



# COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

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



## NORME



**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

## NORME

---

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

---

## Sommario

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
Articolo 1.1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale .....	5
Articolo 1.2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia .....	5
Articolo 1.3 - Elaborati costitutivi del POC .....	5
Articolo 1.4 - Rapporti con il PSC .....	6
Articolo 1.5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale .....	6
Articolo 1.6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi .....	6
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE .....	9
Articolo 2.1 - Modalità di attuazione degli interventi .....	9
Articolo 2.2 – Programma di attuazione delle dotazioni territoriali .....	9
Articolo 2.3 – Ambito di applicabilità della ValSAT .....	11
Articolo 2.4 - Applicazione di norme del PSC per la tutela delle risorse ambientali .....	12
Articolo 2.5 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori .....	12
Articolo 2.6 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi ..	12
Articolo 2.7 - Modifiche al POC .....	13
Articolo 2.8 – Interventi per l’edilizia abitativa sociale .....	13
Articolo 2.9 – Piano del commercio .....	14



## COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 1.1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
2. Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:
  - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
  - b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
  - c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
  - d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
  - e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
  - f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.L. 42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

#### Articolo 1.2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'articolo 41 comma 1 della L.R. 20/2000.
2. Ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
  - a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - b) all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

#### Articolo 1.3 - Elaborati costitutivi del POC

1. Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
  - a) Relazione;
  - b) Norme;



## COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

- c) Documento programmatico per la qualità urbana
- d) Condizioni di fattibilità economica e finanziaria
- e) Schede di assetto urbanistico E Accordi con i privati ex articolo 18 L.R.20/2000;
- f) Piano del Commercio
- g) Tavole di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC;
- h) Tavole di inquadramento cartografico delle dotazioni territoriali esistenti e di progetto;
- i) Allegato di individuazione delle aree interessate da vincoli espropriativi e dei nominativi di coloro che risultano proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali;
- j) ValSAT - Relazione
- k) ValSAT - Allegati cartografici
- l) Indagini geologiche
- m) Programma delle Opere Pubbliche 2011- 2013 ed elenco integrativo delle Opere Pubbliche da realizzare in sede di POC
- n) Tabella Comparti attuativi RUE.

### **Articolo 1.4 - Rapporti con il PSC**

- 1 Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute nelle sue Norme.
- 2 Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale; pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale) nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti ma non nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni di cui l'Amministrazione Comunale terrà conto anche nelle fasi successive dell'attuazione del PSC (varianti al POC e POC successivi).
3. La modifica alla perimetrazione degli ambiti di PSC che non vengono attivati dal presente POC, anche qualora comporti una riduzione o un ampliamento del suddetto perimetro, non comporta variazione della SUL complessiva attribuita all'ambito dal PSC che viene attribuito in modo proporzionale a tutti i proprietari ricadenti all'interno dell'ambito.

### **Articolo 1.5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale**

- 1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'articolo 13 della L.28.1.1977 n.10.
- 2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

### **Articolo 1.6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi**

- 1 Ai sensi del comma 4 dell'articolo 30 della L.R. 20/2000, il P.O.C. può essere
-



## COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

- adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.
2. I PUA ed i Progetti Unitari devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo/Convenzione stipulata per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC;
  3. La superficie edificabile assegnata dal POC riportata nella relativa scheda di attuazione e non può essere modificata se non con Variante al POC. Le dotazioni territoriali (parcheggi, verde, piste ciclabili, attrezzature comuni) sono definite nella Scheda di attuazione ai sensi delle NTA del RUE vigente all'adozione del POC. In caso di riscontrato errore nella Scheda devono essere comunque cedute le aree ai sensi delle NTA del RUE. Le opere compensative per la sostenibilità dell'intervento da realizzare o monetizzare possono essere modificate con Deliberazione della Giunta Comunale previo assenso scritto del soggetto attuatore purché siano contenute nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
  4. L'accoglimento della richiesta di approvazione del PUA, ovvero di Permesso di costruire per interventi di modesta entità qualora previsto nella Scheda di attuazione, è subordinata alla sottoscrizione dell'Accordo con il Comune, in cui sono espressamente accettate le condizioni fissate dal POC relative alle opere compensative per la sostenibilità dell'intervento, alla quota di ERS qualora dovuta e in generale alle condizioni contenute nella relativa scheda di attuazione. Nel caso in cui gli Accordi non dovessero essere sottoscritti, non saranno assegnati i relativi diritti edificatori, e gli interventi potranno essere stralciati dal POC, eventualmente a favore di altri che nel frattempo saranno stati definiti e concordati.
  5. Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per la perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.
  6. Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.
  7. Modifiche in sede di progettazione del PUA o del Permesso di costruire convenzionato, rispetto all'assetto localizzativo delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e/o dei lotti, nel rispetto delle superfici riportate nella relativa Scheda attuativa di POC, non sono ritenute varianti sostanziali e non comportano l'obbligo di cui al successivo comma 4.
  8. Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'articolo 35 comma 4 della L.R. 24.3.2000 n.20, il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e
-



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

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

circostanziate.



## COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

#### Articolo 2.1 - Modalità di attuazione degli interventi

- 1 Gli interventi inclusi nel POC sono relativi alle proposte pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso, selezionate dall'Amministrazione Comunale in base ai criteri di formazione del POC, per le quali, al termine della fase di approvazione del POC, i soggetti proponenti hanno firmato col Comune apposito accordo ex art. 18 nel quale si impegnano all'attuazione degli interventi, alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree secondo le specifiche individuate nella scheda attuativa del POC e al rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda di assetto urbanistico del PSC.
- 2 Nel caso in cui una o più proprietà di ambiti inseriti nel POC non abbiano sottoscritto l'Accordo di cui al comma precedente, i diritti edificatori relativi e le trasformazioni previste si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo nei termini stabiliti dalla Scheda di attuazione o dalla Giunta comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante al POC all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC.
3. Il POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'articolo 34 della L.R. 24.3.2000 n.20.
4. Il presente Piano è preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo e contiene un allegato in cui sono elencate le aree interessate dal vincolo e i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione di cui al comma 2, gli interessati possono presentare osservazioni. In sede di approvazione del POC il Consiglio comunale è tenuto all'esame puntuale delle osservazioni presentate dai soggetti interessati dai vincoli espropriativi. Il Comune potrà, pertanto, adottare le procedure previste dalla L.R. 37/2002 qualora si rendano necessarie per l'attuazione degli interventi previsti nel POC. Si puntualizza che i vincoli espropriativi possono essere riconfermati una sola volta, tramite la strumentazione urbanistica e con le modalità di legge; pertanto, i vincoli espropriativi introdotti per la prima volta nel P.R.G. e ribaditi nel presente P.O.C. non possono essere riconfermati e la loro validità corrisponde a quella quinquennale del P.O.C..

#### Articolo 2.2 – Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

- 1 In base all'art.30 e agli artt.A-12, A-13, A-22, A-24 e A-26 della LR 20/2000 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati.



## COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

- 2 Il concorso alle dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) avviene applicando criteri perequativi stabiliti dal POC, attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere (oltre agli oneri di urbanizzazione dovuti in rapporto all'intervento specifico) in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati, come contributo di sostenibilità finalizzato alla qualificazione complessiva del territorio. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare, in base alla tabella 2.2, differenziando la percentuale di contributo (riferita alla valorizzazione immobiliare generata) tra gli ambiti residenziali di nuovo insediamento, gli ambiti produttivi, il cambio d'uso a commerciale (media struttura di vendita). I criteri e parametri di cui sopra possono essere aggiornati e/o modificati dalla Giunta Comunale indipendentemente dal processo di formazione del POC o di sue varianti.

<b>Tipologia richiesta</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Contributo unitario di sostenibilità</b>
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Residenziale	180 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)
Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC	Residenziale	100 euro/mq di SUL attivata dal POC
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Terziario - commerciale	180 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)
Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC	Terziario - commerciale	100 euro/mq di SUL attivata dal POC
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Produttivo - artigianale	60 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)
Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC	Produttivo - artigianale	30 euro/mq di SUL attivata dal POC
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Terziario alberghiero	100 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Commerciale (media struttura di vendita)	20 euro/mq di SUL esistente con cambio d'uso



## COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Monetizzazione di ERS nei casi in cui non ci siano le condizioni per la cessione	Residenziale	20 euro/mq di SF
Monetizzazione di ERS nei casi in cui non ci siano le condizioni per la cessione	Produttivo	1 euro/mq di SF
Valore delle aree da acquisire da parte dell'Ente per la realizzazione di opere	Interesse collettivo	20 euro/mq.
Cambio d'uso delle strutture Commerciali per l'inserimento nel piano del commercio di medie strutture di vendita	Commerciale	20 euro/ mq di SUL oggetto di cambio d'uso

- 3 Nell'agenda di attuazione del Piano è contenuto il "programma di attuazione delle dotazioni territoriali" quale documento correlato al POC, che può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera di Giunta, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.
- 4 L'aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati o da altre risorse comunali o pubbliche, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

### Articolo 2.3 – Ambito di applicabilità della ValSAT

- 1 Le condizioni di sostenibilità derivanti dalla VALSAT, che contengono specifiche prescrizioni relative anche agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.
- 2 Qualora nella Scheda di attuazione le condizioni di sostenibilità prevedano un approfondimento nella valutazione ambientale di determinate risorse, in sede di PUA o di Permesso di costruire, specifiche analisi devono essere allegare agli



## COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

elaborati di RUE e il progetto dovrà tenere conto di tali aspetti ai fini autorizzativi.

### **Articolo 2.4 - Applicazione di norme del PSC per la tutela delle risorse ambientali**

- 1 Negli ambiti caratterizzati da vulnerabilità alta ed elevata sono consentiti nel sottosuolo solo usi e tipologie di interventi edilizi che non possano costituire fonte di pericolo di contaminazione dell'acquifero da parte di sostanze idroinquinanti. Per le norme tecniche relative si fa riferimento al RUE, che definisce per tali situazioni le esclusioni di usi e attività, e introduce prescrizioni e modalità tecniche compatibili per l'esecuzione di vani interrati e di fondazioni profonde.
- 2 Negli ambiti caratterizzati da vulnerabilità alta ed elevata sono da applicare, per le funzioni produttive e per quelle residenziali e terziarie, le rispettive prescrizioni tecniche e le modalità di verifica da parte degli Enti competenti (ARPA e AUSL) relative, in particolare, al divieto di usi pericolosi, alle caratteristiche della rete fognaria e allo stoccaggio di sostanze idroinquinanti. Le norme tecniche sono contenute nel RUE e ad esse si fa riferimento nell'attuazione degli interventi inseriti nel POC.
- 3 Le schede di VALSAT, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.

### **Articolo 2.5 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori**

1. L'accordo attuativo del POC contiene almeno i seguenti elementi:
  - a) termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PUA o il progetto unitario;
  - b) parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POC e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);
  - c) obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
  - d) eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
  - e) eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
  - f) eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

### **Articolo 2.6 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi**

- 1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), secondo le procedure ivi contenute.
- 2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal



## COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

RUE.. Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

### Articolo 2.7 - Modifiche al POC

1. Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente POC il Comune predisporrà e approverà un nuovo POC. I PUA e gli interventi edilizi, in corso di attuazione alla scadenza del POC, in quanto già convenzionati e con le opere di urbanizzazione iniziate, saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.
2. Durante il periodo di vigenza del presente POC il Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POC, all'approvazione di una Variante, nel rispetto del PSC. Costituiscono modalità di integrazione o modifica del POC:
  - a) gli Accordi con i privati di cui all'articolo 18 della L.R. 24.3.2000 n.20;
  - b) i PUA in variante al POC, purché già precedentemente approvati e inseriti nel POC.
  - c) una Variante specifica o generale al POC, predisposta dall'Amministrazione Comunale.
3. Sono autorizzate tramite determina del dirigente competente le modifiche all'assetto previsto nelle "Schede di assetto urbanistico" purché tali modifiche non alterino le caratteristiche tipologiche previste, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

### Articolo 2.8 – Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1. La quota di superficie complessivamente destinata ad interventi di edilizia abitativa sociale (ERS) nel POC non è inferiore al 20% delle superfici fondiari destinate a residenza per la quota proporzionale alla SUL assegnata dal POC derivante dal dimensionamento del PCS (con esclusione dell'edificabilità già presente nel RUE soggetta a trasferimento). Nelle schede di attuazione riferite a interventi di modesta entità non è stata richiesta la dotazione per ERS garantita comunque nel POC nel suo complesso.
2. In sede di PUA o di Permesso di costruire convenzionato verrà verificata la disponibilità del soggetto attuatore a realizzare gli interventi di ERS soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia).
3. E' prevista la possibilità di convertire in sede di PUA, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata e di affitto in alloggi ceduti gratuitamente al Comune, avendo come riferimento di massima per la vendita convenzionata o l'affitto, il rapporto di superficie convenzionata di 5:1 (1 mq. di SC ceduta gratuitamente ogni 5 mq. di SC da convenzionare per la vendita o per l'affitto).
4. Per ogni lotto di ERS l'indice di edificabilità è il medesimo utilizzato nel PUA .



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

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

---

### **Articolo 2.9 – Piano del commercio**

1. Il POC ha valore di Piano del Commercio per le medie strutture di vendita. Nell'Allegato "Piano del Commercio" sono riportate le strutture di vendita autorizzate, per le quali viene prevista la massima superficie autorizzabile purché vengano corrisposte al Comune le opere compensative di sostenibilità dell'intervento e nel rispetto dei Regolamenti comunale e delle normative nazionali, regionali e provinciali in materia di commercio.
2. Nel Piano del Commercio vengono confermate le previsioni di medie strutture commerciali di cui alla DCC n. 4/2004 non ancora assegnate alle medesime condizioni di cui al punto precedente e vengono inserite le specifiche previsioni di POC.
3. La disciplina per l'autorizzazione delle medie strutture di vendita è contenuta nel relativo Regolamento comunale.