



**COMUNE DI
CASTROCARO TERME E
TERRA DEL SOLE**

**PIANO
OPERATIVO
COMUNALE**

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

**DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
PER LA QUALITA'
URBANA**





COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

ADOZIONE

Delibera C.C. n. ____ del _____

APPROVAZIONE

Delibera C.C. n. ____ del _____

VERSIONE DEFINITIVA

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica

Il Segretario Comunale

Francesca Metri

Giuseppe Petetta

Maria Pia Baroni

Progettisti

Arch. Tecla Mambelli

Arch. Fausto Saragoni

Elaborazioni Cartografiche

Dott. Paolo Rosetti

Geom. Stefano Guardigli

Collaborazione Tecnica:

Geom. Monica Caprili

Il Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia e

Ambiente del Comune di Castrocara Terme e

Terra del Sole

Geom. Fabrizio Di Lorenzo

LUGLIO 2011



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

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 conto degli obiettivi e dei contenuti del primo POC del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, si è tenuto conto di quanto previsto dal punto a-bis) cercando di interpretare al meglio lo spirito della nuova norma.

Il contesto di Castrocaro Terme e Terra del Sole in cui il Poc deve operare e garantire la qualità urbana è particolarmente legato alla sua connotazione storica e paesaggistica, il 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 l'inserimento di nuovi insediamenti deve tenere conto di questi utili principi ordinatori.

Lo sviluppo di Castrocaro Terme e Terra del Sole dal punto di vista insediativo e dei fabbisogni abitativi è stato già indagato nel PSC; col il Poc si esegue la programmazione per i prossimi cinque anni, valutandone i fabbisogni reali, le necessarie dotazioni ed i servizi, le infrastrutture prioritarie utili alla sostenibilità degli interventi.

Come già si evince dalla relazione generale, il Comune in considerazione degli obiettivi del proprio mandato amministrativo, stabilisce di utilizzare nel primo P.O.C., la quota di capacità edificatoria non superiore al 20% del dimensionamento fissato dal P.S.C. che, viene reperita negli ambiti perequativi residenziali e produttivi alle condizioni definite dall'art. 3.3, commi 2, 3 e 4 delle Norme del P.S.C..



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Si tratta sostanzialmente di un POC che tende a dare una risposta alle necessità emerse nella fase consultiva, di meglio definire sia da un punto di vista morfologico che funzionale e di dotazioni, la città consolidata, sia mediante la realizzazione degli ambiti individuati dal PSC, sia mediante l'inserimento di aree di ricucitura

Nella Relazione generale sono stati riportati i dati relativi alla Superficie utile lorda messa in campo e le opere necessarie a rendere sostenibili sia da un punto di vista ambientale che sociale ed economico gli interventi.

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

Dal punto di vista del dimensionamento, a fronte di una disponibilità che il PSC affida al primo Poc per la residenza di mq 18.283,26 di Sul, si utilizzano 4.055,10 mq. per nuovi ambiti e 3.655,00 mq. per le ricuciture in relazione alla reale domanda locale (su mq. 3.656,65 utilizzabili). Il dimensionamento consentirà la realizzazione di n° 64 alloggi per il quinquennio 2012-2016.

Per il produttivo il PSC affida al primo POC mq. 7.780,11, si utilizzano 5.791,00 mq. per nuovi ambiti e 1.556,02 mq. per le ricuciture in relazione alla reale domanda locale (su mq. 1.556,02 utilizzabili). Il dimensionamento consentirà l'occupazione di 44 addetti per il quinquennio 2012-2016.

Il Poc al fine di incrementare i servizi alle residenze prevede, la realizzazione di strutture commerciali di tipologia merceologica con superficie di vendita medio piccole (fino ad 800 mq.per l'alimentare e fino a 1.500 mq. Per il non alimentare) da localizzarsi come indicato nell'allegato "*Pianificazione urbanistica commerciale*". Tali strutture sono identificate nello stesso Allegato. Indicazioni e prescrizioni riguardanti tali strutture di vendita e le rispettive dotazioni, sono contenute nelle apposite schede di assetto urbanistico.

Relativamente alle dotazioni territoriali, l'aggiornamento del Programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi inseriti nel POC, delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione e alla descrizione



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione. I parametri per la determinazione delle quote per dotazioni territoriali a carico di ogni intervento/proposta sono indicate nella tabella 7, della Relazione generale. 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.