



**Unione di Comuni della Romagna forlivese - Unione montana**

---

**Sub-ambito Acquacheta Romagna - Toscana**

Comuni di Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Rocca San Casciano, Tredozio

**PIANI  
OPERATIVI  
COMUNALI**

Attuazione articolo 30 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

**NORME**





Unione di Comuni della Romagna forlivese - Unione montana

## Sub-ambito Acquacheta Romagna - Toscana

Comuni di Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Rocca San Casciano, Tredozio

# PIANI OPERATIVI COMUNALI

Attuazione articolo 30 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

## NORME

ADOZIONE

Delibera C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

APPROVAZIONE

Delibera C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### VERSIONE DEFINITIVA

*Il Presidente*

*Il Segretario*

*Davide Drei*

*Anna Maria Galassi*

*Progettisti*

*Arch. Teresa Chiauzzi*

*Arch. Fausto Saragoni*

*D.ssa Chiara Boschi*

*Il Responsabile dell'Ufficio Associato*

*Urbanistica, Edilizia e Ambiente*

*Arch. Francesco Zucchini*

**DICEMBRE 2015**



## Sommario

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
Articolo 1.1 - Oggetto del Piani Operativi Comunali.....	5
Articolo 1.2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia ..	5
Articolo 1.3 - Elaborati costitutivi del POC .....	5
Articolo 1.4 - Rapporti con il PSC .....	6
Articolo 1.5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione Comunali .....	6
Articolo 1.6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi.....	6
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANI OPERATIVI COMUNALI .....	7
Articolo 2.1 - Modalità di attuazione degli interventi.....	7
Articolo 2.2 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali .....	7
Articolo 2.3 - Applicazione di norme del PSC per la tutela delle risorse ambientali .....	8
Articolo 2.4 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori .....	9
Articolo 2.5 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi .....	9
Articolo 2.6 - Modifiche al POC.....	9

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1.1 - Oggetto dei Piani Operativi Comunali

1. I Piani Operativi Comunali, redatti ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n.20/2000, sono gli strumenti urbanistici - predisposti in conformità alle previsioni dei PSC vigenti - che disciplinano 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 nei POC vengono definiti:
  - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
  - b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
  - c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
  - d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
  - e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
  - f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. I Piani Operativi Comunali sono redatti 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. 3267/1923.

### Articolo 1.2 - Entrata in vigore dei 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'articolo 41 comma 1 della L.R. 20/2000.
2. Ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC le Amministrazioni Comunali sospendono ogni determinazione in merito:
  - a) 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;
  - b) all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

### Articolo 1.3 - Elaborati costitutivi del POC

1. Costituiscono elaborati del Piani Operativi Comunali:
  - a) Relazione;
  - b) Norme;
  - c) Documento programmatico per la qualità urbana
  - d) Condizioni di fattibilità economica e finanziaria
  - e) Schede di assetto urbanistico
  - f) Accordi con i privati ex articolo 18 L.R.20/2000;
  - g) Tavole di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nei Piani Operativi Comunali;
  - h) Tavole di inquadramento cartografico delle dotazioni territoriali esistenti e di progetto;
  - i) ValSAT - Relazione
  - j) Indagini geologiche
  - k) Programma delle Opere Pubbliche 2015- 2019
  - l) Schema tipo convenzione P.U.A..
  - m) Individuazione delle aree interessate da vincoli espropriativi e dei nominativi di coloro che risultano proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali (per il solo Comune di Rocca San Casciano).

#### **Articolo 1.4 - Rapporti con il PSC**

- 1 I POC sono redatti in conformità alle previsioni dei PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute nelle sue Norme.
- 2 Nei POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale; pertanto i POC possono presentare lievi difformità rispetto ai PSC (redatti sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale) nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti ma non nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative dei PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante ai PSC, ma precisazioni di cui l'Amministrazione Comunale terrà conto anche nelle fasi successive dell'attuazione dei PSC (varianti al POC e POC successivi).

#### **Articolo 1.5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione Comunali**

- 1 I presenti POC sono coordinati con i bilanci pluriennali Comunali ed hanno il valore e gli effetti dei programmi pluriennali di attuazione, di cui all'articolo 13 della L.28.1.1977 n.10.
- 2 I presenti POC costituiscono strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

#### **Articolo 1.6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi**

- 1 Ai sensi del comma 4 dell'articolo 30 della L.R. 20/2000, il P.O.C. può essere adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.
- 2 I PUA ed i Progetti Unitari devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo/Convenzione stipulata per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC;
- 3 Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per la perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.
- 4 Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'articolo 35 comma 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 è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

## TITOLO 2 – CONTENUTI DEI PIANI OPERATIVI COMUNALI

### Articolo 2.1 - Modalità di attuazione degli interventi

- 1 Gli interventi inclusi nei POC sono relativi alle proposte pervenute a seguito della pubblicazione degli Avvisi, selezionate dalle Amministrazioni Comunali in base ai criteri di formazione dei POC, per le quali, al termine della fase di concertazione, i soggetti proponenti hanno presentato ai Comuni uno schema di accordo ex articolo 18 della L.R. 20/2000 nel quale si impegnano all'attuazione degli interventi, alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree secondo le specifiche individuate nella scheda normativa e nella scheda di assetto urbanistico.
- 2 Durante il periodo di pubblicazione, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nei POC adottati, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, corredata dell'Atto unilaterale d'obbligo relativo agli impegni da assumere per l'attuazione della porzione da inserire, a condizione:
  - a) che l'incremento di diritti edificatori rispetto al sub-ambito inserito nel POC adottato non superi il 10%;
  - b) 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 I POC sono approvati dal Consiglio dell'Unione al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'articolo 34 della L.R. 24.3.2000 n.20.
- 4 A seguito dell'entrata in vigore dei POC (ed eventualmente dell'approvazione dei PUA adottati con la stessa delibera consiliare) i Comuni ed i soggetti interessati stipulano un accordo che regola i rispettivi impegni, in attuazione dei contenuti dei POC.
- 5 I presenti Piani sono preordinati all'apposizione del vincolo espropriativo e contengono un allegato in cui sono elencate le aree interessate dal vincolo e i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione di cui al comma 2, gli interessati possono presentare osservazioni. In sede di approvazione dei POC, i Consigli Comunali sono tenuti all'esame puntuale delle osservazioni presentate dai soggetti interessati dai vincoli espropriativi. I Comuni potranno, pertanto, adottare le procedure previste dalla L.R. 37/2002 qualora si rendano necessarie per l'attuazione degli interventi previsti nei POC.

### Articolo 2.2 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

- 1 In base all'articolo 30 e del Capo A-V dell'Allegato della L.R. 24.3.2000 n.20 gli interventi inseriti nei POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo le priorità fissate dai POC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati.
- 2 I "programmi di attuazione delle dotazioni territoriali" costituiscono un allegato ai POC, che possono essere aggiornati e modificati a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento dei programmi avviene attraverso delibere consiliari e non costituiscono variante dei POC, a meno che non determinino una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.
- 3 L'aggiornamento dei programmi è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nei POC e delle altre opere pubbliche inserite nei programmi triennali, 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.
4. I parametri per la determinazione delle quote per dotazioni territoriali a carico di ogni intervento/proposta sono quelli seguenti mutuati dai R.U.E. vigenti:



Tabella 2.20 – Aree a standard pubblico da realizzare e cedere distinte per destinazione d'uso

Dotazioni territoriali	Aree residenziali		Aree produttive		Aree terziarie		Zona rurale	
	Intervento diretto (in assenza di PUA)	Da attuarsi con PUA	Intervento diretto (in assenza di PUA)	Da attuarsi con PUA	Intervento diretto (in assenza di PUA)	Da attuarsi con PUA	Intervento diretto	Da attuarsi con PUA o PIAA
Parcheggi pubblici (UI e UA)	15 mq ogni 100 mq di SUL	25 mq ogni 100 mq di SUL	20 mq ogni 100 mq di SF	5 mq ogni 100 mq di ST	40 mq ogni 100 mq di SUL	40 mq ogni 100 mq di SUL		25 mq ogni 100 mq di SUL da monetizzare
Verde pubblico	50 mq ogni 100 mq di SUL (**)	50 mq ogni 100 mq di SUL		10 mq ogni 100 mq di ST	50 mq ogni 100 mq di SUL (**)	50 mq ogni 100 mq di SUL		30 mq ogni 100 mq di SUL (*)

(\*) da attrezzare a verde pubblico e cedere oppure da monetizzare su valutazione dell'Amministrazione Comunali

(\*\*) solo per gli interventi attuati senza PUA: da attrezzare a verde pubblico e cedere oppure da monetizzare

### Articolo 2.3 - Applicazione di norme dei PSC per la tutela delle risorse ambientali

- 1 Negli ambiti caratterizzati da vulnerabilità alta ed elevata sono consentiti nel sottosuolo solo usi e tipologie di interventi edilizi che non possano costituire fonte di pericolo di contaminazione dell'acquifero da parte di sostanze idroinquinanti. Per le norme tecniche relative si fa riferimento ai RUE, che definiscono per tali situazioni le esclusioni di usi e attività, e introducono prescrizioni e modalità tecniche compatibili per l'esecuzione di vani interrati e di fondazioni profonde.
- 2 Negli ambiti caratterizzati da vulnerabilità alta ed elevata sono da applicare, per le funzioni produttive e per quelle residenziali e terziarie, le rispettive prescrizioni tecniche e le modalità di verifica da parte degli Enti competenti (ARPA e AUSL) relative, in particolare, al divieto di usi pericolosi, alle caratteristiche della rete fognaria e allo stoccaggio di sostanze idroinquinanti. Le norme tecniche sono contenute nei RUE e ad esse si fa riferimento nell'attuazione degli interventi inseriti nei POC.
- 3 Le schede di VALSAT, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nei POC.
4. L'articolo del P.S.C. 2.4 – “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua” al comma 8 prevede che “Salvo quanto già previsto dal presente Piani, il P.O.C. può prevedere ulteriori infrastrutture ed impianti, quali strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica ed il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di questo Comune o di parti della popolazione del Comune e di un Comune confinante. Tale previsione deve essere subordinata alla verifica, modifica ed integrazione della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del P.S.C. in relazione alle modifiche introdotte. Le predette opere dovranno comunque avere caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, rispetto al quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione d'impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.”. In questa sede di adozione si prevede, quindi, che in aree ex art. 17 del PTCP sono consentiti impianti per l'approvvigionamento idrico, specificatamente laghetti ad uso irriguo o promiscuo di dimensioni ridotte (massimo mc.50.000) e di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di questo Comune o di parti della popolazione del Comune e di un Comune confinante; la compatibilità delle caratteristiche progettuali con il contesto ambientale, rispetto al quale l'inserimento deve essere

attentamente valutato anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico, sarà oggetto di screening o di valutazione d'impatto ambientale.

#### **Articolo 2.4 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori**

1. Gli accordi attuativi dei POC contengono almeno i seguenti elementi:
  - a) termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PUA o il progetto unitario;
  - b) parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POC e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);
  - c) obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
  - d) eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
  - e) eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunali per l'attuazione delle opere di interesse generale;
  - f) 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.).

#### **Articolo 2.5 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi**

- 1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni dei RUE (Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), secondo le procedure ivi contenute.
- 2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune 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 dai RUE. Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

#### **Articolo 2.6 - Modifiche ai POC**

1. Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore dei presenti POC i Comuni predisporranno e approveranno nuovi POC. I PUA e gli interventi edilizi, in corso di attuazione alla scadenza dei POC, in quanto già convenzionati e con le opere di urbanizzazione iniziate, saranno reinseriti nei successivi Piani Operativi Comunali 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.
2. Durante il periodo di vigenza dei presenti POC i Comuni potranno procedere, con le stesse modalità di formazione dei POC, all'approvazione di una Variante, nel rispetto dei PSC. Costituiscono modalità di integrazione o modifica dei POC:
  - a) gli Accordi con i privati di cui all'articolo 18 della L.R. 24.3.2000 n.20;
  - b) i PUA in variante ai POC, purché già precedentemente approvati e inseriti nei POC.
  - c) una Variante specifica o generale ai POC, predisposta dall'Unione.