

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL 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

VARIANTE PSC/RUE - NORME DI ATTUAZIONE

O - PREMESSA

Il Comune di Pavullo nel Frignano ha approvato il Piano Strutturale Comunale in data 03/02/2011 con D.C.C. n°9, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000, e il Regolamento Urbanistico Edilizio in data 31/10/2013 con D.C.C. n°33, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000.

Con D.C.C. n°15 del 31/03/2021 è stata approvata la Variante 02/2020 del RUE, con modifiche all'intero *corpus* normativo.

Si rende ora necessario procedere all'approvazione di un progetto, ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017, che comporta modifiche al PSC/RUE interessate il complesso caseario esistente SAN PIETRO sito in località Spinzola nella frazione di Benedello, in territorio rurale classificato come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola". Si prevede infatti l'ampliamento del complesso mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato destinato sia alla produzione sia alla stagionatura del Parmigiano Reggiano previa demolizione di strutture agricole in disuso non più funzionali allo svolgimento dell'attività (ex porcilaie) e la razionalizzazione dell'assetto generale.

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

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

- la cessione di una porzione di Via Spinzola.

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 (Omissis)

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

Art.

Art. 3 - CASEIFICIO SOCIALE SAN PIETRO SOC. AGR. COOP.

1. Premessa

Il progetto ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017 interessa il complesso caseario esistente SAN PIETRO sito in località Spinzola nella frazione di Benedello, in territorio rurale classificato come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola".

Si prevede infatti l'ampliamento del complesso mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato destinato sia alla produzione sia alla stagionatura del Parmigiano Reggiano previa demolizione di strutture agricole in disuso non più funzionali allo svolgimento dell'attività (ex porcilaie) e la razionalizzazione dell'assetto generale.

In particolare, relativamente ai fabbricati esistenti attualmente utilizzati, verranno mantenuti il magazzino per la stagionatura e l'abitazione del casaro mentre gli spazi destinati ora alla trasformazione del latte potrebbero essere riconvertiti, una volta che il nuovo caseificio sarà ultimato e in funzione, in spaccio aziendale per la vendita diretta dei prodotti finiti.

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

2. Modalità di attuazione e prescrizioni generali

L'area interessata ha un'estensione complessiva di circa mq 19.192, compresi i terreni a nord del complesso necessari per ospitare alcuni manufatti tecnologici e per rispettare le distanze dai confini previste nella disponibilità della Società Agricola ma non ancora di proprietà in quanto il rogito di compravendita deve ancora essere perfezionato.

Vincoli temporali

Ulteriori titoli abilitativi per eventuali interventi edificatori privati potranno essere presentati e rilasciati, in generale, solo dopo l'ultimazione del nuovo fabbricato previsto e presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA).

Diritti Edificatori

La potenzialità edificatoria complessivamente a disposizione per il caseificio SAN PIETRO è pari a 3.184,50 mq di Superficie Complessiva, derivanti dalla somma di 1.210,80 mq di recupero dalle ex porcilaie che saranno demolite e 1.973,70 mq di cui si chiede l'assegnazione ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017 e che saranno posti in attuazione con il procedimento unico in menzione. La Superficie Coperta Sq sarà invece pari a circa 3.365,00 mq.

In caso di sopraggiunte necessità produttive potranno essere attuati interventi per nuovi locali destinati a impianti tecnologici o assimilabili con volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, previa presentazione dell'idoneo titolo abilitativo.

3. Parametri progettuali

- SC in attuazione: 3.184,50 mq
- Sq: 3.365,00 mq

- H max: 12 m salvo elementi puntuali svettanti oltre tale altezza

4. Usi ammissibili

- Funzioni rurali F: d3

5. Sostenibilità ambientale della trasformazione

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

Dovranno essere perseguite e messe in campo idonee strategie tese alla mitigazione del nuovo fabbricato, in particolare con la realizzazione di barriere vegetazionali lungo i lati Nord, Ovest e Sud dell'area di intervento. I sistemi/impianti di illuminazione, non dovranno interferire negativamente con la percezione notturna del paesaggio.