

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI PARMA

MOLINO GRASSI S.P.A.

**RICHIESTA DI AVVIO DI PROCEDIMENTO UNICO IN VARIANTE AGLI
STRUMENTI DI PLANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE,
AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017**

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

Parma, ottobre 2019

L.P. ENG. S.r.l.
ing. Maurizio Ghillani

INDICE

1.	PREMESSE	pag. 3
2.	STORIA AZIENDALE	pag. 3
3.	LEGITTIMITA' STATO DEI LUOGHI	pag. 4
4.	MOTIVAZIONI AZIENDALI	pag. 5
5.	INDIVIDUAZIONI AREE DI INTERVENTO	pag. 5
6.	PROPOSTA PROGETTUALE... ..	pag. 7

PREMESSE

Il programma aziendale di ristrutturazione e potenziamento della logistica della Molino Grassi Spa, in atto nella sede di Fraore, richiede la realizzazione di un nuovo piazzale per la sosta degli autoarticolati in lista per accedere alle bocche di carico del nuovo magazzino automatizzato prodotto finito, edificio in via di ultimazione nella porzione Nord Est del complesso molitorio.

La collocazione logisticamente più appropriata dell'area da dedicare al nuovo piazzale si trova sul fianco Est del nuovo magazzino, in linea con la rampa di accesso al parcheggio aziendale; anche quest'ultimo in via di ultimazione sempre secondo il programma di sviluppo della sede aziendale.

In questo modo la mobilità interna al molino viene fortemente discretizzata tra materie prime in entrata e prodotti in uscita, a favore di una circolazione sostanzialmente più ordinata in fase diurna, ma soprattutto più controllabile e sicura durante la chiusura notturna del centro logistico.

La posizione del centro molitorio, confinato a Sud dalla via Emilia, a Ovest dalla golena del torrente Taro e a Nord dalla linea ferroviaria MI-BO, del resto non consente alcuna espansione se non ad Est, al margine della zona urbanisticamente già classificata come Zona produttiva esistente in Ambito agricolo "ZP5" posta lungo l'asse viario SS 9 ed inclusa nel limite del territorio urbanizzato del Comune di Parma.

Per consentire il completamento della viabilità interna di sicurezza (norme antincendio), anche l'area presente a Nord del nuovo magazzino automatizzato e ricompresa dal sedime del Canale Otto Mulini, area ad oggi destinata a Zona agricola "ZEP", deve poter essere utilizzata come percorso di accesso dei mezzi antincendio e come via di fuga, riservando comunque una fascia di rispetto a verde in fregio al Canale Otto Mulini.

La presente relazione illustra le motivazioni aziendali che portano alla richiesta di avvio del procedimento di variazione di destinazione urbanistica delle porzioni di area agricola limitrofe all'area ZP5 occupata dal centro molitorio.

STORIA AZIENDALE

Il mulino di Fraore è presente da secoli nella cartografia del Ducato lungo il percorso del canale "*macinatorio e irrigatorio*" consortile "*Otto Mulini*", con incile a Madregolo e foce a Borgonovo di Sissa, creato anche per il trasporto locale delle merci.

La posizione lungo l'asta viaria della via Emilia a poche miglia dalla città è già importante per logistica intermodale acqua-terra.

Nella prima metà del XIX° secolo la realizzazione del ponte con relativa rampa di approccio in destra idraulica, secondo il progetto dell'ingegner Cocconcelli, rinforza il limite Sud del lotto confinando la costruzione che ospita il mulino ai piedi dell'imponente rilevato stradale concepito dal tecnico ducale per alzare il livello del nuovo ponte ben al di sopra delle piene del torrente Taro.

Nella seconda metà del XIX° secolo la costruzione della linea ferroviaria Milano-Bologna determina la sponda Nord dell'area, mentre le sistemazioni dell'argine golenale destro del torrente Taro ne hanno disegnato il limite Ovest.

La famiglia Grassi si insedia nel mulino nel 1934 con il capostipite Silvio, che trasforma grano duro e tenero in semole e farine per uso alimentare e sottoprodotti per uso zootecnico.

Nel dopoguerra la seconda generazione (Walter, Erminio e Gianni) realizza il nuovo moderno edificio per il mulino elettromeccanico e le celle di stoccaggio per il prodotto finito, oltre che la grande batteria di sili in conglomerato cementizio armato per lo stoccaggio del grano in entrata.

La terza e attuale generazione della famiglia Grassi (Silvio, Massimo e Andrea), a partire dagli anni '90 ha sviluppato il settore "biologico" ampliando e potenziando le strutture aziendali per fare spazio alle diverse tipologie di farine e semole da agricoltura biologica.

Oggi l'impianto produttivo di Fraore, tra i più tecnologicamente attrezzati ed avanzati del nostro paese, ha superato la capacità annua totale di 120.000 tonnellate di cui 70.000 biologiche, pari a circa il 60% del totale, con una linea di 220 tonnellate al giorno sia per il grano duro che per quello tenero, per un totale di 440 tonnellate di macinato per giorno; l'azienda si colloca al sesto posto nel settore in Italia per fatturato, al terzo per capacità totale di esportazione ed al primo posto per valori/volumi di export "bio", in particolare verso Francia, Germania, Scandinavia, Russia, Sud Africa, Giappone, Stati Uniti e Canada.

LEGITTIMITA' STATO DEI LUOGHI

La società Molino Grassi S.p.a. ha acquisito nel corso degli anni:

- la proprietà del lotto individuato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Parma al Foglio 19, mappale 157, contraddistinto nelle planimetrie come AREA 1, con atto di compravendita stipulato presso lo studio notarile del dott. Armando Trasatti il 24 settembre 2015 con n° repertorio 382538 e raccolta n° 20854, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 01 ottobre 2015 al n° 12776 e trascritto presso l'Agenzia Territorio Registri Immobiliari il 01 ottobre 2015 al R.G. 18551 e al R.P. 14256;
- la proprietà del lotto individuato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Parma al Foglio 19, mappale 7 (ex mappale n°6), di cui una porzione di circa 765 mq costituisce parte dell'AREA 2 indicata nelle planimetrie, con atto di vendita stipulato presso lo studio notarile del dott. Giovanni Fontanabona il 06 giugno 1946 con n° repertorio 8927 e raccolta n° 5233, registrato a Parma il 07 giugno 1946 al n° 3475, vol. 292 Atti Pubblici;
- la proprietà del lotto individuato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Parma al Foglio 19, mappale 47 (ex mappale n°9/b), di cui una porzione di circa 585mq costituisce parte dell'AREA 2 indicata nelle planimetrie, con atto di vendita stipulato presso lo studio notarile del dott. Giuseppe Fontanabona il 28 febbraio 1959 al n° repertorio 12769 e raccolta n° 3261, registrato a Parma il 06 marzo 1959 al n° 2458, vol. 343 Atti Pubblici.

MOTIVAZIONI SCELTE AZIENDALI

La diversificazione della produzione ha portato all'inizio del secolo a circa 50 referenze, ed attualmente la Molino Grassi spa ha immesso sul mercato più di 150 prodotti diversi, rivolgendosi al mercato del *retail*, della grande distribuzione e delle produzioni pastarie specializzate nel settore biologico e nel recupero dei grani antichi.

Negli ultimi vent'anni l'azienda, volendo aumentare la qualità del prodotto, ha stretto accordi di filiera con i produttori della nostra regione, fornendo assistenza e creando una propria "*bio supply chain*".

In questo quadro fortemente evolutivo si sono resi necessari investimenti in tutti i settori della produzione, negli spazi direzionali e nei laboratori; il comparto aziendale è stato saturato dal nuovo edificio produttivo a Ovest del mulino e dagli ampliamenti (in atto) delle celle di stoccaggio dei nuovi prodotti biologici, insieme all'ampliamento della palazzina che ospita gli uffici ed i laboratori.

Le capacità edificatorie residuali delle aree ad Est del centro molitorio, compresa la SLU residua del lotto di pertinenza delle abitazioni di famiglia, sono state assorbite dal nuovo centro logistico, costituito da un magazzino automatizzato per 4000 posti pallet, contornato da una piastra logistica collegata alla produzione tramite un sistema di navette robotizzate ad impatto zero.

In questa condizione di saturazione del suolo e conseguente rarefazione di superfici residue, la razionalizzazione ed il potenziamento della logistica aziendale richiede l'individuazione di una nuova area da destinare a piazzale di sosta per gli automezzi in attesa di accedere alle baie di carico della piastra logistica, insieme con il percorso perimetrale di sicurezza antincendio lungo il fronte Nord.

L'automatizzazione del magazzino e l'applicazione della programmazione del prelievo di prodotto confezionato "*just in time*" consente una forte riduzione delle aree di preparazione delle spedizioni, delle baie di carico e conseguentemente delle aree esterne per la manovra, quindi anche il piazzale necessita di un'area sostanzialmente contenuta.

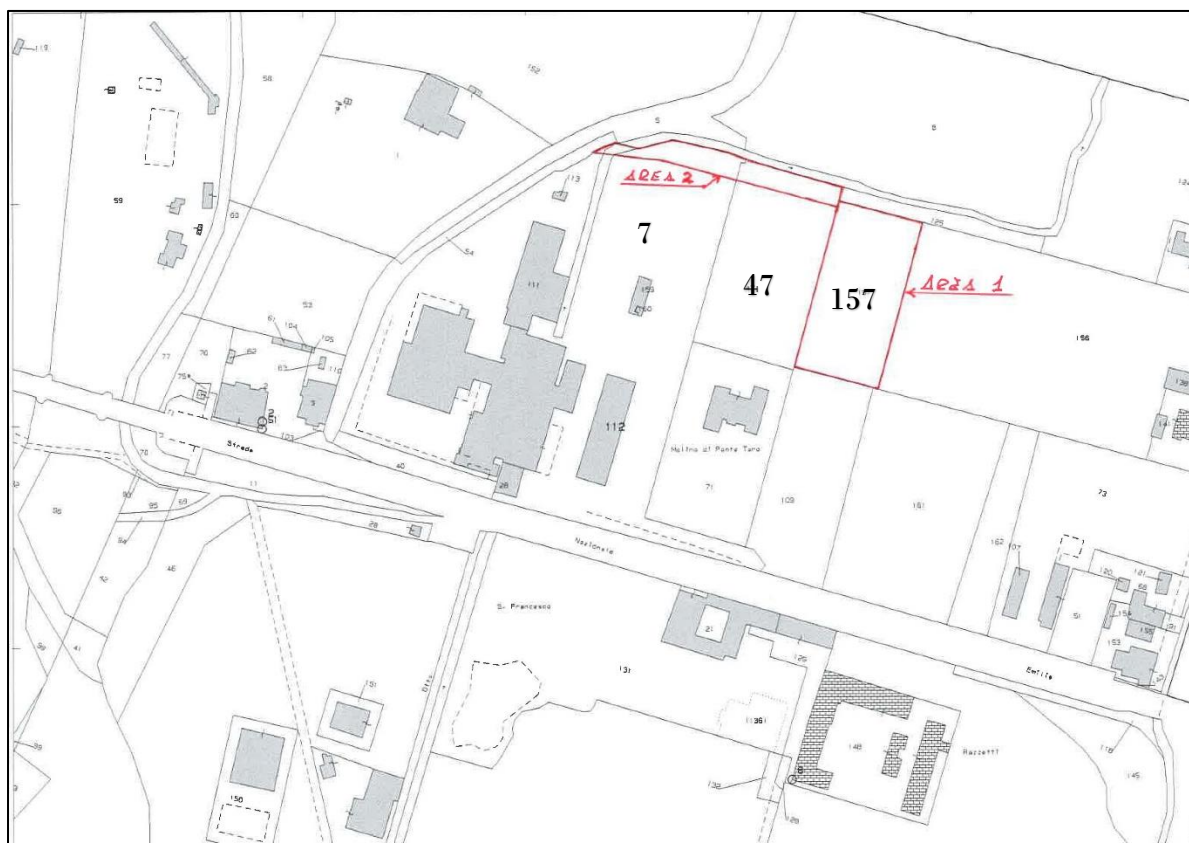
Tuttavia, per essere efficace, tale area di sosta e attesa deve essere collocata ai margini del complesso molitorio, in prossimità dell'accesso dalla strada statale Emilia, e a stretto contatto con la piastra logistica. Di qui la necessità di occupare la porzione di verde agricolo posta ad Est del magazzino e a Nord del parcheggio aziendale, ma soprattutto ai piedi della nuova rampa carrabile.

INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO

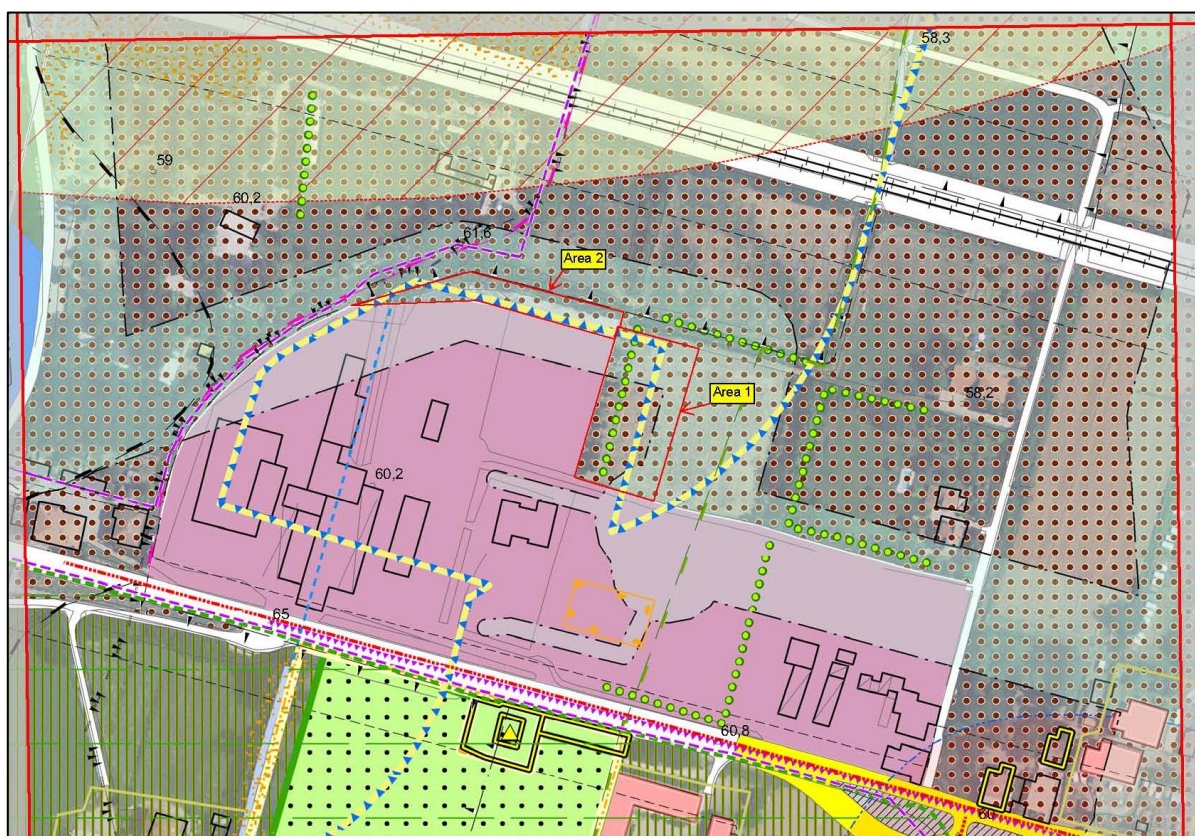
Al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Pancrazio Parmense, le aree oggetto di richiesta sono di seguito individuate:

- al Foglio n° 19	particella n° 157	per una superficie di	mq	3.020,00
- al Foglio n° 19	porzione part. n° 7	per una superficie di	mq	765,00
- al Foglio n° 19	porzione part. n° 47	per una superficie di	<u>mq</u>	<u>585,00</u>
			totale	mq 4.370

Estratto di mappa catastale



Tav. 20-I-A R.U.E. Cartografico



PROPOSTA PROGETTUALE

Il centro logistico, posto a valle del nuovo magazzino automatizzato del prodotto finito, consentirà la razionalizzazione dei percorsi dei mezzi pesanti, percorsi ad oggi sovrapposti ed incrociati in spazi sostanzialmente limitati.

Attualmente infatti i mezzi in entrata per caricare il prodotto finito confezionato in pallet si incrociano con i mezzi in uscita carichi di sottoprodotto sfuso e si sovrappongono ai mezzi che trasportano materia prima (grano duro e tenero); questo perché l'accesso al molino è sempre avvenuto lungo il fianco della rampa di approccio alla spalla destra del ponte di epoca luigina, tramite uno stradello già recentemente ampliato per le stringenti necessità di traffico incrociato di mezzi pesanti.

In questo scenario le soste in attesa delle operazioni di carico/scarico si sono svolte nella porzione Nord del complesso molitorio ed in particolare nell'area oggi occupata dal nuovo magazzino.

La proposta progettuale, autorizzata con PdC 1866/2017, prevede la realizzazione di nuova rampa di accesso perpendicolare allo stradello esistente alla base della quale si richiede di poter realizzare un ampio piazzale di sosta, capace di assorbire tutti i mezzi pesanti in lista di attesa per accedere alle baie di carico della piastra logistica (in via di ultimazione).

Tale piazzale comunicherà con l'area di carico tramite un accesso posizionato immediatamente a Nord del parco della villa.

Il nuovo spazio pavimentato sarà contornato sui fronti Est e Nord da nuove cortine di verde con funzione di arredo e mitigazione, mentre sul lato Ovest verrà mantenuto il filare esistente.

La percentuale di suolo permeabile risulta essere superiore alla ratio di norma (40%).

Le acque meteoriche verranno convogliate a Nord del piazzale e immesse nel Canale Otto Mulini (si allega alla presente l'autorizzazione rilasciata dall'ente gestore "società Canale Otto Mulini").

Il Tecnico
Ing. Maurizio Ghillani