

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 - AREA "A"

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 La Gualchiera – LOTTO "A"

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 La Gualchiera – LOTTO "A"**.

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 La Gualchiera – LOTTO "A"** 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 nel comune di Meldola e va ad interessare le particelle individuate al NCT del comune di Meldola al fg.**04**, p.lle n. 1139; 1142; 1148; di proprietà del **CONSORZIO "LA GUALCHIERA"**, avente una superficie catastale di 26.868,00 mq con una superficie reale pari a 26. 576,00 mq.; zona collocata ai margini della fascia di rispetto del corso d'acqua Fiume Bidente denominato Ronco. in base al RUE risultano come aree all'interno della fascia di rispetto fluviale per una piccola zona o lembo, "*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*

Assetto del paesaggio attuale

Nell'area a Confine con l'area di intervento è presente una strada di grande traffico, strada provinciale risultando l'asse viario principale di tutta la vallata del Bidente (Meldola, Civitella; Galeata, Santa Sofia), pertanto questo nuovo insediamento si va a collocare a ridosso di questo importante asse viario, con collegamento attraverso via La Gualchiera con questo asse, inoltre è collocata nelle vicinanze (qualche centinaia di metri) di altra zona produttiva esistente, e all'interno delle aree produttive previste negli strumenti urbanistici vigenti.



Viste prospettiche dell'area di intervento ripresa dalla strada via La Gualchiera



Viste prospettiche dell'area di intervento ripresa da altra posizione dalla strada via La Gualchiera

L'area di progetto

L'area in oggetto risulta direttamente collegata alla viabilità esistente, pertanto, si prevede di realizzare una nuova strada di lottizzazione con percorso rettilineo che si immette su via La Gualchiera, mentre sul lato opposto termina con parcheggio atto a una agevole inversione di marcia. Tale sistemazione viaria consente un collegamento di tutti i sotto-servizi necessari alla urbanizzazione in oggetto.



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, si affacciano su una strada di lottizzazione con parcheggi sui lati, strada che serve per accedere a tutti i lotti.

I parcheggi di standard, oltre a quelli lungo la strada di lottizzazione, vengono realizzati anche in due aree, all'ingresso della lottizzazione e sul lato estremo della stessa

Il Verde pubblico concentrato in prevalenza sul fronte della nuova strada provinciale con accesso dalla nuova strada di lottizzazione, 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; Il restante verde pubblico è stato previsto lungo il confine col canale Doria tenendo in considerazione la possibilità di creare un percorso attrezzato che si andrebbe a collegare il precedente percorso attrezzato, inoltre potrebbe inserirsi in un percorso attrezzato lungo il canale Doria anche fuori da tale area di intervento.

Si rammenta che i fabbricati previsti all'interno delle aree produttive sono previsti in zone esterne alla sopraddetta fascia di rispetto di m.150,00 del corso d'acqua Fiume Bidente denominato Ronco.

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, attraverso un collegamento diretto strada esistente e nuova strada.

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, 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 della nuova strada provinciale con accesso dalla nuova strada di lottizzazione, 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;
Il restante verde pubblico è stato previsto lungo il confine col canale Doria tenendo in considerazione la possibilità di creare un percorso attrezzato che si andrebbe a collegare il precedente percorso attrezzato, inoltre potrebbe inserirsi in un percorso attrezzato lungo il canale Doria anche fuori da tale area di intervento.
- I parcheggi pubblici collocati lungo il bordo stradale su entrambi i lati e concentrati in una zona subito a ridosso dell'ingresso e in una zona al termine della strada di lottizzazione in posizione tale da consentire una agevole manovra di inversione da parte di tutti i mezzi che accedono alla nuova lottizzazione pur essendo con strada 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 ed i vari vincoli quali il tracciato esistente del metanodotto e la fascia di rispetto stradale dalla strada provinciale, 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.

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 fondiarie, ciascuno con una propria potenzialità edificatoria, che si attesta sul fronte della nuova strada.

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 fondiarie, ciascuno con una propria potenzialità edificatoria, che si attesta sul fronte della nuova strada.



SOVRAPPOSIZIONE AD ORTOFOTO

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

Comparto LA GUALCHIERA AREA "A"		
Lotto	Sf(mq.)	SUL (mq.)
1	1.975,00	1.634,00
2	3.646,00	3.017,00
3	2.321,00	1.920,00
4	2.475,00	2.048,00
5	2.100,00	1.737,00
6	2.084,00	1.724,00
7	1.457,00	1.205,00
TOTALI	16.058,00	13.285,00

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

	Area A
Superficie fondiaria (Sf)	16.058,00 mq
Parcheggi (P)	2.501,50 mq
Verde Pubblico	4.921,00 mq
Strade (S)	3.095,50 mq
Superficie territoriale (ST)	26.576,00 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, seguendo il tragitto, esterno al comparto, di una strada vicinale su cui è già presente la fognatura nera.

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

I parcheggi pubblici, dislocati in più zone, garantiscono una adeguata fruibilità da parte di 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 alla separazione tra aree edificabili e viabilità esistente con il mantenimento delle caratteristiche ambientali presenti nelle aree produttive vicine.

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-RUE) 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 circostante sono utilizzati come elemento del progetto e non va a modificare il paesaggio fluviale esistente.

Per quanto riguarda 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 produttiva limitrofa già urbanizzata, sia nei materiali che nelle volumetrie, pertanto senza andare a stravolgere il paesaggio, senza produrre dissonanze.

Il Progettista