi, con finitura al civile, atti a ricevere la successiva tinteggiatura di tipo tinta silossanica.

I serramenti esterni saranno in alluminio anodizzato a taglio termico; le finiture interne dello spogliatoio e dei servizi igienici saranno del tipo tradizionale con porte in legno, pavimentazioni in monocottura o grès porcellanato, rivestimenti dei bagni in grès.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica l'impianto termico è destinato alla climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria sarà di tipo autonomo.

È dimostrato il rispetto dei parametri urbanistici di zona, come evidenziato nella tabella sottostante:

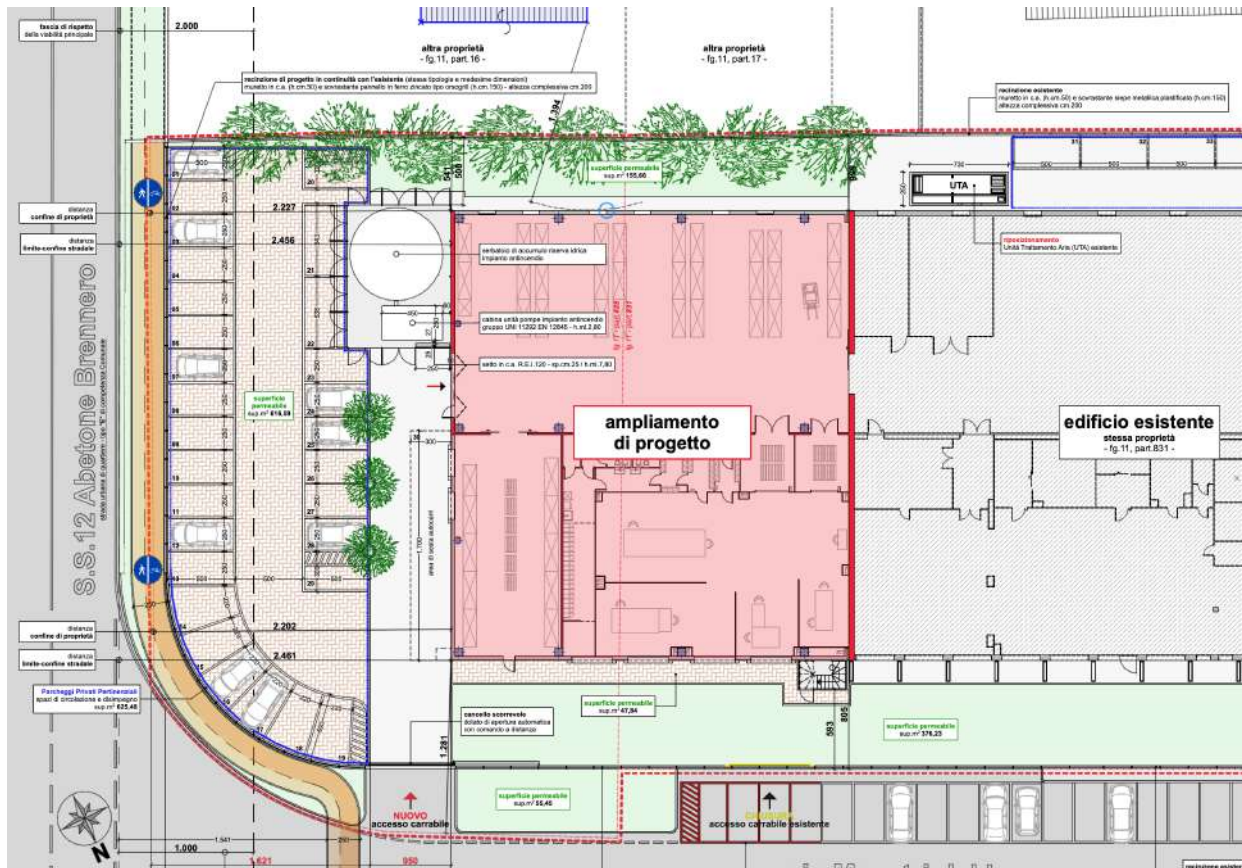
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
ambito APC.i(c): ambiti produttivi esistenti consolidati - art.52 NTA - art.21/24/25 RUE	
Superficie Fondiaria (Sf) reale <i>(desunta da rilievo topografico)</i>	= mq <b>5.010,00</b>
Superficie catastale	= mq 3.278,00 (part.831) + mq 1.717,00 (part.628)
Superficie porzione pista ciclabile di progetto da cedere ricadente all'interno della proprietà	= mq <b>93,00</b>
Superficie fondiaria (Sf) reale al netto porzione pista ciclabile di progetto da cedere	= mq <b>4.917,00</b>
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= <b>0,80</b> mqSl/mqSf
Superficie lorda massima (Sl)	= (4.917,00*0,80) = mq <b>3.933,60</b>
Rapporto di copertura massima (Q) <b>modificato</b> nell'ambito del Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R.24 del 21/12/2017 (anziché 50% come previsto dalle NTA del PSC vigente)	= <b>51%</b> Sf = mq.4.917,00*51% = mq <b>2.507,67</b>
Altezza massima (H)	= ml <b>15,00</b>
Superficie permeabile minima (Sp)	= <b>25%</b> Sf = mq 4.917,00*25% = mq <b>1.229,25</b>

<b>DIMOSTRAZIONE RISPETTO PARAMETRI URBANISTICI</b>	
Superficie Lorda (Sl) complessiva esistente	= mq <b>2.710,92</b> < mq 3.933,60
<b>progetto ampliamento</b>	= mq 1.727,68 (= 1.494,17 p.t. + 233,51 p.1°) = mq <b>983,24</b>
Altezza massima (H)	= ml <b>9,00</b> < ml 15,00
Superficie coperta (SC) esistente	= mq <b>2.492,81</b> < mq 2.507,67
<b>progetto ampliamento</b>	= mq 1.509,57 = mq <b>983,24</b>
Superficie Permeabile (SP) (verde privato + pavimentazione filtrante)	= mq <b>1.268,26</b> > mq 1.229,25

<b>PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI</b>	
dimostrazione rispetto dotazioni minime ai sensi degli artt. 63 e 64 N.T.A. del R.U.E.	
<i>"Dotazione parcheggi pertinenziali in relazione agli usi:</i>	
<b>U27 Attività manifatturiere industriali o artigianali:</b>	
<i>1 posto auto ogni 65 mq di SL e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF</i>	
<i>Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri</i>	
Superficie Lorda (SL) uso <b>U27</b> :	esistente - piano terra mq 1.494,17
	esistente - piano primo mq 233,51
	<b>progetto ampliamento</b> mq <b>983,21</b>
	sommano mq <b>2.710,89</b>
<b>Dotazione minima parcheggi:</b> mq 2.710,89/65 = 41,71 ⇒ n° posti auto <b>42</b>	
 <b>n° POSTI AUTO ESTERNI</b> di pertinenza (esistenti+ampliamento) = <b>43 &gt; 42</b>	
 <b>Capacità minima di parcheggio</b> (comma 1 art.63 N.T.A. R.U.E.) in termini di superficie lorda con il parametro convenzionale di mq.25 per posto auto comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno:	
n. <b>43</b> *mq 25 = mq <b>1.075,00</b>	
 <b>Superficie Lorda spazi di circolazione e disimpegno</b> (esistente+ampliamento) = mq <b>1.170,61</b>	
mq <b>1.170,61</b> > mq <b>1.075,00</b>	

In riferimento allo smaltimento delle acque reflue si rimanda all'elaborato grafico "Emotec\_PdC PU\_ARK 06 schema impianto fognario".

L'ingombro plano-volumetrico dell'edificio e le distanze dai confini sono rappresentati nell'elaborato grafico tav. " Emotec\_PdC PU\_ARK 02 SP planimetria generale".



Per quanto non espressamente specificato si rimanda agli elaborati grafici, alla modulistica e ai vari documenti allegati alla pratica che, unitamente alla presente, costituiscono istanza per la richiesta di rilascio del Permesso di Costruire.

Medolla, li 03/11/2023

Il Tecnico  
*Geom. Rebecchi Marco*