

STUDIO SERVICE EDIL B. s.r.l.

Corso Mazzini n.10 - Forlì - Tel.0543/370253 - Fax.0543/457266
P.IVA-C.F.-R.I.(FC) 03493340404

OGGETTO DI INTERVENTO :

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA
RIGUARDANTE UN' AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE SITA NEL
COMUNE DI MELDOLA IN VIA LA GUALCHIERA - LOTTO "B"

ELABORATO :

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE :

CONSORZIO " LA GUALCHIERA"
sede in V.le Roma n°172 - Meldola (FC)
C.F.(P.I.) 03678070404

PROGETTISTA Dott. Ing. :

GABRIELE SALIMBENI

ELABORATO
GRAFICO:

DATA :

LUGLIO 2018

SCALA :

1:500

Spazio riservato all'Amministrazione Comunale ed agli Enti Pubblici :

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE UN'AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE SITA NEL COMUNE DI MELDOLA – VIA GALILEI - LOTTO "B"

COMMITTENTE: CONSORZIO "LA GUALCHIERA" Sede in Meldola (FC) V.le Roma 172, C.F. 03678070404.

La richiesta di approvazione riguardante il **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE UN'AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE SITA NEL COMUNE DI MELDOLA – VIA VIA GALILEI - LOTTO "B"**.

L'area di intervento va ad interessare la particella individuate al NCT del comune di Meldola al fg.04, p.lle n. 1156; 14; 15; 1185; 1186; 1187; 1157; di proprietà come di seguito esposto avente una superficie catastale di 24.743,00 mq. con una superficie reale pari a 23.290,00 mq e la particella n.1054 del comune di Meldola essendo sede stradale esistente.

Comparto A			
foglio	mappale	superfici	Proprietà
04	1156	21.526,00	CONSORZIO "LA GUALCHIERA"
04	14	1.537,00	CONSORZIO "LA GUALCHIERA"
04	15	986,00	CONSORZIO "LA GUALCHIERA"
04	1185	394,00	A.R. srl accordo con "LA GUALCHIERA"
04	1186	6,00	A.R. srl accordo con "LA GUALCHIERA"
04	1187	180,00	Astor accordo con "LA GUALCHIERA"
04	1157	114,00	"HERA SPA"
04	1054		COMUNE DI MELDOLA

In base alla sovrapposizione tra perimetro di PUA e perimetro catastale esistono aree, lungo il confine con il RIO Para, esterne al perimetro di PUA ma interne al perimetro catastale, di cui se ne è già tenuto conto nella valutazione della superficie all'interno del perimetro di PUA.

In base ad un ulteriore esame della documentazione prodotta si desume che alcune aree a confine con il Rio Para, in base ad una sovrapposizione tra planimetria catastale e perimetro reale sul posto, sono comprese nel perimetro di PUA ed esterne al perimetro delle particelle catastali di proprietà, e conseguentemente è possibile valutare la superficie di tali differenze.

Pertanto in base a tali elementi, l'area interna al perimetro catastale di proprietà e ricompresa all'interno del perimetro di PUA con esclusione delle aree sopraddette, può essere valutata pari a mq.23.290,00.

La normativa di riferimento per la redazione del PUA in oggetto è quella che discende dal PRG ancora vigente, con l'utilizzo dei parametri urbanistici sotto esposti, relativi alle aree "D1" Produttive Artigiano Industriali, con l'esclusione dal conteggio dei parametri urbanistici sia la particella n.1157 proprietà Hera spa, sia le particelle 1185; 1186; 1187; in quanto facente parte della porzione di territorio urbanizzato, utilizzato per il collegamento stradale, di cui è già stata

sfrutta la potenzialità.

Il PRG di riferimento è quello approvato con Delibera G.P.N. 20680/329 DEL 25/05/99 successivamente modificato ed integrato, da ultimo con Delibera G.P. N° 55242/282 DEL 11/07/2006, e D.C.C. n.94 del 19/12/2013 riguardante art.3.15 e 5.2 norme di PSC. Presa d'atto errore materiale.

In particolare la D.C.C. n.94 del 19/12/2013 è andata a eliminare una incongruenza tra la parte normativa del PSC e la sua parte cartografica, infatti durante l'iter di approvazione del PSC era stata inserita tale area nella variante generale al PRG approvata in data 13/06/2006 Delibera G.P.N.48176/239, senza apportare i necessari aggiornamenti.

I valori delle superfici delle aree assoggettate ad opere di urbanizzazione, sono di seguito riportati:

Standard urbanistici:

Dati urbanistici	Indici	Comparto
verde attrezzato (U1)	12,00% ST	1.397,40 mq
verde e attività collettive (U2)	10,00% STER	2.329,00mq
spazi di sosta e parcheggio (U1)	8,00% ST	931,60 mq
spazi pubblici per parcheggi (U2)	5,00% STER	1.164,50 mq

Caratteristiche del comparto:

Parametro	Comparto
Superficie territoriale (STER)	23.290,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale(Ut)	0.50 Mq / mq
Superficie utile lorda (ST)	11.645,00 mq

Inoltre l'area è soggetta al seguente sistema di Tutele e Vincoli di seguito riportato:

SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

- - Zona di espansione inondabile (Art. 17a PTCP)
- - Zona di tutela del paesaggio fluviale (Art. 17c PTCP)
- - Zona di tutela del sistema forestale e boschivo (Art. 10 PTCP)
- - Fascia di rispetto fluviale (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42)

Pertanto vi sono elementi lineari che producono distanze e/o fasce di rispetto all'interno del comparto, e precisamente il tracciato del Rio Para, la cui fascia e dimensione, inoltre è stata individuata in accordo con le direttive dell'ufficio dell'autorità di bacino regionale di Forlì.

La zona classificata di tutela del sistema forestale e boschivo (Art. 10 PTCP), risulta individuata in contrasto con le risultanze del rilievo e anche con le stesse cartografie del CTR, in particolare, il CTR individua zone a vigneto confermate anche dal rilievo, mentre la zonizzazione del sistema forestale e boschivo (Art. 10 PTCP) va a sovrapporsi al vigneto esistente. La zona boschiva così come richiamato nelle tavole di PTCP è ristretto al solo ambito di sponda al rio Para, in cui vi è presente una vegetazione spontanea confinata in tale ambito; Si fa presente che è stata presentata osservazione in Provincia per rettificare la cartografia del PTCP riguardante tale

contrasto con rilievo che è stata accolta.

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione seguendo anche le indicazioni prescrittive dei vari enti interessati.

La destinazione d'uso principale dei lotti è quella Produttiva come previsto nel PRG_RUE vigente, comprendendo tutte le altre compatibili con la zona di PRG e previste nello stesso strumento urbanistico, e ogni lotto ha la stessa destinazione d'uso.

Gli usi ammessi nell'area di intervento sono quelli che le NTA di PRG e i suoi allegati indicano per le zone produttive di seguito riportati:

Tali zone sono destinate alla costruzione di edifici e di attrezzature per l'insediamento di attività industriali e per l'artigianato, sia produttivo sia di servizio.

Vi è consentita anche la costruzione di:

- Magazzini, depositi, rimesse;
- Uffici e mostre connessi all'attività delle aziende;
- Locali e strutture per l'esercizio del commercio all'ingrosso;
- Locali e strutture di superficie non superiore al 20% della ST edificata, con un massimo di 100 mq. per la commercializzazione al minuto dei beni, degli articoli e delle merci di produzione diretta delle aziende singole o associate e/o di componenti strettamente connessi alla produzione stessa;
- Edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli operatori, lavoratori, residenti ed utenti delle zone stesse;
- Una abitazione per il titolare e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, pari a mq. 110 di ST per ogni opificio, maggiorati di mq. 10 per ogni 100 mq. di opificio, fino al limite massimo di mq. 150. La superficie dell'abitazione, da calcolarsi come al punto 2 dell'art. 3 precedente, verrà conteggiata nella ST complessiva e quella destinata all'attività compresi magazzini depositi e rimesse non può essere mai inferiore al 70% della ST totale costruita.

L'area oggetto di intervento risulta essere stata inserita come area produttiva in occasione della variante generale al PRG vigente dell'anno 2006, "VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.14 DELLA L.R. 47/78 RELATIVA ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE PROSSIME ALLA "BRETTELLA" DI INGRESSO A MELDOLA COMPRESSE FRA VIA FORNACI E VIA ROMA APPROVATA CON DELIBERA G.P. N° 48176/239 DEL 13/06/2006" in quanto aree di espansione produttive già previste e inserite nel PSC, e si precisa che tale variante ha escluso la possibilità di insediamento di attività pericolose e/o nocive e le attività dichiarate insalubri, pertanto queste vengono escluse dalla possibilità di insediamento.

Inoltre si precisa che la variante generale al PRG vigente dell'anno 2006, prevede che in fase di attuazione dei PUA, venga garantito un adeguato accesso al comparto con collegamenti alla viabilità esistente nel territorio, pertanto, il PUA in oggetto risolve adeguatamente tale prescrizione con il collegamento alla viabilità esistente, inserendo un breve tratto di nuova strada, inserito tra attività esistenti, Astor e Arena, che si sono resi disponibili per consentire tale sistemazione urbanistica; tale accesso coinvolge inoltre una porzione di parcheggio pubblico e/o area già comunale su cui si effettua una nuova sistemazione con inserimento dell'isola ecologica al servizio delle aree produttive.

L'intervento in oggetto riguarda la realizzazione di un Piano Urbanistico Attutivo di un'area produttiva sita a Meldola (FC) di proprietà del **CONSORZIO LA GUALCHIERA Soc. Coop.**

r.l., con accesso da via Galilei, con interessamento di due particelle di proprietà Arena e Astor, che il consorzio **LA GUALCHIERA Soc. Coop. r.l.**, ha opzionato dagli stessi proprietari al solo scopo di poter accedere all'area di intervento.

Si vuole ribadire che il consorzio **LA GUALCHIERA Soc. Coop. r.l.**, costituito fra artigiani della zona di Meldola, proprio per realizzare le urbanizzazioni delle aree artigianali di proprietà del consorzio stesso.

L'area oggetto di intervento risulta a destinazione produttiva, già inserita nel Piano Regolatore Generale vigente e pertanto è possibile dare corso a tale Piano Urbanistico, precisando che su tale area, con accesso da una strada vicinale, vi è una particella di proprietà di Hera spa con ivi collocato un impianto di rilancio e pompaggio delle acque nere, che l'intervento in oggetto non va a modificare, essendo questo un impianto di valenza pubblica, viene considerato opera di interesse pubblico, che non influisce sul PUA, e tale superficie non viene computata nel verde pubblico.

La dislocazione e l'organizzazione dei lotti è stata studiata in accordo con i vari soci del consorzio, per garantire una corretta ed eguale accessibilità e visibilità dell'area generale e delle singole aree, in particolare si è creato il lotto n.1 in adiacenza al lotto produttivo esistente assegnato al proprietario di tale lotto creando una opportunità di ampliamento anche in aderenza, come pure il lotto n.2 ed il n. 8 risultano assegnati ai proprietari dei lotti produttivi contigui esistenti, inoltre si è provveduto ad un confronto con i vari enti, al fine di addivenire una soluzione condivisa fra tutte le parti.

COMPARTO DI URBANIZZAZIONE.

- Il Verde pubblico concentrato in prevalenza sul fronte del Rio Para con accesso attraverso la strada vicinale sopraddetta, che ne consente l'accesso con mezzi adatti alla sua manutenzione nel tempo; Su tale area Verde viene individuato un tragitto e/o percorso attrezzato che nel tempo, potrà consentire di svilupparsi oltre a tale area di intervento; in tale area viene realizzata una depressione adeguata a consentire la laminazione delle acque meteoriche di tutta l'area di intervento.
- I parcheggi pubblici collocati in posizione centrale all'area di intervento in maniera di consentire una agevole manovra di inversione da parte di tutti i mezzi che accedono alla nuova lottizzazione in quanto la strada è a fondo cieco.
- La nuova strada di lottizzazione segue il percorso, rettilineo, e termina con parcheggio atto a consentire l'inversione di marcia come già detto.
- I lotti edificabili sono, come superficie e come collocazione, il risultato finale, dopo aver individuato le varie opere di urbanizzazione, collocando i lotti edificabili, in una zona tale da fronteggiare la nuova sede stradale, in modo tale da ottimizzare lo sfruttamento delle opere di urbanizzazione, strade, parcheggio e verde pubblico, da realizzare. Il lotto n.1 non viene dotato di accesso diretto sulla strada di lottizzazione, in quanto viene accorpato al lotto produttivo confinante edificato.

Nelle tavole di zonizzazione e piani-volumetriche, si vanno ad individuare le aree che ospitano le opere di urbanizzazione primarie, strade, parcheggi e verde pubblico e le aree fondiarie. Per le aree fondiarie si presentano i vari lotti fondiari, ciascuno con una propria potenzialità edificatoria, che si attesta sul fronte della nuova strada.

Si riportano per singolo lotto le caratteristiche di potenzialità edificatoria assegnate:

Comparto LA GUALCHIERA AREA "B"		
Lotti	SF	ST
1	1.066,00 mq	938,00 mq
2	1.976,00 mq	1.739,00 mq
3	2.730,00 mq	2.402,00 mq
4	2.076,00 mq	1.827,00 mq
5	1.368,00 mq	1.204,00 mq
6	1.100,00 mq	968,00 mq
7	1.314,00 mq	1.156,00 mq
8	1.601,00 mq	1.409,00mq

Di seguito si riporta un riassunto delle varie opere di urbanizzazione che si realizzano nel comparto:

	Area B
Superficie fondiaria (Sf)	13.231,00 mq
Parcheggi (P)	2.213,00 mq
Verde Pubblico	5.202,00 mq
Verde Pubblico escluso dal conteggio	1.586,00 mq
Strade (S)	1.029,00 mq
Cabina Enel	29,00
Superficie territoriale (STER)	23.290,00 mq

Realizzando la strada nella posizione prevista consente un efficace collegamento con la viabilità esistente senza andare ad incidere su aree esterne e/o aree ancora a coltivazione agricola, sia pur in zone di espansione produttiva, ma esterne al comparto, inoltre la realizzazione dei parcheggi concentrati in un ampia area, consente di sopperire anche alle carenze della dotazione di parcheggi dell'area produttiva adiacente esistente, migliorandone di fatto la dotazione complessiva.

Nella tavola n.12 sono riportate le tipologie edilizie a cui fare riferimento per le edificazioni nei vari lotti, e precisamente sarà possibile realizzare fabbricati produttivi con varie possibilità di combinazioni, prevedendo anche la possibilità di realizzare l'abitazione del custode.

Nelle tavole che seguono n.4, 5, 6, 7, 8, sono indicati i vari schemi dei vari impianti tecnologici, vedi ENEL, Telecom, Hera e l'impianto fognario con individuazione dell'invarianza idraulica, con riportata le varie sezioni di progetto specifiche, come pure viene individuata la sezione stradale di progetto.

Si precisa che le fognature bianche vengono dotate di vaso/depressione per la laminazione delle acque piovane, con scarico in acque superficiali con immissione diretta nel Rio Para come da elaborati.

Per quanto riguarda la fognatura nera, questa viene captata da vari lotti e convogliata, in pozzetto ai margini della lottizzazione di detta fognatura nera, inviata direttamente al centro di rilancio di Hera (vedi elaborato).

In base alle richieste di energia elettrica dei vari associati, si prevede di realizzare una cabina di

trasformazione elettrica, allo scopo di consentire di soddisfare le esigenze dei vari associati (vedi elaborato).

Per quanto riguarda il collegamento di tutti gli altri impianti, questi vengono tutti collegati a quelli già presenti su via Gallilei con esclusione di quello fognario come sopraddetto.

Tav.10, schema campiture, consiste essenzialmente nell'individuare le aree da cedere all'amministrazione comunale.

Tav.11, si va a proporre uno schema di segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, da realizzare previo parere degli uffici competenti.

Si allega la relazione geologica-geotecnica redatta dal Geol. Gian Piero Venturini, in cui si rilevano tutte le caratteristiche del terreno, comprese le caratteristiche sismiche specifiche.

La strada interna al comparto consente il raggiungimento di tutti i lotti tranne il lotto n.1, garantendo un funzionale accesso anche a mezzi pesanti, con la possibilità di effettuare inversione di marcia anche a mezzi pesanti.

I parcheggi pubblici, dislocati in più zone, garantiscono un rapido accesso a ciascuno dei capannoni di nuova realizzazione rispettando le normative urbanistiche in merito e gli standard minimi di progetto previsti.

Allo stesso modo, le aree verdi di progetto rispettano le superfici minime previste (sono superiori) dagli strumenti normativi vigenti, mitigando in modo funzionale tutto il comparto dalle emergenze del contesto con particolare riguardo al mantenimento delle caratteristiche ambientali presenti lungo il corso del Rio Para.

Pertanto il progetto prevede la realizzazione di lotti produttivi, che il consorzio ha già assegnato ai vari soci, e sempre all'interno dello stesso progetto sono previste delle aree da cedere all'amministrazione comunale di Meldola, in ottemperanza agli standard urbanistici richiesti.

Infine, si fa presente, che presso gli enti di Enel, Telecom, Hera, sono già stati acquisiti i pareri di massima e gli enti stessi dovranno apporre il loro timbro di accettazione sui nostri elaborati, non appena si avrà il parere da parte di questa amministrazione, al fine di produrre solo gli elaborati tecnici definitivi con la sistemazione definitiva condivisa.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici ed il risparmio energetico come indicato all'articolo 4.14 del RUE, si rileva che il punto 1 riguarda PUA molto più estesi del nostro; il punto 2 riguarda il nostro intervento, ma la viabilità e conseguentemente la posizione e orientamento dei fabbricati è dettata dalle impostazioni del vecchio PRG e dal RUE in vigore, il progetto ha seguito l'andamento tracciato su tali strumenti urbanistici PRG-RUE; il punto 3 interessa la realizzazione di teleriscaldamento e pannelli solari, e si rileva che non esiste un progetto di teleriscaldamento in città e pertanto non si è previsto la realizzazione di tale impianto, mentre per pannelli solari sono attualmente obbligatori per legge e saranno inseriti nei progetti definitivi dei fabbricati.

Per tutti gli altri punti del RUE, che riguardano le caratteristiche dei fabbricati e degli impianti tecnologici, dovranno essere fedelmente rispettati, e pertanto andranno indicati nel progetto definitivo degli stessi fabbricati, restando inteso che la realizzazione degli impianti tecnologici delle opere di urbanizzazione saranno realizzati nel rispetto di tali prescrizioni, in particolare, per limitare l'inquinamento luminoso dell'impianto di pubblica illuminazione, si prevedono corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso e tutti alla stessa altezza in quanto al servizio di strade e/o parcheggi. Si precisa ulteriormente che le caratteristiche dei corpi

illuminanti saranno come prescritto dalle norme e/o concordati con l'ente che li avrà in gestione (Hera-luce), e verranno dotati di lampade a basso consumo quali lampade a led ove consentito dall'ente gestore.

Meldola, Luglio 2018

IL TECNICO