



# POC

piano operativo comunale

## 2018-2022

---

### NORMATIVA

Elab. 2

**Sindaco**

Erika Ferranti

**Segretario Comunale**

Dott. Vincenzo Errico

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

**Adozione:**

delibera C.C. n. 44 del 27/11/2017

**Approvazione**

delibera C.C. n. 16 del 28/03/2019

## **Gruppo di lavoro**

### **Unione Reno Galliera**

#### **Servizio Urbanistica**

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Arch. Matteo Ascoli
- Geom. Sabrina Guizzardi

### **Per il Comune di Bentivoglio**

- Arch. Natascia Franzoni
- Geom. Massimo Graziani

**INDICE**

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO 1 .....</b>                                                              | <b>2</b>  |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>                                                 | <b>2</b>  |
| Articolo 1. Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)               | 2         |
| Articolo 2. Natura e funzione del Piano operativo comunale                         | 2         |
| Articolo 3. Obiettivi                                                              | 2         |
| Articolo 4. Efficacia, entrata in vigore, durata                                   | 3         |
| Articolo 5. Modifiche al Piano operativo comunale                                  | 3         |
| Articolo 6. Rapporto con il Piano Strutturale Comunale                             | 4         |
| Articolo 7. Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio                       | 4         |
| Articolo 8. Processo di formazione                                                 | 4         |
| Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi                                   | 5         |
| <b>TITOLO 2 .....</b>                                                              | <b>6</b>  |
| <b>INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI .....</b>                                        | <b>6</b>  |
| Articolo 10. Strumenti d'attuazione                                                | 6         |
| Articolo 11. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale   | 6         |
| Articolo 11. Ambiti urbani consolidati                                             | 8         |
| Articolo 12. Impegni relativi ed applicabili al Sub Ambito ed all'area individuati | 9         |
| Articolo 13. Prescrizioni operative per la sismica                                 | 9         |
| <b>INTERVENTI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI ED EDILIZIE .....</b>                  | <b>10</b> |
| Articolo 14. Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale       | 10        |
| <b>ALLEGATI .....</b>                                                              | <b>11</b> |

## **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: Relazione geologica e sismica – schede Ambiti e Sub Ambiti  
Accordi con i privati – Art. 18 L.R. 20/2000  
Studio del traffico

#### **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 sub 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.<sup>1</sup>.
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. Il Piano Operativo Comunale può essere oggetto di varianti specifiche, riguardanti previsioni attuative

---

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

puntuali, o varianti complessive, attivando le medesime forme di consultazione, partecipazione e concertazione, secondo quanto previsto dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e secondo quanto consentito dall'Art 4 comma 4 lettera a) della nuova legge urbanistica L.R. 24/2017, per la ulteriore selezione degli Ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione da porre in attuazione fra quelli già individuati nel PSC.

2. Il POC può altresì essere modificato a seguito di approvazione di progetti di opere pubbliche, non preventivamente individuate, nonché per "l'apposizione di vincolo" ai sensi e con le procedure di cui al titolo III della L.R. 37/2002 e s.m.i..

#### **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 - II 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 nel Sub Ambito individuato, il presente POC riporta tali previsioni in quanto già oggetto di Accordo sottoscritto prima dell'adozione del POC e ne conforma l'attuazione.

Per quanto riguarda l'inserimento di un'area in ambito rurale per la quale si propone una possibilità edificatoria residenziale desunta dalla "*Riserva per esigenze non preventivabili*", il presente POC riporta

tale previsione come da indicazione della Città Metropolitana a fronte della riserva n.1 alla variante 8/2017 del RUE (approvata con D.C.C.n. 19/2018).

#### **Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi**

1. Con il presente POC non sono previste apposizioni di vincoli espropriativi.

## 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 5<sup>2</sup>.

#### Articolo 11. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale

1. All'interno degli Ambiti ANS-C del PSC è inserito nel primo Piano Operativo Comunale un porzione dell'Ambito 10 del Capoluogo, denominata in seguito Sub ambito 10.1 come di seguito disciplinato.

- **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.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore di edifici in misura pari al 20% della SU realizzabile, per la cessione alle condizioni previste per l'edilizia residenziale sociale;
- realizzazione di una palestra scolastica;
- realizzazione di una rotatoria stradale sulla strada provinciale n. 44 via Marconi, per rifunZIONALIZZARE

---

<sup>2</sup> 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.

- l'accesso veicolare sia al nuovo ambito di attuazione che alla limitrofa zona artigianale<sup>3</sup>;
- contributo di progettazione e sistemazione delle opere pubbliche ubicate a sud dell'ambito di attuazione, destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico in confine con la zona artigianale, come meglio identificate all'art.7 dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto;
  - eventuale cessione gratuita anticipata di un'area destinata da destinarsi a vasca di compensazione idraulica a servizio anche della struttura ospedaliera del Capoluogo.
  - 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)
  - Funzione residenziale
    - Dotazioni territoriali 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
    - Dotazioni territoriali 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.

#### 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.

<sup>3</sup> Qualora gli esiti del PUMS in corso di adozione determinino tempi e modi certi di realizzazione della tangenziale sud del capoluogo, entro i termini di validità della convenzione del PUA, si valuterà la possibilità di sostituire la rotatoria proposta con una intersezione canalizzata il cui progetto dovrà essere preventivamente concordato e avallato dalla Città Metropolitana. (vedi controdeduzioni)

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.

| <b>Area ubicata in frazione S. Maria in Duno a margine del territorio urbanizzato distinta al NC al Foglio. 39, mappale 86</b> |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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;<br>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni:<br>- P1 monetizzare;<br>- P3 da realizzare;<br>- Verde pubblico da monetizzare;<br><br>- <u>altezza massima</u> : m. 7,50.                                                                                       |
| Prescrizioni specifiche                                                                                                        | = | - non sono ammessi piani interrati o seminterrati<br>- 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.<br>- qualsiasi lavoro comportante scavi nel sottosuolo venga sottoposto preventivamente a sondaggi preliminari, volti a individuare possibili depositi archeologici conservati nel sottosuolo. |
| Oneri perequativi<br>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;<br>- 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 11. Ambiti urbani consolidati**

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

#### **Articolo 12. Impegni relativi ed applicabili al Sub Ambito ed all'area individuati**

1. E' fatto obbligo per tutti gli attuatori del Sub Ambito previsto nel presente POC di contribuire economicamente ovvero monetizzare o 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 13. Prescrizioni operative per la sismica**

1. E' fatto obbligo per l'attuatore del sub ambito previsto 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".
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**

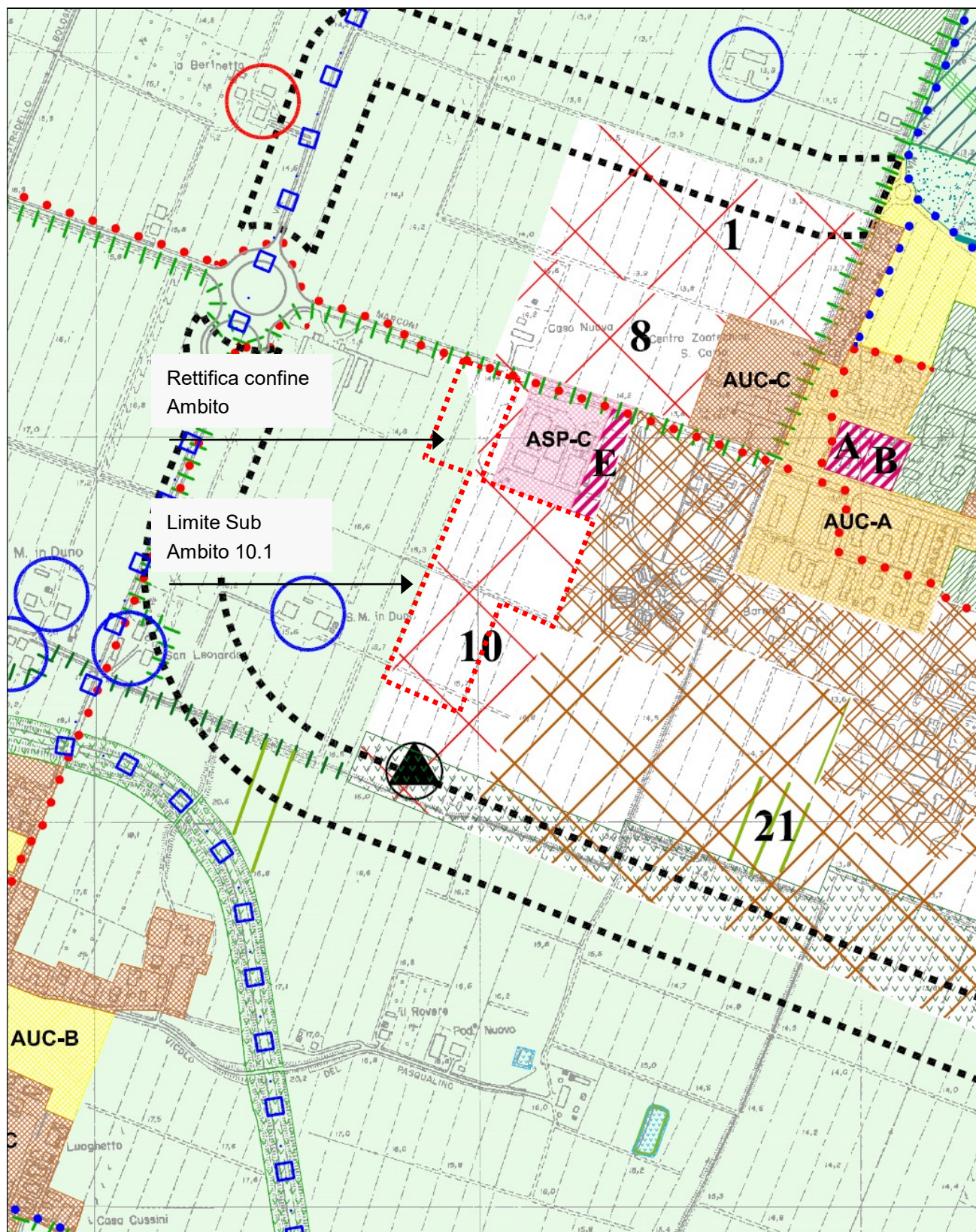
#### **Articolo 14. Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale**

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**

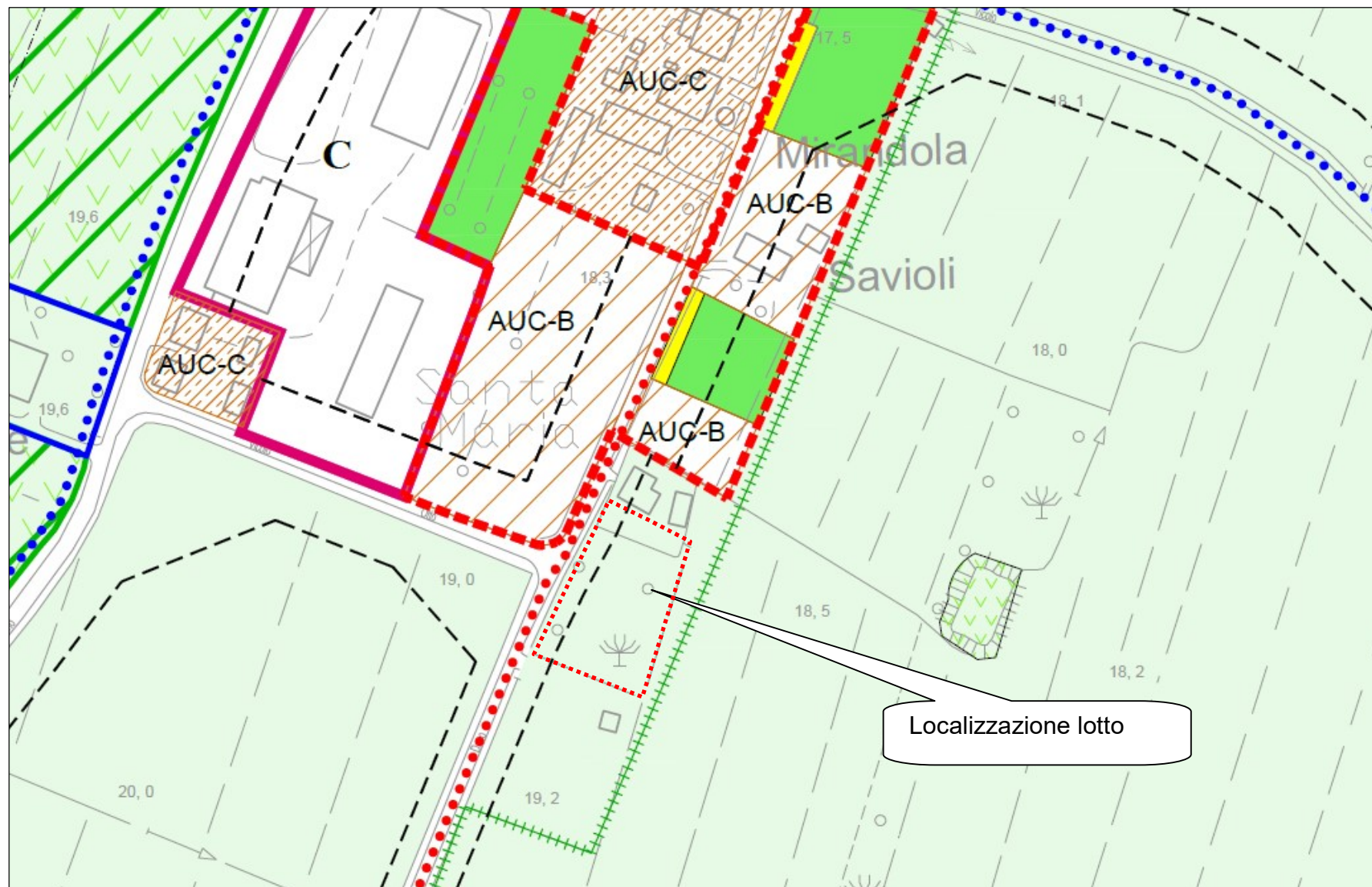
**STRALCIO CARTOGRAFICO DI PSC TAV. 1 – ASSETTO TERRITORIALE: SUB AMBITO 10.1**



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

- **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

