

COMUNE DI
San Felice sul Panaro
PROVINCIA di Modena

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO
COMMERCIALE DIREZIONALE NELL'AREA DEL
POLO INDUSTRIALE COMPARTO EDILIZIO AP4

Sito:

SAN FELICE SUL PANARO SS.468

Sato Progetto:

All. to **E**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Vrs.

Scala

Data

DICEMBRE 2016

COMMITTENTI :

RILUS S.R.L.

Corso Umberto I, 2

ALBANO VERCELLESE (VC)

Timbro e firma

TECNOLOGIA DEL RIVESTIMENTO

PORCELLANATO S.R.L.

SAN FELICE SUL PANARO (MO)

SEFT S.r.l.

Via Aperte , 119

SAN FELICE SUL PANARO (MO)

PROGETTISTI

Ing. Eugenio Fanan

Via Cioia Di Monzone n°35

(VB) Domodossola

Tel/fax 0324/760143

email : eugenio.fanan@gmail.com

Timbro e firma

Geom. Montanaro Antonio

Via San Giulio n°3

(VC) Rovasenda

Tel 335/1765344

Email: alberto.montanaro@libero.it

Timbro e firma

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Nell'anno 2004 nel mese di giugno l'Amministrazione comunale di San Felice sul Panaro ed i tre soggetti attuatori (Rilus S.r.l., Smaltiflex s.p.a e le sorelle Scacchetti) stipularono una Convenzione con scadenza decennale per la realizzazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata Comparto commerciale/direzionale nel polo industriale.

Vista la volontà degli attuali proprietari (Rilus s.r.l, T.R.P. s.r.l ex Smaltiflex s.p.a e SEFT S.r.l. ex sorelle Scacchetti di voler attuare quanto previsto nella convenzione ormai scaduta nel giugno 2014 viene riproposta la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata Comparto commerciale/direzionale nel polo industriale PUA (Piano urbanistico attuativo) ai sensi dell' art. 31 della L.R. n. 20 del 2000 e s.m. e i. e dell' art. 10, comma 6 del vigente RUE inerente la costruzione di un complesso edilizio a destinazione produttiva, avente un volume totale inferiore di 50.000 mc (art. 28, comma 3 lettera a) – strada Statale 468.

I soggetti attuatori del piano sono tre , la Rilus s.r.l, la T.R.P. s.r.l. e la SEFT S.r.l. che svolgono attività di settore merceologico diverso tra loro.

Vista la diversità delle attività svolte da ognuno di essi, una diversità che mantiene inalterata volontà di attivare unitamente il piano secondo le norme del P.S.C., auspicando una tempistica diversa nell'attuazione vera e propria.

Infatti, visto il momento economico non particolarmente favorevole uno dei tre soggetti non intenderebbe investire i capitali nell'azienda nell'ottica di un ampliamento della loro attività, parliamo di T.R.P. s.r.l. che pur ribadendo la volontà di proseguire con l'attuazione del piano intende diluire l'intervento nel lasso di tempo previsto dalla bozza di convenzione proposta dal C.C.

I due soggetti attuatori, Rilus s.r.l e SEFT S.r.l. intendono attuare immediatamente il piano manifestando la volontà di adempiere a tutti gli obblighi, anche economici, da esso derivanti.

Il delinarsi di tale situazione comporta necessariamente una suddivisione per stralci dell'intervento proposto:

1° stralcio (immediatamente attuabile)	Rilus s.r.l
2° stralcio (immediatamente attuabile)	SEFT S.r.l
3° stralcio (attuabile entro i termini di convenzione	T.R.P. s.r.l.

Da un punto di vista tecnico realizzativo questa suddivisione in stralci è assolutamente fattibile in quanto già in fase progettuale si è tenuto conto delle diverse proprietà e delle diverse esigenze all'interno del comparto, ed in particolare le reti tecnologiche (fognature,

acqua, gas, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete di distribuzione dell'energia elettrica ecc. ecc.) sono assolutamente realizzabili per stralci come si evince dalle tavole del piano particolareggiato allegate alla presente.

Lo smaltimento delle acque bianche avviene in maniera indipendente all'interno delle tre aree.

Lo smaltimento delle acque nere, la line dell'acquedotto, la line del gas, avviene in maniera indipendente sia per le arre di proprietà di Rilus. S.r.l. che SEFT S.r.l mentre relativamente all'area di proprietà di T.R.P. s.r.l. e previsto che scarichi nella condotta passante sull'are di proprietà di Rilus s.r.l. soggetto attuatore che intende attuare il piano immediatamente.

La linea per la fornitura dell'energia elettrica, la line telefonica, e la linea per l'illuminazione pubblica , avviene in maniera indipendente sia per le tre arre.

Relativamente alla viabilità interna che si avrà ad urbanizzazione avvenuta entrambi le aree sono indipendenti con relativi punti di accesso e deflusso sulla S.P. 468 come evidenziato dalle tavole del piano particolareggiato allegate alla presente.

Soggetti attuatori :

- Società "RILUS" S.r.l. con sede in Albano Vercellese (VC), Via Umberto n. 2, p.i. 00182070367

legale rappresentante Sig. Daniele Simone Armani

Dati Catastali :

C.T. Foglio 36 mappale 102

C.T. Foglio 35 mappale 103

C.T. Foglio 35 mappale 267

- Società "T.R.P."S.r.l. con sede in San Felice sul Panaro (MO) Via Dell'Industria 115

Liquidatore Sig. Franceschini Fabio

Dati Catastali :

C.T. Foglio 35 mappale 353

C.T. Foglio 35 mappale 355

C.T. Foglio 35 mappale 354

C.T. Foglio 35 mappale 346

C.T. Foglio 35 mappale 44

C.T. Foglio 35 mappale 348

- Società SEFT S.r.l. con sede in SAN FELICE SUL PANARO (MO), Via Aperte , 119,

legale rappresentante Sig. BARBIERI PAOLO

Dati Catastali :

C.T. Foglio 36 mappale 275

C.T. Foglio 36 mappale 273

C.T. Foglio 36 mappale 274

C.T. Foglio 35 mappale 272

Dati urbanistici: P.R.G.C.

Territorio Urbanizzato

AP_4, Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione art. 25

Individuazione

Il progetto, suddiviso in tre lotti funzionali cadauno di proprietà dei singoli soggetti attuatori del “piano particolareggiato di iniziativa privata”, che prevede la costruzione di tre fabbricati a destinazione prevalentemente produttiva - commerciale e direzionale

Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione

		SUPERFICIE EDIFICABILE						
		Sup. fond. Mq	Superficie Commerciale Vendita 40%	Superficie Commerciale Deposito 60%	Superficie Direzionale	S.U.Lorda di Progetto mq	S.u. con U.t. 5000/mq.Ha.	S.C. DAL 279 -10% DI S.U.
RILUS S.R.L.	PIANO PART. IN. PRIVATA DEL 09/06/2004	13.035,00	2.607,00	3.910,50	3.024,00	6.048,00		
	VARIANTE PIANO PART. IN PRIVATA DEL 09/2016		1.019,83	1.529,74	1.275,00		6.517,50	3.824,57
T.R.P. S.R.L.	PIANO PART. IN. PRIVATA DEL 09/06/2004	7.130,00	2.546,80	3.820,20	763,00	3.535,00		
	VARIANTE PIANO PART. IN PRIVATA DEL 09/2016		993,60	1.490,40			3.565,00	2.484,00
SEFT. S.r.l.	PIANO PART. IN. PRIVATA DEL 09/06/2004	7.091,00	2.494,00	3.741,00	856,00	3.540,00		
	VARIANTE PIANO PART. IN PRIVATA DEL 09/2016		966,24	1.449,36	770,40		3.545,50	3.186,00
	PIANO PART. IN. PRIVATA DEL 09/06/2004	27.256,00	7.647,80	11.471,70	4.643,00	13.123,00		
	VARIANTE PIANO PART. IN PRIVATA DEL 09/2016		2.979,67	4.469,50	2.045,40		13.628,00	9.494,57

Descrizione della proposta progettuale

Le proprietà dei tre soggetti attuatori si sviluppano su tre lotti di terreno ben distinti e contigui con stessa destinazione, tutti e tre i lotti si affacciano a sud sulla strada Statale 468.

Il progetto prevede di localizzare i fabbricati a destinazione commerciale/ direzionale su entrambi i lotti con accesso diretto dalla strada Statale 468, secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica.

Per quanto concerne le aree a verde e i parcheggi ad uso pubblico e di pertinenza si sono rispettati ampiamente gli standard urbanistici imposti dal R.U.E.

Gli edifici che verranno realizzati saranno costituiti da strutture prefabbricate in cemento con tipologie omogenee. Relativamente alle altezze degli edifici in relazione alla destinazione d'uso i fabbricati ad uso commerciale direzionale saranno su uno o due livelli e di altezza variabile tra i 5 e gli 8 metri circa.

La proposta è definita e meglio esplicitata nelle tavole allegate di progetto.

Le aree oggetto del PUA non sono ricomprese all'interno del sistema insediativo storico e nei siti archeologici identificati nel PSC e pertanto non sono soggette a studi di caratterizzazione archeologica.