

OGGETTO:

**AMPLIAMENTO DI COMPLESSO CASEARIO ESISTENTE MEDIANTE  
REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO PREVIA DEMOLIZIONE DI  
STRUTTURE IN DISUSO IN LOCALITA' "SPINZOLA" AI SENSI  
DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 IN VARIANTE AL PSC/RUE DEL COMUNE  
DI PAVULLO NEL FRIGNANO**

PROPRIETÀ:

**Cas. Soc. SAN PIETRO Soc. Agr. Coop.**

DOCUMENTO:

*Relazione Tecnica Generale*

TECNICI PROGETTISTI:

**DOTT. ARCH. GIANMARCO BAZZANI**

COMMITTENTE:

FIRMA

**SAN PIETRO Soc.Agr.Coop. ....**



**FUNDO SRL**

Sede e Ufficio di: PAVULLO N/F

41026 – Via Giardini Sud 52 - T 0536 21643 - F 0536 23684

fundostudio.it – info@fundostudio.it



**INDICE**

---

1. PREMESSA .....	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO .....	4
3. INQUADRAMENTO P.S.C. ....	6
4. PROPOSTA PROGETTUALE .....	7
5. CONCLUSIONI .....	8

## 1. PREMESSA

La presente relazione tecnica generale descrive il progetto di ampliamento del complesso caseario SAN PIETRO mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato previa demolizione di strutture esistenti in disuso non più funzionali allo svolgimento dell'attività ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017, che comporta modifiche al PSC/RUE, da realizzarsi in località Spinzola della frazione di Benedello, Comune di Pavullo nel Frignano (MO).

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

### Progetto Architettonico:

- Relazione Tecnica Generale
- Relazione Ciclo Produttivo
- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica
- TAV 02a Planimetria Generale e Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto
- TAV 03a Planimetria Generale Stato di Progetto
- TAV 04a Sezioni Altimetriche Stato di Fatto e Stato di Progetto
- TAV 05a Fabbricati in disuso da demolire: pianta e sezione
- TAV 06a Fabbricato in Progetto: pianta - layout
- TAV 07a Fabbricato in Progetto: sezioni e prospetti
- TAV 08a Planimetria Schema Fognature
- TAV 09a Planimetria del Verde

### Progetto Preliminare Strutturale

### Relazione Geologica – Geotecnica

### Valutazione Previsionale di Impatto Acustico

### Legge 10 + Progetto Impianto di Climatizzazione

### Progetto Impianto Elettrico

### Progetto Antincendio

### AUA

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO

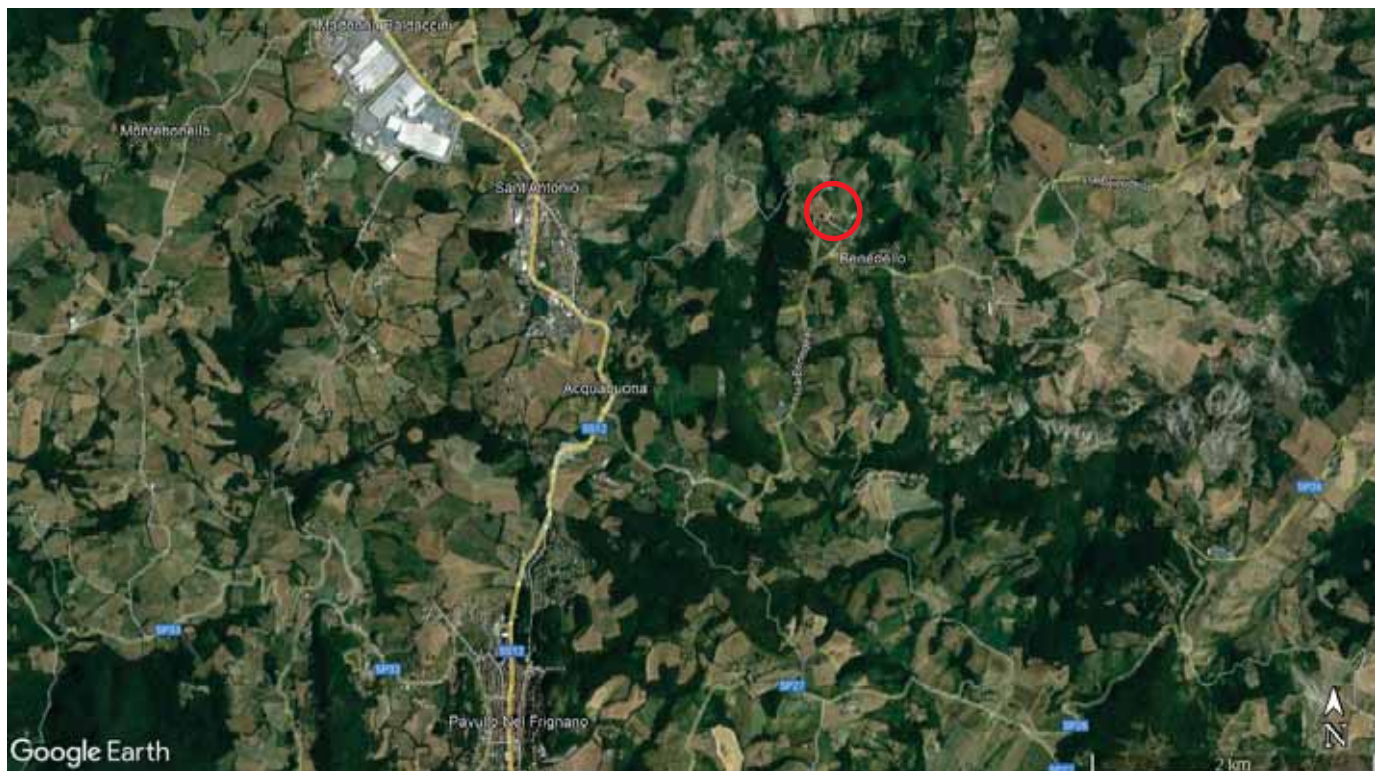
L'area di intervento si colloca nel territorio del Comune di Pavullo nel Frignano, più precisamente a Nord-Est della cittadina, al limite nord occidentale della frazione di Benedello, in località Spinzola, in pieno territorio agricolo AVP (Ambito ad alta vocazione produttiva agricola).

Il complesso caseario esistente oggetto d'intervento è delimitato a Nord, a Est e a Sud da terreni agricoli e a Ovest dalla Via Spinzola da cui si accede al caseificio.

Catastralmente i terreni interessati dalla presente proposta sono identificati al Foglio 29 Particelle 346 (area attualmente occupata dal complesso, di proprietà della Società Agricola) e 64-65-73-74 (aree interessate dall'ampliamento, nella disponibilità della Società Agricola).

La stecca di edifici esistente a Sud e attualmente utilizzata per lo svolgimento dell'attività verrà mantenuta mentre saranno demoliti i fabbricati a nord in disuso, ex porcilaie, al posto dei quali sarà edificato il nuovo fabbricato destinato alla produzione del Parmigiano Reggiano.

*\_ Ortofoto d'inquadramento*



\_ Ortofoto particolare



### 3. INQUADRAMENTO P.S.C.

Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/02/2011, individua l'area oggetto del presente progetto come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola".

Il presente progetto ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017, come già accennato in precedenza, costituirà Variante a PSC e RUE sia in termini cartografici che normativi relativamente:

- alla rimodulazione della fascia di rispetto cimiteriale in direzione Est dal vecchio cimitero di Spinzola in evidente stato di abbandono e degrado;
- alla deroga rispetto a quanto previsto dall'art. 5.8 comma 17 lett. a) delle Norme di PSC (distanza dal territorio urbanizzato per i nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti di non meno di 500 ml);
- all'assegnazione di una quota di potenzialità edificatoria in aggiunta a quella di recupero dei fabbricati che saranno demoliti per l'ampliamento del complesso in progetto.

L'area attualmente occupata dal complesso agricolo ricade completamente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (circa 200 ml di raggio) del vecchio cimitero di Spinzola, tra l'altro censito tra gli "Immobili e aree di pertinenza con vincolo art. 10 D.Lgs. n. 42/2004 (art. 2.11 PSC)" che si trova a Ovest del complesso caseario; specificamente lo spigolo Sud-Est del cimitero dista circa 60 ml dallo spigolo Nord-Ovest del caseificio esistente mentre lo spigolo Nord-Est del cimitero dista circa 75 ml dalle porcilaie che saranno demolite per far posto al nuovo caseificio, che si collocherà alla medesima distanza. Inoltre il complesso è già collocato a meno di 500 ml di distanza dal borgo di Spinzola, classificato dal PSC in parte come AUC - Ambito Urbano Consolidato e in parte come ACS - Centro Storico; si segnala a Est la presenza di Viabilità Storica; per il resto non interferisce direttamente con nessun altro elemento riconosciuto di valore storico, con aree archeologiche, con zone di tutela paesaggistica.

Il comparto non ricade all'interno di aree interessate da frane, né aree dissestate e né potenzialmente instabili né con il reticolo idrografico.

Maggiori dettagli sulla sicurezza idrogeologica potranno essere desunti dalla relazione geologica-geotecnica allegata.

#### 4. PROPOSTA PROGETTUALE

L'ipotesi progettuale oggetto della presente proposta riguarda, come già descritto in precedenza, il complesso caseario SAN PIETRO in località Spinzola ed è finalizzato ad un importante ampliamento dello stesso tramite la demolizione di alcuni fabbricati in disuso e non più funzionali all'attività (ex porcilaie) al fine di migliorare e aumentare la capacità produttiva dell'impianto di trasformazione.

L'area attualmente occupata dal caseificio presenta una Superficie Fondiaria pari a 9.503 mq. L'ipotesi progettuale prevede un ampliamento del lotto includendo anche i terreni posti a nord del complesso, necessari per ospitare alcuni manufatti tecnologici e per rispettare le distanze dai confini previste, per una Superficie Fondiaria complessiva pari a 19.192 mq. Si precisa che tali terreni, pari a 9.689 mq, sono nella disponibilità della Società Agricola ma non ancora di proprietà in quanto il rogito di compravendita deve ancora essere perfezionato.

Le ex porcilaie che si andranno a demolire hanno struttura in muratura con copertura a falde inclinate e presentano una Superficie Complessiva SC di circa 1.210,80 mq che sarà interamente recuperata.

Nella medesima posizione verrà realizzato il nuovo fabbricato dedicato alla produzione del Parmigiano Reggiano, costituito da due corpi di fabbrica paralleli uniti tra loro da un corpo più basso a Ovest con la parte rimanente coperta da una tettoia. Presenterà una Superficie Complessiva SC di circa 3.184,50 mq, data dalla somma dei 1.210,80 mq recuperati dalla demolizione delle porcilaie e dei 1.973,70 mq di cui si chiede l'assegnazione ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017, una Superficie Coperta Sq di circa 3.365,00 mq e un'altezza massima di 9,00 ml (caseificio) e 12,00 ml (magazzino stagionatura). La struttura sarà prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da pilastri e travi con tamponamenti in pannelli di cls isolati termicamente e tinteggiati; la copertura sarà a falde inclinate, mascherate comunque dal parapetto perimetrale previsto, tranne la porzione del corpo intermedio che presenterà copertura piana e parapetto perimetrale.

La collocazione del nuovo fabbricato nasce dal semplice concetto di funzionalità e accessibilità all'area, soprattutto in considerazione del fatto che si tratta di un ampliamento e completamento di un impianto produttivo già esistente e in attività.

Il corpo di fabbrica a sud, direttamente prospiciente la stecca di edifici che viene mantenuta, sarà destinato a magazzino per la stagionatura mentre il corpo di fabbrica a nord, speculare e parallelo al primo, sarà destinato alla produzione/trasformazione vera e propria; il corpo di collegamento intermedio tra le due ali appena descritte è invece destinato a locali tecnici/tecnologici, centrale termica e taglio e porzionamento del prodotto finito.



Per la descrizione del ciclo produttivo si rimanda alla Relazione specifica allegata al progetto.

Dal punto di vista architettonico il nuovo fabbricato presenterà una tinteggiatura uniforme con colore della tradizione locale quale ad esempio le "terre naturali" e sarà caratterizzato con un rivestimento in legno a doghe/listelli orizzontali nello spigolo Nord-Ovest in prossimità dell'ingresso principale e nello spigolo opposto Sud-Est in prossimità della zona di carico del magazzino. Anche il fronte Sud del magazzino, parallelo alla Via Spinzola, strada di accesso al complesso, sarà rivestito parzialmente con doghe/listelli in legno questa volta verticali, più fitte in prossimità della zona di carico e più diradate man mano che si procede verso Ovest a rappresentare il movimento, la partenza dei mezzi carichi di Parmigiano Reggiano.

Le ampie aree di verde che circondano il complesso, le cui sistemazioni con idonee essenze arboreo-arbustive sono esplicitate nell'elaborato dedicato, svolgeranno la funzione di mitigazione e schermatura del caseificio, il quale comunque grazie al colore scelto e all'utilizzo del legno per caratterizzarne le parti principali, si inserirà in maniera non impattante nel contesto.

Relativamente ai fabbricati esistenti posti a Sud del complesso che ospitano attualmente, partendo da Ovest, il caseificio, l'abitazione del casaro e il magazzino, verranno mantenute l'abitazione e il magazzino mentre gli spazi dedicati alla trasformazione del latte potrebbero essere riconvertiti, una volta che il nuovo caseificio sarà completato e sarà "a regime", in spaccio aziendale per la vendita diretta dei prodotti finiti.

## 5. CONCLUSIONI

Per tutto quanto non esplicitamente riportato nella presente relazione, si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati.

Di seguito si propongono alcuni render di progetto del nuovo fabbricato.

*Pavullo nel Frignano, li 07/09/2022*

*Il Tecnico*

*Dott. Arch. GIANMARCO BAZZANI*



