



**COMUNE DI
MELDOLA**

**PIANO
OPERATIVO
COMUNALE**

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

**DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
PER LA QUALITA'
URBANA**





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

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

ADOZIONE	<i>Delibera C.C. n.055 del 09 aprile 2009</i>
RIADOZIONE	<i>Delibera C.C. n.067 del 31 ottobre 2009</i>
APPROVAZIONE PRIMO STRALCIO	<i>Delibera C.C. n. 013 del 28 marzo 2014</i>
ADOZIONE PRIMA VARIANTE	<i>Delibera C.C. n. 045 del 29 luglio 2016</i>
APPROVAZIONE PRIMA VARIANTE	<i>Delibera C.C. n. ____ del _____</i>
ADOZIONE SECONDA VARIANTE	<i>Delibera C.C. n. 046 del 28 luglio 2017</i>
APPROVAZIONE SECONDA VARIANTE	<i>Delibera C.C. n. 28 del 27 aprile 2018</i>

APPROVAZIONE VARIANTE I

<i>Il Sindaco</i>	<i>L'Assessore all'Urbanistica</i>	<i>Il Segretario Comunale</i>
<i>Gianluca Zattini</i>	<i>Ermano Giunchi</i>	<i>Maria Pia Baroni</i>

Progettisti
Arch. Enzo Colonna

Il Responsabile del Settore Urbanistica del
Comune di Meldola
Arch. Enzo Colonna

Collaboratori:
Arch. Tecla Mambelli
Arch. Francesca Foschi
D.ssa Chiara Boschi

SETTEMBRE 2018



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

La L.R. 6/2009 ha introdotto al comma 2 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 il punto a-bis), che prevede fra gli elaborati costitutivi del POC il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA (DPQU), un elaborato che, "per parti significative della città, comprensive di quelle disciplinate dal POC, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile".

Nella definizione del citato elaborato, dunque, tenendo nota degli obiettivi e dei contenuti del primo POC del Comune di Meldola, si è tenuto conto di quanto previsto dal punto a-bis) cercando di interpretare al meglio lo spirito della nuova norma.

Il contesto di Meldola in cui il POC deve operare e garantire la qualità urbana è particolarmente legato alla sua connotazione storica e paesaggistica, la quale rappresenta, già di per sé, elemento di qualità da salvaguardare quale indicatore di identità territoriale. Si tratta di un luogo che contiene in sé valori morfologici fondamentali da rafforzare ed assumere anche per guidare le future trasformazioni previste nel POC. Dal punto di vista della forma pertanto le trasformazioni previste nelle schede della variante al POC tengono conto di questi utili principi ordinatori.

Dal punto di vista del dimensionamento, questa prima variante al POC non viene a toccare la capacità edificatoria di espansione prevista dal PSC, in quanto la ST utilizzata è quella maturata all'interno dell'ambito consolidato, difatti, in riferimento al dimensionamento delle aree produttive in espansione, la Relazione del PSC all'art. 5.3 stabilisce che il dimensionamento delle aree in espansione sia conteggiato al netto delle previsioni urbanistiche già acquisite ed in corso di acquisizione da parte della strumentazione urbanistica comunale vigente, che pertanto non sono da conteggiare.

La nuova Pianificazione urbanistica di Meldola (PSC) ha perseguito l'obiettivo di garantire la continuità con il precedente strumento di pianificazione urbanistica (P.R.G.) riportando, con apposita simbologia, le zone soggette a pianificazione attuativa previste dai Piani regolatori generali, per le quali sono state confermate le destinazioni,



COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

gli usi, le modalità d'intervento, gli indici e i parametri urbanistici stabiliti dalle NTA dei previgenti PRG, con validità decennale dalla data della loro previsione nel PRG, cui seguirà una loro ridefinizione da parte degli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 28/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) per il Comune di Meldola ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/00 e s.m.i..

Durante la fase di approvazione del Primo POC, nonché successivamente, sono state presentate al Comune di Meldola delle proposte di variazioni urbanistiche da parte dei soggetti attuatori che richiedevano la ridefinizione di aree ancora ad oggi destinate a "Sub Ambiti del Territorio Consolidato (Art. A-10 e A-13 L.R. 20/2000)" assoggettati a piani attuativi del previgente P.R.G. con previsione urbanistica decaduta ai sensi dei già citati articoli 3.15 e 5.2 del PSC.

Da un esame più approfondito, operato sulla pianificazione vigente, dello stato attuativo dei vecchi Piani del PRG, è emerso che nel territorio comunale sussistono varie aree con destinazione decaduta e da assoggettare, quindi, ad una ripianificazione; per queste aree, che si trovano in ambiti consolidati già servite dalle infrastrutture e che risultano in continuità con l'edificato esistente, configurandosi come "vuoti urbani" interni a zone già edificate¹ oggetto di riqualificazione del tessuto edilizio di frangia, sono state previste nella variante al POC le medesime quote di ST previste per i PUA decaduti e comunque con indice di edificabilità coerente agli indici previsti per i limitrofi ambiti A10 e A13 ad intervento diretto. Le proposte dei privati confermano ancora l'interesse all'attivazione dello sviluppo economico potenziale, che risulta ancora competitivo per la comunità.

L'Amministrazione Comunale in un'ottica di equilibrio tra le nuove funzioni da insediare e il nuovo assetto urbanistico previsto dalla variante ha deciso in accordo con le proprietà di trasferire parte della ST maturata nell'ambito consolidato produttivo della scheda POC n. 45 nella scheda POC n. 47, già destinata nel vigente RUE a Piani attuativi residenziali di espansione, ora con previsione a funzioni terziarie di interesse

¹ come si evince dalle ortofoto allegate alle schede stesse



COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

pubblico a supporto dell'IRST. La scheda POC n. 45 passa da una ST per uso produttivo di 9.365,00 mq (ottenuta applicando l'indice dello 0,5 alla superficie territoriale in ambito A13 consolidato pari a 18.731,00mq) a mq 5.000 cedendo parte della differenza alla scheda POC n. 47 che passa da una ST maturata in ambito consolidato di mq 2.312,45 a mq 6.000,00.

Nell'ottica di perseguire un disegno urbanistico complessivo più strategico e una più elevata fattibilità e sostenibilità ambientale, sociale ed economica, è scaturita una progettazione urbanistica condivisa e concreta, tradotta nelle proposte di variante al primo POC schede POC n.45, n.46 e n.47.

Il POC ha l'obiettivo di programmare nei prossimi anni la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione dal punto di vista insediativo e dei fabbisogni abitativi terziari e produttivi e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità che si ritengono necessarie alla sostenibilità degli interventi.

[Ai fini di un controllo programmatico che valuti il peso urbanistico dei futuri ampliamenti dell'Istituto IRST, in funzione della sostenibilità ambientale e territoriale, vengono demandate alla prossima pianificazione urbanistica del PUG, e attuabili tramite Accordi Operativi ai sensi della L.R. 24/2017, le previsioni di ampliamento successive a questa prima fase di pianificazione e non contemplate nel *Rapporto Ambientale Integrativo alla Valsat* della scheda POC 47, contenuto in appendice del documento Valsat della Variante I al primo POC.](#)

Le Schede, definite per ogni ambito, precisano gli **obiettivi pubblici**, le quantità messe in campo sia in termini di ST che di Standard, le opere pubbliche da realizzare e le caratteristiche prestazionali a cui i nuovi insediamenti dovranno rispondere.

La presente variante al POC si configura pertanto principalmente come Piano delle Opere Pubbliche in quanto attraverso le schede POC n. 45, 46 e 47 vengono previste dotazioni territoriali di progetto ulteriori rispetto a quanto indicato nel POC vigente.