



**COMUNE DI ALTO RENO TERME (EX GRANAGLIONE)**

Città Metropolitana di Bologna

---

# **PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**

ai sensi della Legge Regionale n°20 del 23 marzo 2000 e sue s.m.i.

## **NORME**

**Adozione:**

Del. C.C. n°57 del 27/11/2017

**Approvazione:**

Del. C.C. n°38 del 28/09/2018

---

**Sindaco:**

Giuseppe Nanni

**Segretario comunale:**

Dott.ssa Piera Nasci

**Responsabile Ufficio EPA:**

Arch. Mauro Vecchi

**Progetto di Piano:**

Arch. Alessandro Tugnoli  
Ing. Claudio Spalletti

ottobre 2018

## **Art. 1 - Natura e finalità del Piano Operativo Comunale (POC)**

Il presente Piano Operativo Comunale dell'ex Comune di Granaglione, ora Alto Reno Terme, di seguito denominato POC, è redatto secondo le disposizioni dell'articolo 30 della Legge Regionale n°20/2000.

Il POC costituisce atto di programmazione comunale e si ispira ai principi della responsabilità, della cooperazione e della sussidiarietà nei rapporti fra gli enti locali e della concertazione con le forze sociali ed economiche locali.

Il POC contiene le componenti attuative della pianificazione urbanistica comunale disciplinando gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni a partire dalla sua data di entrata in vigore negli ambiti di cui al primo comma del successivo articolo 2.

Laddove, per le conoscenze in possesso e per le indicazioni ottenute, le proposte risultino formulate con le caratteristiche necessarie per le valutazioni di merito, il POC assume il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), individuando il disegno urbanistico e stabilendo indici, usi e parametri della nuova soluzione proposta.

Le previsioni normative prevalgono su quelle cartografiche quando leggermente difformi tra loro. Nel caso di difformità le previsioni in scala più dettagliata prevalgono su quelle a scala con denominatore maggiore.

## **Art. 2 - Oggetto del Piano Operativo Comunale (POC)**

Il POC considera esclusivamente le parti del territorio comunale relative ai nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale (denominati NUR nella cartografia di PSC), agli ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati, nonché relative alle dotazioni ecologiche e territoriali ed ai servizi pubblici comunali.

Il POC costituisce lo strumento di pianificazione che definisce l'assetto del territorio con primario riferimento agli interessi comunali, articolando operativamente le linee di azione definite dal Piano Strutturale Comunale (PSC).

Le determinazioni del POC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli.

Tale strumento, risultando elaborato in scala di maggior dettaglio, prevale nella definizione areale degli ambiti rispetto al PSC e, nel caso, lo specifica integrandone le specifiche individuazioni cartografiche.

Il POC individua le aree da attuarsi nell'arco temporale 2018-2022, lasciando ai successivi Piani Operativi l'attuazione delle rimanenti parti previste dal PSC.

I contenuti del POC riguardano non solo le superfici contenute all'interno dei perimetri degli ambiti, ma anche i perimetri stessi. Pertanto il POC può modificare, in maniera non

sostanziale, il perimetro di un ambito anche senza inserire nell'attuazione temporale di validità del POC medesimo l'intera superficie contenuta o parte di essa.

Nel presente POC tutte le definizioni fanno riferimento a quelle fissate dal RUE vigente e dalla normativa regionale vigente in materia.

### **Art. 3 - Efficacia del Piano**

Il Piano Operativo Comunale entra in vigore con la sua approvazione ed ha durata quinquennale a partire dalla suddetta data.

Nel caso di necessità di modifica del POC, anteriormente alla data della sua naturale scadenza, potrà essere predisposta apposita Variante la quale, tuttavia, non dovrà stravolgere quantitativamente il dimensionamento e le previsioni del POC vigente in merito agli ambiti di nuovo insediamento prevalentemente residenziale. Trascorsi sei mesi dalla data di entrata in vigore di un POC, è comunque ammissibile il ricorso alla approvazione di una variante al presente strumento operativo, motivando le diverse scelte anche attraverso un bilancio delle attività svolte e delle conseguenze sulla sostenibilità territoriale degli interventi realizzati e previsti.

Il POC giunto a naturale scadenza, qualora si ritenga di doverlo ancora confermare nei suoi contenuti poiché non completamente esaurito, potrà essere prorogato per la durata temporale di un anno mantenendo tuttavia la stessa documentazione tecnica vigente.

Gli interventi previsti dal POC potranno essere attuati mediante un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato con le procedure fissate dalla legislazione urbanistica vigente in materia, oppure attraverso una attuazione diretta secondo le modalità definite nei successivi articoli delle presenti norme, nel caso di ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati e per le dotazioni territoriali, nonché per gli ambiti in cui il POC svolge direttamente il ruolo di PUA.

Il POC, qualora specifichi a livello di dettaglio attuativo il disegno urbanistico di un ambito o di una parte di ambito (denominandoli rispettivamente comparto attuativo o sub comparto attuativo con definizione dettagliata) fissando le regole insediative, gli indici, i parametri e le regole perequative, assume la valenza di PUA determinando la necessità di una rappresentazione a scala adeguata (1:1.000 o 1:500). In tali casi, gli interventi conformi potranno essere attuati direttamente mediante Permesso di Costruire convenzionato. Le norme contenute nella parte relativa ad un PUA sostituiscono ogni altra specificazione qui contenuta che non rivesta carattere generale.

Nel caso si rendesse necessaria una modifica ad un PUA nato contestualmente al POC si dovrà procedere ad una nuova approvazione di apposita variante con le procedure ordinarie. Qualora si rendesse necessaria la modifica di una previsione attuativa del POC per un comparto o sub-comparto a cui è stata assegnata la valenza di PUA, si dovrà

procedere con l'approvazione di un PUA appositamente predisposto che costituirà variante al POC per la parte in questione e per il solo periodo di validità del POC medesimo.

In presenza di eventuali contraddizioni grafiche tra elaborati di scala diversa prevalgono le rappresentazioni espresse con il maggior dettaglio.

#### **Art. 4 - Elaborati costitutivi del Piano**

Il Piano Operativo Comunale è composto dai seguenti elaborati che accompagnano il presente testo normativo comprendente le prescrizioni e le indicazioni da rispettare nella fase di attuazione. In particolare, la parte documentale generale è rappresentata dalla Relazione Illustrativa, dalle presenti Norme, dalla VAS/VALSAT (anche in versione non tecnica), dal Piano particellare.

La parte cartografica è composta dai seguenti elaborati:

Tavole 1a,b,c... - Ambito NUR 3 "Confadi" ed in particolare:

Tavola 1a. Stato di Fatto. Rilievo Planialtimetrico

Tavola 1b. Stato di Fatto. Rilievo Sezioni

Tavola 1c. Stato di Fatto. Schema Reti tecnologiche: gas, ENEL e Telecom

Tavola 1d. Stato di Fatto. Schema reti tecnologiche: Fognature e acquedotto

Tavola 1e. Stato di Progetto. Planimetria

Tavola 1f. Stato di Progetto. Sezioni

Tavola 1g. Stato di Progetto. Profili stradali

Tavola 1h. Stato di Progetto. Schema reti tecnologiche: gas ENEL e Telecom

Tavola 1i. Stato di Progetto. Schema reti tecnologiche: Fognature e acquedotto

Tavola 1j. Stato di Progetto. Tipologie edilizie

Tavola 1k. Stato di Progetto. Planivolumetrico

Tavola 1l. Stato di Progetto. Sezione stradale, tipologie accessi e recinzioni

Tavola 1m. Stato di Fatto. Documentazione Fotografica.

Tavola 9 - Opere d'interesse pubblico: due parcheggi a Sambucedro

Tavola 10 - Opere d'interesse pubblico: parcheggio a Tideri

Tavola 11 - Opere d'interesse pubblico: parcheggio a Poggio dei boschi

Tavola 12 - Ambito di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati "Rio Fonti"

La parte documentale specifica del NUR3 è composta dai seguenti elaborati:

Relazione generale

Relazione geologica e analisi geotecnica

Valutazione previsionale clima acustico

Valutazione esposizione campi elettromagnetici

Norme tecniche di attuazione (NTA).

## **Art. 5 - Misure di salvaguardia e di continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti**

Ai sensi della normativa regionale vigente in materia, dalla data di esecutività dell'adozione del POC si applicano le misure di salvaguardia, ossia è sospeso tutto ciò che è in contrasto con il presente piano ed in particolare:

- il rilascio di titoli abilitativi;
- la possibilità di presentare Segnalazioni Certificata di Inizio di Attività;
- la possibilità di presentare CIL e CILA;
- l'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi.

Pertanto l'attuazione di quanto consentito dal POC potrà procedere per le parti e per gli aspetti che non siano in contrasto con le disposizioni normative ivi prescritte.

## **Art. 6 – La perequazione urbanistica**

In questo POC non sono stati previsti interventi assoggettati a perequazione urbanistica.

## **Art. 7 – L'individuazione delle aree inserite nel POC**

Per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, è inserita nel presente POC la sola previsione del NUR3 "Le Borre" nel rispetto delle individuazioni specifiche fissate nella cartografia allegata al presente strumento urbanistico.

Per quanto attiene gli ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati, è inserita nel presente POC la sola previsione dell'ambito "Rio Fonti" nel rispetto delle individuazioni specifiche fissate nella cartografia allegata al presente strumento urbanistico.

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali ed i servizi pubblici, vengono inserite nel presente POC tutte le previsioni da attuarsi, nel rispetto delle individuazioni fissate nella seguente Tabella 1 che diventa parte sostanziale del presente POC. In particolare, queste opere sono rappresentate esattamente in cartografia (vedi Tavole 9, 10 e 11) poiché già individuabili con una discreta precisione nel presente piano; altre opere invece non vengono individuate direttamente poiché riguardano opere di manutenzione, o ridotti ampliamenti delle dotazioni a rete esistenti, o ridotti ampliamenti delle attrezzature pubbliche puntuali, nonché le opere anche di nuova costruzione ma di ridotta significatività ambientale. Per queste opere il progetto esecutivo stabilirà gli indici ed i parametri richiesti per ottimizzare l'opera da realizzare.

Tutte le opere pubbliche non comprese nella Tabella 1 che l'Amministrazione competente vorrà realizzare nel periodo di validità del presente piano, potranno essere eseguite materialmente solo nel caso non si debba eseguire un esproprio; procedura quest'ultima che potrà essere attivata solo nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Nel caso si dovesse procedere con le modalità del presente articolo il progetto esecutivo dell'opera definirà gli indici, i perimetri ed i parametri urbanistici necessari per ottimizzare la funzionalità dell'opera medesima.

Per le aree di interesse pubblico ancora da realizzare (Dotazioni territoriali e dotazioni ecologiche) inserite all'interno dei perimetri dei territori urbanizzati degli ambiti consolidati, le indicazioni e le prescrizioni cartografiche e normative contenute nei POC precedenti decadono se non confermate dal presente Piano. Tali aree, qualora decadute come destinazione pubblica, mantengono comunque le caratteristiche idonee all'insediamento e potranno essere attuate con gli altri Usi ammessi dal RUE.

Le attrezzature ed aree pubbliche e le dotazioni ecologiche già esistenti individuate nel RUE mantengono la loro destinazione pubblica. La Giunta comunale, con specifico provvedimento, per mutate esigenze pubbliche, può comunque modificare le suddette previsioni rendendo attuabili le aree per gli altri Usi previsti dal RUE.

Le quantità di dotazioni territoriali minime da realizzare all'interno di ogni comparto o sub comparto sono quelle definite dal RUE vigente (Seconda Parte).

Tutte le dotazioni, le opere previste dal Piano rivestono pubblico interesse e pertanto sono da considerarsi di Pubblica Utilità qualora non siano acquisibili in forma bonaria e richiedano l'apposizione del vincolo espropriativo per realizzare l'opera interessata. Per ciascun proprietario inserito nella casistica della Tabella 1 dovrà essere comunicato l'interesse pubblico mediante specifica notifica.

Le suddette opere sono individuate da apposito segno grafico all'interno delle Tavole 9, 10 e 11.

**Tabella 1. Individuazione delle opere pubbliche previste dal POC**

	<b>tipo di intervento</b>	<b>foglio</b>	<b>mappale</b>	<b>proprietà pubblica</b>	<b>vincolo espropriativo</b>
<b>1</b>	<b>Sanbucedro</b>				
	Parcheggio	32	230	no	si
<b>2</b>	<b>Sambucedro</b>				
	Parcheggio	32	366	no	si
<b>3</b>	<b>Tideri</b>				
	Parcheggio	31	76	no	si
		31	118	no	si
31		591	no	si	
<b>4</b>	<b>Poggio dei Boschi</b>				
	Parcheggio	28	3	no	sì
		28	7	no	sì

La progettazione dei suddetti interventi è subordinata all'effettuazione delle verifiche geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente e in particolare dal PTCP, art. 6.14.

## **Art. 8 Disciplina specifica degli ambiti per nuovi insediamenti residenziali inseriti nel POC**

I comparti urbanistici relativi agli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (NUR) inseriti nel POC sono appositamente individuati nelle specifiche Tavole di progetto. La disciplina specifica di ogni comparto è riportata nel successivo articolo 8.2.

### **Art. 8.1 Disciplina specifica per gli ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati**

L'unico ambito di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei consolidati facente parte del presente Piano Operativo Comunale è quello individuato nella Tavola 12 "Rio Fonti" del POC e distinto da apposita simbologia grafica.

Tale ambito, contraddistinto dall'inserimento nel POC in una specifica area di entità limitata, potrà essere attuato direttamente tramite singolo Permesso di costruire convenzionato.

Nel suddetto ambito di compatibilità, le parti effettivamente edificabili dovranno essere localizzate in posizione tale da non risultare soggette alle tutele ed ai vincoli di natura ambientale e geologica individuati nel PSC vigente.

All'interno di tale ambito sono ammessi solo due alloggi. La dimensione massima di ciascun alloggio è quella definita come rappresentativa dal calcolo del dimensionamento del PSC e cioè 140 mq di Superficie Utile Lorda.

Le tipologie edilizie ammesse sono esclusivamente quelle del singolo edificio mono o bi familiare, con un massimo di due piani fuori terra.

Non sono ammessi edifici con copertura piana.

Gli usi ammessi sono: U1, U2, U3, U4, U7, U35, U36 e U37.

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono:

- superficie edificabile residenziale per ciascun edificio *una tantum*, con un massimo di due edifici: ciascun edificio potrà essere edificato fino ad un massimo di SL pari a 140 mq;
- altezza massima: (H) = 7,50 ml;
- distanza dalle strade interne: 5,0 ml;
- distanza da altri fabbricati = 10,0 ml.

Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato previa stipula di una convenzione generale sottoscritta dal Comune e dalla proprietà dell'area inserita nel POC che stabilisca

perlomeno le modalità esecutive delle opere di allacciamento/collegamento alle urbanizzazione primaria comunali.

La convenzione generale dovrà rispettare i contenuti della convenzione tipo allegata alle Norme del 1° POC.

Le condizioni di sostenibilità richieste sono:

- per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue, questa dovrà avvenire collegandosi al collettore secondario della rete pubblica comunale oppure dovrà essere realizzato attraverso un sistema di trattamento conforme alla normativa regionale vigente in materia;
- la stabilità dei versanti e le condizioni statiche degli edifici, dovranno essere garantite dalla conformità alle indicazioni fornite nella Relazione Geologica con approfondimento sismico di terzo livello già predisposte per il precedente POC.

Data l'attuale consistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, così come descritta nel Quadro Conoscitivo del PSC vigente, si individuano a carico del presente intervento:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua al diretto servizio dei presenti insediamenti;
- b) la rete fognante per il collegamento alla pubblica fognatura esistente da realizzarsi con doppia rete separata per acque bianche ed acque nere al diretto servizio dei presenti insediamenti;
- c) gli spazi per la raccolta dei rifiuti solidi al diretto servizio dei presenti insediamenti;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia al diretto servizio dei presenti insediamenti;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni al diretto servizio dei presenti insediamenti.

Sono inoltre a carico del presente insediamento la monetizzazione:

- a) dei parcheggi di P, quantificati in almeno 20 metri quadrati;
- b) delle aree verdi, quantificate in almeno 30 metri quadrati.

Possono inoltre essere già previsti, ovvero rimandati alla richiesta dei successivi permessi di costruire, i parcheggi pertinenziali nella misura di almeno un posto auto per ogni alloggio da realizzarsi.

I parcheggi, per quanto possibile, dovranno essere realizzati in modo tale da garantire la permeabilità dei suoli per una superficie almeno pari al 25% del totale; in questo caso tale superficie permeabile potrà essere calcolata come verde nella Btc.

Le parti delle aree non edificate poste all'interno dei lotti dovranno essere sistemate con piante scelte tra quelle ritenute ammissibili dal RUE.

Le recinzioni tra le proprietà potranno essere realizzate solo con materiali biocompatibili di origine naturale. Le reti sono ammesse solo se di colore verde e se nascoste all'interno di una siepe.

Le condizioni di sostenibilità richieste sono indicate nella VAS/VALSAT. All'interno del documento VAS/VALSAT viene infatti indicata come possibile soluzione, una fra le tante possibili, al fine di raggiungere i livelli di qualità definiti dalla pianificazione comunale vigente per l'ambito ed il Comparto interessato.

In sede di Permesso di Costruire dovrà quindi essere verificato il rispetto di quegli obiettivi ed i rispettivi risultati ottenuti, anche facendo ricorso a soluzioni diverse da quelle indicate nel documento, purché vengano raggiunti i valori limite di qualità indicati dai diversi indicatori utilizzati per l'analisi.

Gli edifici dovranno essere posizionati in modo tale da ottimizzare l'asse elioteramico e per contenere i consumi energetici. I progetti che supereranno i valori forniti dalla VAS/VALSAT della Btc e del RIE preesistenti di almeno il 30%, potranno beneficiare di un bonus edificatorio pari al 10% aggiuntivo alle quantità indicate in precedenza.

#### **Art. 8.2 Disciplina specifica per l'ambito NUR 3 in località Le Borre**

L'ambito per di nuovi insediamenti residenziali NUR 3, è inserito nel presente POC con la individuazione riportata nella Tavola 1e.

Tutti gli elaborati riferiti all'NUR 3 risultano contrassegnati dalla prima cifra 1 seguiti da una lettera sequenziale (a.....m) così come indicato nell'elenco degli elaborati di POC.

La parte posta in attuazione dal presente POC assume la valenza di PUA. A tal riguardo il presente piano contiene una specifica parte interamente dedicata ai due strumenti che si sovrappongono concettualmente ed operativamente e che solo per facilitare tutte le procedure amministrative successive si mantengono formalmente distinti.

I futuri interventi all'interno dell'Ambito NUR 3 potranno essere attuati tramite Permesso di Costruire riguardante ogni singolo lotto o più lotti contemporaneamente, purché conformi a quanto stabilito dal presente piano. Ogni variazione alle disposizioni del presente articolo potrà essere consentita previa approvazione di specifica Variante al presente PUA. Nel caso uno dei due suddetti strumenti (POC/PUA) cambi denominazione o venga eliminato o sostituito da un provvedimento regionale e/o nazionale, l'eventuale Variante al presente strumento dovrà seguire la nuova procedura considerando solo la parte specifica del PUA.

Tutte le norme del POC di carattere generale valgono anche per la parte riferita al presente ambito NUR 3. Per tutte le altre questioni più specifiche inerenti l'ambito NUR 3 valgono le norme specifiche contenute nella specifica parte del POC dedicata a questo ambito.

Le condizioni di sostenibilità richieste sono indicate nella VAS/VALSAT. All'interno del documento VAS/VALSAT viene infatti indicata come possibile soluzione, una fra le tante possibili, al fine di raggiungere i livelli di qualità definiti dalla pianificazione comunale vigente per l'ambito ed il Comparto interessato.

In sede di Permesso di Costruire dovrà quindi essere verificato il rispetto di quegli obiettivi ed i rispettivi risultati ottenuti, anche facendo ricorso a soluzioni diverse da quelle indicate

nel documento, purché vengano raggiunti i valori limite di qualità indicati dai diversi indicatori utilizzati per l'analisi.

La convenzione stabilirà le forme di cessione delle aree secondarie e la qualità delle urbanizzazioni primarie. Tutti i parcheggi P1 e pertinenziali dovranno essere realizzati con gli interventi attuativi garantendo la qualità e la loro sostenibilità negli elaborati di progetto allegati alla domanda di Permesso di Costruire. Il verde delle urbanizzazioni primarie verrà monetizzato.

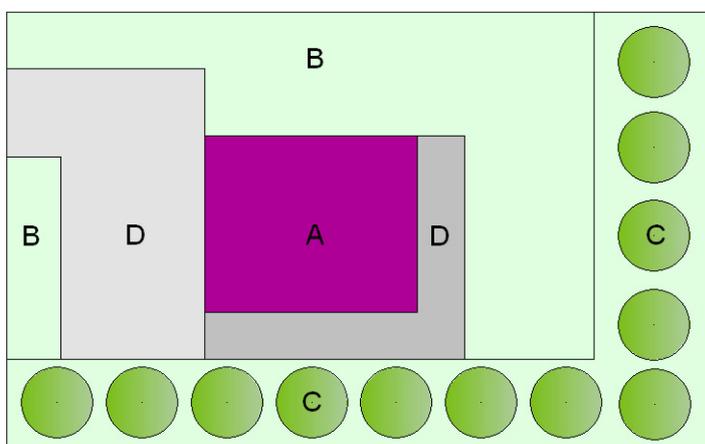
## Allegati

Per la comprensione ed il calcolo dell'indice ecologico Biopotenzialità Territoriale Btc (Mcal/mq/anno), si rimanda al capitolo titolato "Il sistema naturale ed ambientale" del Quadro Conoscitivo del vigente Piano Strutturale Comunale.

Per l'attribuzione del singolo valore Btc di ogni elemento del paesaggio ricadente nel territorio di Granagione, si rimanda invece alla seguente tabella:

Elementi del paesaggio	Btc (Mcal/mq/anno)		
	Bassa densità (minore del 30%)	Media densità (tra 30% e 60%)	Alta densità (maggiore del 60%)
Boschi di latifoglie	4,5	5	6,5
Frutteto	1,5	2	2,5
Zone urbanizzate	0,3	0,2	0,1
Prati stabili	1	1,2	1,5
Seminativi	0,8	1,0	1,2
Prato arborato	1,6	2	2,5
Zone industriali	0,3	0,2	0,1
Affioramenti litoidi	0,3	0,2	0,1
Cespuglieti	1,5	2,5	3,5
Vigneto	1,5	2	2,5
Oliveto	1,2	2	3
Incolto abbandonato	2	3	4

**Esempio:** Lotto di superficie pari a 1.000 metri quadrati con fabbricato di superficie di 120 mq con giardino e vialetti di collegamento.



### Calcolo dell'indice di Biopotenzialità Territoriale per il lotto edificabile

Elementi del paesaggio	Codice elemento	Superficie (in mq)	Superficie (in %)	Btc (in Mcal/mq/anno)	Btc totale area
Area pot. edificabile	A	120,0	12,0	0,0	0,0
Verde a cespuglio*	B	319,5	31,9	1,5	479,2
Verde alberato	C	346,2	34,6	3,5	1211,6
Strade e percorsi di servizio	D	214,4	21,4	0,1	21,4
<i>Totale</i>		<b>1.000,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,71</b>	<b>1712,2</b>

\* L'elemento del paesaggio "Verde a cespuglio" è equiparabile al "Cespuglieto" indicato nella tabella precedente.

Il valore dell'indice di Biopotenzialità Territoriale, calcolato sul lotto edificabile riportato in figura, è pari a 1,71 Mcal/mq/anno.