



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

poczero

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - art. 30)

2013-2018
CONTRODEDUZIONI

Commissario Straordinario
Dott. Clemente Di Nuzzo

Vice Commissario Straordinario
Dott. Michele Scognamiglio

Il Segretario Generale
Dott. Alfonso Pisacane

Dirigente Settore Territorio
Ing. Oscar Zammarchi

Istruttore tecnico del piano
Geom. Claudia Polidori

*Funzionari dei Settori e Servizi
comunalì Edilizia, Urbanistica e LLPP*

Progettisti

 **STUDIO ASSOCIATO PREGER**
Arch. Edoardo Preger (*Capogruppo*)

Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi - Pride

Dott. Aldo Antoniazzi

ELABORATO 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOZIONE:	DEL. C.C. N° 15	del 24/01/2013
-----------	-----------------	----------------

APPROVAZIONE: DEL. C.C. N°	del
----------------------------	-----

SETTEMBRE 2013



POCZERO

PIANO OPERATIVO COMUNALE

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)

NORME TECNICHE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 2
Articolo 1.1 - Contenuti ed efficacia del Piano operativo comunale	pag. 2
Articolo 1.2 - Approvazione del POC, apposizioni di vincoli e procedure	pag. 3
Articolo 1.3 - Gli accordi con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000)	pag. 3
Articolo 1.4 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	pag. 4
Articolo 1.5 - Strumenti di attuazione del POC	pag. 4
Articolo 1.6 - Disposizioni in merito alle infrastrutture tecnologiche di Enti	pag. 4
Articolo 1.7 - Disposizioni in merito agli impianti di produzione e commercializzazione di energia	pag. 4
Articolo 1.8 - Norme transitorie e misure di salvaguardia	pag. 5
Articolo 1.9 - Elaborati costitutivi del POC	pag. 5
 TITOLO 2 – DOTAZIONI TERRITORIALI E NORME AMBIENTALI	 pag. 6
Articolo 2.1 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	pag. 6
Articolo 2.2 - Applicazione di norme per la tutela delle risorse ambientali	pag. 6
Articolo 2.3 - Ricollocazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche, stradali, ferroviarie e idrauliche	pag. 6

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1.1 - Contenuti ed efficacia del Piano operativo comunale

1.1.1. 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.

1.1.2. Gli interventi inclusi nel **POCZERO** sono relativi alla definizione di una cornice di coordinamento delle previsioni attuative e progetti in atto, o nuove iniziative di sviluppo di attività presenti sul territorio, da innervare nel quadro strategico delle scelte strutturali del PSC, a cui dare corso mediante il POC. Una visione integrata consentirà di coordinare gli interventi urbanistici ed edilizi, la realizzazione di dotazioni territoriali e di interventi settoriali. Il POC in questo caso ha il compito di ricucire progetti e azioni già impostate o intraprese dall'amministrazione comunale, da enti sovraordinati, da privati, integrandole alle nuove, stabilendo anche le modalità di integrazione.

1.1.3 Gli interventi inclusi nel POC riguardano le opere pubbliche che determinano vincoli espropriativi e servitù, gli ambiti e i progetti.

Per gli ambiti ed i progetti 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.

Per le opere pubbliche vengono definiti:

- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico, che determinano in taluni casi vincoli espropriativi e servitù.

1.1.4. 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.L. 42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

1.1.5 La disciplina urbanistica definita dal POC ricomprende prescrizioni ed indirizzi; essa è specificata, ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione attuativa con apposite schede riferite alle diverse situazioni classificate dal PSC, raccolte nelle schede dedicate agli ambiti e progetti e alle opere pubbliche.

1.1.6 I contenuti delle schede di POC hanno valore prescrittivo quando:

- a) specificano la disciplina di PSC relativa a componenti da esso individuate che ricadono negli Ambiti oggetto di POC;
- b) individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PSC;
- c) esprimono le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste;
- d) individuano usi vincolanti da realizzarsi in forma compatibile e sostenibile;

- e) individuano specifiche azioni di mitigazione in relazione alle componenti ambientali;
- f) definiscono, in accordo con le disposizioni contenute nel PSC, i meccanismi compensativi, premiali e gli obiettivi di qualità;
- g) precisano le modalità attuative;
- h) precisano e ripropongono gli ambiti di PSC, senza che ciò costituisca variante al medesimo.

1.1.7 Gli schemi d'assetto generali indicativi contenuti nelle schede degli ambiti e dei progetti hanno valore di indirizzo per la progettazione, per cui il disegno dovrà essere verificato e precisato in sede attuativa.

1.1.8 La definizione della disciplina urbanistica generale del POC si avvale dei contenuti definiti dalle grandezze urbanistiche ed edilizie del RUE come precisato nelle schede.

1.1.9 Qualora la disciplina definita dagli elaborati di POC sia difforme da quella definita dal RUE, prevale quella di POC.

Articolo 1.2 - Approvazione del POC, apposizioni di vincoli e procedure

1.2.1 Il 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. 20/2000.

1.2.2 Il POC ha durata di cinque anni dalla sua approvazione.

1.2.3 Il presente Piano è preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo e contiene le Schede delle opere pubbliche in cui sono elencate le aree interessate dal vincolo espropriativo e/o dalla costituzione di servitù ed i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali.

Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione del POC, gli interessati possono presentare osservazioni. In sede di approvazione del POC il Consiglio comunale è tenuto all'esame puntuale delle osservazioni presentate dai soggetti interessati dalle schede degli ambiti e dei progetti e da vincoli espropriativi e/o servitù. Il Comune potrà, pertanto, adottare le procedure previste dalla L.R. 37/2002 e s.m.i. qualora si rendano necessarie per l'attuazione degli interventi previsti nel POC.

1.2.4 I PUA e gli interventi edilizi, in corso di attuazione alla scadenza del POC, in quanto già convenzionati e con le opere di urbanizzazione iniziate, saranno eventualmente reinseriti nel successivo POC a scopo ricognitivo per le parti non ancora attuate.

1.2.5 Costituiscono modalità di integrazione o variante del POC:

- i contenuti urbanistici che compongono la disciplina di POC se modificati;
- i contenuti sostanziali degli Accordi con i privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000;
- i PUA in variante al POC;
- una variante specifica o generale al POC, predisposta dall'Amministrazione Comunale.

1.2.6 Non costituiscono variante al POC:

- gli adeguamenti derivanti da normative sovraordinate.

Articolo 1.3 - Gli accordi con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000)

1.3.1 Sono inseriti nel POC gli schemi degli Accordi con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000, connessi con le schede degli Ambiti ed i Progetti.

1.3.2 A seguito dell'entrata in vigore del POC il Comune di Santarcangelo di Romagna ed i

soggetti interessati stipulano un accordo che regola i rispettivi impegni, in attuazione dei suoi contenuti. Gli Accordi dovranno essere sottoscritti entro le date in essi indicate. Inutilmente decorso il termine di 30 gg. senza che i proprietari abbiano firmato l'Accordo come adottato, e venendo così a mancare il relativo presupposto per l'inserimento nel POC, per le aree delle proprietà che non avranno firmato l'Amministrazione comunale potrà ripianificare senza che ciò costituisca variante al POC.

Articolo 1.4 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

1.4.1 Il POC, ai sensi dell'art. 30, comma 7 della L.R. 20/2000, relativamente alle previsioni di opere pubbliche si coordina con il bilancio pluriennale comunale e con il Programma di Mandato. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento (comma 7 art.30 della L.R. 20/2000) per il Programma triennale delle opere pubbliche del Comune e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

Articolo 1.5 - Strumenti di attuazione del POC

1.5.1 I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC. In considerazione degli interventi previsti, i PUA possono assumere il valore e gli effetti dei piani e dei programmi descritti dall'art. 31 della L.R. 20/2000 e smi.

1.5.2. I PUA possono essere di iniziativa pubblica, se elaborati o fatti propri dall'Amministrazione comunale, e di iniziativa privata, se elaborati e presentati da soggetti privati.

1.5.3. I piani urbanistici attuativi (PUA), i permessi di costruire (PdC) ed i progetti unitari (PU) devono essere redatti in conformità con i contenuti e le normative del POC. La relativa Convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo che sarà recepito nella Convenzione stipulata per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC.

1.5.4. Il PUA e/o il PdC saranno redatti sulla base della Superficie reale rilevata e conseguentemente l'applicazione dei parametri urbanistici.

1.5.5. Il POC esplicita le situazioni nelle quali esso eventualmente assume efficacia di PUA ai sensi del comma 4 dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

1.5.6 Gli interventi previsti nella scheda C2 e D1 si attuano mediante Permesso di costruire convenzionato. Il C2 deve contenere un progetto unitario. Data l'entità non rilevante degli interventi pubblici è sufficiente prevedere l'obbligo della convenzione per regolare gli impegni del privato.

Articolo 1.6 - Disposizioni in merito alle infrastrutture tecnologiche di Enti

1.6.1 Gli impianti di competenza di Enti (hera, enel, metano, gas, ecc.) per la realizzazione di Infrastrutturazione tecnologica cioè reti tecnologiche e relativi impianti, Impianti per l'ambiente, Impianti di trasmissione (via etere) ecc., possono essere realizzati senza previo inserimento nel POC. L'eventuale ricognizione di tali opere sarà demandata ai successivi POC.

Articolo 1.7 - Disposizioni in merito agli impianti di produzione e commercializzazione di energia

1.7.1 Come disposto dall'art. 51 di RUE per gli Impianti di cui all'uso c29.2 di RUE - Impianti di produzione e commercializzazione di energia, quali ad esempio i campi fotovoltaici o i gli impianti

ad energia eolica - sono programmati nel POC se di potenza superiore a 100 kW. La procedura autorizzativa e le possibilità di localizzazione di tali impianti sono stabilite dalla legislazione di riferimento (DM 10/09/2010) ed in particolare dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia-Romagna 28/2010 e smi.

Articolo 1.8 - Norme transitorie e misure di salvaguardia

1.8.1 Nelle parti degli Ambiti rinviati al POC dal PSC non inserite nel POC valgono come transitorie le norme di cui all'art. 5 comma 1 della L.R. 31/2002, salvo quanto eventualmente specificato dal POC.

1.8.2. Per le parti inserite e/o coinvolte dal POC valgono le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, per cui a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:

- a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) all'approvazione di strumenti di pianificazione urbanistica settoriale e attuativa (piani di settore, piani urbanistici) in contrasto con le previsioni del POC.
- c) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio interessate da vincoli espropriativi e servitù, ove gli interventi proposti siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

1.8.3. Negli ambiti inseriti nel POC e fino all'approvazione del PUA, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 31/02 e smi.

1.8.4. Il PUA derivante dalla pianificazione previgente individuato nel POC (ambito APC.N2.5 - VIA DELL'ACERO, ex PRG zona D3 n° 4), che è già in corso di istruttoria presso gli uffici comunali ed ha acquisito i pareri degli enti competenti, ove i contenuti rispettino le disposizioni della pianificazione previgente e della scheda d'ambito del PSC (richiamata dall'art. 67 comma 5 delle NTA del PSC) nonché le prescrizioni tecniche riportate nei pareri degli enti, può proseguire il suo iter procedurale di deposito e approvazione del PUA, nel rispetto delle norme edilizie di RUE, senza attendere l'approvazione del POCZERO. Lo schema riportato nelle schede del POC ha valore di indirizzo; per l'approvazione del PUA dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni medesime. Sarà il successivo POC, a recepire eventualmente gli esiti della pianificazione attuativa, secondo modalità ricognitive.

Articolo 1.9 - Elaborati costitutivi del POC

1.9.1 Costituiscono elaborati del **POCZERO**:

1. Relazione
2. Norme tecniche di attuazione
3. Inquadramento degli interventi
4. Schede delle opere pubbliche - Individuazione delle proprietà soggette a vincoli di esproprio e/o servitù – Allegato Visure catastali
5. Schede degli ambiti e dei progetti
6. Valsat – Allegato Sintesi non tecnica del rapporto di Valsat
7. Documento della qualità urbana
8. Documento di fattibilità - agenda
9. Schemi accordi art. 18 L.R. 20/2000
10. Modifiche cartografiche al Rue
11. Relazione geologica - Allegato alla Relazione geologica

TITOLO 2 – DOTAZIONI TERRITORIALI E NORME AMBIENTALI

Articolo 2.1 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

2.1.1. In base all'art. 30 e al Capo A-V dell'Allegato della L.R. 20/2000 gli interventi inseriti nel **POCZERO** concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati, già definita in taluni casi in sede di pianificazione previgente.

2.1.2 Visto il valore del presente POC, il programma di attuazione delle dotazioni territoriali sarà definito con la redazione del successivo POC, e potrà essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera consiliare e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.

2.1.3. L'aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

2.1.4 I parametri per la determinazione delle quote per dotazioni territoriali a carico di ogni intervento/proposta sanno quelli mutuati dal POC o dal RUE ove richiamato.

Articolo 2.2 - Applicazione di norme per la tutela delle risorse ambientali

2.2.1. Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si richiamano le norme specifiche del PTCP richiamate nel PSC con particolare riferimento alle norme relative agli ambiti a vulnerabilità idrogeologica di cui agli artt. 14.2, 14.3 e 14.4, e le precisazioni e prescrizioni contenute nelle Schede degli ambiti e dei progetti e nell'elaborato di Valsat del POC.

2.2.2 Gli interventi relativi alle opere pubbliche di cui alle schede, non essendo altro che parziali modifiche d'uso delle sedi stradali e delle aree ad essi adiacenti risultano essere ammessi dagli artt. 14.3 e 14.4 in cui le opere ricadono, in quanto in contiguità e continuità con il territorio urbanizzato esistente.

Gli interventi consistono in opere pubbliche strategiche non diversamente localizzabili, per le quali si ha il contemporaneo verificarsi di due condizioni: essere opere puntuali e/o lineari, che comportano la trasformazione di una superficie permeabile di estensione modesta, per cui non si ravvedono criticità in termini di alimentazione e ripascimento della falda.

2.2.3 Gli interventi previsti negli ambiti e per i progetti di valorizzazione, sono soggetti a precise prescrizioni contenute nelle Schede specifiche e nella Valsat, a cui si rinvia.

Articolo 2.3 - Ricollocazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche

2.3.1. Quando gli edifici divengono incompatibili in ragione degli impatti ambientali che si determinano conseguentemente alla necessità di realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie, e idrauliche, si applicano i dispositivi della legge n° 38 del 1 dicembre 2008 "Norme per la ricollocazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche", con la seguente specifica: gli edifici possono essere ricollocati negli "ambiti di

ricollocazione” individuati nelle tavole di RUE (riferimento art. 46 c.10 delle NTA), con trasferimento dei diritti edificatori dell’area o della Superficie utile (Su) esistente ove i diritti edificatori coincidano, senza che ciò costituisca variante agli strumenti urbanistici.

Tale ipotesi deve prevedere la disponibilità a cedere l'area di proprietà al Comune libera da immobili al fine di consentire il miglioramento delle condizioni delle infrastrutture. Per definire modalità e tempi della cessione delle aree, deve essere sottoscritto un accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00. Può essere assegnata una premialità di Su aggiuntiva quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari, da assegnare entro un valore massimo del 35% della Su esistente trasferita. L'area ceduta può concorrere a soddisfare lo standard pubblico. L'intervento è assoggettato a Permesso di costruire convenzionato.