

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 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 :

RELAZIONE TECNICA

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"**.

L'area di intervento va ad interessare la particella individuate al NCT del comune di Meldola al fg.04, p.lle n. 1139; 1142; 1148; di proprietà come di seguito esposto avente una superficie catastale di 26.868,00 mq. con una superficie reale misurata pari a 26.576.,00 mq. di proprietà del CONSORZIO "LA GUALCHIERA" come di seguito esposto

Comparto A			
Foglio	Mappale	Superfici	Proprietà
04	1139	17.507	CONSORZIO "LA GUALCHIERA"
04	1142	7.262	CONSORZIO "LA GUALCHIERA"
04	1148	2.099	CONSORZIO "LA GUALCHIERA"
		26.868	TOTALE
04	1291	408	COMUNE DI MELDOLA"

All'area in proprietà al Consorzio La Gualchiera va aggiunto un frustolo di terreno porzione di una particella , individuata nel NCT con la particella n.1291, relitto stradale intestata al Co me di Meldola, essendo sede stradale abbandonata attualmente ad uso agricolo in quanto il tracciato stradale ha subito una lieve variazione per migliorarne la fruibilità e la percorrenza, pertanto in tale frustolo si realizzano opere pubbliche quali strada marciapiede e verde pubblico, il tutto in aggiunta alle superfici di Perimetro di PUA senza andare ad incrementare la potenzialità edificatoria, inoltre in base al rilievo della area di intervento si individua una superficie territoriale pari a 26.576 mq come base per tutti i parametri urbanistici.

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.

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 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 normativi.

Il PSC attualmente in vigore prevede che una strada di previsione programmatica attraversa l'area di intervento, pertanto, eseguite le opportune verifiche e osservazioni, tale previsione e/o incongruenza è stata recepita da parte dell'amministrazione comunale di Meldola, inoltrando la richiesta di tale spostamento tra le varie varianti di minima al PSC che l'amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena ha approvato in data 10/12/2015.

Le tavole di RUE, in vigore, presentano un contrasto cartografico con la realtà, infatti, sulla Tavola di RUE riguardante l'area di intervento, il tracciato della strada provinciale non coincide con il tracciato reale in maniera evidente, anzi si va a sovrapporre alla nostra area produttiva, pertanto anche in questo caso occorre recepire tale errore cartografico in maniera tale da non influire sul PUA in oggetto, anzi, evidenziare che è un puro errore cartografico e non una volontà di piano in quanto le aree ai lati della stessa strada hanno medesima destinazione urbanistica, e che la rettifica nella cartografia del RUE non altera di fatto le superfici e conseguentemente le potenzialità edificatorie comunali destinate a tale uso produttivo.

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

Caratteristiche del comparto:

Parametro	Comparto A
Superficie territoriale (STER)	26.576,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.50 Mq / mq
Superficie utile lorda (ST)	13.288,00 mq

Standard urbanistici:

Dati urbanistici	Indici	Comparto A
verde attrezzato (U1)	12,00% ST	1.594.56 mq
verde e attività collettive (U2)	10,00% STER	2.657.60 mq
spazi di sosta e parcheggio (U1)	8,00% ST	1.063,04 mq
spazi pubblici per parcheggi (U2)	5,00% STER	1.328,80 mq

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

SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

- - Fascia di rispetto strada Provinciale;
- - Fascia di rispetto metanodotto – rete distribuzione SNAM;
- - Zona di ricarica degli acquiferi sotterranei (Art. 28a PTCP)

Pertanto vi sono elementi lineari che producono distanze e/o fasce di rispetto all'interno del comparto, e precisamente il tracciato della strada provinciale, la cui fascia e dimensione, inoltre è stata individuata tracciando un limite di inedificabilità pari a ml.30 a partire dal confine reale della stessa strada provinciale, ed è stata posizionata in accordo con gli uffici provinciali urbanistici e della viabilità.

Per quanto riguarda il metanodotto SNAM, a seguito del parere espresso e in base ad incontri informativi e proposte di intervento con successivo parere positivo, si è convenuto di

individuare un tracciato del metanodotto che non interferisce con i lotti fondiari, in particolare si individua una zona a verde pubblico in cui prevedere la collocazione della nuova tubazione su cui si va ad individuare una fascia di rispetto e inedificabilità pari a ml.3.00 su entrambi i lati, senza andare a coinvolgere le proprietà private.

Oltre ai sopradetti vincoli o fasce di rispetto, lungo il confine est dell'area di intervento, corre il canale Doria, canale artificiale che alimenta impianto idroelettrico in capo alla società Idroelettrica del Ronca, di cui non esiste nessuna fascia di rispetto, ma di fatto il progetto prevede di realizzare lungo tale confine un percorso attrezzato lasciando uno spazio di almeno ml.4.00 tra ciglio del canale e lotti fondiari.

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 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 COMPRESA 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.

L'intervento in oggetto riguarda la realizzazione di un Piano Urbanistico Attutivo di

un'area produttiva sita a Meldola (FC) in proprietà al **CONSORZIO LA GUALCHIERA Soc. Coop. r.l.**, con accesso diretto da via La Gualchiera.

Si vuole ribadire che il consorzio **LA GUALCHIERA Soc. Coop. r.l.**, costituito fra artigiani della zona di Meldola, con la finalità di urbanizzazioni aree artigianali di proprietà del consorzio stesso, i cui lotti edificabili verranno assegnati ai soci.

L'area oggetto di intervento risulta a destinazione produttiva, già inserita nel Piano Regolatore Generale vigente (variante generale al PRG approvata in data 13/06/2006) pertanto, è possibile dare corso a tale Piano Urbanistico, precisando che su tale area, 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 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 "A"		
Lotto	Sf(mq.)	ST (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) e marciapiedi	3.095,50 mq
Superficie territoriale (STER)	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.

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, che si collega 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 La Gualchiera 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.

Tav 13 e tav 13.1 riguardante il sistema di laminazione adottato e individua il canale recettore di tale acque, in particolare si evidenzia che non essendo presente una canalizzazione specifica per la fognatura bianca lungo la via La Gualchiera, in base all'esame del contesto ed alla morfologia del terreno circostante l'intervento, si è scelto di provvedere a convogliare le acque bianche nel Rio Para seguendo un tracciato che consente di immettersi nel Rio Para dove si immette già una altra fognatura bianca, tale tracciato prevede l'attraversamento di via La Gualchiera e l'interramento del tubo lungo la sede della strada esistente denominata strada Vicinale del Molinaccio in cui esiste già anche la canalizzazione della fognatura nera che raggiunge il centro di pompaggio di Hera nei pressi dell'immissione sul Rio Para. Si precisa che tale tracciato consente di ottenere, viste le differenze di quote (circa m.3.00), un efficace deflusso delle acque piovane realizzando un importante volume di laminazione lungo tale tragitto, eliminando di fatto la necessità di realizzare grandi serbatoi di accumulo per la laminazione all'interno dell'area di intervento.

Pertanto l'intero intervento va a coinvolgere delle porzioni di terreno extra comparto, in particolare, in corrispondenza della zona di accesso all'Area che viene interessata parte di una particella Part. 1291 del foglio n.4 di Meldola classificata come relitto stradale senza una proprietà o un intestatario, con evidenziato il nuovo tracciato della sede stradale attraverso le particelle n.1285 e n.1287 e parte strada pubblica, inoltre tutto il tracciato della fognatura extra comparto va a coinvolgere le part. 1290 e 1291 sempre del foglio n.4 entrambi relitti stradali, mentre tutto il restante tracciato lungo la strada denominata strada vicinale Molinaccio, in base alla indagine catastale svolta tali particelle non possiedono numerazione e in base a questo non è possibile individuare un proprietario o intestatario.

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, 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 alle fasce di rispetto con la strada provinciale e con un rilievo particolare per il canale Doria mantenendo una fascia di verde pubblico a separazione tra attività produttive e corso d'acqua-canale esistente.

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 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 SNAM 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