



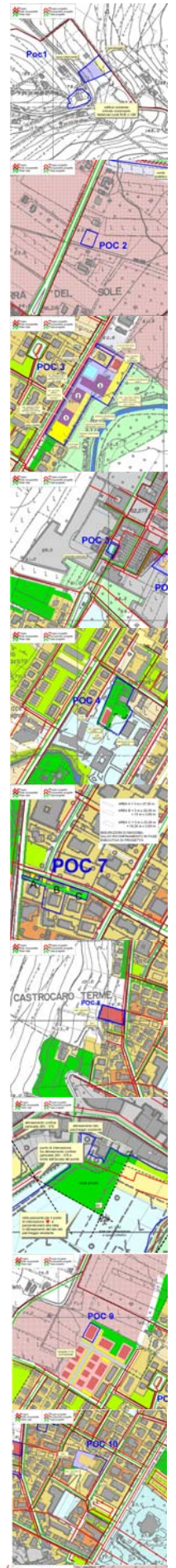
**COMUNE DI
CASTROCARO TERME E
TERRA DEL SOLE**

**PIANO
OPERATIVO
COMUNALE**

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



RELAZIONE





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

RELAZIONE

ADOZIONE

Delibera C.C. n.038 del 21 Luglio 2011

APPROVAZIONE

Delibera C.C. n._____ del _____

Il Sindaco

Francesca Metri

L'Assessore all'Urbanistica

Giuseppe Petetta

Il Segretario Comunale

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 Castrocaro Terme e

Terra del Sole

Geom. Fabrizio Di Lorenzo



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

<i>Premessa</i>	5
<i>Il dimensionamento</i>	6
<i>La fase concertativa e gli accordi</i>	10
<i>Le aree oggetto di avviso pubblico e le proposte del POC</i>	14
<i>Invasi irrigui</i>	16
<i>Gli esercizi commerciali</i>	19
<i>Programma di attuazione delle dotazioni territoriali</i>	20
<i>La Valsat</i>	22



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

RELAZIONE

Premessa

La Legge regionale 24.3.2000 n.20 dispone, per i Comuni, l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, quale strumento urbanistico che, in conformità alle previsioni del P.S.C., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

I contenuti del POC sono individuati dall'art. 30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi;
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento;
- indicazioni delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti ;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico, coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, è stata avviata l'elaborazione del P.O.C. e, a tal fine, il comune di Castrocara Terme e Terra del Sole ha attivato forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con i cittadini e le associazioni economiche e sociali presenti sul territorio.

In tal senso è stato approvato dal C.C. in data 21 settembre 2009 con delibera n.57, a scopo consultivo, un "avviso pubblico" - al fine di valutare le proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standards di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal PSC - per l'inserimento nel primo POC di aree ricadenti negli ambiti consolidati e del centro storico secondo le previsioni del PSC approvato con Delibera C.P. n. 68886/146 del 14/09/2006. Tale avviso ha portato alla valutazione di 41 proposte, 36 delle quali considerate dalla Commissione di valutazione, esplicitate nella richiesta e coerenti con i contenuti dell'avviso.



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Il dimensionamento

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 redistribuire 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 nel primo P.O.C., la quota di capacità edificatoria non superiore al 20% del dimensionamento fissato dal P.S.C. che, nell'arco temporale della sua vigenza, il presente 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:



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

TABELLA 1

Tipo	N.	St	Località	Ut	Sul A12	Sul A13	Abitanti	Addetti
A12	5b	68.914	CT-Biondina	0,100	6.891,45	0,00	137,83	0,00
A12	14	25.663	PS-Ca Nova	0,100	2.566,28	0,00	51,33	0,00
A12	12	21.595	Pieve Salutare	0,100	2.159,46	0,00	43,19	0,00
A12	9	105.008	CT-Longara	0,075	7.875,61	0,00	157,51	0,00
A13	10	41.662	CT-Laghetto	0,200	0,00	8.332,36	0,00	49,60
A12	3	142.090	TdS-Mercatile	0,100	14.208,95	0,00	284,18	0,00
A12	2	113.917	TdS-Boboli	0,075	8.543,81	0,00	170,88	0,00
A12	7	27.112	CT-Consorzio Agrario	0,150	4.066,79	0,00	81,34	0,00
A12	11	56.785	CT-Colombarina	0,050	2.839,27	0,00	56,79	0,00
A12	16	6.740	Sadurano	0,100	674,01	0,00	13,48	0,00
A13	1	27.507	TdS-Sacco e Vanzetti	0,200	0,00	5.501,36	0,00	32,75
A13	13	38.386	PS-Montecchio	0,200	0,00	7.677,30	0,00	45,70
A12	15	50.241	CT-Longara	0,100	5.024,13	0,00	100,48	0,00
A13	6	1.692	CT-Consorzio Agrario	0,200	0,00	338,36	0,00	2,01
A13	17	7.455	Castrocaro-via Marconi	0,200	0,00	1.490,96	0,00	8,87
TOT SUL AMBITI A12		45.784		TOT AMBITI	54.849,77	23.340,34	1.097,00	138,93
TOT SUL AMBITI A13		17.839		TOT DIC 2004			6.303,0	
				% SU 2004			17,4	



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Le seguenti tabelle indicano:

- le Sul, per residenza e produttivo, di Psc disponibili nel primo Poc, per nuovi ambiti e ricuciture, nonché quelle utilizzate nel primo Poc
- le quote percentuali degli ambiti, nessuno dei quali oggetto del primo POC, ai quali viene detratta la relativa quota di SUL di mq. 3.205,00 per la residenza e di mq.1.000,00 per il produttivo:

TABELLA 2

Sul 1^ Poc A12	18.283,26	33%
Disponibile	13.712,44	25%

Sul 1^ Poc A12	3.834,10
Utilizzata	

Sul 1^ Poc A13	7.780,11	33%
Disponibile	5.835,08	25%

Sul 1^ Poc A13	5.791,00
Utilizzata	

Ricuciture	3.656,65	Residenza
Disponibile	1.556,02	Produttivo

Ricuciture	3.205,00	Residenza
Utilizzata	1.000,00	Produttivo

Tipo	N.	Località	Millesimi ambiti A12	Sul A12 da togliere	Millesimi ambiti A13	Sul A13 da togliere
A12	5b	CT-Biondina	150,52	482,42	0,00	0,00
A12	14	PS-Ca Nova	56,05	179,65	0,00	0,00
A12	12	Pieve Salutare	0,00	0,00	0,00	0,00
A12	9	CT-Longara	172,02	551,31	0,00	0,00
A13	10	CT-Laghetto	0,00	0,00	467,09	467,09
A12	3	TdS-Mercatile	310,35	994,66	0,00	0,00
A12	2	TdS-Boboli	186,61	598,09	0,00	0,00
A12	7	CT-Consorzio Agrario	0,00	0,00	0,00	0,00
A12	11	CT-Colombarina	0,00	0,00	0,00	0,00
A12	16	Sadurano	14,72	47,18	0,00	0,00
A13	1	TdS-Sacco e Vanzetti	0,00	0,00	0,00	0,00
A13	13	PS-Montecchio	0,00	0,00	430,37	430,37
A12	15	CT-Longara	109,73	351,70	0,00	0,00
A13	6	CT-Consorzio Agrario	0,00	0,00	18,97	18,97
A13	17	Castrocara-via Marconi	0,00	0,00	83,58	83,58
			1.000,00	3.205,00	1.000,00	1.000,00



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

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

TABELLA 3

Tipo	N.	St	Località	Ut	Sul A12	Sul A13	Abitanti	Addetti
A12	5b	68.914	CT-Biondina	0,100	6.409,0	-	128,2	-
A12	14	25.663	PS-Ca Nova	0,100	2.386,6	-	47,7	-
A12	12	21.595	Pieve Salutare	0,100	8.543,8	-	170,9	-
A12	9	105.008	CT-Longara	0,075	7.324,3	-	146,5	-
A13	10	41.662	CT-Laghetto	0,200	-	7.865,3	-	46,8
A12	3	142.090	TdS-Mercatile	0,100	13.214,3	-	264,3	-
A12	2	113.917	TdS-Boboli	0,075	7.945,7	-	158,9	-
A12	7	27.112	CT-Consorzio Agrario	0,150	4.066,8	-	81,3	-
A12	11	56.785	CT-Colombarina	0,050	2.839,3	-	56,8	-
A12	16	6.740	Sadurano	0,100	626,8	-	12,5	-
A13	1	27.507	TdS-Sacco e Vanzetti	0,200	-	5.501,4	-	32,7
A13	13	38.386	PS-Montecchio	0,200	-	7.246,9	-	43,1
A12	15	50.241	CT-Longara	0,100	4.672,4	-	93,4	-
A13	6	1.692	CT-Consorzio Agrario	0,200	-	319,4	-	1,9
A13	17	7.455	Castrocara-via Marconi	0,200	-	1.491,0	-	8,9
TOT AMBITI A12		618.066	TOT AMBITI		58.029,1	22.423,9	1.160,6	133,5
TOT AMBITI A13		116.702	TOT DIC 2004				6.303,0	
			% SU 2004				18,4	

Il dimensionamento consentirà la realizzazione di n° 59 alloggi. Tale quota costituisce il riferimento all'immissione sul mercato di una quota di alloggi per il quinquennio 2012-2016, 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 40 addetti per il quinquennio 2012-2016.



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

La fase concertativa e gli accordi

Al fine di verificare le condizioni di fattibilità degli interventi da inserire nel POC e di accertare la concreta disponibilità dei proprietari e operatori a tradurre tali obiettivi in scelte attuative da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, il Comune ha organizzato una fase concertativa con i soggetti proponenti, anche allo scopo di definire una compensazione economica condivisa dalle parti, mediante l'applicazione di un "onere per la sostenibilità" degli interventi da fare confluire in un fondo costituito da un capitolo di bilancio dedicato alle opere e/o attrezzature utili alla collettività, commisurate ai carichi insediativi determinati dalla realizzazione delle previsioni del POC. L'entità delle aree inserite nel POC ha portato alla definizione e applicazione di un onere economico da convogliare in poche ma più consistenti opere piuttosto che tante piccole opere, valutate necessarie in termini di ricadute positive sulla collettività, anche in relazione alla verifica delle dotazioni territoriali, e che l'amministrazione comunale eseguirà direttamente.

Nella fase di concertazione, in seguito alla valutazione più approfondita delle proposte dal punto di vista della reale fattibilità e sostenibilità ambientale, sociale ed economica, sono scaturite proposte più concrete tradotte nelle schede di POC e negli schemi di Accordo pubblico-privati redatti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, dove sono definiti gli impegni dei singoli operatori, che i proponenti hanno sottoscritto in atti unilaterali d'obbligo sottoposti all'Amministrazione comunale per essere infine - con l'approvazione del POC - oggetto di sottoscrizione da parte di entrambe le parti, ed in seguito contenuto di convenzionamento in sede di PUA o di Permesso di costruire.

Il calcolo dell'onere di sostenibilità, aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) risponde a parametri già utilizzati in situazioni simili in tempi recenti ed in aree prossime. Detto onere è stato quantificato con apposita valutazione approvata dalla Giunta Comunale con delibera n.115 del 3 dicembre 2010 e successive modifiche ed integrazioni, tenendo conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nel POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori. Gli oneri aggiuntivi sono valutati complessivamente pari ad un importo di Euro 615.981,00 oltre ad Euro 1.003.514,70



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

derivanti da realizzazione di opere pubbliche o cessioni di aree, per un totale generale di Euro 1.619.495,70.



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

TABELLA 4

N.	Ditta	Località	Ambito	Monetizza (onere sostenib)	Cessione
1_2	Albertelli Roberto	Bagnolo	A18	0,00	0,00
3	Padovani	Via Sacco e Vanzetti	A12	0,00	0,00
4	Istituto Diocesano	Via Marconi	A13	0,00	492.965,70
5	Santoni Irene, Laura e Margherita	Via Parri	AC	33.000,00	23.400,00
10	Benedetti Anna	Via Martiri della Libertà	AC	10.450,00	8.700,00
11	Lucarelli Maria Cristina	Via delle Sorgenti	A19b	78.180,00	0,00
12	Mengozi Giuseppe	Via Matteotti	AC	0,00	273.000,00
16	Piolanti Fabrizio	Via Alighieri	AC	60.000,00	0,00
18	Benericetti Bruno	Via Piave	A12	76.000,00	0,00
29	Bandini Nicolina	Via Sacco e Vanzetti	A13	104.300,00	0,00
32	Vallicelli Paolo	Via Flavio Biondo	A12	120.100,00	130.000,00
35	Bassani Carla	Via Nazionale	A12	75.151,00	75.449,00
36	Rossi Franco	Via della Fratta	A18	58.800,00	0,00
37	Fregnani Gualtiero	Via don Minzoni	A18	0,00	0,00
41	Ruffilli Urbano Centro Sociale TDS	Terra del Sole	A8	0,00	0,00
				0,00	0,00
				615.981,00	1.003.514,70
				1.619.495,70	

Quanto al versamento del suddetto onere, esso è frazionato come segue: 20% prima dell'adozione del POC, 80% entro 180 giorni dalla data di approvazione del POC; detto onere è stato quantificato tenendo conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nel POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori; il 20% degli oneri risulta già versato presso la Tesoreria Comunale; l'Amministrazione Comunale intende destinare i fondi corrispondenti ai suddetti oneri



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

secondo quanto analiticamente descritto nel documento di “Fattibilità economica” ed ha predisposto a tal fine specifico capitolo di bilancio denominato “Contributi compensativi per la sostenibilità degli interventi inseriti nel primo POC di Castrocaro Terme e Terra del Sole”.



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Le aree oggetto di avviso pubblico e le proposte del POC

Le aree oggetto di avviso pubblico erano le seguenti:

1. Attivazione degli ambiti di trasformazione con destinazione residenziale e produttiva come riportato nelle schede del PSC, per il Capoluogo e per le Frazioni (Terra del Sole, Pieve Salutare, Sadurano) relativamente a nuovi ambiti di trasformazione, agli ambiti consolidati e al centro storico;
2. Attivazione dell'ambito di riqualificazione urbana previsto in località Pianello per la dismissione delle attività incompatibili, l'eliminazione delle strutture presenti e la relativa valorizzazione dell'area;
3. Utilizzazione di una porzione della complessiva capacità insediativa del P.S.C. per la redistribuzione a favore della più minuta agglomerazione urbana e per ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano del capoluogo e delle frazioni, ai sensi dell'articolo 3.3 comma 2 delle Norme del P.S.C.;
4. Attivazione di proposte per le strutture commerciali al fine di dotare gli ambiti e la città di servizi;
5. Attivazione di ambiti di trasformazione residenziale disponibili ad ospitare quote di edificazione da perequare, finalizzate ad interventi di riqualificazione ambientale che prevedano la delocalizzazione di attività incongrue (esempio allevamenti). Tali proposte costituiranno elemento di priorità;
6. Contributo e/o realizzazione del Palazzetto dello sport e/o quota parte;
7. Realizzazione di un parcheggio e interventi di valorizzazione del viale principale a Castrocara Terme e Terra del Sole;
8. Realizzazione di interventi per la messa in sicurezza della viabilità e di un ponte di collegamento già previsto dalla pianificazione comunale per creare una migliore accessibilità dalla statale 67 alla Cittadella di Terra del Sole, nonché un nuovo ingresso al paese nei pressi del centro sportivo con provenienza dalla statale 67;
9. Disponibilità a cedere gratuitamente superfici fondiarie per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e/o disponibilità a realizzare quote di ERS;
10. Interventi di valorizzazione turistica per il territorio delle Terme e campo da golf;
11. Interventi previsti nel piano triennale delle opere pubbliche.



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Le proposte confluite nel POC sono riportate nelle "Schede" con valore normativo, che riportano i parametri urbanistici ed edilizi, gli oneri, le prescrizioni e le condizioni di attuazione.

Gli ambiti e ricuciture proposti nelle schede di POC in approvazione, sono i seguenti:

N.	Ditta	Località
1_2	Albertelli Roberto	Bagnolo
3	Padovani	Via Sacco e Vanzetti
4	Istituto Diocesano	Via Marconi
5	Santoni Irene, Laura e Margherita	Via Parri
10	Benedetti Anna	Via Martiri della Libertà
11	Lucarelli Maria Cristina	Via delle Sorgenti
12	Mengozzi Giuseppe	Via Matteotti
16	Piolanti Fabrizio	Via Alighieri
18	Benericetti Bruno	Via Piave
29	Bandini Nicolina	Via Sacco e Vanzetti
32	Vallicelli Paolo	Via Flavio Biondo
35	Bassani Carla	Via Nazionale
36	Rossi Franco	Via della Fratta
37	Fregnani Gualtiero	Via don Minzoni
41	Ruffilli Urbano Centro Sociale TDS	Terra del Sole



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Invasi irrigui

In adempimento a quanto previsto dall'art. 3.33 di PSC ed alle riserve dell'Amministrazione Provinciale, è stata effettuata, con il supporto del Servizio Agricoltura Provinciale, una verifica degli invasi irrigui ed una stima del fabbisogno idrico quinquennale che di seguito si riporta.

Il fabbisogno idrico da soddisfare attraverso la realizzazione di invasi irrigui può essere calcolato applicando alla SAU comunale per frutteti (colture legnose) un parametro di evaporazione di 5 mm./mq. e per un periodo annuo di 100 giorni (estivo), considerando che la SAU di frutteto che si impianta ogni anno corrisponda a quella che viene eliminata; occorre aggiungere il consumo d'acqua per abbeverare gli animali e per pulire le stalle secondo il consumo per tipo di animale.

Per il Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole risultano i seguenti dati:

SAU totale da QC del PSC	SAU legnose da QC del PSC			Evaporazione		
Ha.	%	Ha.	Mq.	mm./mq.	mc. totali	mc. totali x 100 gg.
2.236,34	27,00%	246,44	2.464.400,00	5	12.322.000,00	1.232.200.000
					Per cinque anni	6.161.000.000,00

Capi animali	Consistenza da QC del PSC	Consumo acqua/capo	Consumo acqua totale	Consumo acqua totale
Tipo	numero	Litri	Litri	Mc.
Suini	10642	20	212.840	212,84
Bovini	0	50	0	0
Ovini	0	10	0	0
Avicoli	174629	2	349.258	349,258
			562.098,00	562,098
			Per cinque anni	2810,49



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Per un totale complessivo di:

	Esigenza idrica/anno	Esigenza idrica per cinque anni
Tipo	Mc.	Mc.
Colture legnose	1.232.200,000	6.161.000,000
Capi animali	562,098	2810,49
TOTALE	1.603.006,89	8.015.031,94

La consistenza attuale di invasi irrigui risulta essere la seguente:

Area		Volume	
Mq.	Ha.	Mc./Ha.	Mc.totali
40.500,70	4,05	95.000,00	384.756,65
		Per cinque anni	1.923.783,25

Ne deriva un fabbisogno ancora da soddisfare di:

8.015.031,94 mc. nei cinque anni e di 1.603.006,89 mc. in un anno

Il fabbisogno anzidetto riguarda tutto il territorio rurale e potrà essere soddisfatta mediante la realizzazione di invasi aziendali fino al raggiungimento della quota di fabbisogno qui individuata.

Il suddetto articolo 2.3 prevede che, in questa sede di adozione del primo P.O.C., si prevede che in aree ex art. 17 del PTCP e negli ambiti agricolo A17-A18-A19 e A20 di P.S.C. sono consentiti impianti per l'approvvigionamento idrico, specificatamente laghetti ad uso irriguo o promiscuo di dimensioni ridotte (massimo mc.50.000) e di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di questo Comune



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

o di parti della popolazione del Comune e di un Comune confinante; la compatibilità delle caratteristiche progettuali con il contesto ambientale, rispetto al quale l'inserimento deve essere attentamente valutato anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico, sarà oggetto di screening o di valutazione d'impatto ambientale. In attesa di adeguata pianificazione provinciale settoriale, la possibilità di prevedere invasi idrici ad uso irriguo è limitata a quelli posti al servizio della singola azienda e la possibilità di realizzare le previsioni in oggetto è subordinata all'adozione, all'interno dell'azienda agricola, di sistemi di irrigazione a basso consumo d'acqua.

Per quanto sopra non si individuano cartograficamente i siti trattandosi di piccoli invasi aziendali che potranno essere oggetto di intervento da parte dei proprietari in considerazione di condizioni quali contributi pubblici o siccità stagionali non prevedibili al momento.

Nelle Norme di P.O.C. è stata recepita la prescrizione del Servizio Tecnico di Bacino che prevede che "I progetti di impianti di approvvigionamento idrico, quali i laghetti, che ricadono in aree ex articolo 17 del P.T.C.P. ed in aree ex articolo 3 – Aree ad elevata probabilità di esondazione - del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, devono essere subordinati alla preventiva valutazione del Servizio Tecnico di Bacino per verificarne sia l'assoggettamento alla disciplina normativa sopra citata, sia il rispetto delle norme in materia di utilizzazione di risorse idriche e di assetto idraulico".



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Gli esercizi commerciali

L'articolo 67, comma 6 del PTCP prevede che la pianificazione comunale possa, mediante specifiche varianti urbanistiche o in fase di approvazione del POC, proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita entro i limiti indicati e definiti in funzione degli abitanti del Comune.

Nel caso di Castrocaro Terme e Terra del Sole si ha:

- strutture di vendita per prodotti alimentari di dimensione medio - inferiore fino a 800 mq di superficie di vendita;
- strutture per prodotti non alimentari di dimensione medio - inferiore fino a 1500 mq di superficie di vendita.

Come stabilito dall'art. 3.28 del PSC del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, il POC può procedere all'individuazione di tali nuove strutture di vendita di rilevanza esclusivamente comunale come sopra definite e nel rispetto delle Deliberazioni regionali di settore, fra le quali la n. 6557 del 24.01.2005.

Lo stesso articolo di PSC, in recepimento dei dispositivi regionali, riporta ulteriori condizioni affinché sia esclusa la possibilità che si realizzi un'aggregazione di medie strutture di vendita tale da assumere un rango dimensionale o una capacità d'attrazione di livello sovracomunale.

Nel rispetto di quanto sopra riportato, nel presente POC si prevedono nuove strutture commerciali medio piccole. Tali strutture sono elencate e localizzate cartograficamente nell'elaborato "*Pianificazione urbanistica commerciale*".

L'insediamento delle strutture è subordinato al totale reperimento delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali, alla progettazione di una soluzione che garantisca un'adeguata accessibilità, nonché alla realizzazione di interventi di potenziamento, eventualmente necessari, della rete infrastrutturale viaria di collegamento coi tessuti insediativi esistenti e previsti.



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

I parametri per la determinazione delle quote per dotazioni territoriali a carico di ogni intervento/proposta sono quelli seguenti:

- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U5, U12, U13, U14, U15, U16):
P1 = 25 mq ogni 100 mq di SUL;
U = 50 mq ogni 100 mq di SUL, di cui non meno di 10 mq di P2
- B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (U3,U4, U6, U7, U10, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
P1 = 40 mq ogni 100 mq di SUL;
U = 50 mq ogni 100 mq di SUL.
- C) Per gli usi di tipo produttivo (usi U8, U26, U27, U28, U30, U31):
P1 = 5% della ST;
U = 10% della ST.
- D) Per gli usi U9, U11, U20, U21, U22, U23, U24, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55 non è richiesta cessione di aree.

Lo stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali, rappresentato nelle relative cartografie tematiche facenti parte integrante del P.O.C., è quello di cui alla tabella seguente che comprende anche le previsioni di POC; 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, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale, e tenuto conto del numero di 6.599 abitanti:



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

TABELLA 7

TIPO DOTAZIONE	Quota da Psc mq./ab.	Esistente mq.	Progetto mq.	Quota da Psc mq./ab.
a) strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);	4,50	29.895,26	1.368,39	4,53
b) strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture		3.060,73	1.827,74	0,46
c) strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;	2,00	19.725,48	0,00	2,99
d) strutture per attività culturali, associative e politiche;		16.465,86	0,00	2,50
e) luoghi per il culto;		17.458,57	0,00	2,65
f) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione	9,00	141.572,27	6.730,69	21,45
g) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;		127.315,49	210.971,00	19,29
h) parcheggi pubblici diversi dal diretto servizio dell'insediamento.	2,5 + 2	45.199,64	23.842,97	6,85



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

La Valsat

La Valsat è stata elaborata in sede di PSC per gli ambiti di nuova formazione del territorio comunale valutando le componenti ambientali e le eventuali criticità con le relative compensazioni. Tale Valsat è, quindi, esaustiva per tali ambiti mentre per gli interventi di “ricucitura” viene redatta apposita valutazione costituente elaborato del Piano.