



Comune di Sant'Ilario d'Enza
Assessorato alla Pianificazione Territoriale



1° POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

LR. 20/2000 art. 30

SINDACO
Marcello Moretti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Daniele Menozzi

SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Anna Maria Pelosi

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Stefano Ubaldi ingegnere
Federica Bertoletti architetto (resp. procedimento)

PROGETTISTI
Raffaella Bedosti architetto
Francesco Sacchetti architetto
Federica Bertoletti architetto

2. – Procedura per la formazione del POC

LR 20/2000, artt. 30 e 34

Luglio 2016

INDICE

| | |
|---|---------|
| 1. - Procedura per la formazione del POC <i>Piano Operativo Comunale</i> | pag. 01 |
| 2. - Elenco degli ambiti nei quali la realizzazione degli interventi è subordinata a inserimento in POC: | |
| A) Ambiti nei quali la realizzazione degli interventi è subordinata a inserimento in POC per esplicita prescrizione del PSC | 01 |
| B) Ambiti urbani consolidati disciplinati dal RUE per i quali è richiesto permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 | 02 |
| C) Ambiti interessati da attrezzature e/o attività di interesse pubblico | 02 |
| 3. - Procedura per l'inserimento degli ambiti in POC | 03 |
| 4. - Interventi per la realizzazione dei quali non è richiesto l'inserimento in POC | 03 |
| 5. - Prime valutazioni sulla quantificazione degli interventi di edilizia residenziale da realizzare o da attivare nel periodo di validità del POC | 04 |

1. - Procedura per la formazione del POC Piano Operativo Comunale

La procedura per la formazione del POC si articola nelle seguenti fasi:

- elaborazione del Documento programmatico per la qualità urbana preliminare: quadro degli interventi necessari per il raggiungimento di obiettivi di qualità urbana riguardanti parti significative del tessuto urbano, all'interno delle quali vengono selezionati gli interventi programmati nel periodo di validità del POC. Il Documento è approvato dalla Giunta;
- predisposizione di un bando per attivare “*un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi*” (art. 30, comma 10, della LR 20/2000); il bando è approvato dalla Giunta;
- svolgimento delle procedure concorsuali;
- selezione da parte della Amministrazione comunale delle proposte di intervento pervenute sulla base della coerenza con il Documento programmatico per la qualità urbana preliminare e della rispondenza agli obiettivi di qualità ambientale e sociale richiesti del medesimo Documento e dalle Norme del PSC, e stipula (art. 30, comma 10, LR 20/2000) di “*un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi*” ai sensi dell'art. 18 (“*per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione*”). Fra gli interventi selezionati verranno distinti quelli attuabili nel periodo di vigenza del POC e quelli dei quali è da attivare nel detto periodo la fase progettuale;
- redazione del POC (con i contenuti di cui all'art. 30 della LR 20/2000 e comprensivo della Valsat ai sensi dell'art.5 della LR 20/2000) comprensivo del Documento programmatico della qualità urbana definitivo e degli interventi selezionati, ciascuno oggetto di specifica scheda descrittiva, e adozione del POC in Consiglio Comunale;
- deposito presso la sede dl Comune per 60 gg; trasmissione alla Provincia; entro 60 gg. osservazioni (“*chiunque può formulare osservazioni*” art. 34, c.5, LR 20/2000) e riserve della Provincia (art. 34 LR 20/2000);
- nei 60 gg successivi: il CC decide sulle osservazioni, si esprime sulle riserve e approva il POC (art. 34 LR 20/2000); quando il POC viene approvato cessa la validità del Secondo PPA della VG/2000 approvato nel 2012, per l'art.3 delle Norme del PPA (“*art. 3 - Periodo di validità - Il PPA, efficace e operativo dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione, rimane valido fino alla data di approvazione del primo POC attuativo del PSC e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione del PPA.*”)
- il POC entra in vigore dalla data della pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione.

2. - Elenco degli ambiti nei quali la realizzazione degli interventi è subordinata a inserimento in POC

Il POC (come definito dall'art. 30 della LR 20/2000) contiene sia il quadro delle opere e servizi pubblici, sia “*gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC*”.

Gli ambiti nei quali la realizzazione degli interventi è subordinata a inserimento in POC sono elencati alle successive lett. **A) B) C)**.

A) Ambiti nei quali la realizzazione degli interventi è subordinata a inserimento in POC per esplicita prescrizione del PSC; per questi ambiti spetta al POC formulare l'esatta definizione della disciplina urbanistica in conformità ai criteri e agli indirizzi del PSC:

a) **ambiti di trasformazione** (art. 15 e Allegato 1 delle Norme del PSC; elab.cartografico 6 del PSC).

Gli ambiti di trasformazione, individuati con apposito perimetro nelle tavv. del PSC e del RUE, sono

POC 2016 – procedura per la formazione del POC

distinti in ambiti T-V (destinati a spazi pubblici) e ambiti T-R (destinati a nuovi insediamenti attraverso PUA). Gli ambiti T-R sono ambiti da assoggettare a ristrutturazione urbanistica destinati a nuovi insediamenti; gli ambiti T-V sono costituiti da spazi ineditati destinati a spazi pubblici strutturanti il disegno urbano e territoriale (parco urbano della spina urbana centrale del capoluogo; parco/servizi della spina urbana centrale di Salerno; aree verdi con funzione paesaggistica ecologica lungo il bordo orientale del capoluogo).

I diritti edificatori spettanti alle singole aree di trasformazione sono attribuiti dal PSC (art. 16, c.2, e Allegato 1 delle Norme del PSC); i diritti edificatori degli ambiti T-V confluiscono negli ambiti T-R, secondo le indicazioni del POC (art. 16, c.3, delle Norme del PSC).

La capacità insediativa dei singoli ambiti T-R è ipotizzata dal PSC (Allegato 1 delle Norme del PSC) ma è definita esattamente dal POC (art. 15 delle Norme del PSC).

I PUA relativi ai singoli ambiti T-R sono regolamentati dagli artt. 15, 17, 18 delle Norme del PSC (dotazioni territoriali, edilizia residenziale sociale, prescrizioni per l'attuazione degli interventi).

b) ambiti urbani da riqualificare (artt. 19 e 20 delle Norme del PSC; elab.cartografico 6 del PSC).

Gli ambiti urbani da riqualificare, individuati con apposito perimetro nelle tavv. del PSC e del RUE, rientrano tutti nella spina urbana centrale del capoluogo e interessano alcuni dei contesti polifunzionali, alcune parti del centro storico e alcune parti dei contesti prevalentemente residenziali e sono regolamentati dall'art. 20, comma 4, del PSC.

Negli ambiti urbani da riqualificare per i quali era già prevista dal PRG previgente l'attuazione attraverso piano particolareggiato è confermata la disciplina urbanistica del PRG previgente (attraverso PUA) con le modifiche inserite dalle Norme del PSC all'art. 20, comma 4, (specificazioni, edilizia residenziale sociale) e all'art. 22 (prescrizioni per l'attuazione degli interventi).

Nell'ambito polifunzionale da riqualificare "ex Europa" le verifiche preliminari relative all'inserimento della nuova scuola S. D'Arzo hanno confermato (cfr. art. 20, comma 4, del PSC) che parte della Su prevista rimane all'interno dell'ambito e parte è da trasferire nell'area dell'attuale IPSIA

Le indicazioni del *Documento di proposta partecipata "Le linee strategiche verso il POC"* relative agli ambiti da riqualificare *ex Europa, Mulino Maioli, ex Montanari-Gruzza* costituiscono elementi di riferimento per le proposte progettuali.

c) contesti polifunzionali (art. 20 delle Norme del PSC; elab.cartografico 6 del PSC).

Sono da inserire in POC, oltre agli ambiti polifunzionali da riqualificare rientranti nella precedente lett. b), gli ambiti polifunzionali nei quali si manifesta la necessità di modificare gli usi consentiti dal RUE e/o la necessità di interventi di ristrutturazione edilizia previa demolizione e/o di nuova costruzione (art. 20, c. 4, delle Norme del PSC); gli interventi si attuano attraverso PUA.

Come indicato alla precedente lett.b) nell'area della attuale scuola IPSIA va trasferita parte della Su dell'ambito da riqualificare "ex Europa" con conseguenti interventi da assoggettare a inserimento in POC.

d) complessi edilizi di Corte Inzani, Villa Spalletti, La Commenda, Villa Valcavi se sono richieste o previste forme di utilizzo (di interesse comunale o sovracomunale) che interessano l'intero nucleo, non previste dal RUE (art. 25, comma 5, delle Norme del PSC).

e) insediamenti produttivi in territorio rurale, individuati con apposito simbolo nell'elab. 6 del PSC, nel caso di cambio d'uso (art.12, comma 2, lett. i) delle Norme del PSC).

B) Ambiti urbani consolidati disciplinati dal RUE per i quali è richiesto permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001:

f) ambiti destinati a nuovi insediamenti residenziali subordinati a permesso di costruire convenzionato (zone Rp**, connesse alla cessione di parti del parco urbano, di cui all'art. 19, comma 7, delle Norme del RUE) o a progetto unitario conforme a previgente accordo di programma (**zone Rc** oggetto di **accordo di programma** di cui all'art. 19, comma 4, delle Norme del RUE); negli interventi oggetto di previgenti accordi di programma non ancora realizzati il POC può prevedere modifiche degli usi non comportanti aumento della Su o del carico urbanistico;**

g) ambiti destinati a nuovi insediamenti produttivi subordinati a permesso di costruire convenzionato (**zona Pa** presso Ponte d'Enza, di cui all'art. 23, comma 2, delle Norme del RUE).

C) Ambiti interessati da attrezzature e/o attività di interesse pubblico:

- h) **aree per attrezzature e servizi:** proposte di intervento riguardanti ambiti destinati dal PSC/RUE a nuove **attrezzature di interesse pubblico** (di Enti o privati), conformi al PSC/RUE ma non inserite nel preliminare *Documento programmatico per la qualità urbana*;
- i) **piazze:** proposte relative all'inserimento di attività di forte interesse aggregativo nel quadro progettuale in corso di elaborazione per la riqualificazione delle piazze;
- l) **orti urbani:** proposte relative all'utilizzo di spazi urbani per un sistema diffuso di orti urbani: le proposte sono finalizzate a definire il quadro localizzativo degli spazi più idonei e le loro modalità d'uso in continuità con gli indirizzi espressi nel *Documento di proposta partecipata "Le linee strategiche verso il POC"*.

Tabella riassuntiva degli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati a inserimento in POC e per i quali vanno presentate specifiche proposte

| Let. di riferimento | Ambiti all'interno dei quali gli interventi sono subordinati all'inserimento in POC | Individuazione nel RUE – elab.2 |
|---------------------|---|---------------------------------|
| A) | a) Ambiti di trasformazione | T-R T-V |
| | b) Ambiti da riqualificare | Perimetro _ ... _ . |
| | c) Zone polifunzionali (non rientranti nella lett. b)) - in caso di interventi/usi non previsti dal RUE | P |
| | d) Complessi Corte Inzani, Villa Spalletti, La Commenda, Villa Valcavi - in caso di interventi/usi non previsti dal RUE | * |
| | e) Insediamenti produttivi in territorio rurale – in caso di cambio d'uso | ● |
| B) | f) Zone Rc oggetto di previgente accordo di programma e zone Rp – in caso di nuovi insediamenti | Rc Rp |
| | g) Zone produttive Pa – in caso di nuovi insediamenti | Pa |
| C) | h) Aree per attrezzature e servizi – interventi non previsti dal POC preliminare | Dotazioni territor. |
| | i) Piazze del capoluogo – proposte di attività di interesse aggregativo | |
| | l) Orti urbani – proposte relative alla localizzazione e alle modalità d'uso | |

3. procedura per l'inserimento degli ambiti in POC

L'Amministrazione comunale predispone un **bando** per attivare “un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi” (art. 30, comma 10, della LR 20/2000).

Gli interventi (relativi agli ambiti rientranti nell'elenco del precedente punto 2) presentati in risposta al bando, vengono selezionati dall'Amministrazione per l'inserimento in POC in base ai seguenti **criteri**:

- **complementarietà** con gli interventi pubblici programmati dal *Documento programmatico della qualità urbana* preliminare e con gli obiettivi esposti nel medesimo *Documento* per le “parti significative della città” nelle quali sono programmati gli interventi; **concorso** alla realizzazione degli spazi/servizi pubblici in conformità alla strategia di piano;
- requisiti di **sostenibilità ambientale** (riduzione consumo energetico e emissione CO₂; risparmio idrico; tutela falde sotterranee; invarianza idraulica; riduzione rischio sismico; tutela dall'inquinamento acustico; ecc.) in conformità alle prescrizioni del PSC;
- requisiti di **sostenibilità sociale**: interventi comportanti la presenza e l'attivazione di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, di livello comunale o sovracomunale; interventi includenti quote di *ERS (edilizia residenziale sociale*: edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale privata convenzionata, edilizia in locazione permanente o a termine ai sensi di legge; cfr. art. A-6ter LR 20/2000 e LR. 24/2001); interventi significativi per la qualità urbana e l'interazione residenza/funzioni complementari; interventi di interesse pubblico in quanto riguardanti “*esigenze di sviluppo e di eventuale reinsediamento di attività produttive già insediate nell'ambito o nel comune in cui l'ambito ricade*” (art.

12- *ambiti specializzati per attività produttive di interesse comunale* – delle NA del PTCP 2010).

Successivamente alla selezione “*l’Amministrazione stipula, ai sensi dell’art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi*” (art. 30, comma 10, LR 20/2000) e inserisce gli interventi selezionati in POC, ciascuno definito da apposita scheda che ne specifica i parametri urbanistici e i requisiti di sostenibilità ambientale e gli impegni di rilevanza sociale. Gli interventi sono oggetto delle disposizioni dell’art. 30 della LR 20/2000.

Per il comma 1 del richiamato articolo 30, alla conclusione dell’arco temporale di validità del POC “*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:*

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;*
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;*
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell’opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.”*

4. Interventi per la realizzazione dei quali non è richiesto l’inserimento in POC

Non è richiesto l’inserimento in POC per l’attuazione degli interventi non rientranti nell’elenco del punto 2., cioè per gli interventi previsti dal RUE attuabili con **intervento diretto** (attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione di inizio attività, interventi soggetti a SCIA, interventi soggetti a permesso di costruire ad eccezione degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato o subordinato a progetto unitario conforme a previgente accordo di programma), subordinati al rispetto delle prescrizioni del RUE.

5. Prime valutazioni sulla quantificazione degli interventi di edilizia residenziale da realizzare o da attivare nel periodo di validità del POC

Nella Relazione del PSC (Capo II, punto 2.1) sono state analizzate le prospettive demografiche per il 2030 e il fabbisogno di nuovi alloggi nell’arco temporale intercorrente tra il 2015 e il 2030. La previsione demografica riguarda il quindicennio futuro ed è stata definita sia in considerazione del significativo rallentamento delle entrate migratorie in atto e previsto nella fascia mediana del distretto di Reggio E., sia nella prospettiva della stabilizzazione del peso insediativo in rapporto alla dimensione territoriale del comune.

In base alla previsione per il 2030 di circa 12.470 abitanti e 5280 famiglie¹, e in considerazione della presenza di 4442² alloggi occupati da residenti, il PSC prevede di soddisfare progressivamente il fabbisogno di alloggi da qui al 2030 (in teoria 838 alloggi) in parte con l’utilizzo di circa la metà (155 alloggi) degli alloggi attualmente non utilizzati e con il completamento di piani particolareggiati in corso di attuazione, in parte con la realizzazione di nuovi alloggi subordinati a permesso di costruire convenzionato o inseriti in ambiti di ristrutturazione urbanistica, alcuni dei quali già previsti dal PRG previgente e confermati dal PSC, altri inseriti ex novo dal PSC e soggetti al criterio della perequazione.

I 683 nuovi alloggi da realizzare nel quindicennio includono quindi sia gli alloggi da realizzare nelle aree di completamento (prevalentemente in attuazione di P.P. già approvati) sia gli alloggi che saranno previsti dai POC in ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato o in ambiti da riqualificare per i quali

¹ Dinamiche della popolazione: **1951**: 4908 abitanti, 1186 famiglie; **1981**: 9312 abitanti, 3222 famiglie; **2011**: 11.143 abitanti, 4618 famiglie; **1.1.2015**: 11.173 abitanti.

² Dati del 2011

andranno approntati gli strumenti attuativi (PUA) in conformità alle disposizioni del PSC.

Prendendo come riferimento i dati quantitativi del PSC, si può ragionevolmente fare l'ipotesi che nel quinquennio di vigenza del POC sia realistica la realizzazione di circa 220/230³ alloggi per rispondere al fabbisogno abitativo indotto da più fenomeni congiunti (ulteriore riduzione della composizione media dei nuclei familiari, riduzione delle coabitazioni, fabbisogni abitativi pregressi, incremento di popolazione). La realizzazione di nuovi alloggi deriverà in parte dalla progressiva attuazione di P.P. già approvati e non ancora completamente attuati, in parte dall'inizio dell'attuazione di PUA (o di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato) ancora da elaborare e approvare.

Il POC, successivamente alle proposte di intervento in risposta al bando, potrà formulare una valutazione più precisa sul numero di alloggi programmabili per il quinquennio di vigenza del POC (in aggiunta agli alloggi realizzabili con interventi edilizi diretti, per lo più riconducibili alla progressiva attuazione dei PP già approvati). Sulla base delle specifiche intenzioni espresse dalle risposte al bando relativamente ai PUA e agli interventi convenzionati, potrà essere quantificato il numero degli alloggi dei quali è programmata la realizzazione nel periodo di vigenza del POC e il numero di quelli dei quali è previsto solo il processo attuativo (elaborazione e presentazione del PUA) e la cui realizzazione è demandata a fasi successive.

Nella stipula, “*ai sensi dell'art. 18*”, di “*un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi*” (art. 10, comma 30, LR 20/2000) viene definita la disciplina urbanistica (che viene assunta nel POC) per i singoli interventi, in conformità alle Norme del PSC/RUE specifiche per i diversi tipi di intervento.

Va tenuto presente, a specificazione delle prescrizione dell'art. 30 LR 20/2000, c.1, riportato al precedente punto 3.2 (alla conclusione dell'arco temporale del POC “*cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale: a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso; b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire*”), che gli interventi “indiretti” di cui alla lett. a) ricomprendono sia gli interventi connessi all'approvazione di PUA sia gli interventi connessi all'approvazione della convenzione prevista per i permessi di costruire convenzionati e per gli accordi di programma previgenti.

.....

³ la realizzazione di circa 250 alloggi in 5 anni rappresenta, in coerenza con le modifiche delle dinamiche demografiche (presenti e previste), un dato in riduzione rispetto alla produzione edilizia del decennio 2001/2011 (mediamente 63 alloggi/anno).