



# POC

piano operativo comunale

## POC Stralcio con effetti di PUA

Art. 4 L.R. 24/2017  
Art. 30 e 34 L.R. 20/2000

---

### NORMATIVA

**Elab. 2**

**Sindaco**  
Stefano Zanni

**Segretario Comunale**  
Dott. Fausto Mazza

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

**Adozione:** delib. C.C. n. 63 del 29.12.2021  
**Approvazione:** delib. C.C. n. .... del .....

**Gruppo di lavoro**

**Unione Reno Galliera**

**Servizio Urbanistica**

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Arch. Matteo Asioi
- Arch. Elena Lazzari

**Per il Comune di Galliera**

- Geom. Annamaria Pironi

## INDICE

|   |          |
|---|----------|
| <b>TITOLO 1</b> .....   | <b>2</b> |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....  | <b>2</b> |
| Articolo 1. Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)                | 2        |
| Articolo 2. Natura e funzione del Piano operativo comunale                          | 2        |
| Articolo 3. Obiettivi   | 3        |
| Articolo 4. Efficacia, entrata in vigore, durata                                    | 3        |
| Articolo 5. Modifiche al Piano operativo comunale                                   | 4        |
| Articolo 6. Rapporto con il Piano Strutturale Comunale                              | 4        |
| Articolo 7. Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio                        | 4        |
| Articolo 8. Processo di formazione  | 5        |
| Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi                                    | 5        |
| <b>INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI</b> .....   | <b>6</b> |
| Articolo 10. Strumenti d'attuazione   | 6        |
| Articolo 11. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel primo Piano Operativo Comunale | 6        |
| Articolo 12. Modifica agli ambiti urbani consolidati                                | 8        |
| Articolo 13. Impegni relativi ed applicabili ai Sub Ambiti e lotti individuati      | 8        |

## **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 – Stralci cartografici
  - Elab n. 2 – Normativa
  - Elab. n. 3 – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli
  - Elab. n. 4 – Allegati: Accordi con i privati (Art. 18 L.R. 20/2000)
  - Elab.n. 5 – Elaborati di progetto del PUA (comprensivi di Valsat e Relazioni specialistiche)

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

1. Il Comune di Galliera, è dotato di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n.35 del 27.06.2011) e di Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera C.C. n.36 del 27.06.2011) redatti ai sensi della L.R. 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 ha gli effetti di PUA relativamente ai singoli ambiti inseriti, ai sensi dell'art. 30 comma 4 L.R. 20/2000 ed è predisposto nella fase transitoria di cui all'art.4 L.R. 24/2017 il quanto "POC stralcio".
4. Il POC è redatto in coerenza con il Piano Pluriennale degli investimenti e con il Programma triennale dei lavori pubblici ed ha durata quinquennale.
5. Il POC individua in particolare un Sub Ambiti per nuovi insediamenti residenziali su area libera denominati ANS-C2 da attuare secondo due stralci funzionali, individuando di conseguenza le relative dotazioni territoriali.
6. 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;
7. Tale strumento assume il valore e gli effetti del programma pluriennale d'attuazione di cui all'art. 13 della L. 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, perseguendone le linee strategiche di sviluppo mediante i seguenti principali obiettivi:
  - concentrare nel Capoluogo le scelte insediative del primo POC, anche in coerenza con gli indirizzi del PSC volti ad evitare una eccessiva dispersione insediativa;
  - acquisizione di aree da destinarsi ad ERS a seguito dell'attuazione di quote di nuova edificazione su aree libere;
  - realizzazione di opere pubbliche grazie alla perequazione delle nuove potenzialità edificatorie;
  - sollecitare uno sviluppo coordinato ed integrato delle aree per nuovi insediamenti incardinato nel quadro strategico del PSC, assicurando la corretta ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili oggetto di trasformazione e da attuare in forma unitaria;
2. Sono quindi inseriti nel POC gli interventi previsti negli articoli successivi, in funzione degli accordi sottoscritti per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale di aree ricadenti negli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, in quanto concorrenti 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. Il presente POC ha validità 5 anni a decorrere dalla data della sua approvazione e consente di porre in attuazione, entro tale periodo, interventi da attuarsi attraverso strumenti attuativi privati (Piani Urbanistici Attuativi) rappresentati negli elaborati del POC, e comunque in coerenza ai termini della fase transitoria disciplinata dall'art.4 della L.R. 24/2017
2. Ai sensi dell'art. 4 comma 5 L.R. 24/2017 la stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti inseriti nel POC stralcio 2021, deve avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.
3. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
  - nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
  - nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del Permesso di Costruire;

4. Le aree di cui al comma precedente, successivamente al periodo di validità del piano, sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. 8 della L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i.<sup>1</sup>.
5. Possono essere attuati direttamente secondo quanto previsto dalle norme del PSC, tutti gli interventi riguardanti le aree inedificate o parzialmente edificate o per le quali il PSC ha demandato al Regolamento Urbanistico Edilizio la fase attuativa.

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

1. Il Piano Operativo Comunale può essere oggetto di varianti specifiche, riguardanti previsioni attuative puntuali, o varianti complessive, attivando le medesime forme di consultazione, partecipazione e concertazione, secondo quanto previsto dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., per la ulteriore selezione degli Ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione da porre in attuazione fra quelli già individuati nel PSC.
2. Il POC può altresì essere modificato a seguito di approvazione di progetti di opere pubbliche, non preventivamente individuate, nonché per "l'apposizione di vincolo" ai sensi e con le procedure di cui al titolo III della L.R. 37/2002 e s.m.i..

#### **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, comma 2, della L.R. 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 (cfr. Art. 11 successivo).

#### **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 nei PUA si dovrà fare riferimento ai contenuti del Piano Sanitario Regionale della Prevenzione (approvato con D.G.R. 426/2006 - 2006-2008 - Il parte -

---

<sup>1</sup> Art. 8 L.R. 15/20013 "Attività edilizia in aree parzialmente edificate"

Prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito), al fine di tradurre nella progettazione degli ambiti le indicazioni contenute nelle varie tematiche.

#### **Articolo 8. Processo di formazione**

1. Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione previsti dal POC nei Sub Ambiti individuati, il presente POC riporta tali previsioni in quanto già oggetto di Accordi sottoscritti prima dell'adozione del POC e ne conforma l'attuazione.

#### **Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi**

1. Con il presente POC non sono previste apposizioni di vincoli espropriativi.

**TITOLO 2****INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI****Articolo 10. Strumenti d'attuazione**

1. Il POC si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art. 31 della L.R. 20/2000 e s.m.i., che potranno essere di iniziativa pubblica e privata o, nel caso dei nuovi insediamenti su area libera come quota a disposizione per interventi non preventivabili, mediante interventi diretti convenzionati.
2. I PUA sono assoggettati a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 13 giugno 2008 n. 9, per la quale la Città Metropolitana svolge la funzione di autorità competente ai sensi dell'art. 1 comma 5<sup>2</sup>.

**Articolo 11. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel primo Piano Operativo Comunale**

1. **All'interno degli Ambiti ANS-C del PSC è inserito nel Piano Operativo Comunale il seguente Sub Ambito:**

- **AMBITO 2 – Capoluogo**

**Sub Ambito ANS-C2**

**ST=** 63.249 mq

**Massima edificabilità** prevista nel Sub Ambito ANS-C2:

- pari a **7.000 mq di SU** (DE privato) da attuarsi secondo due stralci funzionali, secondo quanto stabilito dall'Accordo ex-art. 18 stipulato dal Comune di Galliera e la proprietà sottoscritto in data 24.12.2021 e allegato al presente POC:

Primo stralcio funzionale:

- **Funzione residenziale:** 2.000 mq di Superficie Utile, oltre a 1.200 mq di superficie accessoria;

Secondo stralcio funzionale:

- **Funzioni miste:** 5.000 mq di Superficie Utile, oltre a 3.000 mq di superficie accessoria,

○ pari a **5.000 mq di SU** residenziale (DE pubblico) da realizzare in altri ambiti all'interno del territorio individuati dall'amministrazione comunale. Parte della capacità edificatoria assunta dal Comune, pari al 20% del DE privato residenziale (**400 mq di SU**), sarà impiegata per la futura realizzazione di n. **5 alloggi**, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (**E.R.S**).

<sup>2</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.



**Il beneficio pubblico** a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione da parte dell'attuatore di area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 sulla quale realizzare, a propria cura e spese dell'attuatore, una vasca di laminazione di superficie pari a mq 1.855 circa;
- cessione da parte dell'attuatore di area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 di superficie pari a mq. 518 circa, quale area verde extra-standard rispetto alle dotazioni territoriali dovute;
- realizzazione da parte dell'attuatore sull'area ceduta a titolo di standard ed extra-standard, a propria cura e spese, di un tratto di pista ciclo-pedonale all'interno dell'Ambito ANS-C n. 2, comprese le opere accessorie connesse, quali l'illuminazione pubblica, per il collegamento della via San Tommaso alla via G. Marconi e all'abitato esistente in fregio ad essa verso nord, ed alla via A. Maccaferri verso ovest, per una superficie pari a circa mq. 1.697, di cui mq. 154 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 1 e mq. 1.543 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 2;

**Modalità di attuazione ed usi ammessi:** redazione di PUA con successiva presentazione di titoli abilitativi secondo i due stralci funzionali:

Primo stralcio funzionale: residenziale (UA1, con riferimento alle definizioni del RUE);

Secondo stralcio funzionale: residenziale, direzionale, terziario, socio-sanitario e ricettivo (UA1, UA2, UC1, UC18, UC22/A, UC22/B, UC24, UC26, UC27, UC28, UC29, UL1, UL2, con riferimento alle definizioni del RUE);

**H altezza massima** = non superiore a 2 piani fuori terra

**Dotazioni territoriali:**

- **Funzione residenziale - primo stralcio funzionale**

▪ **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):

- per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **1.704 mq** complessivi
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **426 mq** complessivi

- **Funzione mista secondo stralcio funzionale**

▪ **Dotazioni territoriali** richieste (100 mq/mq di SC):

- per verde pubblico: dotazione minima di 60% di SC pari a **4.800 mq** complessivi
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 40% di SC pari a **3.200 mq** complessivi

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al presente POC stralcio 2021;
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella VALSAT allegata al PUA;

#### **Articolo 12. Modifica agli ambiti urbani consolidati**

Il presente POC non comporta modifiche all'ambito consolidato previsto nel PSC, e pertanto non se ne prevede variante urbanistica al PSC e al RUE

#### **Articolo 13. Impegni relativi ed applicabili ai Sub Ambiti e lotti individuati**

1. E' fatto obbligo per tutti i soggetti attuatori dei Sub Ambiti e dei lotti previsti nel presente POC di contribuire economicamente ovvero 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 dei PUA o degli Interventi diretti convenzionati, in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana.
2. Devono essere rispettati tutti i condizionamenti derivanti dalla tavola n. 1 del PSC e dalla Tavola dei vincoli, riportati negli stralci cartografici del POC, nonché i condizionamenti riportati nelle schede di VALSAT di cui al PSC e al singolo PUA.
3. E' fatto obbligo per l'attuatore del sub ambito previsto nel presente POC di svolgere indagini preliminari all'attuazione dei PUA, in relazione alla "criticità sismica", secondo le norme e gli indirizzi di riferimento riportate nello specifici elaborati simici.