



POC

piano operativo comunale

2018-2022
Variante 1/2021

art. 4, comma 4, LR 24/2017
art. 34 LR 20/2000

NORMATIVA

Elab. 2

Sindaco

Erika Ferranti

Segretario Comunale

Dott. Vincenzo Errico

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione:

delibera C.C. n. 46 del 30.12.2021

Approvazione

delibera C.C. n. 35 del 06.11.2023

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore: Responsabile

Arch. Elena Lazzari

Arch. Matteo Asioi

Per il Comune di Bentivoglio

Arch. Natascia Franzoni

INDICE

PREMESSA	2
TITOLO 1	3
DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Articolo 1. Elaborati costitutivi del Piano Operativo Comunale (POC)	3
Articolo 2. Natura e funzione del Piano operativo comunale	3
Articolo 3. Obiettivi	4
Articolo 4. Efficacia, entrata in vigore, durata	4
Articolo 5. Modifiche al Piano operativo comunale	5
Articolo 6. Rapporto con il Piano Strutturale Comunale	5
Articolo 7. Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio	5
Articolo 8. Processo di formazione	6
Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi	6
TITOLO 2	7
INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI	7
Articolo 10. Strumenti d’attuazione	7
Articolo 11 – Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	7
Articolo 12. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale	8
Articolo 13. Ambiti urbani consolidati	12
Articolo 14. Impegni relativi ed applicabili all’ Ambito ed all’area individuati	12
Articolo 15. Prescrizioni operative per la sismica	12
TITOLO 3	13
INTERVENTI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI ED EDILIZIE.....	13
Articolo 16. Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale	13
STRALCIO CARTOGRAFICO DI PSC – TAV. 1 – ASSETTO TERRITORIALE: SUB AMBITO 10.1	14
STRALCIO CARTOGRAFICO DI PSC – TAV. 1 – ASSETTO TERRITORIALE: SUB AMBITO 10.2	17
Stralci cartografici: Area libera per nuovi insediamenti per esigenze non preventivabili	20

PREMESSA

Il presente procedimento consiste in una variante al POC vigente. Per questo motivo si è scelto di riprendere l'impianto del POC approvato e modificarlo inserendo e integrando quanto necessario per far rientrare nel POC una nuova previsione insediativa. Tale scelta è finalizzata a rafforzare il concetto di variante e, più specificatamente, il fatto che si tratta di una variante non sostanziale, che non intende e non andrà a stravolgere l'attuale POC.

Il testo che segue si basa, pertanto, su quello dell'elaborato approvato con il POC vigente modificando le sole parti oggetto della variante.

TITOLO 1**DISPOSIZIONI GENERALI****Articolo 1. Elaborati costitutivi del Piano Operativo Comunale (POC)**

1. Il POC è costituito dai seguenti documenti:
 - Elab n. 1 – Relazione – Allegati cartografici
 - Elab n. 2 – Normativa
 - Elab. n. 3 – VALSAT Rapporto Ambientale
 - Elab. n. 4 – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli
 - Allegati: Per il solo sub-Ambito 10.1:
 1. Relazione geologica e sismica – schede Ambiti e Sub Ambiti
 2. Accordi con i privati – Art. 18 L.R. 20/2000
 3. Studio del traffico
 - Per il solo sub-Ambito 10.2: Elaborati del PUA comprensivi, in particolare, di:
 1. Valsat
 2. Relazione geologica e sismica

Articolo 2. Natura e funzione del Piano operativo comunale

1. Il Comune di Bentivoglio, è dotato di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n. 35 del 30/08/2011) e di Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera C.C. n. 36 del 30/08/2011) redatti ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e secondo quanto consentito dall'Art 4 comma 4 lettera b) della nuova legge urbanistica L.R. 24/2017
2. Al fine di individuare e disciplinare gli interventi di tutela, recupero e valorizzazione, nonché di organizzazione e trasformazione del territorio, è redatto il Piano Operativo Comunale, predisposto in conformità con quanto individuato e disciplinato dal Piano Strutturale Comunale.
3. Il POC è redatto in coerenza con il Piano Pluriennale degli investimenti e con il Programma triennale dei lavori pubblici ed ha durata quinquennale.
4. Il POC individua in particolare un unico ambito per nuovi insediamenti residenziali e l'inserimento di un'unica area in ambito rurale per la quale si propone una possibilità edificatoria residenziale desunta dalla "*Riserva per esigenze non preventivabili*", individuando di conseguenza le relative dotazioni territoriali.
5. Il presente POC costituisce quindi lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, perseguendone le linee strategiche e di sviluppo;
6. Tale strumento assume il valore e gli effetti del programma pluriennale d'attuazione di cui all'art. 13 della L. 28 gennaio 1977 n. 10.

Articolo 3. Obiettivi

1. Il presente POC costituisce lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, perseguendone le linee strategiche di sviluppo mediante i seguenti principali obiettivi:
 - concentrare nel Capoluogo le scelte insediative del primo POC, anche in coerenza con gli indirizzi del PSC volti ad evitare una eccessiva dispersione insediativa;
 - acquisizione di aree da destinarsi ad ERS a seguito dell'attuazione di quote di nuova edificazione su aree libere;
 - realizzazione di opere pubbliche grazie alla perequazione delle nuove potenzialità edificatorie.
 - sollecitare uno sviluppo coordinato ed integrato delle aree per nuovi insediamenti incardinato nel quadro strategico del PSC, assicurando la corretta ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili oggetto di trasformazione e da attuare in forma unitaria.
2. Sono quindi inseriti nel POC gli interventi previsti negli articoli successivi, in funzione dell'accordo sottoscritto a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale di aree ricadenti negli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali e derivanti da sostituzione edilizia, in quanto concorrenti al raggiungimento delle priorità dell'Amministrazione nell'attuazione del PSC per il periodo di validità del POC.

Articolo 4. Efficacia, entrata in vigore, durata

1. Il presente POC ha validità 5 anni a decorrere dalla data della sua approvazione e consente di porre in attuazione entro tale periodo, interventi da attuarsi attraverso strumenti attuativi privati (Piani Urbanistici Attuativi) rappresentati negli elaborati del POC.
2. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
 - nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
 - nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del Permesso di Costruire;
3. Le aree di cui al comma precedente, successivamente al periodo di validità del piano, sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. 8 della L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i.¹.
4. Possono essere attuati direttamente secondo quanto previsto dalle norme del PSC, tutti gli interventi riguardanti le aree inedificate o parzialmente edificate o per le quali il PSC ha demandato al Regolamento Urbanistico Edilizio la fase attuativa.

Articolo 5. Modifiche al Piano operativo comunale

¹ Art. 8 L.R. 15/20013 "Attività edilizia in aree parzialmente edificate"

1. Il presente Piano Operativo Comunale, per la sua particolarità di essere stato predisposto durante il regime transitorio della LR 24/2017, non potrà essere oggetto di varianti.
2. Sarà possibile, invece, apportare varianti non sostanziali ai due PUA approvati con il presente POC. In particolare, tali eventuali varianti, non potranno introdurre aumenti di capacità edificatoria, nuove destinazioni d'uso e/o urbanistiche, o in generale aumenti di carico urbanistico, se non tramite Accordi Operativi ex art. 38 della LR 24/2017.

Articolo 6. Rapporto con il Piano Strutturale Comunale

1. Il presente POC è predisposto in conformità e coerenza con le prescrizioni le direttive e gli indirizzi del PSC, ne attua le scelte evidenziando le politiche urbanistiche da porre in essere nel quinquennio di validità.
2. L'attuazione delle previsioni del POC concretizza la programmazione delle opere pubbliche e la realizzazione delle dotazioni territoriali che costituiscono l'attuazione delle strategie di sviluppo urbanistico del comune.
3. Il POC delimita, all'interno delle previsioni del PSC, le parti di ambito da avviare all'attuazione, provvedendo a perfezionare o rettificare (nei limiti fissati dall'art. 30, comma 2, della L.R. 20/2000 modificata ed integrata) la delimitazione di tali parti in coerenza all'effettivo stato di fatto e agli obiettivi di intervento e disposizioni del PSC (cfr. Art. 11 successivo).

Articolo 7. Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio

1. Per quanto non disciplinato in modo diretto dal PSC e dalla specifica scheda di attuazione del presente POC (tipi d'intervento, usi, disposizioni inerenti i materiali, dotazioni territoriali) si fa riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.
2. In particolare per la progettazione delle aree verdi nei PUA si dovrà fare riferimento ai contenuti del Piano Sanitario Regionale della Prevenzione (approvato con D.G.R. 426/2006 - 2006-2008 - Il parte - Prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito), al fine di tradurre nella progettazione degli ambiti le indicazioni contenute nelle varie tematiche.

Articolo 8. Processo di formazione

1. Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione previsti dal POC nei sub Ambiti individuati, il presente POC riporta tali previsioni in quanto già oggetto di Accordi sottoscritti prima dell'approvazione definitiva del POC e ne conforma l'attuazione.

Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi

1. Con il presente POC vengono individuate delle aree da assoggettare ad esproprio perché necessarie alla realizzazione di una infrastruttura pubblica. Pertanto, su tali aree, così come individuate nell'Elaborato 1: Relazione – Aree soggette ad esproprio, con l'approvazione del presente POC viene apposto il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 8 della LR 37/2002.

TITOLO 2**INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI****Articolo 10. Strumenti d'attuazione**

1. Il POC si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art. 31 della L.R. 20/2000 e s.m.i., che potranno essere di iniziativa pubblica e privata.
2. I PUA sono assoggettati a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 13 giugno 2008 n. 9, per la quale la Città Metropolitana svolge la funzione di autorità competente ai sensi dell'art. 1 comma 5².
3. Il presente POC assume il valore e gli effetti del PUA del sub-Ambito 10.2, così come previsto dall'art. 30, comma 4, della LR 20/2000.

Articolo 11 – Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

1. In ottemperanza dell'art. A-6-bis, comma 4, della LR 20/2000 il POC, nel disciplinare gli interventi di trasformazione, specifica il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplina l'attuazione. Come previsto dall'art. 21-1, comma 4, delle Norme del PSC, il Comune di Castello d'Argile – in un contesto di PSC elaborato in forma associata con i Comuni dell'Unione Reno Galliera – deve assicurare che una quota pari al 15% del dimensionamento programmato per il proprio territorio sia destinata ad ERS.
2. La quota di ERS viene distribuita tra i vari ambiti posti in attuazione come segue:

Ambito	SU destinata ad ERS	Alloggi destinati ad ERS³
Sub-ambito 10.1	1.208 mq	15
Sub-ambito 10.2	1.788 mq	23
TOTALE	2.986 mq	38
ERS da prevedere (20% del dimensionamento programmato dal POC) ⁴	2.044 mq	27

² Per tale procedura si deve fare riferimento alla circolare della Regione Emilia Romagna prot. 269360 del 12/11/2008 "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.lgs. 16.01.2008 n. 4, correttivo della parte seconda del D.lgs. 3.04.206 n. 152, relativa a VAS e IPPC e del Titolo I della l.r. 13.06.2008 n. 9" ed in particolare al punto 3.6 ultimo capoverso.

³ Si assume il valore di alloggio medio riportato all'art. 21-2, comma 1, delle Norme del PSC, cioè 77 mq di SU.

⁴ Stando all'attuazione del presente POC, il dimensionamento programmato è pari a 10.222 mq.

Articolo 12. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale

1. Gli ambiti e i lotti posti in attuazione con il POC sono definiti cartograficamente tramite l'Allegato alle presenti norme.
2. Viene di seguito definita, per ciascun ambito o lotto, la relativa disciplina attuativa:

AMBITO 10 – Capoluogo

❖ **Sub Ambito 10.1**

ST mq 48.310

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 10.1:

- Funzione residenziale: mq 6.044,90 di Superficie utile, oltre a mq 3.630 di superficie accessoria, così ripartite:
 - DE privato = 3.626,94 mq di Superficie utile, oltre a mq 2.177,96 di superficie accessoria
 - DE pubblico = 2.417,96 mq di Superficie utile, oltre a mq 1.451,98 di superficie accessoria
- Funzione commerciale: mq 1.200 di Superficie utile, oltre a mq 720 di superficie accessoria, quale diritto edificatorio interamente privato;

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di Bentivoglio e la Soc. Mercurio Center S.r.l., sottoscritto in data 07/06/2017, (Rep. n. 605 del 7/06/2017) e allegato al POC.

Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA, con la possibilità di dare al PUA valenza ed effetto di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano)

Dotazioni territoriali

- Funzione residenziale richieste (30 mq/ab):
 - per verde pubblico: dotazione minima di 20 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **mq 3.953,50** complessivi
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 10 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **mq 2.697** complessivi
- Funzione commerciale, direzionale, di servizio e assimilabili pari al 100 % della Sc = 1.200 Su + 720 di Sa = mq 1.920 di cui:
 - per verde pubblico (60% della Sc): mq 1.152
 - per parcheggi pubblici (40% della Sc): mq 768

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli

specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore si impegna a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

❖ **Sub Ambito 10.2**

ST mq 35.703

Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 10.2:

Funzione residenziale: mq 4.178,00 di Superficie Utile, oltre a mq 2.507 di Superficie Accessoria, così ripartita:

- DE privato = 2.507 mq di Superficie Utile;
- DE pubblico = 1.671 mq di Superficie Utile

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di Bentivoglio e la Soc. Mercurio Center S.r.l., sottoscritto in data 14/12/2021, atto Rep. n. 21688

Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato all'approvazione del PUA

H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano)

Dotazioni territoriali (min. 30 mq/ab)

- per verde pubblico: dotazione minima = mq 2.881 (20 mq ogni abitante teorico insediabile); dotazione di progetto = mq 2.889
- per parcheggi pubblici: dotazione minima = mq 1.441 (10 mq ogni abitante teorico insediabile); dotazione di progetto = mq 1.444.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore si impegna a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC 2018-2022
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT.

Beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale, per l'intero Ambito 10:

- realizzazione di un'opera pubblica, o un intervento di completamento/ampliamento o riqualificazione di un opera pubblica o di pubblica utilità, da concordare in relazione alle esigenze dell'Amministrazione Comunale per un importo pari ad € 585.000,00 (derivante da accordo rep.605 del 7/06/2017) e € 165.000,00 (derivante da accordo rep.21688 del 14/12/2021);
- realizzazione di una rotatoria stradale all'innesto sulla strada provinciale Via Marconi a servizio, oltre che del comparto in questione, anche della zona artigianale limitrofa;
- sistemazione/riprogettazione dell'area a verde a margine dell'ambito e del parcheggio a servizio esistente a servizio della zona artigianale;
- cessione di un'area ubicata all'interno dell'ambito 10, ma esterna al sub-ambito 10.1, da destinarsi a future dotazioni ecologico-ambientali e di sicurezza idraulica, correlate anche alla struttura ospedaliera presente nel Capoluogo.

Quote a disposizioni per esigenze non preventivabili

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la Provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di Bentivoglio delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni che allora (data della sottoscrizione) non erano preventivabili.

Tali quote corrispondono a 30 alloggi per una SU massima di 2.310 mq.

Nel presente POC si prevede, in conformità alle riserve della Città Metropolitana sulla Variante al RUE 8/2017, l'inserimento di un'area in ambito rurale per la quale si propone una possibilità edificatoria residenziale desunta dalla "Riserva per esigenze non preventivabili" per numero 2 alloggi, secondo quanto di seguito riportato.

Area ubicata in frazione S. Maria in Duno a margine del territorio urbanizzato distinta al NC al Foglio. 39, mappale 86		
Superficie minima di intervento	=	- Area individuata catastalmente al foglio 39, mappale 86.
Interventi ammessi		- NC
Modalità di attuazione	=	- Interventi diretto previa sottoscrizione di Accordo ex art. 11 della L. 241/1990 o convenzione per l'assunzione di impegni per oneri perequativi.
Usi	=	- UA1, UA2
Parametri	=	- Capacità edificatoria: mq 160 di Su con un massimo di n. 2 alloggi; - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 monetizzare; - P3 da realizzare; - Verde pubblico da monetizzare; - <u>altezza massima</u> : m. 7,50.
Prescrizioni specifiche	=	- non sono ammessi piani interrati o seminterrati - il nuovo edificio dovrà essere realizzato a distanza non superiore a 10 metri dal fabbricato esistente più vicino, ai fini di minimizzare il consumo di suolo. - qualsiasi lavoro comportante scavi nel sottosuolo venga sottoposto preventivamente a sondaggi preliminari, volti a individuare possibili depositi archeologici conservati nel sottosuolo.
Oneri perequativi Beneficio pubblico		- Allestimento di un'area per sgambamento cani e/o di un'area di verde pubblico attrezzata in frazione di S. Maria in Duno, su terreni resi disponibili dal Comune; - Cessione area sul fronte ovest delle aree distinte al NCT al Foglio 39, mappali 84 e 86, necessaria per la realizzazione di una pista ciclabile.

Articolo 13. Ambiti urbani consolidati

Il presente POC non comporta modifiche ai perimetri ed alle norme relative agli Ambiti Consolidati previsti nel PSC.

Articolo 14. Impegni relativi ed applicabili all' Ambito ed all'area individuati

1. E' fatto obbligo per tutti gli attuatori dell'Ambito previsto nel presente POC di contribuire economicamente, ovvero realizzare direttamente, gli interventi per la compensazione idraulica locale e di sistema, sulla base delle scelte puntuali che saranno definite in sede di convenzionamento dei PUA o degli Interventi diretti convenzionati, in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana.
2. Devono essere rispettati tutti i condizionamenti derivanti dalla tavola n. 1 del PSC e dalla Tavola dei vincoli, riportati negli stralci cartografici del Sub Ambito e dell'area di seguito allegati, nonché i condizionamenti riportati nelle schede di VALSAT di cui all'Elab. n. 3.

Articolo 15. Prescrizioni operative per la sismica

1. E' fatto obbligo per l'attuatore dei sub ambiti previsti nel presente POC di svolgere indagini preliminari all'attuazione dei PUA, in relazione alla "criticità sismica", secondo le norme e gli indirizzi di riferimento riportate nello specifico elaborato di POC denominato "Relazione geologica e sismica", ovvero nell'omonimo elaborato del PUA relativo al sub ambito 10.2.
2. Per quanto riguarda l'ambito per nuovo insediamento su area libera inserita come quota della "*Riserva per esigenze non preventivabili*", non è ammessa la realizzazione di piani interrati

TITOLO 3

INTERVENTI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI ED EDILIZIE

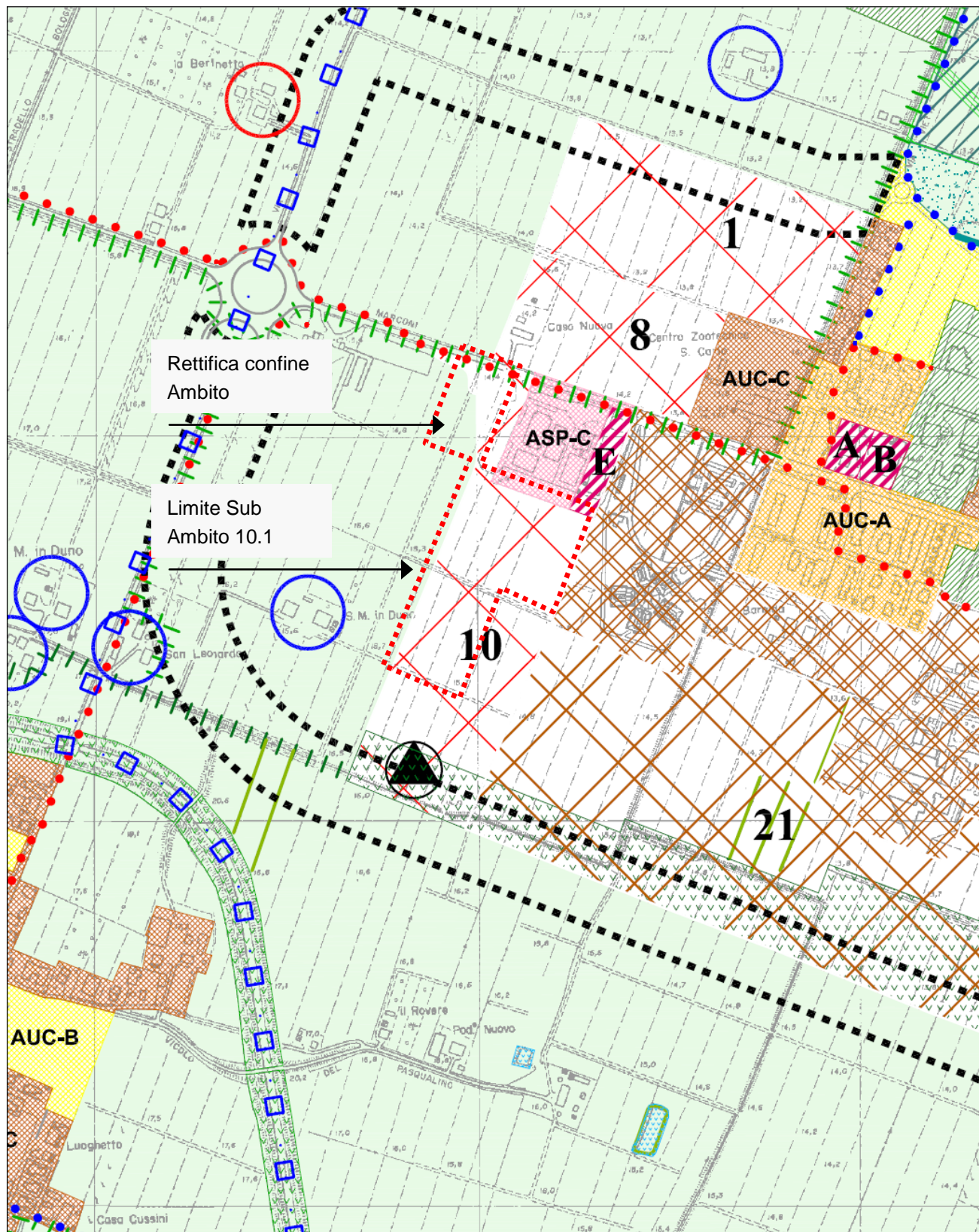
Articolo 16. Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale

1. Le dotazioni territoriali, in base ai contenuti dell'Accordo ex Art. 18 sottoscritto, in base alle prescrizioni fissate dal RUE all'Art. 37.6, verranno realizzate dal soggetto attuatore contestualmente all'attuazione dei programmi di intervento e di sviluppo delle potenzialità specifiche del Sub Ambito e dell'area inseriti nel presente POC.

Allegati

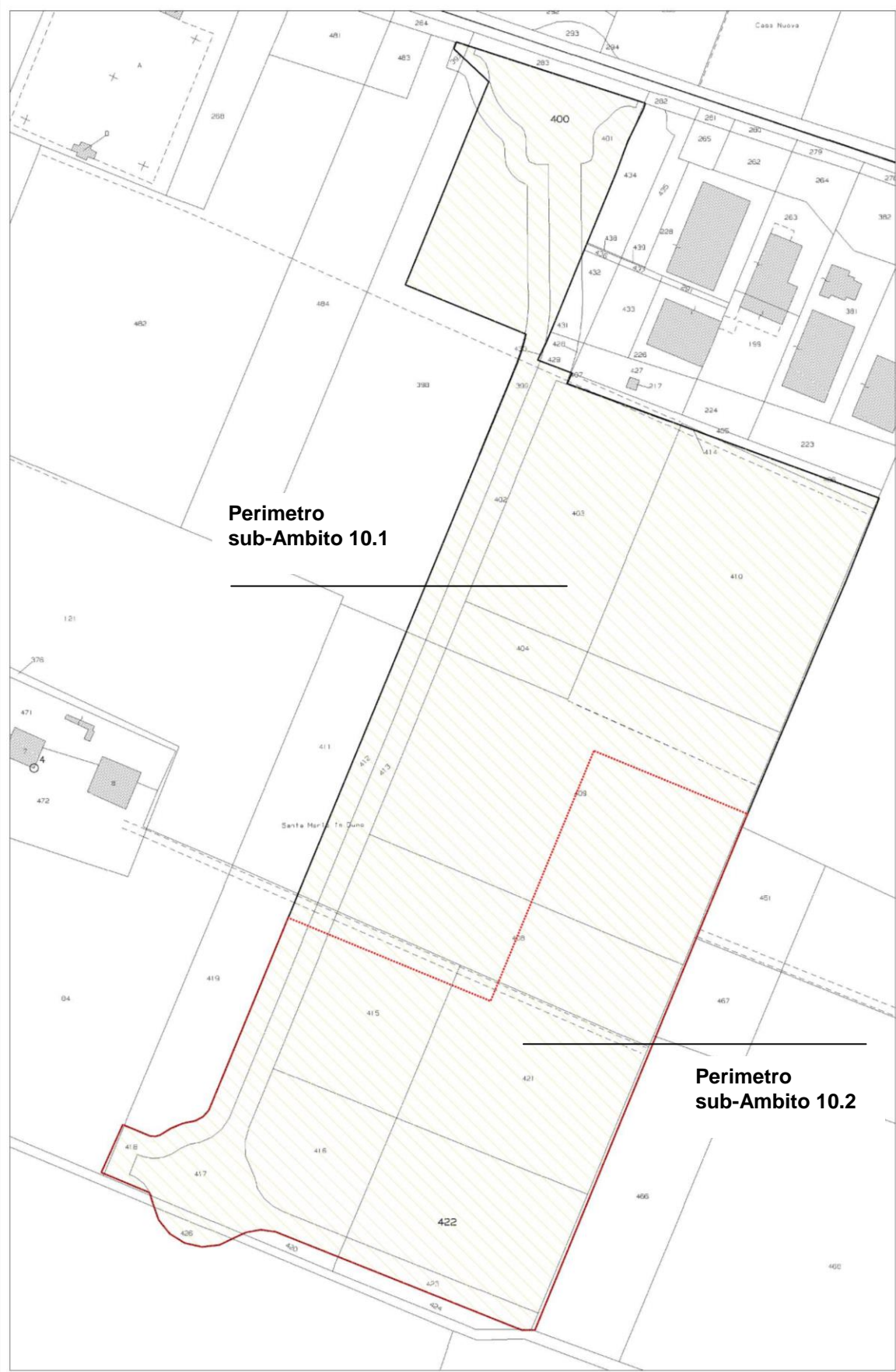
STRALCIO CARTOGRAFICO DI PSC – TAV. 1 – ASSETTO TERRITORIALE: SUB AMBITO 10.1

STRALCIO CARTOGRAFICO DI PSC TAV. 1 – ASSETTO TERRITORIALE: SUB AMBITO 10.1



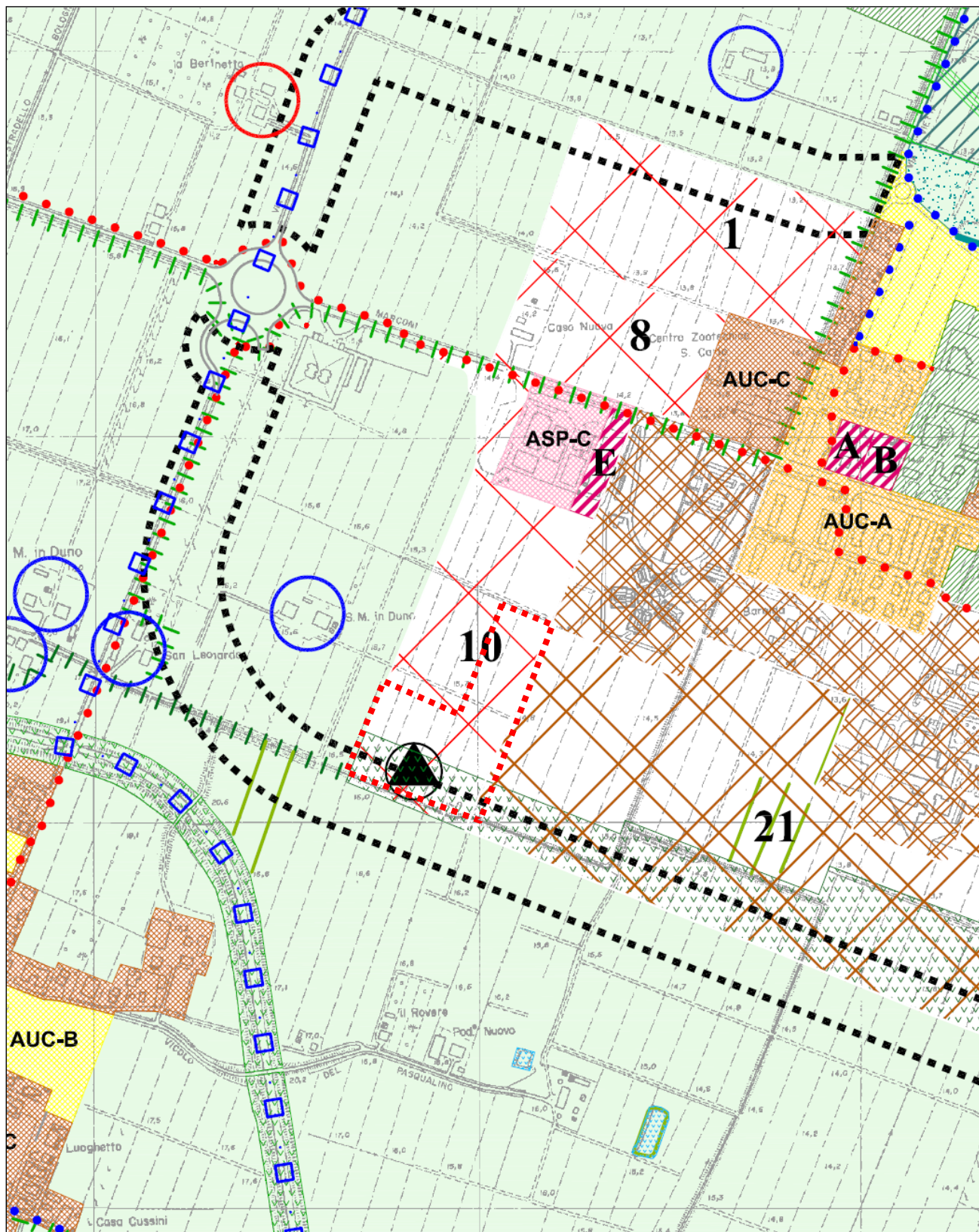
N.B. per quanto riguarda la simbologia si rimanda alla Tavola n. 1 del PSC.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



STRALCIO CARTOGRAFICO DI PSC – TAV. 1 – ASSETTO TERRITORIALE: SUB AMBITO 10.2

STRALCIO CARTOGRAFICO DI PSC TAV. 1 – ASSETTO TERRITORIALE: SUB AMBITO 10.2



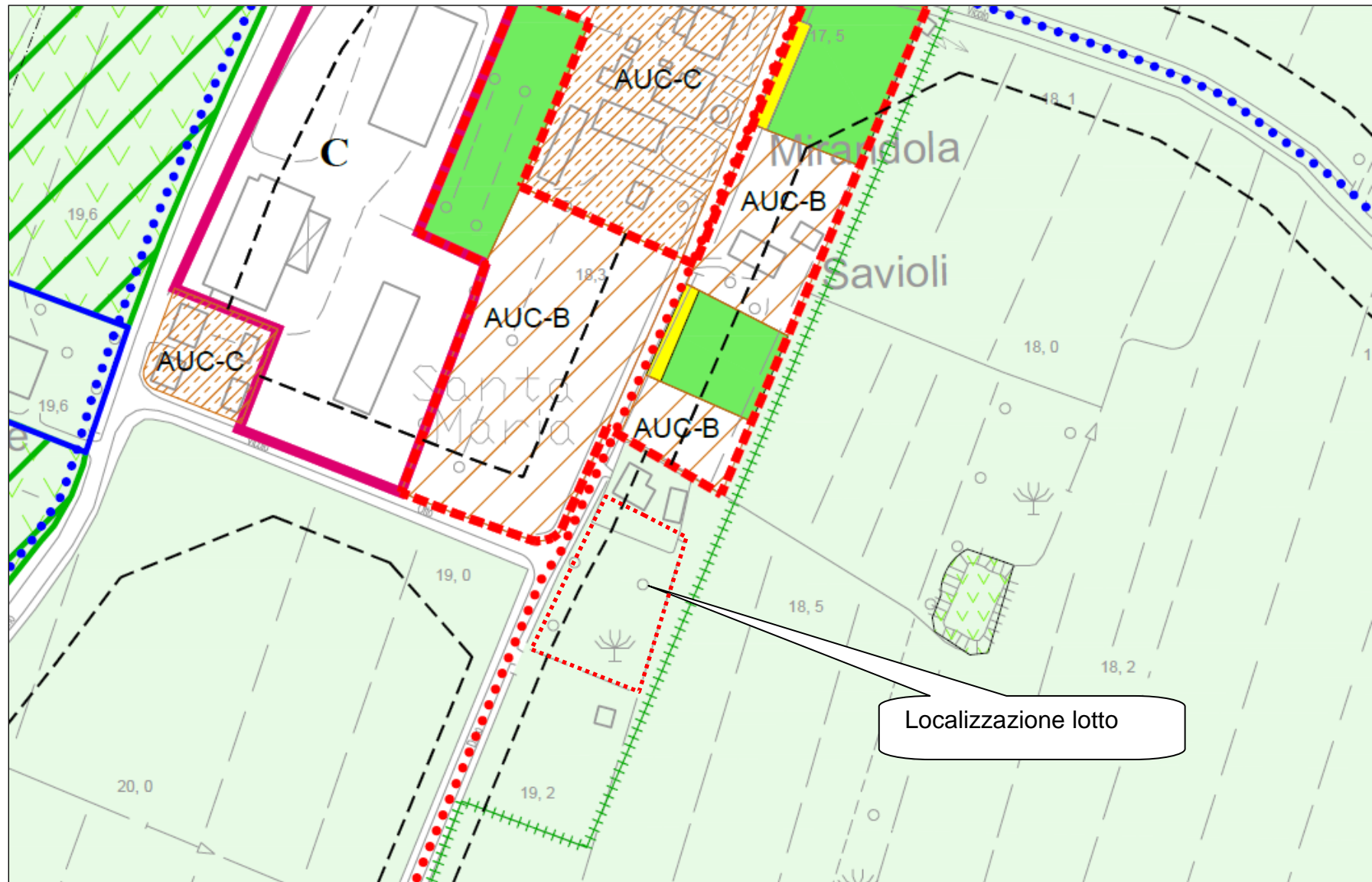
N.B. per quanto riguarda la simbologia si rimanda alla Tavola n. 1 del PSC.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



STRALCI CARTOGRAFICI: AREA LIBERA PER NUOVI INSEDIAMENTI PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI

STRALCIO CARTOGRAFICO DI RUE – TAV. 2 – TAVOLETTA 31: AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO SU AREA LIBERA



N.B. per quanto riguarda la simbologia si rimanda alla Tavola n. 2 del RUE

PLANIMETRIA CATASTALE

