



COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE
PROVINCIA DI BOLOGNA



NORME DI ATTUAZIONE



COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE
PROVINCIA DI BOLOGNA

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

Adozione: Del. C.C. n. 15 del 9/04/2014

Approvazione: Del. C.C. n. ... del

Il Sindaco

Giuseppe VICINELLI

L'Assessore all'Urbanistica

Maurizio Serra

Il Segretario Comunale

Filomena IOCCA

Progettista responsabile:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Alessandra Carini (coord. operativo)
Francesco Manunza (ValSAT – VAS)

Collaboratori:

Roberta Benassi (cartografia),
Concetta Venezia (editing)

Comune di Sant'Agata Bolognese:

Davide Scacchetti (Resp. Area Governo del Territorio)
Claudia Masi, Ester Pallotti, Sabrina Saett

COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE
PIANO OPERATIVO COMUNALE - NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale	1
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	1
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC	2
Art. 4 Rapporti con il PSC	2
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	2
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	2
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	4
Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi	4
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	4
Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico	5
Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	6
Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi	7
Art. 12 Strumenti attuativi vigenti	8
Art. 13 Modifiche al POC	8
Art. 14 Interventi per l'edilizia abitativa sociale	8
Art. 15 Impianti di distribuzione carburanti	8
Art. 16. Tavola e scheda dei vincoli	8

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale**

1. Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii., è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
2. Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:
 - la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
 - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs. 42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art. 41 comma 1 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..
2. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 Elaborati costitutivi del POC

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
 - Tav. 1 - Sintesi di inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC
 - Tav. 2 - Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC
 - Tavola dei vincoli: 3.1 Sistema delle tutele
 - Tavola dei vincoli: 3.2 Tutela degli elementi di interesse storico - architettonico e/o testimoniale
 - Tavola dei vincoli: Sistema della rete ecologica
 - Relazione – Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC
 - Norme di attuazione
 - Documento programmatico per la qualità urbana
 - Rapporto preliminare VAS (ValSAT del POC) finalizzato alla verifica di assoggettabilità da parte dell'Autorità competente, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4.

Art. 4 Rapporti con il PSC

1. Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute negli articoli 4bis, 32, 33 e 34 delle Norme.
2. Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, e conseguentemente nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art. 30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

- 1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della L. 28.1.1977 n. 10.
- 2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1. Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano

l'eventuale apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato presentato il PUA.

2. I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.
3. I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.
4. In sede di PUA dovranno essere definite, in conformità alle prescrizioni delle "Schede normative relative agli ambiti", le quote di Su per usi residenziali e quelle per altri usi (terziari/commerciali).
5. Il Comune, ai sensi dell'art. 10 del RUE autorizza alla formazione e alla presentazione dei PUA di iniziativa privata relativi agli ambiti e ai sub-ambiti in oggetto, e li approva secondo l'iter normativo previsto, successivamente all'approvazione del POC.
6. Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.
La variante al POC è soggetta ad adozione da parte del Consiglio Comunale e depositata ai sensi dell'art. 34 c.4 della LR 20/2000. Ai sensi dell'art. 35 c. 4 della L.R. 24.3.2000 n. 20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune trasmette inoltre il PUA ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.
7. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

- 8 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

1. I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate a seguito dell'inserimento nel POC, a condizione che esse assumano in sede di convenzione gli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.
2. Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:
 - che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
 - che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.
3. Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art. 34 della L.R. 24.3.2000 n. 20 e ss.mm.ii..

Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1. In base all'art. 30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici definiti dal PUA.
2. Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.
3. Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal

POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico

1. Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenuti nel PTCP, nel PSC e nel POC.
2. In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche e sismiche finalizzate alla definizione del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime (anche sul base bibliografica), alla determinazione dei parametri geo-meccanici e sismici locali. Ogni progetto di PUA dovrà perciò essere corredato da una relazione geologica supportata da indagini geotecniche e sismiche puntuali al fine di:
 - Confermare o modificare quanto emerso dalle indagini eseguite per l'indagine sismica allegata al PSC
 - Valutare, per le aree suscettibili di fenomeni cosismici (liquefazione delle sabbie ed addensamento di materiali fini), la necessità di "spingersi" fino al terzo livello di approfondimento (Delibera Regionale n.112/2007).

con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 6.14 del PTCP "Norme di attuazione in materia di riduzione del rischio sismico", con particolare riferimento ai seguenti temi:

- L1. Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione Sabbie prevalenti potenziali
Studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e verifica della presenza di caratteri predisponenti la liquefazione (approfondimenti preliminari di III livello nelle fasi di POC e/o di PUA).
Qualora gli esiti degli approfondimenti preliminari condotti in sede di pianificazione comunale confermino la presenza di terreni predisponenti la liquefazione si dovrà assumere come riferimento la successiva zona L2. In caso contrario, tali aree assumeranno le caratteristiche di zone A o C in funzione della pericolosità sismica locale effettivamente rilevata.
- C. Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti
Limi e argille
Studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e dei cedimenti attesi (approfondimenti di II livello nelle fasi di POC e/o di PUA).

Solo nei casi previsti dall'allegato A3.E della DAL 112/2007 (stima dei cedimenti postsismici dei terreni coesivi) approfondimenti di III livello nelle fasi di POC e/o di PUA.

Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrui all'importanza delle opere di progetto (D.M. del 14/01/2008, D.M. 159/2006).

Si sottolinea la necessità di eseguire indagini ed analisi approfondite in merito alla classificazione sismica delle categorie di suolo di cui alle NTC-2008 (DM 14/01/2008), con particolare attenzione alle categorie speciali S1 ed S2. L'eventuale rinvenimento di strati continui di sedimenti saturi di spessore superiore al metro nei primi 15 metri sotto il piano di posa delle strutture di fondazione, renderà obbligatorio il prelievo di campioni da sottoporre ad analisi granulometrica per l'effettuazione delle verifiche previste dall'allegato A3 della Delibera Regionale n. 112/2007. Nel caso in cui il fuso granulometrico corrisponda a quello definito a rischio liquefazione, le analisi condotte per il PUA dovranno spingersi al terzo livello di approfondimento per quanto riguarda la liquefazione (Delibera Regionale n.112/2007).

- 3 Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, individuate dall' art. 21 del Regolamento regionale 13 ottobre 1986, n. 33 (come sostituito dall' art. 8 del Regolamento regionale 5 aprile 1995, n. 19) e dalla DGR n. 1661/2009, qualora siano verificate durante le indagini puntuali le condizioni di cui sopra, risulterà obbligatorio eseguire ed integrare con approfondimenti e le analisi di terzo livello di cui al punto 4.2 della DAL n. 112/2007 della Regione Emilia-Romagna (analisi approfondita) sulla base di congrue e specifiche indagini e verifiche tecniche (All. A3), e verificare la conformità e fattibilità geotecnica della previsione urbanistica.
4. I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n. 349/STC D.P.R. n. 246 del 21.4.93, art. 8 comma 6 "Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali".

Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1. In attuazione del POC, il PUA e la relativa convenzione contengono almeno i seguenti elementi:
 - parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento;

- obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC:
- opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
 - prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
 - prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa;
 - prescrizioni relative agli eventuali interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;
 - altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
 - calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, i quantità almeno pari ai valori minimi, riportati nella scheda normativa del POC:
 - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
 - eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
 - eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Art. 10), e secondo i parametri definiti nelle schede di POC.
2. Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Sant'Agata Bolognese procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dalla normativa vigente.
3. I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi del comma 4 art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
4. Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.
5. Nell'ambito di predisposizione del PUA, dovrà essere garantita l'applicazione di quanto previsto alla L. 717 del 29/07/1949 "Norme per l'arte negli edifici pubblici" anche relativamente a quanto realizzato con il contributo di sostenibilità.

Art. 12 Strumenti attuativi vigenti

1. Sono inseriti nel POC tutti i Piani Urbanistici Attuativi in corso di attuazione, di cui il POC conferma le previsioni in corso di attuazione sulla base del PUA vigente. Eventuali modifiche di natura dimensionale e di assetto urbanistico comportano variante al POC; le Varianti assumono i criteri perequativi del PSC applicati dal presente POC.

Art. 13 Modifiche al POC

1. I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Art. 14 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1. Ai sensi dell'art. 7-bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., alle norme del PSC e ai criteri definiti dall'Avviso pubblico per la formazione del POC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) nel complesso degli interventi inclusi nel presente POC è pari al 9% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile, valore misurato in termini di numero di alloggi.
2. Di tale quota, compatibilmente con le condizioni oggettive di attuazione, almeno il 50% dovrà essere destinato in modo duraturo all'affitto a canone convenzionato o sociale.

Art. 15 Impianti di distribuzione carburanti

1. Per gli impianti esistenti alla data delle presenti norme è ammesso l'ampliamento, nei limiti dell'art. 68 delle norme del RUE e secondo i parametri definiti dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti", approvate con Del. C.R. N. 355 del 11/02/2002 come modificate con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 208/2009.

Art. 16. Tavola e scheda dei vincoli

1. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 15/2014, si riportano i vincoli insistenti nelle aree oggetto di POC, graficamente rappresentati nelle tav. 3.1, 3.2 e 3.3 del POC.

3.1 SISTEMA DELLE TUTELE:

TUTELA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE NATURALE, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

- Fasce di tutela delle acque pubbliche ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Art. 54 NTA PSC)
- Dossi e paleodossi (Art. 58 NTA PSC)
- Nodi ecologici, zone di rispetto dei nodi ecologici complessi, corridoi ecologici (Artt. 40, 40.1, 40.2, 40.3, 40.4 NTA PSC)

LIMITI E RISPETTI

- Limiti di rispetto stradali (Art. 70 NTA PSC)
- Limiti di rispetto dei depuratori (Art. 75 NTA PSC)

3.2. TUTELA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O TESTIMONIALE

- Viabilità storica (Art. 28 NTA PSC)
- Canali storici (Art. 29 NTA PSC)
- Aree di potenziale rischio archeologico (Art. 22 NTA PSC)
- Alberi monumentali e di rilevante dimensioni (Art. 46bis NTA PSC)
- Perimetro dei Centri Abitati

3.3 SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA

- Unità di paesaggio:
- UdP 4 - Dossi del Samoggia
- UdP 5 - Pianura centuriata di S. Agata e S. Giovanni
- UdP 6 - Terre "basse" delle partecipanze
- Nodi ecologici semplici; Tipo di intervento:
 - 1-Conservazione
 - 2-Completamento
 - 3-Miglioramento