



# POC

piano operativo comunale

**CON VALORE ED EFFETTI DI  
PUA PER IL SUB-AMBITO 9B**

---

## NORMATIVA

Elab. 2

**Sindaco**  
Claudio Pezzoli

**Segretario Comunale**  
Dott. Mario Criso

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UNIONE RENO GALLIERA**

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Matteo Asioli
- Arch. Elena Lazzari

### **Per il Comune di San Pietro in Casale**

- Geom. Stefano Pedriali
- Arch. Cristina Zabbini

## INDICE

Articolo 1 – Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC).....	4
Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale .....	4
Articolo 3 – Obiettivi .....	4
Articolo 4 – Efficacia, entrata in vigore, durata .....	5
Articolo 5 – Modifiche al Piano operativo comunale .....	5
Articolo 6 – Rapporto con il Piano Strutturale Comunale.....	5
Articolo 7 – Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio .....	6
Articolo 8 – Processo di formazione .....	6
Articolo 9 – Strumenti d’attuazione.....	7
Articolo 10 – Edilizia Residenziale Sociale (ERS) .....	7
Articolo 10 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel presente Piano Operativo Comunale.....	8
Articolo 12 – Impegni relativi ed applicabili a tutti gli Ambiti e Sub Ambiti individuati .....	10
Articolo 13 – Prescrizioni operative per la sismica.....	10
ALLEGATO.....	11

## **Titolo 1**

### *Disposizioni generali*

#### **Articolo 1 – Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)**

1. Il POC è costituito dai seguenti documenti:

- Elab n. 1 – Relazione, allegati cartografici e Rapporto Ambientale
- Elab n. 2 – Norme di attuazione del POC ed individuazione Ambiti e Sub Ambiti
- Elab n. 3 – Tavola dei Vincoli

#### **Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale**

1. Il Comune di San Pietro in Casale, è dotato di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n° 03 del 3 febbraio 2011) e di Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera C.C. n° 04 del 3 febbraio 2011) redatti ai sensi della legge regionale 24 marzo 2000 n° 20.
2. Al fine di individuare e disciplinare gli interventi di tutela, recupero e valorizzazione, nonché di organizzazione e trasformazione del territorio, è redatto il Piano Operativo Comunale, predisposto in conformità con quanto individuato e disciplinato dal Piano Strutturale Comunale.
3. Il POC è redatto in coerenza con il Piano Pluriennale degli investimenti e con il Programma triennale dei lavori pubblici ed ha durata quinquennale.
4. Il POC individua in particolare gli ambiti di riqualificazione, gli ambiti per nuovi insediamenti, individuando di conseguenza le relative dotazioni territoriali.
5. Il presente POC costituisce quindi lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, perseguendone le linee strategiche e di sviluppo;
6. Tale strumento assume il valore e gli effetti del programma pluriennale d'attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

#### **Articolo 3 – Obiettivi**

1. Il presente POC costituisce lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC.
2. In particolare, con il presente POC si intende:
  - a) modificare le destinazioni d'uso dell'areale di trasformazione individuato nel PSC con il n.9 al fine di sostituire una quota di direzionale con del residenziale. Per gli effetti del regime transitorio della LR 24/2017 sulla pianificazione urbanistica comunale vigente, tale modifica viene fatta con la contestuale approvazione dello strumento urbanistico attuativo del sub-ambito 9B (ad oggi è stato attuato solo il sub-ambito 9A, rif. DCC n. 12/2021);
  - b) rivedere la distribuzione delle quote di edilizia residenziale sociale (ERS) all'interno dei vari ambiti posti in attuazione con i POC.

3. Sono quindi inseriti nel POC gli interventi previsti negli articoli successivi, in quanto concorrono al raggiungimento delle priorità dell'Amministrazione nell'attuazione del PSC per il periodo di validità del POC.

#### **Articolo 4 – Efficacia, entrata in vigore, durata**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR 24/2017, il presente POC assume la validità dello strumento urbanistico attuativo che viene con lo stesso approvato;
2. In ottemperanza al medesimo art. 4 della LR 24/2017, comma 5, il PUA approvato con il presente POC dovrà essere convenzionato entro sei anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale stessa, pertanto entro il 01/01/2024. Trascorso tale termine il medesimo strumento urbanistico attuativo perde la sua efficacia.
3. I termini di validità del PUA approvato con il presente POC verrà determinato nella relativa convenzione urbanistica. Questa, in ottemperanza dell'art. 4, comma 5, della LR 24/2017 dovrà prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

#### **Articolo 5 – Modifiche al Piano operativo comunale**

1. Il presente Piano Operativo Comunale, per la sua particolarità di essere stato predisposto durante il regime transitorio della LR 24/2017, non potrà essere oggetto di varianti.
2. Sarà possibile, invece, apportare varianti non sostanziali al PUA approvato con il presente POC. In particolare, tali eventuali varianti, non potranno introdurre aumenti di capacità edificatoria, nuove destinazioni d'uso e/o urbanistiche, o in generale aumenti di carico urbanistico, se non tramite Accordi Operativi ex art. 38 della LR 24/2017.

#### **Articolo 6 – Rapporto con il Piano Strutturale Comunale**

1. Il presente POC è predisposto in conformità e coerenza con le prescrizioni le direttive e gli indirizzi del PSC, ne attua le scelte evidenziando le politiche urbanistiche da porre in essere nel quinquennio di validità.
2. L'attuazione delle previsioni del POC concretizza la programmazione delle opere pubbliche e la realizzazione delle dotazioni territoriali che costituiscono l'attuazione delle strategie di sviluppo urbanistico del comune.
3. Il POC delimita, all'interno delle previsioni del PSC, le parti di ambito da avviare all'attuazione, provvedendo a perfezionare o rettificare (nei limiti fissati dall'art. 30, secondo comma, della LR 20/2000 modificata ed integrata) la delimitazione di tali parti in coerenza all'effettivo stato di fatto e agli obiettivi di intervento e disposizioni del PSC.

### **Articolo 7 – Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio**

1. Per quanto non disciplinato in modo diretto dal PSC e dalle specifiche schede di attuazione del presente POC (tipi d'intervento, usi, disposizioni inerenti i materiali, dotazioni territoriali) si fa riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.
2. In particolare, per la progettazione delle aree verdi, nel PUA oggetto di approvazione si dovrà fare riferimento ai contenuti del Piano Sanitario Regionale della Prevenzione (approvato con DGR 426 /2006 - 2006-2008 - II° parte - Prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito).

### **Articolo 8 – Processo di formazione**

1. Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione, il presente POC assume quanto già oggetto di Accordi sottoscritti tra privati e l'Amministrazione comunale, prima dell'adozione del POC, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, e ne conforma l'attuazione.

## Titolo 2

### Interventi urbanistico-edilizi

#### **Articolo 9 – Strumenti d'attuazione**

1. Il POC si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art. 31 della LR 20/2000, che potranno essere di iniziativa pubblica e privata.
2. I PUA sono assoggettati a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della LR 9/2008, per la quale la Città Metropolitana svolge la funzione di autorità competente ai sensi dell'art. 1 comma 5<sup>1</sup> della medesima LR.
3. Il presente POC assume il valore e gli effetti del PUA dell'ambito che con lo stesso viene attivato, così come previsto dall'art. 30, comma 4, della LR 20/2000.

#### **Articolo 10 – Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**

1. In ottemperanza dell'art. A-6-bis, comma 4, della LR 20/2000 il POC, nel disciplinare gli interventi di trasformazione, specifica il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplina l'attuazione. Come previsto dall'art. 21-1, comma 4, delle Norme del PSC, il Comune di San Pietro in Casale – in un contesto di PSC elaborato in forma associata con i Comuni dell'Unione Reno Galliera – deve assicurare che una quota pari al 12% del dimensionamento programmato per il proprio territorio sia destinata ad ERS.
2. La quota di ERS viene distribuita tra i vari ambiti posti in attuazione con i POC, o quelli già in attuazione derivanti dal PRG, come segue:

<b>Ambito</b>	<b>SU destinata ad ERS</b>	<b>Alloggi destinati ad ERS<sup>2</sup></b>
Sub-ambito 5.1	3.270 mq	44
Comparto 24 (rif. art. 24.2 Norme PSC)	1.800 mq	24
<b>TOTALE</b>	<b>5.070 mq</b>	<b>68</b>
ERS da prevedere (12% del dimensionamento programmato dai POC) <sup>3</sup>	4.723 mq	64

3. La localizzazione dell'ERS sopra riportata sostituisce quanto previsto nel POC 2013-2017 dove la quota ERS coincideva con il DE pubblico di ogni ambito posto in attuazione.

<sup>1</sup> Per tale procedura si deve fare riferimento alla circolare della Regione Emilia Romagna prot. 269360 del 12/11/2008 "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.lgs. 16.01.2008 n. 4, correttivo della parte seconda del D.lgs. 3.04.206 n. 152, relativa a VAS e IPPC e del Titolo I della l.r. 13.06.2008 n. 9" ed in particolare al punto 3.6 ultimo capoverso.

<sup>2</sup> Si assume il valore di alloggio medio riportato all'art. 21-2, comma 1, delle Norme del PSC, cioè 74 mq di SU.

<sup>3</sup> Stando all'attuazione del primo POC e a quanto messo in attuazione con il presente POC, il dimensionamento programmato è pari a 39.355 mq.

## **Articolo 11 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel presente Piano Operativo Comunale**

1. L'ambito posto in attuazione con il POC è definito cartograficamente tramite l'Allegato alle presenti norme.
2. Tale ambito si attua conformemente alla disciplina di seguito riportata che, in analogia a quanto previsto nel precedente POC, non distingue i due sub-ambiti 9A e 9B. Tuttavia, si da atto che il PUA della porzione identificata come "9A" è stato approvato con DCC 12/2021.

### **❖ Ambito 9 - Capoluogo**

ST = mq 65.650 circa

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito = mq 6.500 di SU residenziale e mq 2.000 di SU terziaria/direzionale

Il Soggetto attuatore trasferisce al Comune che accetta, tutti i 4.000 mq di SU da destinare in parte a residenziale e, in parte, a terziario/direzionale, oltre ad una superficie di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico. Vengono inoltre ceduti al comune ulteriori 8.000 mq di ST con un DE pubblico residenziale di 800 mq; il DE dell'Ambito 9 risulta così definito:

- DE privato = 5.400 mq di SU residenziale
- DE pubblico residenziale = 4.000 mq di SU
- DE pubblico terziario/direzionale = 2.000 di SU, "congelati" da trasferire in altro Ambito

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione di un'area di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico
- cessione di un'ulteriore area di circa 8.000 mq comprensiva di 800 mq di DE pubblico residenziale
- ristrutturazione stradale e delle banchine di via Stangolini
- esecuzione di lavori di realizzazione di porzione di pista ciclabile in località Poggetto

Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra per la funzione residenziale, 4 piani fuori terra per la funzione terziaria/direzionale

Funzioni: residenziale e terziaria/direzionale

Dotazioni territoriali (30 mq/ab):

*per la Funzione residenziale dimensionate su 9.400 mq di SU (5.400+4.000):*

- per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a 8.355 mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1



abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a 2.089 mq

L'Ambito 9 è stato suddiviso in due stralci, sub-Ambito 9A e sub-Ambito 9B.

Il primo viene attuato con un PUA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 29/01/2021, mentre il secondo dovrà rispettare quanto stabilito con il presente POC nel quale, inoltre, si tiene conto dell'avvenuta alienazione di parte del DE pubblico riconosciuta al Comune all'interno dell'Ambito 9.

#### Sub-Ambito 9B

ST = mq 25789 circa

- DE privato residenziale = mq 2.000 di SU
- DE pubblico residenziale = mq 2.000 di SU
- DE pubblico terziario/direzionale = mq 2.000 di SU "congelati", da trasferire in altro Ambito

#### Prescrizioni particolari

Dato atto che l'Ambito 9 viene attuato in due sub-ambiti così distinti: 9A con il DE privato e 9B con il DE pubblico, i soggetti attuatori si impegnano a:

- per il sub-ambito 9A, rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017 come integrato in data 17.12.2018;
- rispettare le prescrizioni fissate nella Valsat.

### **Articolo 12 – Impegni relativi ed applicabili a tutti gli Ambiti e Sub Ambiti individuati**

1. E' fatto obbligo, per tutti gli attuatori dell'ambito di cui al precedente articolo 11, contribuire economicamente, oppure monetizzare o realizzare direttamente gli interventi, per la compensazione idraulica locale e di sistema, sulla base delle scelte puntuali che saranno definite in sede di convenzionamento del PUA, in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana.
2. Devono essere rispettati tutti i condizionamenti derivanti dalla Tavola dei Vincoli, allegata in stralcio nell'Elab. n. 3, nonché i condizionamenti riportati nelle schede di Valsat allegate al PSC.

### **Articolo 13 – Prescrizioni operative per la sismica**

1. E' fatto obbligo per tutti gli attuatori dei sub Ambiti elencati al precedente articolo, di svolgere indagini preliminari all'attuazione dei PUA, in relazione alla "criticità sismica", secondo le norme di riferimento previste nella relazione geologica allegata al PUA approvato con il presente POC.

## **ALLEGATO**

### DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEGLI AMBITI IN ATTUAZIONE

N.B. per quanto riguarda la simbologia si rimanda alla Tavola n. 1 del PSC



