



**COMUNE DI  
MELDOLA**

**PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE**

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

**VARIANTE II**

**RELAZIONE TECNICA  
INTEGRATIVA**





**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 Tecnica Integrativa

---

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

---

### APPROVAZIONE VARIANTE II

<i>Il Sindaco</i>	<i>L'Assessore all'Urbanistica</i>	<i>Il Segretario Comunale</i>
<i>Gianluca Zattini</i>	<i>Ermanno 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 Mambelili*  
*Arch. Francesca Foschi*  
*D.ssa Chiara Boschi*

**Aprile 2018**



**COMUNE DI MELDOLA**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

Attraverso la Variante al POC l'Amministrazione comunale intende dare corretta e coerente attuazione alle indicazioni e linee strategiche indicate nel PSC, con l'obiettivo di miglioramento della viabilità, della riqualificazione degli spazi pubblici del Centro storico e della sostenibilità ambientale del centro abitato di Meldola .

L'obiettivo prioritario dell'amministrazione è destinare le risorse derivanti dal dimensionamento del Piano Strutturale Comunale verso temi infrastrutturali e sociali, valorizzando le proposte di sviluppo che interessano uno o più ambiti e/o porzioni di essi, che meglio rispondono ai seguenti indirizzi:

1) Attivazione di proposte per le strutture commerciali medie "alimentari" e "non alimentari", con progetti di valorizzazione commerciale previsti dalle vigenti leggi, al fine di dotare gli ambiti e la città di nuovi servizi, scegliendo, con preferenza, aree quanto più possibili limitrofe alla viabilità principale. A tal proposito occorre dare avvio:

- alla riqualificazione derivante da sostituzione edilizie non più rispondenti alle esigenze di mercato, garantendo la delocalizzazione di attività esistenti che, per incompatibilità con il tessuto e/o le funzioni limitrofe, o per necessità di ampliamento non consentito nei siti attuali, hanno necessità di trasferirsi;
- al completamento/saturazione dei "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio consolidato, attraverso la messa a sistema di un ambito urbano complessivo che, ad oggi, si presenta sfrangiato e non integrato, in un quadro di buona (e migliorabile) prossimità - dello sviluppo economico al servizio della cittadinanza, assicurando la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche, sia fra i soggetti privati, sia fra gli enti locali;
- ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione, introducendo nella pianificazione, attraverso specifiche convenzioni, interventi coordinati e finalizzati alla riqualificazione funzionale e ambientale;
- assicurare una buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale dell'area oggetto di proposta, in termini di viabilità e di reti tecnologiche, anche sostenendo interventi e proposte finalizzate al miglioramento di dotazioni e infrastrutture;
- a programmazioni urbanistiche subordinate ad un approccio integrato, partecipato e orientato alla sostenibilità negli interventi di trasformazione, promuovendo e mettendo in pratica diffusi interventi di rigenerazione urbana a scala comunale, attraverso il recupero degli spazi pubblici dei centri storici o delle aree di connessione tra il tessuto storico e la città moderna;

2) Realizzazione, a proprio carico, d'interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e/o nei Bilancio Comunale finalizzati a garantire la sostenibilità degli interventi, sempre a proposito delle stesse opere pubbliche, da parte dei proponenti anche in sinergia con le risorse di quest'Amministrazione.

In coerenza con gli obiettivi sopra esposti, in data 30/03/2015 con prot. 4664, successivamente modificata e integrata, è stata presentata una "PROPOSTA DI ACCORDO URBANISTICO (art. 18 L.R. 20/00) di tre aree site in Meldola, Strada Provinciale (area 1 e 2) e viale Roma (area 3)", a firma dei signori proponenti:



## COMUNE DI MELDOLA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

- 
- Pelliconi Maurizio, nato a Faenza (RA) il 01-01-1968, in qualità di legale rappresentante della Commercianti Indipendenti Associati Società cooperativa (C.I.A) con sede in Forlì, via dei Mercanti n.°3, C.F. e P. IVA.: 00138950407;
  - Romano Baccharini, nato a Forlì il 12/09/1934 con l'incarico di legale rappresentante dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (I.D.S.C.) della Diocesi di Forlì con sede in Forlì, via San Martino n° 6, C.F. e P.IVA: 92009520401;
  - Cinzia Zuccherelli, nata a Meldola il 24/09/1957, con l'incarico di legale rappresentante di "Conad Bidente SNC di Zuccherelli Cinzia & C.", con sede in Meldola, via Roma n. 151, CF. e P.IVA: 02187200403;

La proposta di accordo suddetta inerisce alla trasformazione di tre comparti distinti, limitrofi all'innesto da nord della S.P. n. 4 "Del Bidente" e al centro storico di Meldola, da attuarsi attraverso intervento indiretto e intervento diretto, modalità contenute nella scheda di assetto urbanistico POC 49 denominata "Area via Fornaci - viale Roma", dei tre comparti distinti.

Si precisa che a seguito dell'entrata in vigore delle nuove definizioni tecniche uniformi (DTU) stabilite dalla Regione Emilia-Romagna, la definizione di SUL finora utilizzata è stata sostituita con la definizione di Superficie Totale ST e garantita l'equivalenza dei parametri edilizi con deliberazione di consiglio comunale n. 87 del 22/12/2017.

### DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

La seconda Variante al POC di Meldola contiene esclusivamente la scheda di attuazione del POC n. 49 che interessa il Centro abitato e le aree immediatamente adiacenti allo stesso, ha per oggetto la trasformazione di tre comparti da attuarsi in parte attraverso Piano urbanistico attuativo, in parte attraverso intervento diretto come di seguito specificato:

#### COMPARTO UNO (Ambiti 1A – 1B – 1C)

Il comparto 1 è classificato:

- dal PSC in parte come "Ambiti urbani consolidati Art. A-10", in parte con "previsione a destinazione produttiva o residenziale confermate dal PRG approvato". Tale previsione risulta decaduta come da comma 5 dell'art. 3.15 delle Norme di PSC in quanto l'area non è stata attuata entro 10 anni dall'approvazione del suddetto P.R.G.; ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, l'area viene pertanto assoggettata alla nuova disciplina disposta dal POC.
- dal RUE in parte come "verde di rispetto ambientale (VR)", in parte come SUB AMBITI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO (Art. A 10 L.R. 20/2000) - B - porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità.

Il progetto del PUA interno all'Ambito 1A, prevede l'urbanizzazione di un'area, oggi libera, che individua due distinte tipologie di funzioni: commerciale e residenziale.

La prima funzione, da concentrarsi in un unico lotto, sarà destinata all'insediamento di una Media Struttura di Vendita del settore alimentare e di quello non alimentare, da attivarsi mediante trasferimento con ampliamento dell'esercizio oggi ubicato in Via Roma n. 151. Si prevede pertanto, di introdurre nell'area identificata nella scheda di assetto urbanistico come Ambito 1A la destinazione d'uso commerciale, per una ST (Superficie Totale) totale pari a 2.730 mq, con una SV non superiore a 1.500 mq, quale MS (media struttura) del settore alimentare e non alimentare.



**COMUNE DI MELDOLA**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

La seconda funzione prevede la possibilità di realizzare insediamenti di tipo residenziale, Terziario compatibile con la residenza, esercizi pubblici e strutture di vendita fino a 250 mq di SV (max 30% della ST complessiva residenziale); l'area sarà suddivisa in più lotti con diverse potenzialità edificatorie per una ST complessiva di 2.205,00 mq.

L'intervento prevede di organizzare la fascia di rispetto ambientale (VR) all'interno della fascia di rispetto stradale; in questo modo parte della superficie sarà destinata alla realizzazione della viabilità interna, degli standard pubblici e dei parcheggi pertinenziali, realizzando comunque zone verdi di filtro che consentiranno di mitigare sia gli effetti estetici sia le eventuali emissioni rumorose derivanti dalla vicina strada provinciale. Gli standard di verde pubblico saranno invece ubicati in prossimità del canale Doria con funzione di filtro e valorizzazione del manufatto storico. L'intera area sarà servita oltre che dalla viabilità carrabile, anche da una rete di percorsi ciclo-pedonali che la collegheranno al tessuto urbano circostante.

Gli ambiti 1B e 1C non soggetti a PUA né ad Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, anche se disciplinati dalla scheda di attuazione del POC, saranno destinati a Verde privato VP e soggetti alla normativa degli ambiti A10-F, comma 14 dell'art. 3.12 delle Norme di RUE.

#### COMPARTO DUE

Il comparto 2 è classificato:

- dal PSC in parte come "Ambiti specializzati per attività produttive Art. A-13", in parte con "previsione a destinazione produttiva o residenziale confermate dal PRG approvato"; in parte come "Ambito consolidato art. A-10";
- dal RUE in parte come "Ambiti specializzati per attività terziarie Art. A-13";
- in parte come "verde di rispetto ambientale (VR)".

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, con destinazione d'uso "D8 Impianti di distribuzione e servizi all'auto".

Sarà mantenuta la fascia di rispetto stradale (art. 2.2.5 Norme RUE), eliminando l'area di rispetto ambientale (VR), poiché la destinazione d'uso non residenziale non richiede spazi verdi con funzioni di protezione ambientale. In questo modo parte della superficie potrà essere destinata a percorso ciclo pedonale di collegamento con il Comparto Uno Ambito 1A, mantenendo comunque delle zone piantumate di filtro che consentiranno di mitigare sia gli effetti estetici che le eventuali emissioni rumorose derivanti dalla vicina strada provinciale. All'interno del Comparto è possibile variare la quantità di Superficie Fondiaria destinata a distributore carburante fino al limite minimo di 3.000 mq, ai sensi dell'art. 2.2.5 delle NTA del RUE, senza che tale modifica costituisca variante al POC.

#### COMPARTO TRE

Il comparto 3 è classificato:

- dal PSC come "Ambiti specializzati per attività terziarie Art. A-13";
- dal RUE come "Ambiti specializzati per attività produttive di tipo commerciale esistente da completare Art. A-10 CE".

Il progetto prevede il trasferimento dell'attuale media struttura di vendita alimentari e non, di S.V. pari a mq. 650, all'interno del nuovo Comparto Uno Ambito 1A, al fine di poter ampliare la superficie di vendita fino a mq. 1.500, come da limiti per le Medio-Piccole strutture di vendita previsti per Comuni superiori ai 10.000 abitanti.

L'area del comparto tre sarà soggetta a intervento diretto con destinazione d'uso inalterata, di tipo commerciale al dettaglio (A13-ce), del settore non alimentare prevedendo, a tal fine, il



**COMUNE DI MELDOLA**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

rilascio di nuova Autorizzazione commerciale, per una superficie di vendita di mq. 650, con possibilità di ampliamento fino a mq 800, fermo restando il reperimento di standard e dotazioni ai sensi della legislazione vigente in materia commerciale.

Nell'accordo art. 18 della L.R. 20/2000, già sottoscritto dal Notaio, sono quantificati i valori economici delle opere compensative da realizzare o monetizzare, per garantire la sostenibilità dei singoli interventi previsti, aggiuntive rispetto a quelle definite come dotazioni territoriali minime di legge, tenendo conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nel POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori.

L'onere di sostenibilità minimo per realizzare l'intervento previsto nella Scheda di attuazione della Variante POC "AREA VIA FORNACI – VIALE ROMA" è pari a euro 410.000,00, importo risultante dallo studio di fattibilità redatto dall'ufficio prot. Com.le n 10450 del 21/06/2017.

Le opere compensative sono le seguenti:

1. intervento di riqualificazione della Piazza Felice Orsini, come da progetto esecutivo che sarà redatto e approvato dal Comune di Meldola, da attuarsi complessivamente per stralcio/stralci;
2. fornitura di corpi illuminanti funzionanti con tecnologia a LED per la sostituzione di parte degli attuali corpi illuminanti della pubblica illuminazione.

Gli interventi di cui ai precedenti punti 1) e 2), saranno realizzati secondo quanto stabilito dall'art. 20 del Dlgs 50/2016, in conformità ai progetti forniti dalla Pubblica Amministrazione.

#### OBIETTIVI DI QUALITÀ

Attraverso la II Variante al POC l'Amministrazione comunale intende dare corretta e coerente attuazione sia alle indicazioni e linee strategiche indicate nel PSC, sia agli *obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile*, richiesti dalla Legge urbanistica regionale.

La principale scelta strategica della Variante è il miglioramento della viabilità e della infrastrutturazione comunale, la riqualificazione degli spazi pubblici del Centro storico e della sostenibilità ambientale dell'intero Centro Abitato.

In coerenza con il POC l'insediamento inoltre risponde ai seguenti indirizzi:

- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;
- assicurare una buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale dell'area oggetto di proposta, in termini di viabilità e di reti tecnologiche;
- la riqualificazione della rete di pubblica illuminazione del capoluogo, mediante fornitura di corpi illuminanti funzionanti con tecnologia a LED, in sostituzione di quelli attuali;
- la riqualificazione della Piazza Felice Orsini in Centro storico
- la costruzione di una rotonda realizzando così, attraverso il rallentamento del traffico in entrata al centro di Meldola e mettendo in sicurezza il collegamento pedonale e ciclabile tra viale Roma e il centro cittadino, una ricucitura del tessuto urbano, oggi minacciato proprio dalla viabilità ad alto scorrimento



**COMUNE DI MELDOLA**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

La Scheda entra nel dettaglio dell'intervento proposto, descrive gli obiettivi pubblici e di qualità, le quantità messe in campo per le superfici edificabili di ST e le dotazioni territoriali, gli usi ammissibili e le categorie d'intervento e le condizioni di attuazione, le opere pubbliche da realizzare e le caratteristiche prestazionali cui i nuovi insediamenti dovranno rispondere in attuazione degli stessi.

### **Il dimensionamento del primo POC**

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:

TABELLA 1





**COMUNE DI MELDOLA**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

	Tipo	N	St	Località	Ut	Sul A12	Sul A13	Abitanti	Addetti	
<b>Meldola</b>	A12	1	125.298	Orno-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 AMBITTI A12			63.374	TOT AMBITTI		67.532,06	144.549,00	1.350,64	860,41
	TOT SUL AMBITTI A13			144.549	TOT DC 2004				9.686,00	
					% SU 2004				13,94	

Le seguenti tabelle indicano:

- le ST, per residenza e produttivo, di Psc disponibili nel primo Poc, per nuovi ambiti e ricuciture, 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 ST per ricuciture residenziali di mq. 1.774,00 e di ricuciture produttive di mq. 1.820,00; la quota ST per ricuciture 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 Disponibile	22.510,69	33%	Sul 1° Poc A12 Utilizzata	7.855,50	
	16.883,02	25%			
Sul 1° Poc A13 Disponibile	48.183,00	33%	Sul 1° Poc A13 Utilizzata	0,00	
	36.137,25	25%			
Ricuciture	4.502,14	Residenza	Ricuciture Utilizzata	1.774,00	Residenza
	9.636,60	Produttivo		1.820,00	Produttivo
	3.349,33	Residenza			

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	Orno-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 (ora ST) attribuita alla ditta Lotti – Braccesi per mq.350, già sottoscritto e concordato con l'Amministrazione Provinciale per la realizzazione della bretella di



**COMUNE DI MELDOLA**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

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.

Il nuovo dimensionamento di P.S.C., computato attribuendo ad ogni ambito una quota centesimale in funzione del peso in Superficie Territoriale 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 (ora ST) assegnata, diviene quello della seguente tabella 3:

TABELLA 3

Tipo	N	St	Località	Ut	Sul A12	Sul A13	Abitanti	Addetti
A12	1	125.298	Omo-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.

#### IL DIMENSIONAMENTO DELLA SECONDA VARIANTE AL PRIMO POC

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.. La prima variante al POC non ha approvato modifiche al dimensionamento del POC.

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 nella proposta di seconda variante al primo POC scheda n. 49.

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.

La Scheda, definita per ogni ambito, precisa 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.



**COMUNE DI MELDOLA**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

La presente variante al POC si configura pertanto anche come Piano delle Opere Pubbliche in quanto attraverso la scheda POC n. 49 vengono previste dotazioni territoriali di progetto ulteriori rispetto a quanto indicato nel POC vigente.

Le seguenti tabelle riportano il dimensionamento aggiornato con le previsioni della scheda n. 49.

Ai fini residenziali vengono prelevati 2.205 mq per la scheda n. 49 comparto 1 ambito 1.A, ai fini produttivi (terziario) vengono prelevati 2.730 mq per la scheda n.49 comparto 1 Ambito 1.A.

Complessivamente il primo POC (compresa la II Variante) preleva 3.979,00 mq per il residenziale (1.774 mq con il primo POC e 2.205 mq con la II Variante) e 4.550 mq per il produttivo-terziario (1.820 mq con il primo POC e 2.730 mq con la II Variante).

Tabella 4 seconda Variante al Primo POC

Ricuciture utilizzata seconda variante al Primo POC	2.205,00	Residenza
	2.730,00	Produttivo

Ricuciture utilizzata Totale	3.979,00	Residenza
	4.550,00	Produttivo

Tipo	N.	Località	Millesimi ambiti A12 non attivati	ST A12 da togliere ambiti non attivati	Millesimi ambiti A13 non attivati	ST A13 da togliere ambiti non attivati
A12	1	Olmo-Vizzana	0,00	0,00	0,00	0,00
A12	2	Colle Fiorito	66,35	264,02	0,00	0,00
A12	3	La Barca	933,65	3.714,98	0,00	0,00
A13	5	Gualchiera	0,00	0,00	1.000,00	4.550,00
A11		Gualchiera	0,00	0,00	0,00	0,00
			1.000,00	3.979,00	1.000,00	4.550,00



**COMUNE DI MELDOLA**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Tabella 5 seconda Variante al Primo POC

Tipo	N.	St	Località	Ut	ST A12	ST 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	39.562,40	0,00	791,25	0,00
A13	5	722.745	Gualchiera	0,200	0,00	139.999,00	0,00	833,33
A11		83.160	Gualchiera	0,050	4.157,99	0,00	83,16	0,00
TOT AMBITI A12		59.395	TOT AMBITI		59.395,1	139.999,0	1.271,1	833,3
TOT AMBITI A13		139.999	TOT DIC 2004				9.686,0	
			% SU 2004				13,1	

## **SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE RETI TECNOLOGICHE**

### Dotazioni territoriali:

Comparto 1 Le dotazioni territoriali sono state computate in misura complessivamente superiore alla quota minima prevista ai sensi di legge.

Le dotazioni territoriali dei comparti 2 e 3 dovranno essere attribuite secondo le quantità stabilite dalle Norme di RUE a seconda della tipologia d'intervento.

### Reti tecnologiche:

Si ritiene che per gli interventi previsti nel comparto 1 sia necessaria una valutazione del carico urbanistico presunto in sede di PUA al fine di valutare correttamente la necessità di prevedere eventuali potenziamenti delle reti esistenti come da parere dell'Ente gestore.