



**COMUNE DI
MELDOLA**

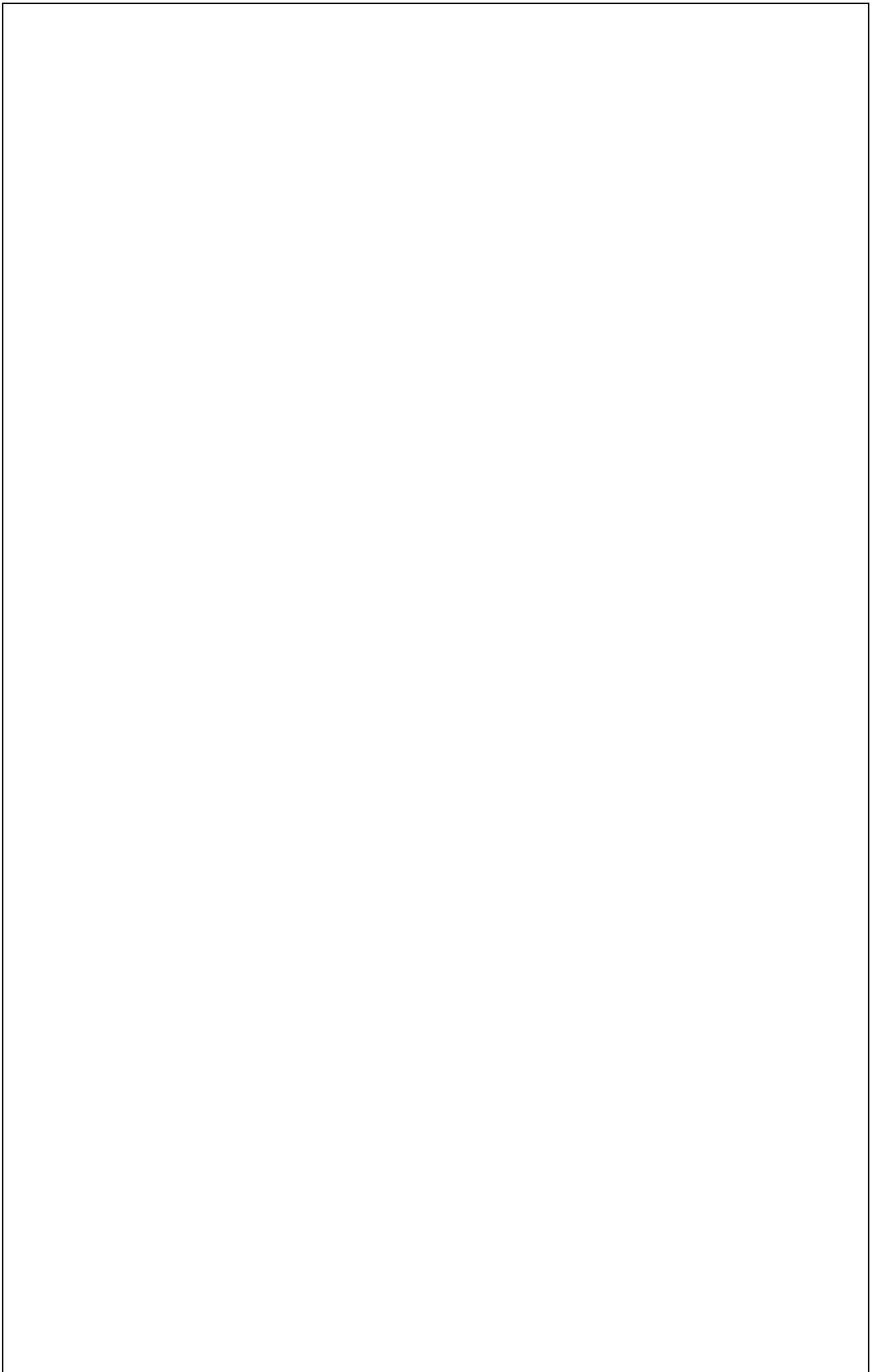
**PIANO
OPERATIVO
COMUNALE**

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

VARIANTE I

**Relazione Tecnica
Integrativa**







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

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

APPROVAZIONE VARIANTE I

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica

Il Segretario Comunale

Gianluca Zattini

Ermanno Giunchi

Maria Pia Baroni

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

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, e in seguito, sono state presentate al protocollo del Comune di Meldola diverse proposte di variazioni urbanistiche da parte di privati cittadini; le richieste per lo più riguardavano aree interne al territorio consolidato a destinazioni urbanistiche legate ancora a vecchi piani decaduti del previgente PRG, da assoggettare ad una nuova disciplina ai sensi dell'art. 3.15 e 5.2 del PSC.

La maggior parte di queste aree si configura come “vuoti urbani” interni ad aree già attuate, servite dalle infrastrutture, in continuità con l'edificato esistente e potenzialmente oggetto di riqualificazione del tessuto edilizio di frangia attuabile attraverso la Pianificazione Operativa.

In seguito a una fase di concertazione tra l'Amministrazione comunale e i soggetti proponenti, volta a perseguire un disegno urbanistico complessivo più strategico e una più elevata fattibilità e sostenibilità ambientale, sociale ed economica, è scaturita una progettazione urbanistica più concreta, tradotta nelle proposte di variante al primo POC:

- **schede POC n.45**, a nome di Bentivogli Auto srl con nota del 14/05/2014 assunta con ns. prot. 6633 e s.m.i..
- **scheda POC n.46**, a nome di Datteri Giacomina, Ravaioli Giuliano, Ravaioli Daniela, Ravaioli Antonella con nota assunta al ns. prot. 10566 del 31/07/2014 e s.m.i..
- **schede POC n.47**, Immobiliare Canali-Malmesi srl e G.R.E.A. srl con nota del 08/04/2014 assunta con ns. prot. 0004815 e s.m.i. e successivamente dall'Istituto Scientifico Romagnolo per lo Studio e la Cura dei Tumori (IRST) con nota assunta al ns. prot. 11697 del 22/07/2016, in quanto divenuto proprietario di parte dell'area oggetto di proposta; Arniani Francesca con nota assunta al ns. prot. 17190 del 05/12/2014, proprietaria di un'area limitrofa a una proprietà privata da destinare a verde privato.



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Per gli interventi descritti nelle schede sopra menzionate, sono state utilizzate le medesime quote di ST previste per i PUA decaduti e, comunque, coerenti con gli indici di edificabilità previsti per i limitrofi ambiti A10 e A13 soggetti ad intervento diretto. Le proposte dei privati confermano l'interesse, ancora presente, ad attivare lo sviluppo economico potenzialmente considerato competitivo per la comunità locale, finalizzato alla riqualificazione urbana e derivante dalle sostituzioni edilizie non più rispondenti alle esigenze di mercato, determinando il completamento/saturazione del tessuto edilizio del territorio consolidato.

SCHEDA POC 45

La scheda POC 45 è interna ad un ambito produttivo A13, limitrofa alla bretella della strada provinciale SP4 e all'incrocio con la Via Gualchiera. L'area comprende una parte di terreno compreso all'interno della scheda d'Ambito N5 - A13 "La Gualchiera" del PSC. Poiché il PTCP, in adeguamento alla L.R. 20/2000, ha perseguito un orientamento volto a stabilire un dimensionamento del Piano Strutturale al netto delle previsioni urbanistiche già acquisite ed in corso di acquisizione, e che la nuova legge urbanistica persegue l'obiettivo di una pianificazione volta al contenimento del consumo di suolo, si è scelto di valorizzare le capacità edificatorie contenute nell'ambito consolidato degli interventi proposti riutilizzando in parte gli indici appartenenti alle programmazioni attuative che hanno avuto conferma nel PSC.

La proposta POC 45 è destinata ad Ambiti specializzati per attività produttive da edificare A13(pe2), a completamento dell'attività svolta all'interno/esterno dell'edificio produttivo esistente, per una ST complessiva di 5.000,00 mq, calcolata rispetto ad una UT pari a 0,5 per una Superficie Territoriale di 18.731,00 mq e ridotta di 4.365,5 mq, quota trasferita per opportunità nella Scheda POC 47. La proposta prevede la possibilità di realizzare un piazzale di lavorazione ad uso produttivo privo di indice di edificabilità mentre, per l'ampliamento previsto, viene utilizzata una quota del solo indice edificabile maturato nell'ambito produttivo consolidato e, appartenente alla previsione di un piano particolareggiato mai attivato. Sul fronte prospiciente la provinciale, per mitigare l'impatto visivo, è prevista una fascia di verde che funge da barriera lungo la strada. L'ampliamento potrà avvenire per stralci funzionali con cessione delle dotazioni



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

(calcolate ai sensi della art- A-24 L.R. 20/2000) proporzionale alla quantità di ST utilizzata.

SCHEDA POC 46

La Scheda POC 46 propone il completamento di un ambito residenziale, in parte già attuato per stralci attuativi appartenenti ad un Piano particolareggiato, in zona attigua al centro storico e prospiciente la Via Mazzini. Si tratta di un lotto di dimensioni modeste, completamente intercluso in un quartiere a prevalente tipologia residenziale con villette a tipologia prevalente monofamiliare. Il disegno urbanistico proposto, è la conseguente continuazione delle previsioni già attuate per stralci funzionali del piano particolareggiato già menzionato e previsto dal previgente PRG; la lottizzazione si presenta quindi come integrazione di completamento alle funzioni insediate, con cessione e realizzazione di strada di collegamento da Via Datteri e via Mazzini. L'obiettivo di qualità è volto alla riqualificazione dell'ambito residenziale esistente come ricucitura del tessuto edilizio di frangia, che si configura attraverso un percorso a senso unico comprensivo della via Gugnoni, della Via Datteri e della nuova strada di progetto che termina con l'innesto nella via Mazzini. La nuova area verde e il parcheggio pubblico comportano un miglioramento delle dotazioni complessive del comparto, influenzando positivamente sulla fruibilità e accessibilità del Centro Storico. La ST assegnata nella scheda deriva dall'Ambito consolidato ed è determinata dalla grandezza del lotto, così come indicata dal vecchio PRG e pari a 5.995,00 mq (inferiore alla reale grandezza del comparto che è stata calcolata in 6.160,00 mq), applicando un indice di 0,4mq/mq, equivalente all'indice del piano limitrofo di cui faceva parte come stralcio attuativo, per un totale di ST pari a 2.398,00mq. Le dotazioni (calcolate ai sensi della art- A-24 L.R. 20/2000) prevedono un parcheggio pubblico in continuità con il verde pubblico, confinante con un'ampia area di verde privato potenzialmente funzionale ad un disegno urbanistico di nuovo assetto delle dotazioni, da stabilire successivamente in sede di PUG. Data la conformazione del comparto, che si presenta con una forma allungata, e la difficoltà a costruire un disegno dei lotti che possa essere appetibili sia come fruibilità sia come capacità edificatoria, parte del verde pubblico, per oggettiva mancanza di spazio, è stata destinata alla monetizzazione dello stesso.



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Verificato che l'area non è interessata da progetti di tutela come definiti dall'art. 32 delle norme del PTCP, viene assicurato che gli interventi previsti non siano in contrasto con progetti già assunti e/o in previsione con apposita prescrizione inserita nella scheda di POC.

LA SCHEDA POC 47

La scheda POC 47 comprende l'area con affaccio sulla Via Montanari, acquisita dall'Istituto Scientifico Romagnolo per lo Studio e la Cura dei Tumori (IRST), che ha la sede principale nelle immediate vicinanze, destinata soprattutto ad attività terziarie, con la presenza di un ampio parcheggio e strutture di servizio alla farmacia centralizzata e alla logistica. La farmacia sarà trasferita dall'attuale sede, che si trova all'interno della struttura esistente, nella nuova posizione, poiché le condizioni attuali non sono più in grado di rispondere efficacemente alla crescente domanda degli standard funzionali, tecnologici e normativi. L'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che governano nell'azienda i flussi di materiali, sono già presenti nell'edificio principale, quindi, il trasferimento della farmacia centralizzata nei nuovi locali, non costituisce ampliamento delle attività già esistenti, ma un miglioramento dei locali adibiti alle stesse funzioni.

Il Polo potenziale dell'IRST e la conformità e coerenza con il PTCP

I poli funzionali sono normati dal PTCP all'art. 66. Definiti come Ambiti dove sono insediate una o più attività strategiche ad elevata specializzazione funzionale con impatti significativi sulla mobilità, sul sistema insediativo e sul sistema ambientale della qualità urbana.

L'obiettivo del PTCP per detti poli è mettere in relazione l'offerta funzionale al sistema aeroportuale e logistico fieristico, universitario per migliorare la competitività del sistema nel suo complesso.

Migliorare l'accessibilità promuovendo il trasporto pubblico.

Potenziare il sistema dei trasporti favorendo quello su ferro e aereo.

Promuovere l'integrazione funzionale attraverso l'accentramento e la compresenza di funzioni complementari per migliorare l'attrattività del polo e favorire un minor consumo di mobilità



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Ridurre gli impatti ambientali dei poli funzionali e migliorare le condizioni di compatibilità con il contesto territoriale, individuando di volta in volta specifiche modalità per il **risparmio delle risorse fisiche, naturali ed energetiche.**

Il Polo potenziale dell'IRST è stato individuato dal PTCP nell'anno 2005 (anno di adozione del Piano), poiché previsto nei piani urbanistici del comune e ancora non attuato, infatti, l'identificazione del ruolo *potenziale dell'IRST* deriva da una condizione precedente alla completa manifestazione e realizzazione delle funzioni strategiche del polo, a quei tempi ancora da insediare ed oggetto di previsioni "immaginabili" di rilevanza strategica sia a livello provinciale che superiore.

In questi ultimi dieci anni l'Istituto ha attuato le previsioni urbanistiche con notevole sviluppo delle funzioni, ampliando il bacino di utenza e delineato un accrescimento dell'attrattività che comporta una conseguente necessità di espansione funzionale.

Viene allo stesso tempo confermata la rilevanza territoriale, grazie alla compresenza di funzioni e servizi ad elevata specializzazione, avvalorando la corretta attribuzione del ruolo di *polo funzionale*, ma superando la denominazione di "polo potenziale", ad oggi inadeguata, visto che non più rispondente ai relativi criteri e presupposti in regola nel 2005.

L'articolo 66 delle Norme del PTCP stabilisce la classificazione dei Poli funzionali e ne descrive le caratteristiche che li contraddistinguono, fissando per ciascuno una crescita insediativa orientativa.

Il comma 7 del citato articolo stabilisce per i **poli potenziali** una crescita insediativa **orientativamente** pari al 5%, ma una disamina di tutto l'articolo dimostra il carattere non prescrittivo di tale soglia, quindi, una lettura restrittiva in tal senso, non appare condivisibile, tenuto conto anche del testo dei commi precedenti e successivi, che di volta in volta dettano disposizioni specifiche per ogni tipologia di polo funzionale.

Proprio a conferma della possibilità di variare la primitiva classificazione dei poli **esistenti** o **potenziali**, il PTCP riserva l'opportunità di trasformazione degli stessi attraverso la pianificazione comunale (Art. 66 comma 8 delle Norme), in questo caso è il Piano Operativo che attraverso la programmazione urbanistica, oltre a perseguire i principi fondamentali d'integrazione dell'offerta, deve assicurare e sostenere i trend



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

attuali e i processi di sviluppo economico e sociale, fermo restando che, la trasformazione urbanistica, deve contenere un'adeguata valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, indicando gli eventuali impatti negativi delle trasformazioni e le misure di mitigazione eventualmente necessarie.

La crescita insediativa dell'IRST, in coerenza con le politiche definite all'art. 3.29 delle norme del PSC ed all'art. 66 del P.T.CP. (commi 7 e 8) è garantita dagli esiti delle specifiche verifiche di sostenibilità ambientale e territoriale rispetto alla compatibilità delle funzioni insediate nei tessuti urbani consolidati limitrofi, alla congestione da traffico, all'inquinamento atmosferico ed acustico, al consumo delle risorse idriche ed energetiche, alla capacità del sistema infrastrutturale tecnologico di servire adeguatamente il carico urbanistico aggiunto e che l'intervento stesso prevede la realizzazione di opportuni spazi dedicati alla sosta, essendo l'area già dotata di spazi per lo scambio tra trasporto privato e pubblico.

In coerenza con quanto stabilito dagli obiettivi generali del Piano Provinciale (Art. 66 comma 2 delle Norme) la variante al POC in oggetto **promuove** inoltre la riorganizzazione delle attività insediate, la razionalizzazione e miglioramento delle strutture esistenti, perseguendo l'**accentramento** e la **compresenza di funzioni complementari** per migliorare l'attrattività del polo e favorire un minor consumo di mobilità, così come stabilito dallo stesso Piano Provinciale.

In questo senso, e in coerenza con gli obiettivi del PTCP, è previsto un vano tecnico di supporto alla nuova costruzione e all'edificio principale dell'IRST, volto al **risparmio delle risorse fisiche, naturali ed energetiche, che funge da mitigazione degli impatti ambientali dovuti alla trasformazione e da miglioramento delle prestazioni tecnologiche.**

Le nuove esigenze funzionali, che si sono rese necessarie a seguito dello sviluppo dei servizi all'Istituto Tumori, sono state riassunte in due fasi attuative:

- 1) Prima fase – Parcheggio e trasferimento del Laboratorio Farmacia e Logistica.
- 2) Seconda Fase – Ampliamenti futuri ancora da definire.



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

In merito alla prima fase, non sono previsti sensibili aumenti di carico urbanistico, poiché la struttura assorbirà una quota di personale già presente all'interno dell'IRST e solo in minima parte sono attese nuove assunzioni, previste in regime di 15/20 unità comportando modifiche marginali sulla dotazione di personale (sanitario e amministrativo) già riferito all'IRST nella strutturazione attuale.

Sugli sviluppi futuri non sono disponibili, al momento, iniziative progettuali che possano concorrere a una valutazione compiuta degli interventi e della loro integrazione nel sistema territoriale.

Nell'ipotesi di un futuro sviluppo si rileva, inoltre, che l'area interessata dalla Centro Oncologico é contigua a una porzione di territorio destinata a Piani Particolareggiati mai attuati e decaduti che, in sede di nuova pianificazione (PUG), deve necessariamente essere ridefinita, potendo cogliere in quella fase l'opportunità per un miglioramento della viabilità e accessibilità all'intero comparto. L'integrazione dell'offerta funzionale, la riorganizzazione delle attività insediate, la razionalizzazione e miglioramento delle strutture esistenti deve assicurare efficacia e competitività, oltre ad essere in grado di sostenere i trend attuali e assicurare i processi di sviluppo economico e sociale.

Dal punto di vista di una riconfigurazione e adattamento strutturale alle nuove esigenze già descritte, che comportano l'attuazione della prima fase, é stato necessario prevedere un adeguamento/ampliamento della via Montanari, che ha interessato dei lotti privati prospicienti la via stessa e coinvolto, di conseguenza, i proprietari delle particelle identificate dall'allargamento stradale.

I privati si sono resi disponibili alla cessione del terreno necessario all'ampliamento della Via Montanari, condividendo con l'Amministrazione un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, già sottoscritto dalle parti, valutato l'interesse pubblico ed evidenziato nella premessa del relativo schema di Accordo, già approvato con delibera di Giunta Comunale n. 68 nella seduta del 22/07/2016, ed inserito in apposito elaborato della Prima Variante al POC denominato "Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000". Per il buon fine della proposta di accordo la società IRST si è resa disponibile a finanziare l'opera pubblica di adeguamento della via Montanari, sottoscrivendo la scheda POC 47 per preventiva accettazione.



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

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 d'interesse 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 18.731,00 mq) 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.

Le Schede entrano nel dettaglio dell'intervento proposto, descrivono 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.

Complessivamente il dimensionamento di questa Variante prevede:

1. Scheda POC 45---ST produttivo = 5.000,00 mq

Le dotazioni prevedono :1.678,00 mq di Parcheggio Pubblico e 3.151,00 mq di Verde Pubblico;

2. Scheda POC 46----ST residenziale = 2.398,00 mq

Le dotazioni prevedono: 6.09,00 mq di Parcheggio Pubblico e 203,00 mq di Verde Pubblico, da monetizzare 660,00 mq di Verde;

3. Scheda POC 47----ST terziario =.6.000,00 mq

Le dotazioni prevedono: 2.400,00 mq di Parcheggio Pubblico e 3.600,00 mq di Verde Pubblico.

La computazione delle dotazioni territoriali è stata conteggiata rispetto agli standard stabiliti dall'art. A-24 della L.R. 20/2000 con quote di progetto superiori alle stesse.



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Le quote di ST previste provengono dall'ambito consolidato e non incidono sul dimensionamento del PSC.

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