



Comune di

# Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

## POC

2015/2020

Piano Operativo Comunale

L.R. 20/2000

### VARIANTE AL POC 2015 / 2020

#### Relazione illustrativa

Adozione: D.C.C. n.... del .././...

Approvazione: D.C.C. n.....del .././.....

*Il sindaco*

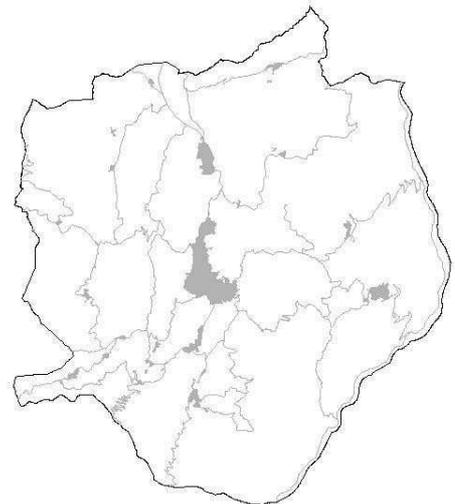
**Luciano BIOLCHINI**

*L'Assessore all'Urbanistica*

**Daniele ISEPPI**

*Il segretario generale*

**Dott. Giampaolo GIOVANELLI**



## **GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento comunale

arch. Lorenza Manzini - Direttore Area Servizi Pianificazione e uso del Territorio

Collaboratori - ing. Selena Camatti, geom. Stefano Maestri, geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, Daniela Lavacchielli,

## **Consulente generale per la Variante al POC: OIKOS RICERCHE S.R.L.**

Progettista responsabile: Roberto Farina

Gruppo di lavoro: Diego Pellattiero, Antonio Conticello

## INDICE

1	OBIETTIVI DELLA VARIANTE .....	1
1.1	La Variante specifica al POC 2015/2020 .....	1
2	LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE .....	2
2.1	Comparto A1 (ANS1_13 / ANS3_15).....	2
2.2	ambito AUC localizzato su via Guglielmo Marconi .....	3
2.3	Comparto A3 (ANS2_1 / ANS3_2).....	3
3	CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	4
3.1	Trasferimento di parte di parte dei DE - assegnati dal POC 2015/2020 - dall'ambito ANS1_13 all'AUC di via Guglielmo Marconi.....	4
3.2	Trasferimento di parte di parte dei DE - assegnati dal POC 2015/2020 - dall'ambito ANS1_13 all'ANS3_2 / ANS2_1 e contestuale trasferimento della quota ERS prevista nell'ANS3_2 in ANS1_13 .....	5
3.3	Attuazione di parte dell'ANS2_1 .....	5
4	BILANCIO COMPLESSIVO .....	7



## 1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

### 1.1 La Variante specifica al POC 2015/2020

La presente Variante al POC 2015/2020 del Comune di Pavullo nel Frignano (di seguito Variante 2020), approvato con D.C.C. n.14/2016 ed oggetto di successive varianti specifiche approvate con D.C.C. n.14/2017 e n.39/2018, ha per oggetto:

- il trasferimento di 1.000 mq di capacità edificatoria dall'ambito di nuovo insediamento ANS1\_13, – in parte interessato da un vincolo di inedificabilità - all'ambito urbano consolidato localizzato sulla via Guglielmo Marconi (identificato con la sigla AUC1.5 n.28 nel RUE) in adiacenza all'ANS3\_15, a fronte della realizzazione di un'area a parcheggio pubblico e di un percorso pedonale, entrambi a servizio del polo scolastico Scuole Medie "R. Montecuccoli" ivi presente;
- il trasferimento di ulteriori 405 mq di DE dall'ANS1\_13 all'AUC di via Fossato (ex ambito ANS3.2; identificato con la sigla AUC1.5 n.29 nel RUE), localizzato a ridosso dell'ANS2\_1 e contestuale rilocalizzazione della quota ERS di 325 mq (prevista dal POC 2015/2020 nell'ANS3\_2) nell'ANS1\_13 in continuità al lotto ERS ivi previsto;
- l'insediamento di 85 mq di DE nell' ANS2\_1, a compensazione dalla necessità di allargamento della sede stradale, come stabilito dall'accordo ex art.18 sottoscritto in data 17/06/2016.

La decisione di modificare la previsione urbanistica vigente attraverso variante al POC fonda la sua legittimità su uno specifico e rilevante interesse pubblico, costituito dalla realizzazione della dotazione di parcheggi lungo via Guglielmo Marconi a servizio del polo scolastico e di un percorso pedonale che dall'area di sosta conduca in sicurezza fino all'incrocio con via F.lli Bandiera; tali interventi contribuiranno alla riqualificazione di parte di via Guglielmo Marconi.

La porzione di area appartenente all'ANS 3.15 individuata per la realizzazione dei parcheggi pubblici risulta essere strategica, sia per localizzazione che per dimensionamento, in quanto consente la risoluzione di pregresse carenze di dotazioni territoriali.

Il procedimento di formazione e approvazione è quello di una Variante al POC ai sensi dell'art.4, comma 4 della L.R. n.24/2017 (ex art. 34 della L.R. 20/2000).

Gli elaborati della presente Variante al POC sono:

- *Relazione illustrativa;*
- *Norme di attuazione*
- *Rapporto Ambientale e Schede Specifiche di Valsat.*

La presente variante comporta modifiche normative e cartografiche al POC 2015-2020 attualmente in vigore, in particolare:

- Agli Articoli 3 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione relativi rispettivamente ai Comparti A1 e A3;
- Alle schede di Valsat relative ai comparto A1 e A3

## 2 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

### 2.1 Comparto A1 (ANS1\_13 / ANS3\_15)

Il Comparto A1 (costituito dall'ANS3\_15 e da parte dell'ANS1\_13), è stato oggetto del POC 2015 – 2020, che ha assegnato all'ambito ANS1\_13 **2.600 mq** di SC<sup>1</sup>.

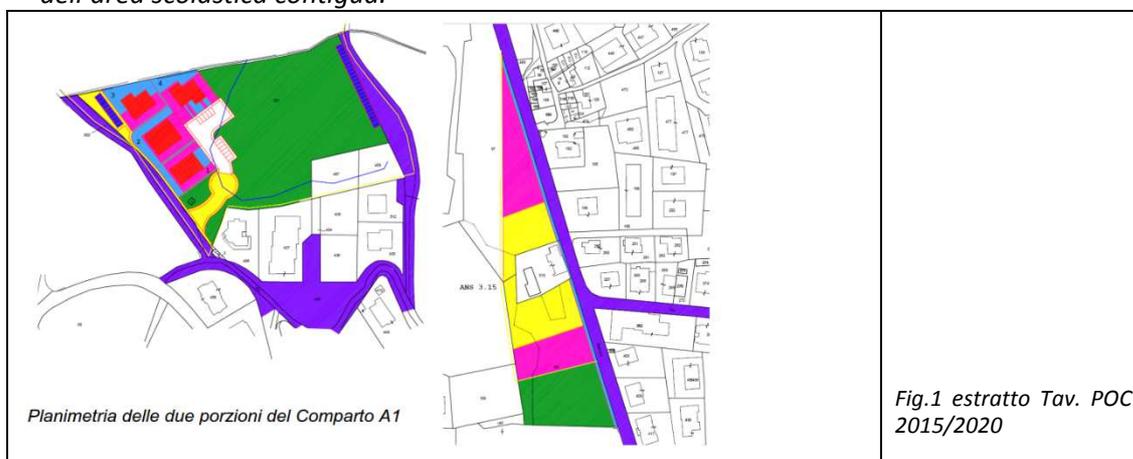
A seguire si riporta parte del testo della relazione di POC 2015 – 2020.

*Il Comparto A1 attua una porzione dell'ambito ANS1.13 lungo Via Mameli e va ad occupare con costruzioni le parti utilizzabili di un'area libera interclusa fra altre aree già urbanizzate, mentre nella parte restante non edificabile in quanto soggetta a vincoli ambientali si verrà a formare un parco urbano di discreta estensione.*

*In questa zona viene trasferita anche la potenzialità edificatoria dell'ANS3.15, una fascia di terreno lungo Viale Marconi, che in tal modo viene in buona parte ceduta al Comune (salvo un lotto edificato e la sua pertinenza, che resta inedificabile). In aggiunta alle dotazioni minime prescritte di verde e di parcheggi pubblici, i benefici pubblici consistono:*

- nell'acquisizione di ulteriori aree per circa 7.000 mq che saranno destinate a verde, salvo la porzione sud dell'ambito ANS3.15 che servirà all'ampliamento della contigua area scolastica;
- nella realizzazione di un percorso pedonale lungo la Via Marconi, utile per l'accesso alla scuola;
- nella sistemazione di tratti della Via Mameli e Via Cavour, lungo la quale verrà realizzato un parcheggio utile per la zona edificata circostante.

*Le due planimetrie che seguono rappresentano in termini orientativi di massima l'assetto da prevedersi nelle due porzioni del comparto A1; nella porzione di destra sono rappresentate in fucsia e in verde le aree che saranno acquisite dal Comune, quella in verde per l'ampliamento dell'area scolastica contigua.*

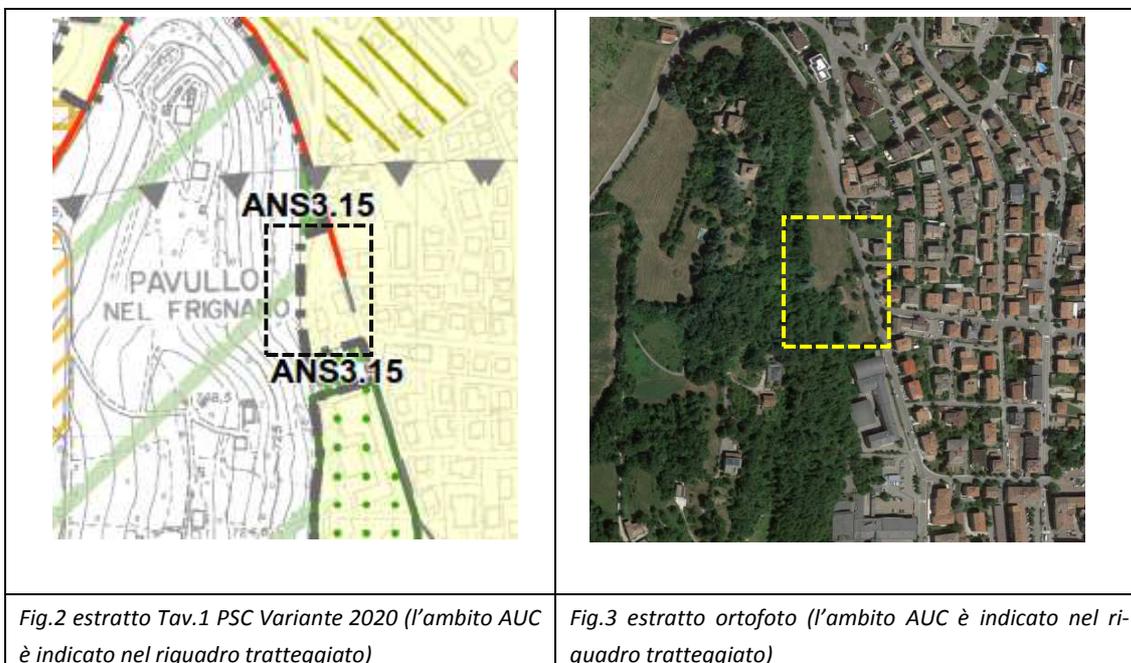


La Variante al PSC 2020 ha modificato la ST dell'ANS3\_15 (da 5.500 mq a 2.720 mq), ed ha precisato, nella relativa scheda normativa, quali opere pubbliche dovranno essere realizzate internamente all'ambito (parcheggio pubblico: 1.000 mq circa con circa 40 posti auto) ed extra comparto (percorso pedonale (425 mq) di collegamento dal polo scolastico all'incrocio con via F. Bandiera).

<sup>1</sup>Di 2.900 mq assegnati dal POC, 300 mq devono essere ceduti all'Amministrazione comunale come stabilito dalle delibere n.104 del 20/04/1976 n.513 del 18/02/1972; pertanto rimangono nella disponibilità dell'attuatore 2.600 mq di SC.

## 2.2 Ambito AUC localizzato su via Guglielmo Marconi

L'ambito urbano consolidato occupa una superficie pari a 3.850 mq (a seguito della Variante al PSC 2020 la ST è stata estesa di 2.780mq); vi sono presenti due edifici collabenti (fig. n.5) di SC pari a 445 mq.



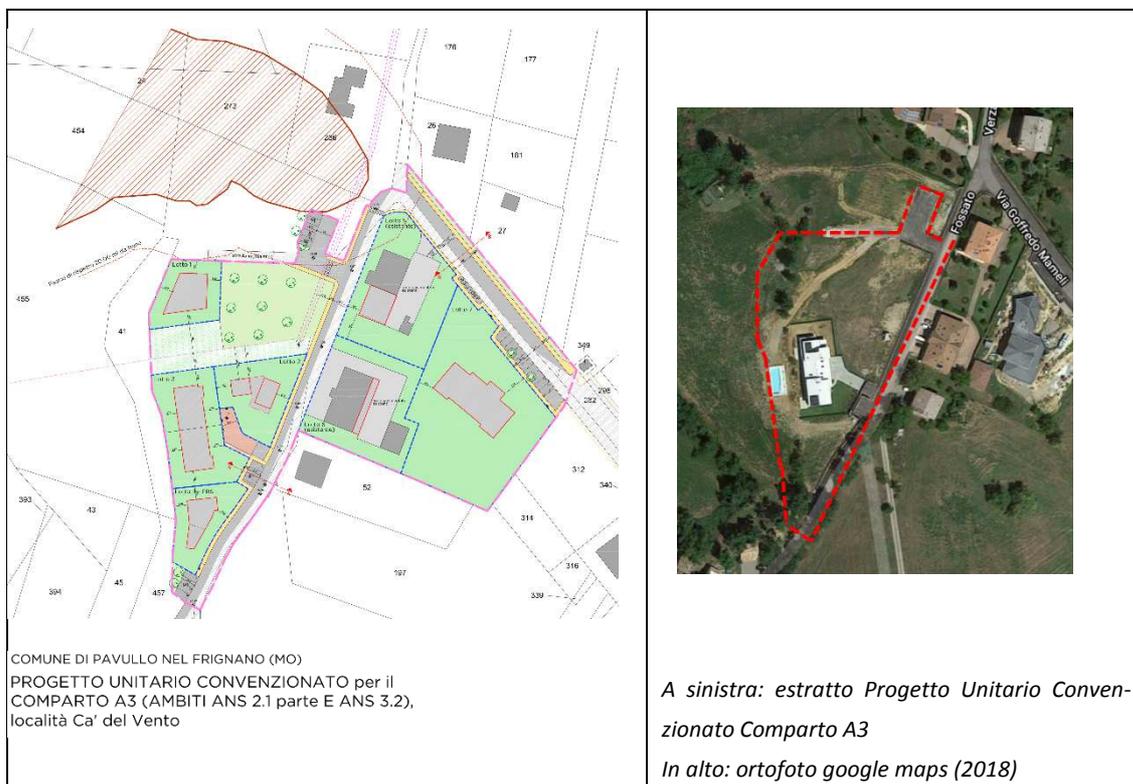
## 2.3 Comparto A3 - ANS2\_1 / AUC 1.5 N.29 (ex ANS3\_2)

Il Comparto A3 è costituito AUC 1.5 n.29 (ex ANS3\_2) e da parte dell'ANS2.1.

Il POC 2015 – 2020, assegna al comparto denominato "A3" 1.315 mq di SC di cui 325 mq da destinarsi ad ERS.

A seguire si riporta parte del testo della relazione di POC 2015 – 2020.

*Il comparto A3, in Via Mameli – Via Fossato produce un assetto concluso all’espansione urbana su questa direttrice, comporta la sistemazione del tratto di via Fossato e del tratto terminale della Via Mameli, realizza una buona dotazione di verde e parcheggi per la zona. Alla necessità di sistemazione della Via Mameli è correlata anche la previsione del POC di un vincolo preordinato all’esproprio per una piccola porzione di un mappale non compreso nel comparto ma necessario per completare l’allargamento stradale.*



*A sinistra: estratto Progetto Unitario Convenzionato Comparto A3*

*In alto: ortofoto google maps (2018)*

L’intervento nell’ambito ANS3\_2 (ambito riclassificato AUC 1.5 n.29 dalla variante 2020 al PSC) risulta in parte realizzato; sono state cedute le opere di urbanizzazione interne al comparto e sono stati realizzati alcuni edifici residenziali.

**3 CONTENUTI DELLA VARIANTE**

**3.1 TRASFERIMENTO DI PARTE DEI DE - ASSEGNATI DAL POC 2015/2020 - DALL’AMBITO ANS1\_13 ALL’AUC 1.5 N.28 DI VIA GUGLIELMO MARCONI**

A seguito dell’Avviso pubblico approvato con delibera di Giunta comunale n. 81/2018, in attuazione all’art.4 della LR n. 24/2017, è pervenuta all’Amministrazione comunale la richiesta di trasferimento di una quota di 1.000 mq di DE dall’ambito ANS1\_13 all’ AUC localizzato su via Guglielmo Marconi, in adiacenza dell’ambito ANS3\_15 ivi presente<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> La manifestazione di interesse (proposta n.25; prot. 23205), ulteriormente ridefinita in fase di attività negoziale con l’A.C., prevedeva inizialmente il trasferimento di 1.155 mq in più ambiti del territorio comunale.

L'Amministrazione comunale, valutando positiva la possibilità di far realizzare opere pubbliche rilevanti per la collettività, costituite da un'area a parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico di via Guglielmo Marconi, e da un percorso pedonale che collegherà il plesso scolastico alla via F.lli Bandiera (come indicato schematicamente nella fig.6 a seguire), intende proporre con la presente Variante al POC il trasferimento di parte dei DE da un ambito (ANS1\_13) che tra l'altro presenta problematiche dal punto di vista della sicurezza ambientale, considerata la presenza di un'area di "frana", in un ambito (AUC 1.5 n.28) che non presenta tali criticità.

Coerentemente con le finalità e i criteri descritti nell'Allegato A alla Delibera di Indirizzo approvata con Del. C.C .27 del 30/05/2019, l'Amministrazione prevede, attraverso la presente Variante, il trasferimento di 1.000 mq di SC dall'ambito ANS1\_13 all'AUC di via G.Marconi (indica-to nel RUE con la sigla AUC 1.5 n.28), in adiacenza all'ANS3\_15.

Gli interventi previsti nell'AUC 1.5 n.28 e nell'ANS1\_13 potranno essere attuati previo permesso di costruire convenzionato.

### **3.2 TRASFERIMENTO DI PARTE DEI DIRITTI EDIFICATORI - ASSEGNATI DAL POC 2015/2020 - DALL'AMBITO ANS1\_13 ALL'ANS3\_2 / ANS2\_1 E CONTESTUALE TRASFERIMENTO DELLA QUOTA ERS PREVISTA NELL'ANS3\_2 IN ANS1\_13**

La presente variante al POC prevede altresì il trasferimento di ulteriori 405 mq di DE assegnati dal POC 2015/2020 dall'ANS1\_13 all'AUC 1.5 n.29 di via Fossato (ex ANS3\_2), adiacente all'ANS2\_1 e il contestuale trasferimento di 325 mq di DE destinati a ERS dall'AUC in parola (ex ANS3\_2) all'ANS1\_13.

La motivazione di tale trasferimento è duplice; da un lato sgravare l'ANS1\_13 dal carico insediativo previsto, considerata la presenza di un'area in dissesto presente nell'ambito, e dall'altro favorire l'accorpamento della quota ERS (SC= 325mq oggetto di trasferimento + 520mq generati in loco) nell'ANS1\_13 – nella parte esclusa dal vincolo di frana - assieme alla quota di DE (180 mq) in capo al Comune.

### **3.3 ATTUAZIONE DI PARTE DELL'ANS2\_1**

In attuazione dell'Accordo ex art.18, LR20/00 stipulato in data 17/06/2016 (Rep 492), in cui si è stabilito che *" Qualora il soggetto attuatore, nell'attuazione del programma edilizio, non utilizzi interamente il diritto edificatorio riconosciuto dal POC, una quota non superiore a 85 mq di Sc (che sono calcolati a compensazione dalla necessità di allargamento della sede stradale) potrà essere trasferita in un altro ambito di nuovo insediamento che venga attivato da una futura pianificazione operativa, e in particolare nell'adiacente parte residua dell'ANS2.1. Nel caso in cui non si procedesse, all'attuazione della restante porzione di ambito ANS2.1, il POC dovrà prevedere la rilocalizzazione di tale quota di 85 mq quale ampliamento dell'edificio esistente all'interno del mappale 27"*, è previsto l'insediamento di 85 mq<sup>3</sup> nell'ANS2\_1, nell'area distinta

---

<sup>3</sup> Alla quantità di 85mq vanno aggiunti ulteriori 26, 54 mq di SA che al 60% determinano una SC complessiva pari a 101 mq.

catastalmente al foglio 53 mappale 27, a compensazione dalla necessità di allargamento della sede stradale come specificato nel predetto Accordo.

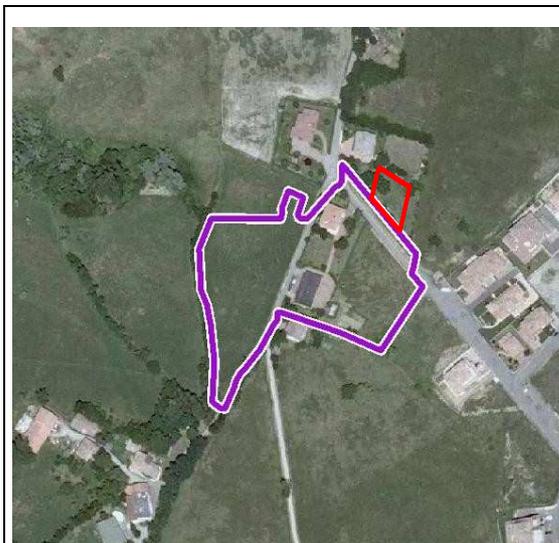


Fig.7 Foto aerea (1:5.000) con indicate in viola le aree inserire nel POC 2015/2020 (1:5.000.) e il lotto (indicato in rosso) su cui è previsto l'insediamento di 85mq di DE.

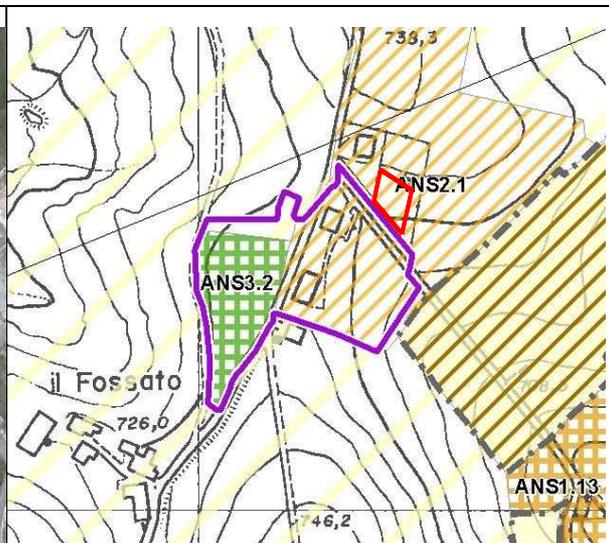


Fig.8 Stralcio PSC con indicate in viola le aree inserire nel POC 2015/2020 (1:5.000.) e il lotto (indicato in rosso) su cui è previsto l'insediamento di 85mq di DE.

#### **4 BILANCIO COMPLESSIVO**

Il bilancio complessivo dei DE assegnati dal POC 2015/2020 ai **comparti A1** (ANS1\_13 / ANS3\_15) e **A3** (ANS2\_1 / ANS3\_2) e oggetto della presente Variante 2020 – **comparti A1** (ANS1\_13 / AUC1.5 n.28 / ANS3\_15) e **A3** (ANS2\_1 / AUC1.5 n.28 ex ANS3\_2) - è il seguente:

#### **COMPARTO A1 (comprende gli ambiti ANS1\_13 / ANS3\_15) e AUC di via G. Marconi**

##### **ANS1\_13**

Il POC 2015/2020 ha assegnato all'ambito **2.900 mq** di DE residenziali, così suddivisi:

- 180 mq di proprietà del Comune,
- 580 mq da destinare a ERS,
- 2.140 mq in capo al soggetto privato.

I DE (2.900mq) sono stati riparametrati a **2.600 mq** e così suddivisi:

- 180 mq di proprietà del Comune,
- 520 mq da destinare a ERS,
- 1.900 mq in capo al soggetto privato.

La Variante al POC 2020 trasferisce dall'ANS1\_13:

- 1.000 mq da localizzare nell'AUC 1.5 n.28 di via G.Marconi
- 405 mq (325+80) da localizzare nell'AUC 1.5 n.29 di via Fossato (ex ANS3\_2).

La Variante 2020 trasferisce dall'AUC 1.5 n.29 (ex ANS3\_2) di via Fossato:

- 325 mq da destinare a ERS e li localizza nell'ANS1\_13.

**In sintesi i DE a disposizione dell'ANS1\_13 risultano 1.520 mq**, così suddivisi:

- 180 mq di proprietà del Comune,
- 845 mq ERS
- 495 mq in capo al soggetto privato (1.900mq – 1.000mq – 405 mq)

##### **ANS3\_15**

Il POC 2015/2020 non assegna DE all'ANS3\_15 ma li concentra nell'ANS1\_13.

La Variante 2020 prevede la localizzazione delle dotazioni pubbliche entro l'ANS3\_15 (di cui 1.000 mq circa da destinare a parcheggio pubblico) oltre alla quota di P1 e U da concentrare nell'ANS1\_13.

La Variante 2020 prevede altresì la realizzazione del percorso pedonale di collegamento dalla nuova area di sosta prevista a nord dell'attuale polo scolastico all'incrocio con via F.lli Bandiera.

##### **AUC di via G. Marconi**

ST: 3.850; SC esistente: 445 mq

La Variante 2020 prevede il trasferimento di 1.000 mq dall'ANS1\_13 all'AUC in parola (SC=1.445mq)

## **COMPARTO A3 (comprende gli ambiti ANS2\_1 / AUC 1-5 N.29 ex ANS3\_2)**

### **ANS2\_1 / ANS3\_2**

Il POC 2015/2020 assegna al Comparto A3 **1.315 mq** (comprensivo di 325 mq ERS), di cui:

- 400 da localizzare in ANS2\_1 (con possibilità di insediare ulteriori 85mq di SC + 26,54 di SA);
- 825 da localizzare in ANS3\_2 (500 edilizia privata + quota ERS pari a 325 con Sf pari a 560 mq).

La Variante 2020 trasferisce dall'AUC (ex ANS3\_2):

- 325 mq da destinare a ERS e li localizza nell' ANS1\_13.

La Variante 2020 trasferisce da ANS1\_13:

- **405 mq di DE** da localizzare nell'AUC di via Fossato (ex ANS3\_2).

**In sintesi i DE a disposizione dell'AUC di via Fossato e dell'ANS2\_1 risultano:**

- 501 mq da localizzare in ANS2\_1 (di cui 101 mq al F.53, M.27)
  - 905 mq da localizzare in ANS3\_2 (500 mq + 405 mq);
- SC complessiva 1.406 mq

### **ERS**

La quota ERS pari a 845 mq di SC - comprensiva dei DE derivanti dai Comparti A1 (ANS1\_13 / ANS3\_15) e A3 (ANS2\_1 / ANS3\_2 ora AUC 1.5 n.29) e della quota di edilizia di proprietà del Comune (180mq) dovrà essere localizzata nell'ANS1\_13 all'esterno dell'area di frana su un lotto di 1.710 mq<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Nel POC 2015/2020 la Sf destinata a ERS risulta pari a 1.430 mq (850 mq riferiti al comparto A1 e 570 al comparto A3)