

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Cinzia Giacometti
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. 144 del 23/11/2017
Approvazione	Delibera C.C. n.

POC 1

2017-2022

Piano Operativo Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL POC

PROGETTO POC

Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Dirigente Arch. Angelo Premi
Responsabile Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

COLLABORAZIONE TECNICA

Ing. Massimiliano Bragaglia

COLLABORAZIONE UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Piergiorgio Mongioj
Dott.ssa Flavia Sistilli



INDICE

	Pag.
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale	2
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	3
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC	3
Art. 4 Rapporti con il PSC	3
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	4
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	4
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	5
Art. 7 Dimensionamento	5
Art. 8 Modalità di attuazione degli interventi	6
Art. 9 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	6
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	7
Art. 11 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	8
Art. 12 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi	8
Art. 13 Modifiche al POC	9
Art. 14 Interventi per l'edilizia abitativa sociale	9
Art. 15 Termine di validità delle previsioni di P.O.C.	9

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti Norme hanno lo scopo di indirizzare le modalità di attuazione delle previsioni del Piano Operativo e di inquadrare i riferimenti tecnici a cui ci si debba riferire nelle fasi di progettazione e realizzazione.

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 che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di validità. Il POC in questione essendo stato adottato in data 23 novembre 2017 (Delibera di Consiglio comunale N° 144), rientra fra i procedimenti che la nuova disciplina urbanistica regionale di cui alla L.R. N° 24 del 21 dicembre 2017 (Comma 5 Art. 3), indica come suscettibili di completamento nel regime applicativo transitorio secondo quanto previsto dalla previgente L.R. N° 20/2000.
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, oltre che in ottemperanza alle previsioni ed indicazioni contenute nel PSC.
4. Il Piano Operativo Comunale costituisce strumento di indirizzo per il Piano Generale del Traffico Urbano che sarà oggetto di aggiornamento dei contenuti con specifica variante supportata da appositi studi e approfondimenti trasportistici.

Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate

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.

Art. 3 Elaborati costitutivi del POC

1. Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
Tav. 1.a – Individuazione elementi inseriti in POC - scala 1:5.000 - Capoluogo, Poggio Grande, Z.P. San Carlo
Tav. 1.b – Individuazione elementi inseriti in POC - scala 1:5.000 - Osteria Grande e altre frazioni
ELABORATO A - Relazione e schede normative proposte inserite nel POC – analisi di adozione
ELABORATO B - Documento programmatico della qualità urbana
ELABORATO C - Schede sintetiche di concertazione – analisi di adozione
ELABORATO D - Norme tecniche di attuazione e schede normative di ambito
ELABORATO E - Proposte di accordo ex art.18 LR.n.20/00 concertati con i privati
VAS - ValSAT Rapporto ambientale – testo coordinato con adozione
VAS - ValSAT Rapporto ambientale – testo controdedotto
Relazione geologica e sismica
Relazione generale di controdeduzione e approvazione
2. Rientrano tra gli elaborati costitutivi del POC anche i Disegni Urbanistici Concertati (DUC) ricompresi nell'elaborato "D"; i DUC rappresentano schemi di assetto indicativi che dovranno essere necessariamente approfonditi, soprattutto rispetto ai temi legati alla qualità del progetto urbano.

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 nel CAPO 5.3 delle *Norme Tecniche Attuative* (Elaborato B) e delle *Schede ValSat e di Indirizzo Progettuale (Vlp)* -(Elaborato D).
2. Nel POC gli ambiti di intervento sono perimetrati sulla base cartografica del PSC, e quindi rappresentati sulla Cartografia CTR, la delimitazione ha però tenuto conto anche della sovrapposizione con la cartografia catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC, nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, senza che questo incida sui diritti edificatori e il dimensionamento complessivo rispetto alle tavole e alle schede 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. Il POC peraltro prevede delimitazioni attuative anche parziali rispetto a quelle degli ambito di PSC.

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. Relativamente alla programmazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, vengono differenziate nella descrizione del Documento Programmatico per la Qualità Urbana gli interventi che, avendo raggiunto la fase di progettazione almeno definitiva, assumono valore ed effetti di PUA e per i quali l'atto di approvazione del POC comporta dichiarazione o conferma di pubblica utilità.
4. Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di validità dello stesso, 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.

Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1. 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.
2. I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree raffrontate con i dati catastali, 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.
3. 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/o produttivi e quelle per altri usi (terziari/commerciali/direzionali, ecc...).
4. Il Comune, a seguito di esplicita richiesta, 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.

5. Il PUA può apportare modifiche non sostanziali al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione per modesti adeguamenti, senza modificare il dimensionamento attribuito all'ambito in sede di POC, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC, in base alla disciplina degli artt. 22 e della L.R. 20/2000 e smi.
6. 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, siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC e non vengano modificate le capacità edificatorie definite dal POC in termini di Superficie Utile (CEA + EXTRA CEA).
7. Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di validità dello stesso, 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.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 Dimensionamento

Il dimensionamento residenziale del POC è il seguente:

	ALLOGGI IN AMBITI DI ESPANSIONE (ANS)
CAPOLUOGO	413
OSTERIA GRANDE	162
FRAZIONI MINORI	-
TOTALE ALLOGGI	575

Il dimensionamento terziario del POC è il seguente:

	Su IN AMBITI DI ESPANSIONE (ANS e ASP) mq
CAPOLUOGO ANS_C2.9	33.545
OSTERIA GRANDE	-
FRAZIONI MINORI (Polo San Carlo) ASP_AN2.1	3.000
TOTALE Su	36.545

Il dimensionamento produttivo del POC è il seguente:

	Su IN AMBITI DI ESPANSIONE (ASP) mq
CAPOLUOGO	-
OSTERIA GRANDE	-
FRAZIONI MINORI	244.080
TOTALE Su	244.080

Per una

articolazione più dettagliata delle superfici e della distribuzione degli alloggi si fa riferimento all'ELABORATO D - Norme tecniche di attuazione e schede normative di ambito.

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 le stesse assumano, in sede di convenzione, gli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede normative" relative agli ambiti del POC in relazione agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.
2. 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.
3. L'attuazione degli ambiti inseriti in POC potrà avvenire per stralci funzionali dell'intero ambito a condizione che venga prodotto un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico e a condizione che i singoli stralci risultino autonomi e conformi a tutte le prescrizioni in termini di dotazioni, cessioni all'Amministrazione Pubblica ed ERS.
4. Negli ambiti di potenziale sviluppo urbano è dovuta la cessione del 20% della Superficie Fondiaria all'Amministrazione Comunale salvo diversa specifica nelle schede normative di ambito

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.

4. In ordine alle modalità di attuazione in forma diretta ed a scomputo degli oneri dovuti, il riferimento procedurale è quello dettato dalla normativa in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi.
5. Essendo stata approvata dalla Regione la nuova disciplina del contributo di costruzione (Delibera assembleare N° 186 del 20 dicembre 2018), si rimanda all'atto di recepimento dei valori aggiornati, che l'Amministrazione dovrà assumere entro il 30 settembre 2019, che potrà prevedere modifiche all'assetto ed alla commisurazione degli oneri aggiuntivi U3 definiti in POC, non escludendo la possibilità di un loro eventuale azzeramento a compensazione dei nuovi incrementi unitari.

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 ed idraulico

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 dovranno essere effettuate le dovute indagini, sondaggi e approfondimenti opportunamente calibrati sulla estensione dell'ambito oggetto di attuazione.
3. In fase attuativa dovranno essere eseguiti maggiori approfondimenti (anche in virtù dell'andamento non regolare del tetto delle ghiaie) per una più puntuale definizione dei contrasti di impedenza presenti nell'area di interesse e che sia verificata la non coincidenza fra la frequenza propria del sito e quella degli edifici in progetto.
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".
5. Il numero e le quantità delle prove geologiche e geofisiche dovrà essere adeguato all'importanza degli interventi, all'ampiezza delle aree di progetto ed alla eventuale possibilità di liquefazione dei sedimenti saturi, al fine di potere effettuare una precisa caratterizzazione geo-litologica e sismica delle aree interessate dai futuri interventi.
6. In ordine al rischio idraulico, i PUA dovranno contenere le opportune verifiche nel caso in cui gli ambiti ricadano in aree di tutela delle acque superficiali e sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura

Art. 11 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1. In attuazione del POC, il PUA e la relativa convenzione dovranno contenere 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, in 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 (TOMO I – NORME TECNICHE ATTUATIVE STRUMENTI E PROCEDURE - CAPO 3.8 E SCHEDA 2), e secondo i parametri definiti nelle schede di POC.
2. Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Castel San Pietro Terme 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.n.6/09 che integra l'art. 5 della L.R.n.20/00, oltre che del Capo III della L.R.n.24/17.

4. L'iter tecnico amministrativo di approvazione dei PUA è definito dalla normativa in vigore al momento della presentazione del progetto.
5. Nell'ambito di predisposizione del PUA, dovrà essere garantita l'applicazione di quanto previsto alla L.n.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 seguiranno i modi ed i tempi dettati dalle singole convenzioni urbanistiche attuative. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze ove necessario e se adeguatamente motivate in relazione all'interesse pubblico derivante.

Art. 14 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1. Ai sensi dell'art. 7-bis della L.R.n.20/00, delle norme del PSC e dei parametri definiti dal 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 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile (CEA), valore misurato in termini di numero di alloggi e riferito al medesimo POC, seguendo le declinazioni specifiche contenute nelle schede attuative di intervento.
2. L'edilizia abitativa sociale dovrà essere computata nella quota di competenza dei privati (CEP), realizzata a carico degli attuatori, e, in caso di attuazione per stralci, dovrà comunque essere garantito il rispetto della quantità minima richiesta in proporzione alla CEA del sub-ambito.
3. Il PUA e le relative convenzioni dovranno garantire il soddisfacimento della quota di interventi di edilizia abitativa sociale fungendo da strumenti di controllo.

Art. 15 Termine di validità delle previsioni di P.O.C.

1. Il POC riguarda i termini di validità dal combinato disposto della previgente L.R.n.20/00 e della nuova disciplina dettata dalla L.R.n.24/17.
L'art. 30 della L.R.n.20/00 indicava esplicitamente l'arco temporale di 5 anni come termine di decadenza delle previsioni inserite ma non attuate (nelle diverse forme indicate), mentre la nuova Legge regionale introduce il termine triennale per l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, indicando che le previsioni inserite in POC devono vedere i relativi PUA presentati entro il 31 dicembre 2020, e successivamente concretizzare la sottoscrizione della con-

venzione urbanistica entro i 2 anni successivi (31 dicembre 2022), il tutto a pena di perdita di efficacia degli stessi strumenti urbanistici attuativi.

2. Al fine di assicurare piena validità alle previsioni contenute nel POC, dovranno quindi essere osservati i seguenti termini:
 - presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi entro il 31 dicembre 2020;
 - sottoscrizione della Convenzione Urbanistica Attuativa entro il 31 dicembre 2022;
3. Le convenzioni urbanistiche attuative dovranno contenere termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi occorrenti, in modo da garantire tempistiche certe e il più possibile ravvicinate per l'esecuzione delle opere, in ragione della complessità e la rilevanza delle previsioni.
4. In sede di redazione di PUG, la ricognizione dei comparti di POC sarà effettuata differenziandoli secondo il grado di attuazione raggiunto.