



**COMUNE DI  
MELDOLA**

**PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE**

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

**RELAZIONE**





**COMUNE DI MELDOLA**

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---



COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

# PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

## RELAZIONE

---

ADOZIONE	Delibera C.C. n.055 del 09 aprile 2009
RIADOZIONE	Delibera C.C. n. ____ del _____
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. ____ del _____

---

### VERSIONE DEFINITIVA

*Il Sindaco*

*Gianluca Zattini*

*L'Assessore all'Urbanistica*

*Ermano Giunchi*

*Il Segretario Comunale*

*Maria Pia Baroni*

*Progettisti*

*Arch. Enzo Colonna*

*Il Responsabile del Settore Urbanistica del*

*Comune di Meldola*

*Arch. Enzo Colonna*

*Collaboratori:*

*Arch. Fausto Saragoni*

*Ing. Maria Ilaria Zoffoli*

*Geom. Elena Cavalieri*

*Arch. Francesca Foschi*

*D.ssa Chiara Boschi*

**MARZO 2014**



**COMUNE DI MELDOLA**

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### Sommario

<i>Premessa</i> .....	5
<i>Il dimensionamento</i> .....	9
<i>La fase concertativa e gli accordi</i> .....	15
<i>Le aree oggetto di avviso pubblico e le proposte del POC</i> .....	18
<i>Invasi irrigui</i> .....	20
<i>Gli esercizi commerciali</i> .....	23
<i>Programma di attuazione delle dotazioni territoriali</i> .....	24



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### RELAZIONE

#### **Premessa**

La Legge regionale 24.3.2000 n.20 dispone, per i Comuni, l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, quale strumento urbanistico che, in conformità alle previsioni del P.S.C., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

I contenuti del POC sono individuati dall'art. 30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi;
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento;
- indicazioni delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico, coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, è stata avviata l'elaborazione del P.O.C. e, a tal fine, il comune di Meldola ha attivato forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con i cittadini e le associazioni economiche e sociali presenti sul territorio.

In tal senso è stato emesso, nell'anno 2009, un "avviso pubblico" a scopo consultivo con gli obiettivi fissati dall'Amministrazione di seguito specificati:

- a) attivazione, anche parziale, dei nuovi ambiti residenziali di P.S.C. A12\_1 "Olmo-Vizzana" e A12\_2 "Colle Fiorito" come individuati dalle schede d'ambito allegate al P.S.C. e nel rispetto delle condizioni stabilite nelle medesime schede;
- b) attivazione, anche parziale, del nuovo ambito produttivo di P.S.C. A13\_5 "Gualchiera" i nel rispetto delle condizioni stabilite nella relativa Scheda d'ambito, con cessione al Comune di parte dell' area non idonea all'edificazione;



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

- 
- c) utilizzazione di quota parte della complessiva capacità insediativa del P.S.C. per la realizzazione di una struttura alberghiera/residenziale anche in funzione della valorizzazione dell' I.R.S.T. ;
  - d) realizzazione di un parcheggio e un ponte di collegamento già previsti dalla pianificazione comunale per creare una migliore accessibilità all'I.R.S.T.;
  - e) utilizzazione di una porzione della complessiva capacità insediativa del P.S.C. per la redistribuzione a favore della più minuta agglomerazione urbana e per ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano del capoluogo e delle frazioni, ai sensi dell'articolo 3.3 comma 2 delle Norme del P.S.C.;
  - f) reperimento di quote di terreni per la realizzazione di strutture scolastiche tra le quali appaiono prioritarie la scuola materna e l'asilo nido;
  - g) disponibilità a cedere gratuitamente superfici fondiari per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e/o disponibilità a realizzare quote di ERS;
  - h) realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e attrezzature per lo sport in frazione di Ricò;
  - i) cessione di area e immobili finalizzata alla realizzazione di attrezzatura pubblica a parcheggio in via Pisacane mediante compensazione perequativa. Le proposte confluite nel POC sono riportate nelle "Schede" con valore normativo, che riportano i parametri urbanistici ed edilizi, gli oneri, le prescrizioni e le condizioni di attuazione.

Gli interventi che a seguito della presentazione di 40 proposta e della successiva fase di concertazione vennero inseriti nel POC, in attuazione degli Ambiti di nuovo insediamento (A12) del PSC o a seguito di accordi con i privati, sono i seguenti :

- Ambito A\_12 Intervento 1 Olmo Vizzana
- Ambito A\_12 Intervento 2 Collefiorito
- Intervento POC 01 Meldola Via Palareto
- Intervento POC 02 Meldola Via Teodorano
- Intervento POC 03 Meldola Via Indipendenza
- Intervento POC 04 Ricò - Gualdo

Tali interventi trovavano descrizione nelle schede attuative allegate all'elaborato Norme e indicazione sugli elaborati cartografici predisposti e anch'essi allegati al POC.



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

Durante la redazione del POC si è provveduto inoltre alla predisposizione delle cartografie e delle schede relative alle dotazioni territoriali esistenti e in progetto.

Il Comune di Meldola ha adottato il primo Piano Operativo Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 09/04/2009.

Successivamente, è stato approvato dal C.C., in data 19 dicembre 2011 con delibera n.90, a scopo consultivo, un “avviso pubblico” integrativo, al fine di valutare ulteriori proposte di intervento per l’inserimento nel primo POC di strutture commerciali medie, di aree produttive e di ricuciture sia residenziali che produttive, secondo le previsioni del PSC approvato con Delibera C.P. n. 68886/146 del 14/09/2006, con gli obiettivi fissati dall’Amministrazione di seguito specificati:

- 1) Attivazione di proposte per le strutture alberghiere, al fine di dotare gli ambiti e la città di servizi, con preferenza ad aree quanto più possibile limitrofe alla viabilità principale meglio se di classificazione sovracomunale;
- 2) Attivazione di proposte per le strutture commerciali medie “alimentari” e “non alimentari” ai sensi della L.R. 14/1999 e ss.mm., al fine di dotare gli ambiti e la città di servizi, con preferenza ad aree quanto più possibile limitrofe alla viabilità principale meglio se di classificazione sovracomunale;
- 3) Utilizzazione di una porzione della complessiva capacità insediativa del P.S.C. per la redistribuzione a favore della più minuta agglomerazione urbana e per ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano, in particolare delle frazioni;
- 4) Utilizzazione di una porzione della complessiva capacità insediativa del P.S.C. per la redistribuzione a favore della attribuzione di potenzialità edificatoria ai piani urbanistici attuativi scaduti o non avviati o non oggetto di procedure di avvio procedimento negli ultimi dieci anni dalla data di approvazione del P.R.G., nel capoluogo e nelle frazioni;
- 5) Realizzazione, a proprio carico, di interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e/o nel Bilancio Comunale, sempre relativamente alle stesse opere pubbliche, da parte dei proponenti anche in sinergia con le risorse di questa Amministrazione.

Tale avviso ha portato alla valutazione di 36 proposte, oltre a 6 del POC adottato, 15 delle quali considerate dal Gruppo di valutazione, esplicitate nella richiesta, coerenti con i contenuti dell’avviso ed ammissibili dopo redazione della graduatoria per le strutture commerciali. Sono state ritenute ammissibili anche due proposte derivanti, una da

---





## **COMUNE DI MELDOLA**

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

osservazione a variante Rue ed una da accordo ex articolo 18 già sottoscritto e concordato con l'Amministrazione Provinciale per la realizzazione della bretella di circonvallazione del capoluogo. Una proposta non è stata perfezionata con la formale accettazione dell'onere di sostenibilità e quindi è stata esclusa.

Le proposte non ammesse sono le seguenti:



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

RESIDENZIALE				
N.	Nome	Località	Sul richiesta ricuciture	Motivazione esclusione
5	MALTONI ALBERTO	Strada dei Raggi – S.Colombano	400	Pratica oggetto di ricorso giurisdizionale
8	DOMENICO SARTINI	Loc. San Colombano	150	Non rientra nell'ipotesi di una ricucitura residenziale.
13	ROBERTO CANALI	Via Puccini	2.100,00	Proposta non definitiva.
14	MISSIROLI GIUSEPPE	Via S. Domenico	400	L'area è oggetto di variante RUE adottata
18	GIANLUCA SELVI per “La barca”	Via Mazzini	1.300,00	Proposta non definitiva.
20	FABBRI MASSIMO	Via S. Colombano Centro		La modifica all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato proposta è di competenza del RUE.
21	NANNI SANTE	Via Sbaraglio		La rettifica richiesta non è di competenza del POC
22	RANIERI ORESTE	Via Sbaraglio	100	L'area è situata in zona di vincolo di tutela fluviale articolo 17 lett. b) PTCP.
23 POC04	BERTACCINI SAURO	Loc. Ricò	300	Proposta non definitiva.
26	PETRINI CARLO	Str. delle Caminate		Non è di competenza del POC.
28	CANALI ROBERTO	Loc. Ricò		Non è di competenza del POC.
29	PASINI VITTORIO	Via Fornaci		Non accoglibile per problematiche legate all'accessibilità.
31	RANIERI GABRIELE	Loc. Massa di sopra		Non di competenza del POC
33	TASSINARI DANIELE	Via Cavour n. 209	250	L'area è situata in zona di vincolo di tutela fluviale articolo 17 lett. b) PTCP.
34 POC03	MALMESI GIANPIERO	Ambito A-19 – A 20 Dozza		Proposta non definitiva.
35	BALZANI IVAN	Via Sbaraglio	50	Proposta non definitiva.



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

COMMERCIALE									
N.	NOME	LOCALITA'	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE		TERZIARIO	RESIDENZA	
			S.U.L.	SV	S.U.L.	SV	SUL	SUL	
2	CONAD Meldola	Via Roma 151	700	700					L'intervento presenta problematiche di fattibilità in quanto interessa principalmente la fascia di rispetto stradale che non è derogabile come da deliberazione di Giunta Provinciale n.575 del 01/12/2009 che, con riferimento ad altro Comune, ha precisato che il comma 3 dell'articolo 26 del C.d.S. è applicabile solo qualora le zone fossero previste dallo strumento urbanistico generale come edificabili o trasformabili alla data di entrata in vigore del D.P.R. stesso; lo strumento urbanistico (PRG) in vigore all'epoca dell'entrata in vigore del Codice della Strada (16/12/1992 D.P.R. 495), classificava l'area in parola come "Verde Pubblico" per cui non edificabile o trasformabile.
3	CASTEN S.r.l.	Via Roma angolo Nuova S.P.4	715	715					L'intervento ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale della provinciale inoltre si colloca all'interno di un PUA residenziale.
6	MARIELLA SRL	Via Gualchiera		1.500,00		2.500,00	3.100,00		Ricade fra le grandi strutture di vendita di competenza sovracomunale poiché trattasi di unità edilizie fisicamente accostate e di SV complessiva superiore a mq.2500 che non lo fa rientrare nei centri commerciali di attrazione inferiore.
9	T.M. per Centro direzionale Diamante	Via Roma (Samea)		800				1.072,00	Trattasi di complesso commerciale di vicinato interno al perimetro del Territorio Urbanizzato inferiore a mq.3500 di SV complessivi. Risulta carente delle dotazioni pubbliche (parcheggi) e non raggiunge il punteggio minimo richiesto dal bando per l'ammissibilità.
10	T.M. Servetti per CENTROPLAST	Via Gualchiera	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00			Ricade fra le grandi strutture di vendita di competenza sovracomunale poiché trattasi di unità edilizie fisicamente accostate e di SV complessiva superiore a mq.2500 che non lo fa rientrare nei centri commerciali di attrazione inferiore.
11	T.M. Servetti - I CASTELLANI	Str. SP4 (nuovo insediamento)	1.500,00	1.500,00	2.500,00	2.500,00	4.000,00		Ricade fra le grandi strutture di vendita di competenza sovracomunale poiché trattasi di unità edilizie fisicamente accostate e di SV complessiva superiore a mq.2500 che non lo fa rientrare nei centri commerciali di attrazione inferiore. Inoltre l'area ricade all'interno dell'ambito produttivo di P.S.C.n° 5 "Gualchiera" la cui previsione di attuazione è subordinata ad una percentuale minima del 30% della capacità insediativa complessiva, attribuita all'ambito medesimo.
12	T.M. Servetti - I CASTELLANI	Via Roma (ex distilleria) Soluzione A		1.500,00		2.500,00	7.651,00	456	Trattasi di complesso commerciale di vicinato interno al perimetro del Territorio Urbanizzato inferiore a mq.3500 di SV complessivi. Non raggiunge il punteggio minimo richiesto dal bando per l'ammissibilità.
12	T.M. Servetti - I CASTELLANI	Via Roma (ex distilleria) Soluzione B		1.500,00		2.500,00	1.000,00	35.000,00	Ricade fra le grandi strutture di vendita di competenza sovracomunale poiché trattasi di unità edilizie fisicamente accostate e di SV complessiva superiore a mq.2500 che non lo fa rientrare nei centri commerciali di attrazione inferiore. Inoltre la parte residenziale non è conforme alle previsioni del RUE e del PSC.
17	PANTIERI SERGIO	Via Roma (stabilimento FIAT)		1.500,00		2.500,00			Trattasi di complesso commerciale di vicinato interno al perimetro del Territorio Urbanizzato ma superiore a mq.3500 di SV complessivi.
19	LAURENTINA	SP4	1.500,00	1.500,00	1.170,00	1.170,00	700		Ricade fra le grandi strutture di vendita di competenza sovracomunale poiché trattasi di unità edilizie fisicamente accostate e di SV complessiva superiore a mq.2500 che non lo fa rientrare nei centri commerciali di attrazione inferiore. Inoltre l'area ricade all'interno dell'ambito produttivo di P.S.C.n° 5 "Gualchiera" la cui previsione di attuazione è subordinata ad una percentuale minima del 30% della capacità insediativa complessiva, attribuita all'ambito medesimo.
27	MOBILIFICIO BISERNI	Via Roma				500			Trattasi di media superficie di vendita extralimentare esistente già validata dalla conferenza provinciale dei servizi del 21/03/200 per la quale il RUE prevede la possibilità di ampliamento fino al limite massimo inferiore



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### ***Il dimensionamento***

Per il dimensionamento del P.O.C. si è tenuto conto del P.S.C. che stabilisce, all'art. 3.3 comma 4, che *“al fine di garantire nel tempo la facoltà di articolare parte del dimensionamento residenziale in espansione indicato dal presente Piano ai successivi P.O.C. che si susseguiranno, ciascuno di essi non potrà in ogni caso superare la quota di un terzo della potenzialità edificatoria globalmente prevista per gli ambiti di trasformazione”*, il P.S.C. stabilisce, all'art. 3.3 comma 2 che *“Il dimensionamento insediativo indicato dal presente Piano per i nuovi ambiti di trasformazione ha a riferimento la struttura portante dell'agglomerazione urbana comunale, rapportando ad essa la struttura dei servizi, delle reti, delle infrastrutture e la valutazione della sostenibilità sociale ed ambientale del suo futuro sviluppo. Nell'articolazione di tali previsioni, i successivi Piani Operativi Comunali potranno ridistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 20% della complessiva capacità insediativa sopraddetta (un terzo della potenzialità edificatoria globalmente prevista per gli ambiti di trasformazione). Ciò qualora si rendessero necessarie, in rapporto ai successivi programmi delle opere pubbliche, ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano consolidato e/o delle frazioni”*.

Il Comune in considerazione degli obiettivi del proprio mandato amministrativo, stabilisce di utilizzare, nell'integrazione al primo P.O.C., sia superfici di vendita commerciali medie nella misura massima di una alimentare ed una non alimentare, di nuovi ambiti sia residenziali che produttivi nonché la residua quota di capacità edificatoria non superiore al 20% del dimensionamento fissato dal P.S.C. che, nell'arco temporale della sua vigenza, il P.O.C. sottrae a tutti gli ambiti perequativi residenziali e produttivi alle condizioni definite dall'art. 3.3, commi 2, 3 e 4 delle Norme del P.S.C.; tale quota non viene assoggettata allo stesso indice perequativo stabilito dal P.S.C. per gli ambiti originari ma viene modificata in ragione del differente stato di fatto e di diritto delle nuove aree in cui tale quota insediativa viene localizzata.

Il dimensionamento del P.S.C. approvato è quello della tabella 1 seguente:



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

TABELLA 1

	Tipo	N.	St	Località	Ut	Sul A12	Sul A13	Abitanti	Addetti	
Meldola	A12	1	125.298	Olmo-Vizzana	0,100	12.529,80	0,00	250,60	0,00	
	A12	2	75.669	Colle Fiorito	0,100	7.566,90	0,00	151,34	0,00	
	A12	3	346.219	La Barca	0,125	43.277,38	0,00	865,55	0,00	
	A13	5	722.745	Gualchiera	0,200	0,00	144.549,00	0,00	860,41	
	A11		83.160	Gualchiera	0,050	4.157,99	0,00	83,16	0,00	
	TOT SUL AMBITI A12			63.374		TOT AMBITI	67.532,06	144.549,00	1.350,64	860,41
	TOT SUL AMBITI A13			144.549		TOT DIC 2004			9.686,00	
					% SU 2004			13,94		



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Le seguenti tabelle indicano:

- le Sul, per residenza e produttivo, di Psc disponibili nel primo Poc, per nuovi ambiti e ricicature, nonché quelle utilizzate nel primo Poc (aggiornate tra adozione e approvazione, considerando anche le schede sospese);
- le quote percentuali degli ambiti, non oggetto del primo Poc, ai quali viene detratta la relativa quota di SUL per ricicature residenziali di mq. 1.774,00 e di ricicature produttive di mq. 1.820,00; la quota SUL per ricicature residenziali viene detratta dal nuovo ambito “La Barca” *senza interessare la quota di 3.349,33, corrispondente ad 1/3 di mq. 10.048,00 previsti a pagina 26 della Relazione di Psc.*

TABELLA 2

Sul 1^ Poc A12	22.510,69	33%
Disponibile	16.883,02	25%

Sul 1^ Poc A12	7.855,50
Utilizzata	

Sul 1^ Poc A13	48.183,00	33%
Disponibile	36.137,25	25%

Sul 1^ Poc A13	0,00
Utilizzata	

Ricicature	4.502,14	Residenza
	9.636,60	Produttivo
	3.349,33	Residenza

Ricicature	1.774,00	Residenza
Utilizzata	1.820,00	Produttivo

Tipo	N.	Località	Millesimi ambiti A12 non attivati	Sul A12 da togliere ambiti non attivati	Millesimi ambiti A13 non attivati	Sul A13 da togliere ambiti non attivati
A12	1	Olmo-Vizzana	0,00	0,00	0,00	0,00
A12	2	Colle Fiorito	148,83	264,02	0,00	0,00
A12	3	La Barca	851,17	1.509,98	0,00	0,00
A13	5	Gualchiera	0,00	0,00	1.000,00	1.820,00
A11		Gualchiera	0,00	0,00	0,00	0,00
			1.000,00	1.774,00	1.000,00	1.820,00

Si precisa, inoltre, che la Sul attribuita alla ditta Lotti – Braccesi per mq.350, di cui al sopra citato accordo ex articolo 18, già sottoscritto e concordato con l'Amministrazione Provinciale per la realizzazione della bretella di circonvallazione del capoluogo, non è stata computata nei conteggi della presente relazione, e del Poc stesso, in quanto concessa, da Comune e Provincia, a fronte della cessione dei terreni necessari alla realizzazione dell'opera.



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Il nuovo dimensionamento di P.S.C., computato attribuendo ad ogni ambito una quota centesimale in funzione del peso in St sul totale degli ambiti per A-12 e degli ambiti produttivi A-13, e togliendo da quelli non oggetto del presente primo POC la rispettiva quota percentuale sulla Sul assegnata, diviene quello della seguente tabella 3:

TABELLA 3

Tipo	N.	St	Località	Ut	Sul A12	Sul A13	Abitanti	Addetti
A12	1	125.298	Olmo-Vizzana	0,100	12.529,80	0,00	250,60	0,00
A12	2	75.669	Colle Fiorito	0,100	7.302,88	0,00	146,06	0,00
A12	3	346.219	La Barca	0,125	41.767,39	0,00	835,35	0,00
A13	5	722.745	Gualchiera	0,200	0,00	142.729,00	0,00	849,58
A11		83.160	Gualchiera	0,050	4.157,99	0,00	83,16	0,00
TOT AMBITI A12		61.600	TOT AMBITI		61.600,1	142.729,0	1.315,2	849,6
TOT AMBITI A13		142.729	TOT DIC 2004				6.303,0	
			% SU 2004				20,9	

Il dimensionamento consentirà la realizzazione di 35 alloggi. Tale quota costituisce il riferimento all'immissione sul mercato di una quota di alloggi per il quinquennio 2013-2017, pur tenendo conto che tali previsioni di primo POC tendono a soddisfare esigenze anche mirate alle famiglie.

Per il produttivo il dimensionamento consentirà l'occupazione di 10 addetti per il quinquennio 2013-2017.



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### ***La fase concertativa e gli accordi***

Al fine di verificare le condizioni di fattibilità degli interventi da inserire nel POC e di accertare la concreta disponibilità dei proprietari e operatori a tradurre tali obiettivi in scelte attuative da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, il Comune ha organizzato una fase concertativa con i soggetti proponenti, anche allo scopo di definire una compensazione economica condivisa dalle parti, mediante l'applicazione di un "onere per la sostenibilità" degli interventi da fare confluire in un fondo costituito da un capitolo di bilancio dedicato alle opere e/o attrezzature utili alla collettività, commisurate ai carichi insediativi determinati dalla realizzazione delle previsioni del POC. L'entità delle aree inserite nel POC ha portato alla definizione e applicazione di un onere economico da convogliare in poche ma più consistenti opere piuttosto che tante piccole opere, valutate necessarie in termini di ricadute positive sulla collettività, anche in relazione alla verifica delle dotazioni territoriali, e che l'amministrazione comunale eseguirà direttamente.

Nella fase di concertazione, in seguito alla valutazione più approfondita delle proposte dal punto di vista della reale fattibilità e sostenibilità ambientale, sociale ed economica, sono scaturite proposte più concrete tradotte nelle schede di POC e negli schemi di Accordo pubblico-privati redatti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, dove sono definiti gli impegni dei singoli operatori, che i proponenti hanno sottoscritto in atti unilaterali d'obbligo sottoposti all'Amministrazione comunale per essere infine - con l'approvazione del POC - oggetto di sottoscrizione da parte di entrambe le parti, ed in seguito contenuto di convenzionamento in sede di PUA o di Permesso di costruire.

Il calcolo dell'onere di sostenibilità, aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) risponde a parametri già utilizzati in situazioni simili in tempi recenti ed in aree prossime. Detto onere è stato quantificato con apposita valutazione approvata dalla Giunta Comunale con delibera n.135 del 6 dicembre 2011 integrata con delibera di Giunta comunale n. 80 del 4 settembre 2012, tenendo conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nel POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori. Gli oneri aggiuntivi sono valutati complessivamente pari ad un importo di Euro 1.190.860,00 come risulta dalla tabella successiva.





## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

TABELLA 4

N.	Ditta	Località	Ambito	Oneri di sostenibilità	Oneri di sostenibilità degli interventi sospesi
1	TERENZIO MARIA SERVETTI per "CENTRO DIREZIONALE DIAMANTE S.P.A."	Centro direzionale Diamante	A10	60.000,00	
4	PIERO MARIANI	Str. S. Colombano	A18	44.000,00	
7	LILIANA D'AMARIO	Via Roma n. 240	A13	10.400,00	
15	PAOLO GIRARDI per "EMICON INDUSTRY SRL"	Via Volta	A18	28.800,00	
16	PAOLO GIRARDI per "EMICON INDUSTRY SRL"	Via Volta	A18		12.000,00
24	GRIFONI GIANLUCA	Via Sbaraglio	A18	0,00	0,00
25 POC0	Geom. RANIERI GABRIELE, Geom. CANALI ROBERTO, Arch. CANALI DAVIDE	Olmo - Vizzana	A12		628.440,00
30	TEDALDI GUALTIERO	Via I° Maggio	A18	32.500,00	
32	RANIERI DANIELE	Strada della Rimbocca	A18		117.000,00
36	RAVAIOLI GIUSTINA	Via Roma	A13	0,00	
37	CORBARA MARIA	Via Praticello	A18	52.000,00	
38	ANDREA CELLI	Via Gualchiera	A13	200.000,00	
41 POC1	TORELLI STEFANO, TORELLI MARIANO	Via San Domenico	A18	5.720,00	
42	CAMPORESI PAOLO	Via Rocca Caminate	A18	0,00	
43	LOTTI BRACCESI	Via Gualchiera	A13		0,00
44 POC2	CENNI MONICA	Via Sbaraglio	A19b-A20	0,00	0,00
				433.420,00	757.440,00
				1.190.860,00	

Sono previste due modalità di versamento alternative:

- il 20% prima dell'approvazione Consigliare del POC e l'80% entro 90 giorni dalla data di approvazione Consigliare del POC;
- il 20% prima dell'approvazione Consigliare del POC mentre il restante 80% entro 3 anni in tre rate annuali di medesimo importo, fermo restando che il pagamento complessivo va, in ogni caso, effettuato prima della



## **COMUNE DI MELDOLA**

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

presentazione del P.U.A. o della richiesta di permesso di costruire convenzionato;

L'Amministrazione Comunale intende destinare i fondi corrispondenti ai suddetti oneri secondo quanto analiticamente descritto nel documento di "Condizioni di Fattibilità economica e finanziaria" ed ha predisposto a tal fine specifico capitolo di bilancio denominato "Contributi compensativi per la sostenibilità degli interventi inseriti nel primo POC di Meldola".



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### ***Le aree oggetto di avviso pubblico e le proposte del POC***

Le aree oggetto di avviso pubblico erano le seguenti:

- 1) Attivazione di proposte per le strutture alberghiere, al fine di dotare gli ambiti e la città di servizi, con preferenza ad aree quanto più possibile limitrofe alla viabilità principale meglio se di classificazione sovracomunale;
- 2) Attivazione di proposte per le strutture commerciali medie “alimentari” e “non alimentari” ai sensi della L.R. 14/1999 e ss.mm., al fine di dotare gli ambiti e la città di servizi, con preferenza ad aree quanto più possibile limitrofe alla viabilità principale meglio se di classificazione sovracomunale;
- 3) Utilizzazione di una porzione della complessiva capacità insediativa del P.S.C. per la redistribuzione a favore della più minuta agglomerazione urbana e per ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano, in particolare delle frazioni;
- 4) Utilizzazione di una porzione della complessiva capacità insediativa del P.S.C. per la redistribuzione a favore della attribuzione di potenzialità edificatoria ai piani urbanistici attuativi scaduti o non avviati o non oggetto di procedure di avvio procedimento negli ultimi dieci anni dalla data di approvazione del P.R.G., nel capoluogo e nelle frazioni;
- 5) Realizzazione, a proprio carico, di interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e/o nel Bilancio Comunale, sempre relativamente alle stesse opere pubbliche, da parte dei proponenti anche in sinergia con le risorse di questa Amministrazione.



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Le proposte confluite nel POC sono riportate nelle "Schede" con valore normativo, che riportano i parametri urbanistici ed edilizi, gli oneri, le prescrizioni e le condizioni di attuazione.

Gli ambiti e ricuciture proposti nelle schede di POC in approvazione, sono i seguenti:

N	Ditta	Località
1	TERENZO MARIA SERVETTI per "CENTRO DIREZIONALE DIAMANTE S.P.A"	Centro direzionale Diarrante
4	PIERO MARIANI	Str. S. Colombano
7	LUIGIA D'AVARIO	Via Roma n. 240
15	PAOLO GRARDI per "EMICON INDUSTRY SRL"	Via Da Vinci
16	PAOLO GRARDI per "EMICON INDUSTRY SRL"	Via Da Vinci
24	GRIFON GIANLUCA	Via Sbaraglio
25 POC1	Geom. RANERI GABRIELE, Geom. CANALI ROBERTO, Arch. CANALI DAVIDE	Cimo - Vizzana
30	TEDALI GUALTIERO	Via l° Maggio
32	RANERI DANIELE	Strada della Rimbocca
36	RAVAIOLI GIUSTINA	Via Roma
37	CORBARA MARIA	Via Praticello
38	ANDREA CELLI	Via Gualchiera
41 POC1	TORELLI STEFANO, TORELLI MARIANO	via San Domenico
42	CAMPORISI PAOLO	Via Rocca Caminate
43	LOTTI BRACCESI	Via Gualchiera
44 POC2	CENNI MONICA	Via Sbaraglio



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

### ***Invasi irrigui***

In adempimento a quanto previsto dall'art. 3.33 di PSC ed alle riserve dell'Amministrazione Provinciale, è stata effettuata, con il supporto del Servizio Agricoltura Provinciale, una verifica degli invasi irrigui ed una stima del fabbisogno idrico quinquennale che di seguito si riporta.

Il fabbisogno idrico da soddisfare attraverso la realizzazione di invasi irrigui può essere calcolato applicando alla SAU comunale per frutteti (colture legnose) un parametro di evaporazione di 5 mm./mq. e per un periodo annuo di 100 giorni (estivo), considerando che la SAU di frutteto che si impianta ogni anno corrisponda a quella che viene eliminata; occorre aggiungere il consumo d'acqua per abbeverare gli animali e per pulire le stalle secondo il consumo per tipo di animale.

Per il Comune di Meldola risultano i seguenti dati:

SAU totale da QC del PSC	SAU legnose da QC del PSC			Evaporazione		
	Ha.	%	Ha.	Mq.	mm./mq.	mc. totali
2.236,34	27,00%	666,51	6.665.100,00	5	33.325,50	3.332.550
					Per cinque anni	16.662.750,00

Capi animali	Consistenza da QC del PSC	Consumo acqua/capo	Consumo acqua totale	Consumo acqua totale
Tipo	numero	Litri	Litri	Mc.
Suini	15310	20	306.200	306,2
Bovini	1265	50	63.250	63,25
Ovini	464	10	4.640	4,64
Avicoli	161246	2	322.492	322,492
			696.582,00	696,582
			Per cinque anni	3482,91



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

Per un totale complessivo di:

	Esigenza idrica/anno	Esigenza idrica per cinque anni
Tipo	Mc.	Mc.
Colture legnose	3.332.550	16.662.750
Capi animali	696,582	3482,91
<b>TOTALE</b>	<b>3.333.246,58</b>	<b>16.666.232,91</b>

La consistenza attuale di invasi irrigui risulta essere la seguente:

Area		Volume	
Mq.	Ha.	Mc./Ha.	Mc.totali
136.945,00	13,695	95.000,00	1.300.977,50
		Per cinque anni	6.504.887,50

Ne deriva un fabbisogno ancora da soddisfare di:

10.161.345,41 mc. nei cinque anni e di 2.032.269,08 mc. in un anno

Il fabbisogno anzidetto riguarda tutto il territorio rurale e potrà essere soddisfatta mediante la realizzazione di invasi aziendali fino al raggiungimento della quota di fabbisogno qui individuata.

Il suddetto articolo 2.3 prevede che, in questa sede di adozione del primo P.O.C., si prevede che in aree ex art. 17 del PTCP e negli ambiti agricolo A17-A18-A19 e A20 di P.S.C. 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

---



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

dell'impatto paesaggistico, sarà oggetto di screening o di valutazione d'impatto ambientale. In attesa di adeguata pianificazione provinciale settoriale, la possibilità di prevedere invasi idrici ad uso irriguo è limitata a quelli posti al servizio della singola azienda e la possibilità di realizzare le previsioni in oggetto è subordinata all'adozione, all'interno dell'azienda agricola, di sistemi di irrigazione a basso consumo d'acqua.

Per quanto sopra non si individuano cartograficamente i siti trattandosi di piccoli invasi aziendali che potranno essere oggetto di intervento da parte dei proprietari in considerazione di condizioni quali contributi pubblici o siccità stagionali non prevedibili al momento.

Nelle Norme di P.O.C. è stata recepita la prescrizione del Servizio Tecnico di Bacino che prevede che "I progetti di impianti di approvvigionamento idrico, quali i laghetti, che ricadono in aree ex articolo 17 del P.T.C.P. ed in aree ex articolo 3 – Aree ad elevata probabilità di esondazione - del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, devono essere subordinati alla preventiva valutazione del Servizio Tecnico di Bacino per verificarne sia l'assoggettamento alla disciplina normativa sopra citata, sia il rispetto delle norme in materia di utilizzazione di risorse idriche e di assetto idraulico".



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### ***Gli esercizi commerciali***

L'articolo 67, comma 6 del PTCP prevede che la pianificazione comunale possa, mediante specifiche varianti urbanistiche o in fase di approvazione del POC, proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita entro i limiti indicati e definiti in funzione degli abitanti del Comune.

Nel caso di Meldola si ha:

- strutture di vendita per prodotti alimentari di dimensione fino a 1500 mq di superficie di vendita;
- strutture per prodotti non alimentari di dimensione fino a 2500 mq di superficie di vendita.

Come stabilito dall'art. 3.28 del PSC del Comune di Meldola, il POC può procedere all'individuazione di tali nuove strutture di vendita di rilevanza esclusivamente comunale come sopra definite e nel rispetto delle Deliberazioni regionali di settore, fra le quali la n. 6557 del 24.01.2005.

Lo stesso articolo di PSC, in recepimento dei dispositivi regionali, riporta ulteriori condizioni affinché sia esclusa la possibilità che si realizzi un'aggregazione di medie strutture di vendita tale da assumere un rango dimensionale o una capacità d'attrazione di livello sovracomunale.

Nel rispetto di quanto sopra riportato, nel presente POC si prevedono nuove strutture commerciali medio piccole e medio grandi. Tali strutture sono elencate e localizzate cartograficamente nell'elaborato "*Pianificazione urbanistica commerciale*".

L'insediamento delle strutture è subordinato al totale reperimento delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali, alla progettazione di una soluzione che garantisca un'adeguata accessibilità, nonché alla realizzazione di interventi di potenziamento, eventualmente necessari, della rete infrastrutturale viaria di collegamento coi tessuti insediativi esistenti e previsti.





## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### ***Programma di attuazione delle dotazioni territoriali***

I parametri per la determinazione delle quote per dotazioni territoriali a carico di ogni intervento/proposta sono riportati nelle schede di attuazione nel rispetto di quanto previsto dal RUE e dal PSC per quanto di competenza.

Lo stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali, rappresentato nelle relative cartografie tematiche facenti parte integrante del P.O.C., è quello di cui alla tabella seguente che comprende anche le previsioni di POC; dalla stessa si evidenzia come risultino soddisfatte le dotazioni minime di cui all'articolo A-24 dell'Allegato alla L.R.20/2000 per aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale, e tenuto conto del numero di 10.193 abitanti al 01.01.2011:



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

TABELLA 7

TIPO DOTAZIONE	Quota da Psc mq./ab.	Esistente mq.	Progetto mq.	Quota da Poc mq./ab.
a) strutture per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, elementari e medie);	4,50	47.168,50	0,00	4,63
b) strutture per i servizi socio-assistenziali di base (strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);		42.001,64	0,00	4,12
c) strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;	2,00	44.244,11	0,00	4,34
d) strutture per attività culturali, associative e politiche;		0,00	0,00	0,00
e) luoghi per il culto;		15.254,58	0,00	1,50
f) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali, marittime e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;	9,00	155.677,72	7.681,13	15,27
g) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;		10.960,12	0,00	1,08
h) parcheggi pubblici diversi dal diretto servizio dell'insediamento.	2,5 + 2	48.359,02	616,19	4,74
		363.665,70	8.297,32	

Abitanti	Mq./abitante	Totale norma	Totale Poc
10193	30,00	305.790,00	363.665,70
		Esistente	8.297,32
		Progetto	371.963,02