

VARIANTE NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA AL COMPARTO COOP MURATORI AMBITO D4s (c) in via Magonza angolo S.P. n°8

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con atto del Notaio Nicola Ghirardini in data 4 giugno 2020 l'Autocarrozzeria Imperiale srl è diventata proprietaria dei beni della Coop Muratori di San Possidonio, ricompresi fra via Magonza e Strada provinciale n. 8 nel Comune di san Possidonio.

Le aree e i fabbricati fanno parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "comparto Coop Muratori ambito D4s (c)" in cui è possibile l'insediamento di attività produttive esclusivamente di tipo edilizio.

L'Autocarrozzeria Imperiale srl è una azienda che ha sede a Mirandola ed è un verniciatore prevalentemente di scocche Lamborghini, della quale ha la fiducia dal 1995.

In questo momento occupa circa 250 dipendenti e ha un indotto di soggetti esterni di altrettanti occupati.

Lamborghini, che negli ultimi dieci anni ha visto un incremento delle vendite molto forte, è un committente molto esigente sulla qualità della verniciatura e per garantirsi questa qualità interviene con forti condizionamenti sul ciclo produttivo.

Quindi non esercita il controllo solo sul prodotto finito, bensì sugli ambienti, sulla pulizia, sulle norme di sicurezza, sulla legittimità dell'insediamento, sul flusso produttivo e ,ovviamente, sulla verniciatura. Due dipendenti di Lamborghini sono fissi in produzione Autocarrozzeria Imperiale per deliberare le scocche prima che partano per Sant'Agata Bolognese.

Quindi è facile immaginare come si presentano gli ambienti di lavoro e quale professionalità riescono a garantire le maestranze di Autocarrozzeria Imperiale.

In questi mesi Autocarrozzeria Imperiale ha firmato una importante commessa che ha una durata iniziale di cinque anni per un certo numero di scocche giornaliere per una nuova macchina Lamborghini. Non potendo soddisfare questa esigenza nei fabbricati esistenti, perché già tutti impegnati a massimo regime, ha scelto di fare un investimento importante che porterà a nuove assunzioni per circa 70 unità.

La scelta è ricaduta sulla sede della Coop Muratori di San Possidonio in liquidazione coatta, sulla strada provinciale n. 8 del Comune di San Possidonio.

Ora però per poter insediare questa attività si rende necessario fare una variante alle norme tecniche di Attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata, perché il comparto, insieme a quello di Acea e di Reggiani, erano stati concepiti per attività specifiche di aziende che erano impegnate nel campo dell'edilizia, e tutta la normativa di piano verte intorno a queste esigenze specifiche.

Quindi queste zone speciali sono già produttive e pertanto non occorre rivedere tutti gli aspetti ambientali legati a un cambio di destinazione d'uso che provochi un qualche impatto.

Anzi l'attività che si andrebbe ad insediare è di modesto impatto e sicuramente di minor impatto rispetto una attività che poteva prevedere impianti di frantumazione di inerti, polveri, rumore e stoccaggi esterni di diversa natura ecc.

Va detto anche che, con questo progetto, per la prima volta si utilizzeranno prevalentemente vernici all'acqua. Pertanto il già modesto impatto sulle emissioni in atmosfera sarà ulteriormente ridotto con questi prodotti. Inoltre l'attività non produce scarichi industriali e nei piazzali non verranno stoccati materiali che richiedano una verifica di vasche di prima pioggia.

In conclusione, acquistando questi immobili, Autocarrozzeria Imperiale si assume tutti gli obblighi convenzionati residui del piano e propone una variante normativa che consenta di utilizzare il bene per i propri scopi, essendo venuti meno i presupposti iniziali di una attività edilizia che è stata costretta alla chiusura

La variante, sotto il profilo della forma è costituita da due elaborati principali: 1) le norme tecniche di attuazione in cui compaiono in rosso le proposte di cancellazione e in azzurro le proposte di inserimento; 2) le norme tecniche di attuazione come testo integrato in nero risultato di cancellazioni e aggiunte

In fede

Arch. Paolo Artioli

Mirandola 24/7/2020



A circular professional stamp in blue ink. The text inside the stamp reads: 'CONSERVATORIO DEL REGISTRO DEGLI ARCHITETTI', 'PROVINCIA DI MODENA', 'ARCHITETTO', 'PAOLO ARTIOLI', and '95'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.