

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)

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

## **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.

Si rende ora 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.

Con tale progetto si intende attuare, qualificare e rafforzare lo sviluppo delle aree produttive.

Per quanto inerente le dotazioni pubbliche che verranno realizzate nell'ambito del progetto vengono individuati:

- il tracciato definitivo, oggetto di apposita progettazione esecutiva, della Nuova Strada per Montebonello, la cui realizzazione sarà a carico del proponente come previsto dall'Accordo Ex Art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto tra Amministrazione Comunale e Soggetto Proponente Gold Art Spa in data 11/09/2018, oggetto di parziale revisione tramite la sottoscrizione dell'Accordo Preliminare ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 in data 03/08/2020;

- l'area di cessione necessaria per la realizzazione di Opere Sovracomunali.

La presente documentazione interviene sulla pianificazione urbanistica prevedendo l'individuazione, in luogo delle precedenti denominazioni, di due sub ambiti denominati Comparto 1-a e Comparto 1-b, a cui saranno associate specifiche previsioni urbanistiche.

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".

## 1 - INTRODUZIONE

1.1 - Lo stato della pianificazione comunale (Omissis)

1.2 - L'avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse (Omissis)

1.3 - Gli indirizzi derivanti dal Piano Strutturale Comunale (Omissis)

## 2 - IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

2.1 - Il Documento Programmatico della Qualità Urbana nella legislazione regionale (Omissis)

2.2 - Obiettivi specifici del DPQU di Pavullo (Omissis)

### **3 - IL QUADRO CONOSCITIVO**

#### **3.1 - Il Quadro Conoscitivo (Omissis)**

##### **3.1.1 - Dinamiche demografiche e sociali recenti (Omissis)**

##### **3.1.2 - Aggiornamento dati produzione edilizia (Omissis)**

##### **3.1.3 - Attrezzature collettive e dotazioni (Omissis)**

##### **3.1.4 - Attrezzature per l'istruzione (Omissis)**

##### **3.1.5 - Opere pubbliche in corso o previste (Omissis)**

##### **3.1.6 - Domanda e offerta abitativa (Omissis)**

## **4 - LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE**

### **4.1 - Le manifestazioni di interesse pervenute (Omissis)**

### **4.2 - La fase di approfondimento e selezione delle proposte (Omissis)**

### **4.3 - Variante 01/2016 (Omissis)**

### **4.4 - Variante 02/2017 (Omissis)**

### **4.5 - Variante Art. 53 L.R. 24/2017 Agosto 2020**

L'Amministrazione Comunale con più azioni programmatiche e pianificatorie è intervenuta sulle aree interessate dal presente progetto ricomprese nell'ambito produttivo specializzato di rilievo sovracomunale al fine di attuare, salvaguardare, qualificare, rafforzare e pianificare lo sviluppo urbanistico delle aree stesse.

Il Progetto Art. 53 L.R. 24/2017 interessa l'intero ambito ASP 2.8 e porzioni dell'ambito specializzato per attività produttive adiacente, 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 porzioni dell'adiacente ambito specializzato per attività produttive dal quale però è esclusa la parte relativa all'azienda INCO.

La denominazione dell'area si è basata sulla classificazione delle proposte per tipologie di ambito elaborata nel POC approvato in data 02/04/2016 con D.C.C. n°14.

E' stato inserito nella programmazione operativa un intervento di Tipo A (Proposta ricadente in Ambito di nuovo insediamento di tipo produttivo) che ha dato luogo alla definizione di due nuovi Comparti relativi alla Ceramica Gold Art:

- Comparto 1-a (classificato come Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra-comunale), per il quale sono previsti aggiornamenti cartografici e normativi puntuali;
- Comparto 1-b (classificato in parte come Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra-comunale (parte Sud-Ovest) e in parte come Ambito di potenziale espansione per attività produttive a conferma di previsioni previgenti (parte Nord-Est)), per il quale è previsto un aggiornamento cartografico dovuto all'individuazione definitiva della Nuova Strada per Montebonello e una variante di più ampio respiro a livello normativo e di assetto insediativo.

Si precisa che il Comparto 1-a, stante le sue caratteristiche, viene classificato come "ambito consolidato" e i successivi interventi edificatori sul Lotto 1-a potranno attuarsi tramite 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 solo tramite strumento urbanistico attuativo quali PUA / Accordo Operativo e nel Comparto 1-b di cui è parte dovranno essere ricomprese anche tutte le dotazioni urbanistiche relative al Lotto 1-a.

Relativamente all'attuazione della potenzialità edificatoria in capo a Gold Art Spa, si precisa che in caso di sopraggiunte necessità produttive dovute all'organizzazione generale dell'azienda, potrà operarsi una redistribuzione della potenzialità edificatoria fra i Lotti 1-a e 1-b, ferma restando la quantità complessiva, a norma dell'Art. C.1.1.1. del RUE in adozione.

Infine, relativamente alla Nuova Strada di Montebonello, si precisa che in data 03/08/2020 è stato sottoscritto 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, in parziale revisione del precedente Accordo Territoriale tra Comune di Pavullo nel Frignano e Provincia di Modena sottoscritto in data 11/09/2018, per il miglioramento della viabilità comunale per Montebonello esistente e in questa sede ne viene individuato il tracciato definitivo.

La proposta è stata oggetto di negoziazione che si è sviluppata tra Gennaio e Luglio 2020 contestualmente alla definizione del presente progetto.

## **5 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI NELLA VARIANTE AL POC**

### **5.1 - Interventi per lo sviluppo della residenza e relativi servizi urbani (Omissis)**

### **5.2 - Interventi per lo sviluppo delle attività produttive (Omissis)**

### **5.2 bis - Interventi per lo sviluppo delle attività produttive: Variante 01/2016 (Omissis)**

### **5.2 ter - Interventi per lo sviluppo delle attività produttive: Variante 02/2017 (Omissis)**

### **5.2 quater - Interventi per lo sviluppo delle attività produttive: Variante Art. 53 L.R. 24/2017 Agosto 2020**

Il POC individua due comparti strettamente correlati relativi alla Ceramica Gold Art: il primo, 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, 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 il presente progetto non interessa la porzione di ambito su cui è realizzato l'insediamento INCO, individuato in cartografia, per il quale continua ad essere vigente il precedente POC con valore ed effetto di PUA.

La proposta di sviluppo dell'area nel suo complesso mira alla qualificazione e al rafforzamento della presenza produttiva all'interno del polo produttivo sovra comunale. Inoltre mira anche alla razionalizzazione e al completamento degli interventi relativi all'insediamento Gold Art Ceramica Spa. Ciò grazie all'individuazione proposta dei due Comparti 1-a e 1-b, la cui linea di demarcazione è rappresentata dalla Vecchia Strada di Montebonello. Il Comparto 1-a viene classificato come "ambito consolidato" e i successivi interventi edificatori sul Lotto 1-a potranno attuarsi tramite 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. Il Comparto 1-b invece, potrà attuarsi solo tramite Strumento Urbanistico Attuativo quali PUA / Accordo Operativo e ricomprenderà anche tutte le dotazioni urbanistiche relative al Lotto 1-a.

A seguito di precisi accordi, in particolare l'ultimo Accordo Preliminare ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 sottoscritto in data 03/08/2020 tra Soggetto Proponente Gold Art Spa e A.C. di Pavullo nel Frignano e la convenzione ai sensi dell'Art. 20 del D.Lgs. 50/2016 sottoscritta in data 08/10/2018, è prevista a carico della Ceramica Gold Art la realizzazione della Nuova Strada per Montebonello il cui tracciato definitivo è indicato in cartografia.

### **5.3 - Interventi per lo sviluppo delle attività agricole (Omissis)**

### **5.4 - Recepimento della localizzazione di impianti produzione energetica (Omissis)**

## **6 - L'AGENDA DEL PIANO**

### **6.1 - Gli accordi (Omissis)**

### **6.2 - L'attuazione (Omissis)**

### **6.3 - L'Agenda di Piano relativa alla Variante 01/2016 (Omissis)**

### **6.4 - L'Agenda di Piano relativa alla Variante 02/2017 (Omissis)**

### **6.5 - L'agenda di Piano relativa alla Variante Art. 53 L.R. 24/2017 Agosto 2020**

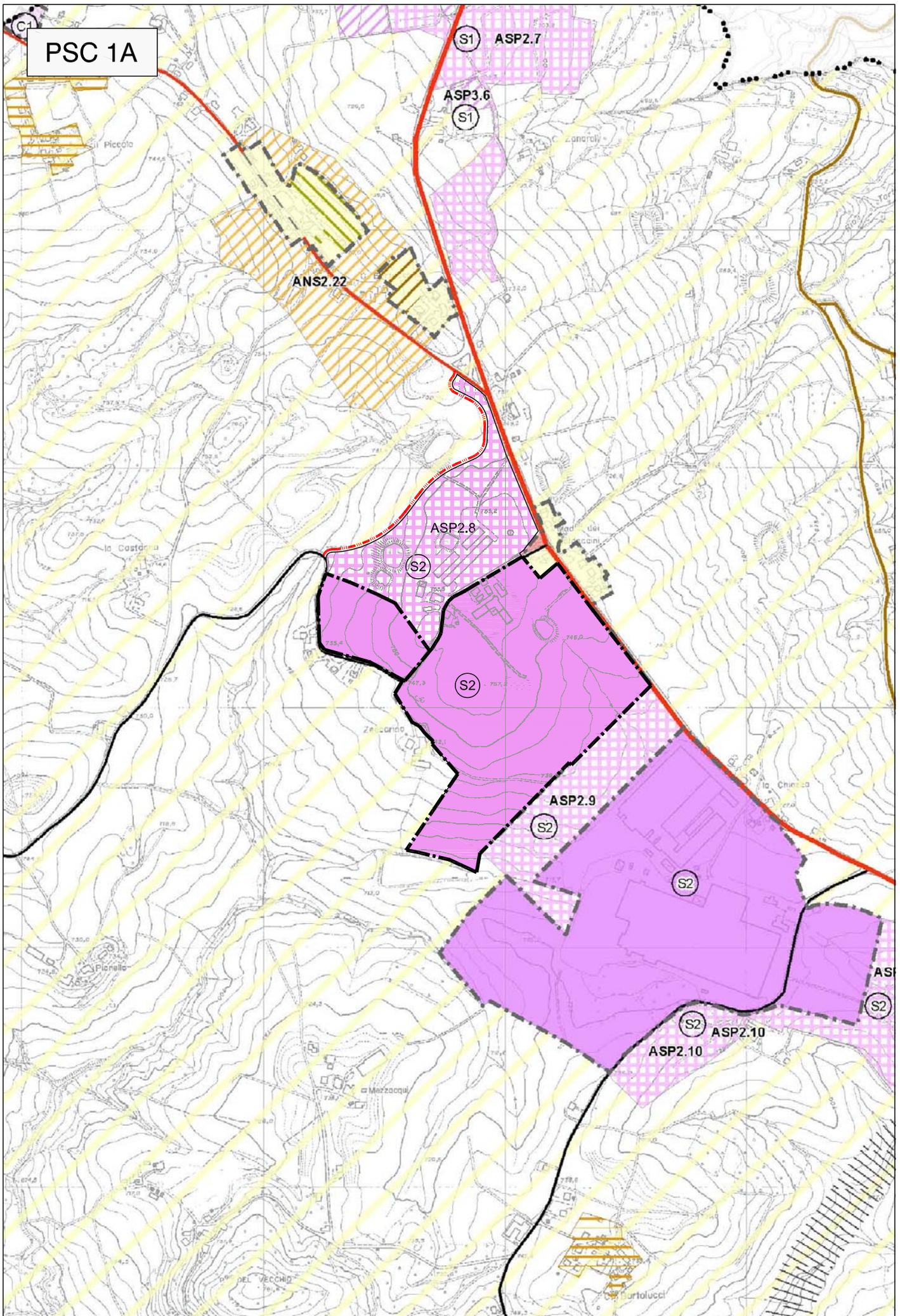
In base agli impegni assunti si definiscono ovvero si stimano le seguenti tempistiche:

- entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica ultimazione della Nuova Strada per Montebonello;
- entro 10 giorni dall'approvazione dell'Art. 53 stipula della relativa convenzione urbanistica.

## **7 - MODIFICA ALL'ART. 3.1.6 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

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.

PSC 1A



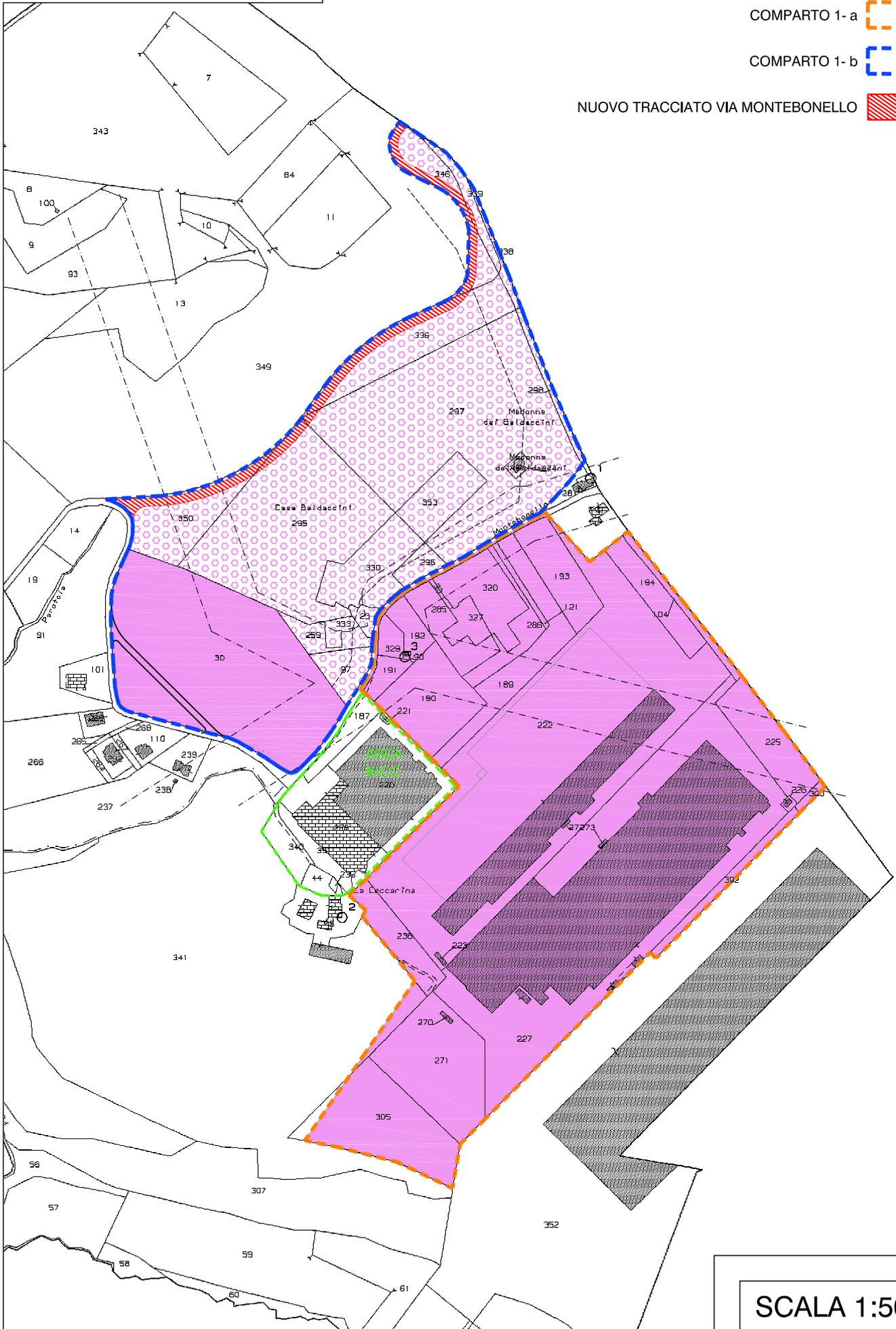
# ESTRATTO P.O.C.

## LEGENDA

COMPARTO 1- a 

COMPARTO 1- b 

NUOVO TRACCIATO VIA MONTEBONELLO 



SCALA 1:5000

RUE - TAVOLA 1.3

