



UNIONE
TERRE D'ACQUA



COMUNE DI CALDERARA DI RENO
PROVINCIA DI BOLOGNA



progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

COMUNE DI CALDERARA DI RENO
SETTORE GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

LUGLIO 2013



UNIONE
TERRE D'ACQUA



COMUNE DI CALDERARA DI RENO
PROVINCIA DI BOLOGNA

POC

Piano Operativo Comunale

NORME

Adozione Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22/01/2013
Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____

Assessore all'Urbanistica
Onofrio DELL'ORTO

Sindaco
Irene PRIOLO

Segretario Comunale
Beatrice BONACCURSO

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Comune di Calderara di Reno:
Angelo Premi (responsabile Settore Governo e Sviluppo del Territorio)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Alessandra Carini (coordinamento operativo),
Francesco Manunza (ValSAT/VAS),
Antonio Conticello

Settore Governo e Sviluppo del Territorio
Emanuela Bison (coordinamento operativo)
Cristina Grandi

Collaboratori:
Roberta Benassi (cartografia) Concetta Venezia
(editing)

Collaboratori:
Fabio Cimatti (patrimonio e programmazione)
Diego Marchetti, Massimo Caprini (supporto
amministrativo)

COMUNE DI CALDERARA DI RENO
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	3
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	4
Art. 7 Dimensionamento	4
Art. 8 Modalità di attuazione degli interventi	4
Art. 9 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	5
Art. 10 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. 11 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	6
Art. 12 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi	6
Art. 13 Modifiche al POC	7
Art. 14 Interventi per l'edilizia abitativa sociale	7

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, 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.
2. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, 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 subordinati 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 – scala 1:10.000
 - Tav. 2 - Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC – scala 1: 10.000
 - 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.

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.
- 3 Essendo in fase di predisposizione il Piano di Rischio Aeroportuale di cui all'Art. 707 del Codice della Navigazione adeguato al Piano di Rischio contro terzi di cui all'Art. 715, si sono verificate le previsioni di nuovo insediamento introdotte dal presente POC con le indicazioni e le prescrizioni tecnico normative in questa fase disponibili, non evidenziando condizioni di incompatibilità. In particolare per quanto riguarda la previsione di nuovo insediamento produttivo del Comparto 144 ricadente all'interno della Zona di tutela D di nuova introduzione rispetto alle delimitazioni

già assunte in PSC, e tenuto conto del livello minimo di tutela richiesto, si è verificata la compatibilità di inserimento del comparto in POC, non essendo il medesimo destinato alla realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, potendo quindi garantire lo sviluppo previsto del territorio in forma opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale.

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, in base alla disciplina degli artt. 22 e 34 della L.R. 20/2000 e smi.

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 Dimensionamento

Il dimensionamento residenziale del POC è il seguente:

FRAZIONE	ALLOGGI IN AMBITI DI ESPANSIONE (ARS)	ALLOGGI IN AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ARR)	TOTALE ALLOGGI
CAPOLUOGO	114	42	156
LONGARA	21	-	21
TOTALE ALLOGGI	135	42	177

Per una articolazione più dettagliata della distribuzione degli alloggi si fa riferimento alla 'Relazione e schede normative' del POC ed in particolare alla tabella 6.1, alla tabella del paragrafo 8 e alle schede normative dei singoli ambiti.

Il dimensionamento produttivo del POC è il seguente:

FRAZIONE	ST IN AMBITI DI ESPANSIONE (APR) mq
BARGELLINO	51.243,00
TOTALE ST mq	51.243,00

Art. 8 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..
 4. *Fermo restando la quantificazione della Su indicata nelle schede di POC, i parametri di carattere territoriale inseriti nelle medesime, non sono da ritenersi vincolanti ma dovranno essere esattamente determinate in sede di progettazione attuativa.*

Art. 9 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. 10 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 PSC e nel POC.
2. In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche necessarie.
3. 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 svol-

gimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali”.

Art. 11 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. 12 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 Calderara di Reno 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 sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 6/2009 che integra l'art. 5 della L.R. 20/2000.*
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. 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, alle norme del PSC ed eventualmente 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 POC dovrà essere pari ad almeno il 9% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile, valore misurato in termini di numero di alloggi e riferito al medesimo POC.