

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 PAESAGGISTICA

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 :
NOVEMBRE 2016

SCALA :
1:500

Spazio riservato all'Amministrazione Comunale ed agli Enti Pubblici :

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO

RELAZIONE TECNICA PAESAGGISTICA

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”**.

Premessa

L'intervento oggetto della presente relazione riguarda 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”** nel Comune di MELDOLA (FC),

Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi art. 146 del Dlgs n°42/2004, (ed in base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - **PTCP**, Art. 17c)

Inquadramento territoriale

L'area del progetto in questione è situata in adiacenza del corso d'acqua denominato Rio Para e l'area di intervento va ad interessare le particelle 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 23.858,00 mq.; in base al RUE risultano come aree all'interno della fascia di rispetto fluviale del RIO PARA , “*Articolo 2.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua*”, e ricadente nell'area di rispetto fluviale individuata nel PTCP- e nel PSC:

- *Fascia di rispetto fluviale (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42)*
- *Zona di tutela del paesaggio fluviale (Art. 17c PTCP)*
- *PSC - Art. 2.4 -Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;*
- *RUE - Articolo 2.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua*
- *Art.10 PTCP*

Assetto del paesaggio attuale

Nell'area a Confine con l'area di intervento è presente un insediamento produttivo e pertanto questo nuovo insediamento è un suo naturale ampliamento-completamento, fino al limite morfologico determinato dal Rio Para che delimita il confine sul lato nord dell'area.



Viste prospettiche dell'area di intervento ripresa dal lato opposto del Rio Para



Viste prospettiche area di intervento dall'interno dell'area con ripresa verso il Rio Para

L'area di progetto

L'area in oggetto risulta interclusa, cioè non direttamente collegata alla viabilità esistente, ma confinante con altra area artigianali già urbanizzate, pertanto, per consentire un collegamento sia viario sia per i sotto servizi necessari alla urbanizzazione in oggetto, si è ricercato un varco tra i fabbricati esistenti, determinando un accordo con i relativi proprietari, realizzando un adeguato passaggio come indicato in progetto.



Vista area di intervento da google-maps

Caratteri tipologici del progetto

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

tutti i lotti, tranne uno, si affacciano su un parcheggio pubblico che funge anche come area di servizio per manovra dei mezzi pesanti che dovranno un giorno accedere all'area ed ai singoli lotti. Il verde pubblico di standard viene realizzato quasi interamente sul bordo del canale che delimita l'area, sul lato verso il comune di Forlì-Forlimpopoli, e si ha accesso diretto attraverso una strada vicinale esistente che da accesso anche al centro di pompaggio e/o sollevamento di Hera.

Si rammenta che i fabbricati previsti all'interno delle aree produttive verranno realizzati ad una distanza superiore a m.20,00 di tale argine del Rio Para.

Tale sistemazione urbanistica prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione seguendo anche le indicazioni prescrittive dei vari enti interessati, inoltre si vuole precisare che lungo il corso del rio para non si va a modificare in nessun modo la sua morfologia, anzi verrà mantenuta e addirittura potenziata ove richiesto e/o possibile, infatti la fascia di alberatura a pioppi lungo il tratto dell'area di intervento che si fronteggia con il Rio Para, viene mantenuta e lungo tale tracciato viene realizzata una pista ciclo-pedonale con anche spazi di sosta lungo il tracciato, che potrà in futuro, collegarsi con tutti i percorsi ciclo-pedonali che sono in previsione lungo il vicino fiume bidente.

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-RUE 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 S.U.L. 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 S.U.L. 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 S.U.L. complessiva e quella destinata all'attività compresi magazzini depositi e rimesse non può essere mai inferiore al 70% della S.U.L. 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 a 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.

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 e 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, parcheggi 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-parcheggio.



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

Comparto LA GUALCHIERA AREA "B"		
Lotti	SF	SUL
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	2076,00 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 (ST)	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, come consentito dalla norma di PRG.

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 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.

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, anzi tale caratteristica viene recepita nel Piano urbanistico potenziando tali spazi attraverso la realizzazione di uno spazio per consentire la creazione di un percorso pedonale e/o ciclabile lungo il corso di tale Rio Para.

CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO TENENDO CONTO DEI SEGUENTI ELEMENTI:

Il Piano Urbanistico (PUA) in oggetto non costituisce nessun particolare quadro di riferimento per progetti ed altre attività in quanto è uno strumento attuativo previsto dalla Pianificazione generale (PRG-RUE) che ha già stabilito ubicazione, natura (tipologia), dimensioni e condizioni operative; In sintesi il PUA recepisce i riferimenti normativi sovraordinati (cartografia e NTA PRG-POC) e né da attuazione in considerazione delle sue specifiche caratteristiche; inoltre considerano le attività di futuro insediamento, il PUA (attraverso le sue Norme specifiche) diventa la linea guida per tutti gli interventi all'interno di tale area e/o perimetro.

Si precisa che tale Piano Urbanistico (PUA) non influenza altri piani o programmi dato che è lo strumento attuativo della Pianificazione generale e quindi risulta da questa influenzato.

Conclusioni

Come sviluppato in precedenza, gli elementi caratterizzanti il paesaggio fluviale sono utilizzati come elemento del progetto che non va a modificare il paesaggio fluviale esistente, anzi si pensa di valorizzarlo con il percorso suddetto.

Per quanto riguarda i l'edificato che si andranno ad insediare, previo Permesso di Costruire o altro atto equivalente, sono previsti fabbricati industriali-produttivi del tutto simili a quelli dell'area confinante già urbanizzata, sia nei materiali che nelle volumetrie, pertanto senza andare a stravolgere il paesaggio, senza produrre dissonanze.

Il Progettista