

COMUNE DI PAVULLO N/F (MO)

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO  
PER IL POLO MADONNA BALDACCINI ASP 2.8  
LOTTI 1 E 4 - FACENTE PARTE DEL P.P.  
CONVENZIONATO IN DATA 16/07/2003 SCADUTO



PROGETTO

COMMITTENTE

PROGETTISTI

DIRETTORE LAVORI

ai sensi delle leggi in vigore e' vietata la riproduzione

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE



FUNDO SRL

STRADA VIGNOLESE 1175/6 41126 MODENA  
T 059 468364 F 059 469849

VIA GIARDINI SUD 52 41026 PAVULLO NF MO  
T 0536 21643 F 0536 23684

FUNDOSTUDIO.IT  
INFO@FUNDOSTUDIO.IT

**PROGETTISTI**

Dott. Ing. VANDELLI VALERIA  
Dott. Ing. VANDELLI ADRIANO

**DIRETTORE DEI LAVORI**

Dott. Ing. VANDELLI ADRIANO

**COORDINATORE**

-

**DISEGNATORE**

Bi.Fe.

**NR. PRATICA**

2205

**SCALA**

-

DEMOLIZIONE

**PRECEDENTE PRATICA EDILIZIA**

-

**DATA**

Luglio 2017

COSTRUZIONE

**DESCRIZIONE**

RELAZIONE TECNICA

**ELABORATO**

01<sub>A</sub>

## **Premessa**

Le ditte Gold Art Ceramica S.p.A. e INCO Industria Colori S.p.A. hanno sottoscritto con l'Amministrazione Comunale di Pavullo nel Frignano (MO) un Accordo di Pianificazione ai Sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'Art. 11 della L. 241/1990, nell'Ambito del Piano Operativo Comunale "P.O.C. – Var. 1/2016" ASP 2.8 – 2.9, in data 16/05/2017.

L'accordo sottoscritto prevede all'art. 3 "Oggetto dell'Accordo" – Punto 2 "Modalità di Attuazione" la redazione di un progetto unitario convenzionato P.U.C..

Le aree, non ancora attuate, facenti parte del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata sottoscritto in data 16/07/2003 a firma del Notaio Figurelli Fabrizio registrato a Mirandola il 04/08/2003 al n° 850 serie 1 attualmente scaduto, possono essere attuate tramite un primo specifico P.U.C..

In forza di quanto sopra esposto l'allegato P.U.C. riguarda il lotto n° 1 di proprietà di Gold Art Ceramica S.p.A. e il lotto n° 4 di proprietà di INCO Industria Colori S.p.A., aree non ancora completamente attuate.

Relativamente ai diritti edificatori e ai parametri valgono quelli del Piano Particolareggiato scaduto, ad eccezione della Superficie Permeabile che dovrà rispettare il 15% della S.F. (Superficie Fondiaria).

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 01A – Relazione tecnica

Tav. 02A – Inquadramento cartografico e documentazione fotografica;

Tav. 03A – Rilievo plano-altimetrico stato di fatto;

Tav. 04A – Planimetria generale di progetto;

Tav. 05A – Planimetria dotazioni territoriali;

Tav. 06A – Planimetria rete fognatura;

Tav. 07.1A – Planimetria rete acqua;

Tav. 07.2A – Planimetria rete gas;

Tav. 08A – Planimetria rete elettrica;  
Tav. 09A – Planimetria rete telefonica;  
Tav. 10A – Planimetria rete illuminazione pubblica;  
Tav. 11A – Planimetria del verde;  
Tav. 12A – Norme tecniche di attuazione;  
Tav. 13A – Schema di convenzione;  
Tav. 14A – Relazione geologica;

### **Inquadramento Territoriale dell'Area d'Intervento**

Le aree si collocano nel territorio del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in Loc. Madonna dei Baldaccini, già sede degli stabilimenti industriali della Gold Art Ceramica S.p.A. e INCO Industria Colori S.p.A..

Catastralmente i terreni interessati dal P.U.C. sono identificati così come segue:

- Gold Art Ceramica S.p.A. – Lotto 1 – avente una superficie complessiva di mq. 111.352 – Foglio 13 del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) – Mappali 189 (parte), 193 (parte), 194 (parte), 225 (parte), 226 (parte), 227 (parte), 222 (parte), 272 – 273 – 223 – 270 – 236 – 271 (parte).
- INCO Industria Colori S.p.A. – Lotto 4 – avente una superficie complessiva di mq. 16.428 – Foglio 13 del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) – Mappali 220 – 256 (parte) – 187 (parte) – 221.

Inoltre rientreranno all'interno della Convenzione anche le aree riguardanti le Opere di U1 ancora da realizzare e precisamente:

- Foglio 13 del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) – Mappali 104, 194 (parte), 222 (parte), 191, 192 (parte), 187 (parte).

## **Proposta progettuale**

L'ipotesi progettuale oggetto della presente proposta riguarda un intervento relativamente semplice in quanto prevede:

- per il lotto n° 1 (Gold Art Ceramica S.p.A.) la conferma dei parametri edilizi come da P.P.I.P. scaduto, ad eccezione della Superficie Permeabile che dovrà rispettare il 15% della S.F. come previsto dal P.O.C. sottoscritto in data 16/05/2017;
- per il lotto n° 4 (INCO Industria Colori S.p.A.) la conferma dei parametri edilizi come da P.P.I.P. scaduto e in parte modificati da quanto previsto nel P.O.C. sottoscritto in data 16/05/2017 e precisamente:

Art. 3 – Oggetto dell'Accordo

Punto 3 – Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali

Paragrafo e): è prevista la possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'edificio facente parte del lotto n° 4 dell'adiacente P.P. "Gold Art – Inco" approvato con D.C.C. n° 65 del 27/06/2001 convenzionato in data 16/07/2003 Rep. 4876/1056 in variante al P.P. stesso, nel rispetto degli usi di cui al punto 4 del presente articolo per una S.C. max = 1.650 mq..

La ditta INCO Industria Colori S.p.A., per tutta la lunghezza del fronte della sua proprietà a confine con la Strada Comunale di Montebonello, ha già ottemperato all'allargamento della sede stradale, come previsto al punto 5 – Prescrizioni Particolari, e si impegna a propria cura e spese a realizzare la pavimentazione in conglomerato bituminoso, mentre a garanzia della compartecipazione alla realizzazione di un nuovo accesso tra la Strada Comunale di Montebonello e la S.S. 12 o all'adeguamento di quella esistente, ha già consegnato a Spett.Le Amministrazione Comunale fideiussione n. 16/18126115 rilasciata da Banca Popolare Emilia Romagna per un importo di Euro 30.000,00.

Il tutto evidenziato nelle tabelle allegate.

La Gold Art Ceramica ha dato corso da un progetto industriale iniziato nel 2016 che ha richiesto un forte investimento economico da parte dell'Azienda, finalizzato ad una ottimizzazione del ciclo produttivo mediante l'installazione di nuovi impianti per la macinazione a umido delle argille e l'essiccazione tramite nebulizzazione delle stesse, al fine di ottenere l'atomizzato, permettendo così all'Azienda di passare da un ciclo produttivo parziale ad un ciclo produttivo completo.

La realizzazione della centrale di cogenerazione, atta alla produzione combinata e simultanea di energia elettrica, pari al fabbisogno dell'azienda, e alla produzione di calore tecnologicamente utilizzabile nel processo produttivo convogliandolo nell'atomizzatore soddisfa il fabbisogno di energia elettrica dell'azienda.

La Gold Art Ceramica S.p.A. al fine di completare il progetto industriale in corso, che comporta anche esigenze di spazi aperti per lo stoccaggio del materiale prodotto, ha acquisito aree classificate nel P.S.C. all'interno dell'ambito ASP 2.8 e in zona agricola.

Il progetto industriale della Gold Art Ceramica S.p.A. necessita di una pianificazione urbanistica che coinvolge tutte le aree di sua proprietà, pertanto a breve inoltrerà specifica richiesta.

Lo studio della nuova pianificazione urbanistica dovrà ricomprendere sia le aree ricomprese nel P.P. scaduto e non oggetto del presente P.U.C., che quelle ricomprese nel P.O.C. sottoscritto in data 16/05/2017 e quelle di nuova acquisizione al fine di ottimizzare le esigenze dell'azienda da un lato e dall'altro ottenere una pianificazione unitaria che migliori le scelte passate e affronti le esigenze della collettività attuale.

La pianificazione dovrà ricomprendere il miglioramento della viabilità della Strada Comunale di Montebonello, così come da accordo territoriale inerente le aree produttive sovracomunali facenti parte dell'ambito del Frignano in Comune

di Pavullo sottoscritto tra la Provincia di Modena e il Comune di Pavullo nel Frignano (MO).

La Gold Art Ceramica si è resa disponibile a contribuire economicamente, fino ad un massimo di € 10.000,00, alla redazione dello studio per il miglioramento della viabilità in Località Madonna dei Baldaccini che Spett.Le Amministrazione Comunale ha manifestato di voler predisporre.

L'allegato P.U.C. prevede la richiesta di nuovo Permesso di Costruire per completare le opere di urbanizzazione primaria che restano invariate rispetto al P/C del 03/11/2015 Prot. 11169 scaduto, pertanto non necessitano di pareri Hera, Arpa, ecc... in quanto già allegati al sopraccitato P/C scaduto.

Si demanda agli elaborati grafici allegati per quanto riguarda l'individuazione delle opere di urbanizzazione già realizzate e quelle ancora da realizzare.

Relativamente alla garanzia fideiussoria, poiché l'Amministrazione Comunale è già in possesso di due fideiussioni, una rilasciata da B.P.E.R. n° 95/151029 e l'altra da Fondiaria Assicurazione S.p.A. n° 668.495175.91, pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, essendo ancora da realizzare circa il 40% delle opere, si ritiene che le garanzie già in possesso siano ampiamente sufficienti.

L'allegato progetto P.U.C. si è reso necessario per permettere alle Ditte di non interrompere lo sviluppo delle proprie aziende, che prevede importanti ripercussioni nel settore dell'occupazione.

Tutti i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia e degli elaborati grafici allegati.

Pavullo nel Frignano (MO), 12/07/2017

I Progettisti

Vandelli Ing. Valeria

Vandelli Ing. Adriano

# TABELLE DATI P.P. CONVENZIONATO IN DATA 16-07-2003 SCADUTO

ZONA INDUSTRIALE INSALUBRE DI ESPANSIONE (ZONE PRODUTTIVE)	DATI P.R.G.	DATI DI PROGETTO
S.t.	163.179mq.	163.179mq.
U.t.	0.50 mq./mq.	0.50 mq./mq.
S.u.	81.589mq.	81.589mq.
Altezza Max.	Secondo esigenze	Secondo esigenze
Distanza dai confini	10.00 ml.	10.00 ml.
P.u1	5% S.t. 8.158 mq.	8.160 mq
V.u1	10% S.t. 16.317 mq.	16.317 mq
V.l.	2.0 ml.	1.0 ml.

LOTTO N.	S.f. * mq.	S.u. mq.	H ml.	D ml.	NOTE
1	111.352	65.730	SECONDO ESIGENZE	10,00	LOTTI 1-2-3 POSSIBILITA' DI UNIFICARLI
2	6.100	3.000	SECONDO ESIGENZE	10,00	
3	5.000	2.500	SECONDO ESIGENZE	10,00	
4	16.428	10.359	SECONDO ESIGENZE	10,00	
totale	138.880	81.589			

\* l'esatta S.f. sarà definita dal frazionamento

PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLICO	
P1	mq. 2.434	V1	mq. 327
P2	mq. 1.536	V2	mq. 2.780
P3	mq. 3.515	V3	mq. 584
P4	mq. 675	V4	mq. 489
TOTALE	mq. 8.160	V5	mq. 12.137
		TOTALE	mq. 16.317

# TABELLE DATI P.U.C. IN PROGETTO

ZONA INDUSTRIALE INSALUBRE DI ESPANSIONE (ZONE PRODUTTIVE)	DATI P.O.C.	DATI DI PROGETTO
S.t.	163.179 mq.	163.179mq.
U.t.	0.50 mq./mq.	0.50 mq./mq.
S.C.	81.589 mq. + 1.650 mq Lotto 4	81.589mq. + 1.650 mq Lotto 4
Altezza Max.	Secondo esigenze	Secondo esigenze
Distanza dai confini	10.00 ml.	10.00 ml.
P.u1	5% S.t. 8.158 mq.	8.160 mq
V.u1	10% S.t. 16.317 mq.	16.317 mq
V.l.	2.0 ml.	1.0 ml.
S.Permabile	15% s.f.	15% s.f.

LOTTO N.	S.f. * mq.	S.C. mq.	H ml.	D ml.	NOTE
1	111.352	65.730	SECONDO ESIGENZE	10,00	LOTTI 1-2-3 POSSIBILITA' DI UNIFICARLI
2	6.100	3.000	SECONDO ESIGENZE	10,00	
3	5.000	2.500	SECONDO ESIGENZE	10,00	
4	16.428	12.009	SECONDO ESIGENZE	10,00	
totale	138.880	83.239			

\* l'esatta S.f. sarà definita dal frazionamento

PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLICO	
P1	mq. 2.434	V1	mq. 327
P2	mq. 1.536	V2	mq. 2.780
P3	mq. 3.515	V3	mq. 584
P4	mq. 675	V4	mq. 489
TOTALE	mq. 8.160	V5	mq. 12.137
		TOTALE	mq. 16.317