

PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEL COMPARTO PRODUTTIVO CERAMICO GOLD
ART SPA AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 IN VARIANTE AL PSC/POC/RUE DEL
COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (ASP1_S2, ASP 2.8 E SUB-ABITI A9.a E A9.b)

NORME DI ATTUAZIONE

O - PREMESSA

Il Comune di Pavullo nel Frignano ha approvato il Piano Operativo Comunale in data 02/04/2016 con D.C.C. n°14, ai sensi del comma 4 dell'art. 34 della L.R. 20/2000.

Con D.C.C. n°14 del 31/03/2017 è stata approvata la Variante 01/2016 del POC in riferimento all'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale n°6 che interessa e si colloca tra i Comuni di Serramazzoni e Pavullo nel Frignano.

Con D.C.C. n°64 del 25/11/2017 è stata approvata la Variante 02/2017 del POC in riferimento al medesimo ambito specializzato per attività produttive, per completarne e rafforzarne l'attuazione con l'individuazione dei due Comparti denominati A9.a e A9.b e con la previsione di realizzare la Nuova Strada per Montebonello.

Nel frattempo è maturata l'esigenza di intervenire nuovamente con azioni programmatiche e pianificatorie sulle aree ricomprese nell'ambito produttivo specializzato di rilievo sovra comunale al fine di attuare, salvaguardare, qualificare e rafforzare lo sviluppo urbanistico delle aree stesse; si rende quindi necessario procedere all'approvazione di un progetto, ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017, che comporta modifiche al PSC/POC/RUE interessante l'ambito ASP 2.8 e l'ambito specializzato per attività produttive adiacente (classificazione PSC) ed i sub ambiti A9a e A9b (classificazione POC) facenti parte dell'ambito per attività produttive di rilievo sovracomunale, nello specifico relativi alla Ceramica Gold Art Spa. Ciò per completarne l'attuazione e razionalizzarne l'assetto generale.

A seguito della sottoscrizione in data 03/08/2020 dell'apposito Accordo Preliminare ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 tra il Soggetto Proponente Gold Art Spa e l'Amministrazione Comunale di Pavullo nel Frignano, con l'approvazione definitiva del progetto si procederà alla modifica del tracciato della nuova viabilità per Montebonello approvato con D.G.C. n. 93 del 20/09/2018.

La presente documentazione costituisce quindi l'adozione dei Comparti denominati 1-a e 1-b, che sostituiscono tutte le precedenti denominazioni.

Ogni riferimento ad altre previsioni di Piano come formulato in sede di approvazione non potrà essere oggetto di modifica ed è stato semplicemente riportato come "Omissis".

Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI (per il momento Ommissis)

Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI SULLA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI (per il momento Omissis)

Art.

Art. 9 bis - COMPARTI 1-a E 1-b PER NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO NELL'AMBITO ASP 2.8 - MADONNA DE' BALDACCINI E ASP.1_S - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

1. Il progetto ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017 interessa l'intero ambito ASP 2.8 e l'ambito specializzato per attività produttive adiacente individuati dal PSC, nello specifico quello relativo alla Ceramica Gold Art. A livello di POC invece interessa i due Comparti A9.a e A9.b costituenti l'Ambito ASP 2.8 individuati dal POC Variante 02/2017 e l'adiacente ambito specializzato per attività produttive dal quale però è esclusa la parte relativa all'azienda INCO.

Il progetto individua due comparti strettamente correlati relativi alla Ceramica Gold Art: il primo, denominato 1-a e localizzato a Sud della Vecchia Strada per Montebonello, interessa la porzione classificata dal PSC come Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra-comunale mentre il secondo, denominato 1-b e localizzato a Nord della suddetta Vecchia Strada, interessa la porzione in parte classificata anch'essa come Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra-comunale e in parte come ambito di nuovo insediamento produttivo individuato dal PSC con la sigla ASP 2.8, di cui tale Variante costituisce attuazione. Si precisa che da questa Variante è escluso l'insediamento INCO, individuato in cartografia, per il quale continua ad essere vigente il precedente POC con valore ed effetto di PUA e il progetto approvato con le procedure di cui all'art. 53 della LR 24/2017 (Prat. SUAP 371/2019/SUAP conclusasi positivamente in data 04/10/2019).

Sull'intero nuovo Lotto 1-a e su parte del nuovo Lotto 1-b, nonché sull'area INCO, è in essere il Piano Urbanistico Attuativo Comparto A9.a approvato con D.C.C. n. 39/2018 del 27/07/2018 la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 12/09/2018 Rep.n. 24907 Racc.n. 10384 con atto a ministero Notaio Elena Staderini.

La nuova denominazione e classificazione proposta permetterebbe una razionalizzazione dei futuri interventi ammessi in ciascuno dei due nuovi comparti.

In generale comunque tutti gli interventi proposti sono finalizzati a permettere l'ampliamento e la riorganizzazione di una attività già insediata nell'area.

Nello specifico le variazioni apportate al Comparto 1-a, e di conseguenza al Lotto 1-a, sono relative al perimetro, in particolare è prevista la ripermimetrazione in ampliamento a Sud, verso il laghetto esistente, di una porzione di terreno agricolo che non genera alcun D.E.

Le variazioni apportate al Comparto 1-b, e di conseguenza al Lotto 1-b, riguardano il perimetro, con la corretta definizione del tracciato della Nuova Strada per Montebonello, la diversa collocazione delle dotazioni territoriali in progetto, l'individuazione dell'area di cessione per Opere Sovracomunali, la realizzazione di nuovi piazzali di stoccaggio, di una nuova palazzina uffici con showroom e di un fabbricato separato destinato alla preparazione degli ordini.

2. Modalità di attuazione e prescrizioni generali

L'area interessata ha un'estensione complessiva di circa mq 285.611, compresa l'area di cessione individuata per Opere Sovracomunali pari a 11.000 mq, che comprende parte del tracciato della Nuova Strada per Montebonello (indicativamente il tratto compreso tra il Ponte Cafafia esistente e il nuovo parcheggio pubblico in progetto) e l'area per dotazioni territoriali generali propriamente detta. I due Comparti, il cui perimetro è indicato nell'allegata planimetria, si attuano in maniera differente: i futuri interventi edificatori sul Lotto 1-a si attueranno per Intervento Diretto, quando siano stati iniziati tutti i lavori relativi alla realizzazione della Nuova Strada per Montebonello e delle

dotazioni urbanistiche previste per l'ambito e ricadenti nel Comparto 1-b; i successivi interventi edificatori sul Lotto 1-b invece potranno attuarsi solamente con strumento urbanistico attuativo quali PUA e/o Accordo Operativo.

Le dotazioni territoriali riferite all'insediamento Ceramica Gold Art (parcheggi pubblici di urbanizzazione e verde pubblico) sono in parte previste e già realizzate nel Comparto 1-a (e dovranno essere oggetto di cessione) e in parte saranno realizzate nel Comparto 1-b.

L'attuazione di entrambi i comparti dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel precedente Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 in merito alla realizzazione della Nuova Strada per Montebonello sottoscritto in data 11/09/2018 e in parte aggiornato, soprattutto per quanto riguarda il tracciato e i tempi di realizzazione, con l'Accordo Preliminare ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 sottoscritto in data 03/08/2020.

Vincoli temporali

Gli interventi edificatori privati previsti nei Lotti 1-a e 1-b sono subordinati in generale alla realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'Art. 3 dell'Accordo Preliminare ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 sottoscritto in data 03/08/2020 e in particolare:

- alle procedure di approvazione (di cui all'art. 53 c. 1 lett. a della L.R. 24/2017) del nuovo tracciato della Nuova Strada per Montebonello in variante al progetto approvato con DGC n. 93 del 20/09/2018 e al contestuale avvio dei lavori, il cui completamento dovrà avvenire entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica;

- alla cessione dell'area individuata in cartografia con l'indicazione "Aree di cessione opere sovracomunali" per la realizzazione di dotazioni territoriali generali pari a circa mq 6.925; nello specifico contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica dovrà essere ceduta la porzione identificata catastalmente al Foglio 13 Mappali 30(parte)-295(parte)-350(parte) per una superficie pari a circa 5.900 mq, già predisposta secondo quanto riportato nell'Accordo sottoscritto;

- all'avvio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali (opere di urbanizzazione) in progetto nel Comparto 1-b, inclusa la realizzazione di due golfi di fermata per il trasporto pubblico lungo il nuovo tracciato di Via per Montebonello (bretella).

L'utilizzo dei fabbricati e la presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) potrà avvenire solo a seguito della completa realizzazione della Nuova Strada per Montebonello e delle dotazioni previste nel Comparto 1-b.

Nel caso in cui la Nuova Strada per Montebonello dovesse essere terminata prima della realizzazione della Nuova Rotatoria prevista all'intersezione tra la SS12 e la SP3 sulla quale ne è previsto l'innesto, è data facoltà al Soggetto Attuatore di realizzare, in accordo con l'Amministrazione Comunale, con la Provincia di Modena e con ANAS, l'innesto alternativo sulla SS12 già autorizzato con Permesso di Costruire prot. 15255 del 11/07/2019 (P.E. 5592/6) e Deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 20/09/2018 (si rimanda all'elaborato grafico 05.1u) a suo carico. Pertanto, nel momento in cui si dovesse concretizzare tale soluzione, decadrà l'obbligo di contributo del Soggetto Attuatore per la realizzazione della Nuova Rotatoria.

Diritti Edificatori

La potenzialità edificatoria complessivamente a disposizione per la Ceramica Gold Art è pari a 34.560 mq di Superficie Complessiva, derivanti dalla somma di 24.484 mq assegnati dal PUA approvato con D.C.C. n. 39/2018 del 27/07/2018, e 10.076 mq del Comparto A9.b.

La potenzialità edificatoria a disposizione nel Lotto 1-a è pari a 11.344 mq di SC. Tale potenzialità edificatoria potrà essere attuata nel medesimo Lotto 1-a con intervento diretto, previo il reperimento dei necessari parcheggi di pertinenza, oppure trasferita nell'adiacente e correlato Lotto 1-b, previa presentazione di apposito PUA, e solo a seguito dell'avvio dei lavori per la realizzazione degli interventi disciplinati dal presente articolo al precedente punto "Vincoli Temporali". L'area posta a Sud del Lotto 1-a, verso il laghetto esistente, introdotta con il procedimento unico art. 53 LR 24/2017 in menzione, non genera diritti edificatori e potrà essere destinata solo ed esclusivamente ad area permeabile e di mitigazione.

La potenzialità edificatoria a disposizione nel Lotto 1-b è pari a 23.216 mq di SC. Con il procedimento unico art. 53 della L.R. 24/2017 in menzione vengono posti in attuazione max 2.800 mq di SC per la realizzazione della nuova palazzina uffici con showroom e del fabbricato preparazione ordini; la potenzialità edificatoria residua, pari a 20.416 mq di Superficie Complessiva, potrà essere posta in attuazione attraverso la presentazione di apposito PUA / Accordo Operativo. L'attuazione della potenzialità edificatoria è subordinata al reperimento nell'area di pertinenza dei necessari parcheggi di pertinenza e solo a seguito dell'avvio dei lavori per la realizzazione degli interventi disciplinati dal presente articolo al precedente punto "Vincoli Temporali".

In caso di sopraggiunte necessità produttive dovute all'organizzazione generale dell'azienda, potrà operarsi una redistribuzione della potenzialità edificatoria a disposizione fra i citati Lotti 1-a e 1-b, ferma restando la quantità complessiva, a norma dell'Art. C.1.1.1. del RUE in adozione. La sostenibilità di tale eventuale redistribuzione, soprattutto nel caso in cui venga incrementata la quota edificatoria attuabile nel Lotto 1-a consolidato, dovrà essere verificata garantendo la quota di superficie permeabile minima richiesta all'interno del lotto, cercando di concentrare l'edificazione nelle parti già impermeabilizzate (piazzali asfaltati) dello stesso. Inoltre si raccomanda la raccolta e il riutilizzo per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei futuri fabbricati. Relativamente invece alle acque reflue, nel caso in cui non si trattasse di scarichi di acque reflue domestiche (servizi igienici) ma di scarichi provenienti dalle lavorazioni produttive, dovrà essere valutata la loro incidenza sull'impianto di depurazione esistente. Dovrà essere adeguata la dotazione di parcheggi di pertinenza.

3. Prescrizioni particolari per i Comparti

Si richiamano gli ulteriori impegni di cui all'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 in merito alla realizzazione della Nuova Strada per Montebonello sottoscritto in data 11/09/2018 come modificati con il presente accordo.

La Nuova Strada per Montebonello, il cui tracciato definitivo è riportato nella cartografia allegata, verrà realizzata secondo le modalità e le tempistiche indicate ai punti precedenti.

Il contributo economico finalizzato alla realizzazione di ERS pari al 20% del valore delle aree (PSC) a destinazione produttiva, ai sensi dell'Art. A-6 ter della L.R. 20/2000 non è dovuto in quanto gli interventi in progetto riguardano l'ampliamento in aree limitrofe di un insediamento produttivo esistente.

4. Parametri progettuali

Comparto Lotto 1-a

- SC rimanente da attuare: 11.344 mq
- SP min: il 15% del lotto fondiario di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile
- NP max: nr. 2 piani fuori terra elevabile per funzioni di tipo terziario quali uffici
- H max: secondo esigenze per impianti produttivi e tecnologici
- Parcheggi Pertinenziali (P3c e P3r) per gli usi di tipo produttivo (relativamente alla SC rimanente da attuare pari a 11.344 mq): 1 mq ogni 10 mc di ampliamento
- Parcheggi Pertinenziali (P3c e P3r) per gli usi di tipo produttivo (relativamente alla eventuale SC di trasferimento proveniente dal Comparto Lotto 1-b): 1 posto auto ogni 65 mq di Su di cui almeno la metà di tipo P3c

Comparto Lotto 1-b

- SC in attuazione: max 2.800 mq
- SC rimanente da attuare: 20.416 mq
- SP min: il 15% del lotto fondiario di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile
- NP max: nr. 2 piani fuori terra elevabile per funzioni di tipo terziario quali uffici
- H max: secondo esigenze per impianti produttivi e tecnologici
- Parcheggi Pertinenziali (P3c e P3r) per gli usi di tipo produttivo: 1 posto auto ogni 65 mq di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF di cui almeno la metà di tipo P3c
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (aree U): 15% ST. Le aree complessivamente previste in cessione sono pari a mq 41.200 di cui mq 27.465 aree U e mq 13.735 P1 + area per opere sovracomunali.

Relativamente a quest'ultimo punto con tale procedimento unico si propone anche la modifica parziale dell'Art. C.2.1.5 del RUE in adozione "Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni", in particolare del comma 5 lett. c, introducendo la possibilità di ottemperare alla dotazione minima prevista con la cessione di aree U, parcheggi e aree per opere di interesse generale/sovracomunale.

Nella tabella allegata vengono riportati tutti i dati tecnici di progetto.

5. Usi ammissibili

- Funzioni produttive: c1, c3
- Funzioni non produttive compatibili (max 30% SC): b5, b6, f1, f2, f3, f4 e f5
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3 e f11

6. Scomputo oneri

Il Proponente Gold Art Spa, a fronte della cessione dell'area per opere di interesse generale/sovracomunale, al suo livellamento e sistemazione, e della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, inclusa la realizzazione di due golfi di fermata per il trasporto pubblico lungo il nuovo tracciato di Via per Montebonello (bretella), potrà scomputare l'intero Contributo di Costruzione relativo alle voci U1, U2, D ed S previsto per la tipologia di opere realizzate relativi ai Permessi di Costruire ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017 del Lotto 1-b (palazzina uffici con showroom, fabbricato preparazione ordini, piazzali di sosta e stoccaggio) e tutti gli oneri concessori relativi alla futura attuazione della potenzialità edificatoria che verrà realizzata nel Lotto 1-a.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Si rinvia alle **disposizioni** generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat, alla Relazione Geologica e allo studio di caratterizzazione acustica per gli aspetti di relativa competenza.

Per l'attuazione di tale Variante e dei successivi futuri interventi sui Lotti 1-a e 1-b si devono perseguire i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

Dovranno essere perseguite e messe in campo idonee strategie tese al miglioramento del livello delle dotazioni ecologiche, aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale, in particolare con la realizzazione di barriere vegetazionali lungo la S.S. n. 12, verso l'oratorio di Madonna dei Baldaccini, lungo il tracciato della Nuova Strada per Montebonello e nella porzione ad Est del Lotto 1-b ove sono presenti diversi fabbricati ad uso residenziale.

In ogni fase attuativa dovrà essere assicurata l'accessibilità all'acquedotto presente sull'area.

8. Tempi di attuazione

Rispetto ai tempi di attuazione riportati nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 11/09/2018 relativamente alla Nuova Strada per Montebonello, aggiornati nell'Accordo Preliminare ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 sottoscritto in data 03/08/2020 e qui ripresi, il Soggetto Attuatore si impegna all'ultimazione della stessa entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica, precisando che nel caso in cui la Nuova Strada per Montebonello dovesse essere terminata prima della Nuova Rotatoria prevista all'intersezione tra la SS12 e la SP3 sulla quale dovrebbe innestarsi, è data facoltà al Soggetto Attuatore di realizzare, in accordo con l'Amministrazione Comunale e con ANAS, l'innesto alternativo sulla SS12 già autorizzato con Permesso di Costruire prot. 15255 del 11/07/2019 (P.E. 5592/6) e Deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 20/09/2018.