

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

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.

In merito alle osservazioni manifestate in fase di esame del progetto sul PUA in oggetto, occorre precisare che il canale Doria è un canale di proprietà privata realizzato artificialmente e confinante con l'area oggetto di PUA, che non soggetto a vincoli di tutela imposti dalla normativa sul paesaggistico. Il progetto è stato rivisitato tenendo conto delle particolarità e caratteristiche intrinseche, derivanti dalla presenza del corso d'acqua sopradescritto, nel contesto paesaggistico. pertanto si è provveduto, a mantenere, nel tratto a confine con il Canale, una zona a Verde pubblico, idonea ad essere utilizzata per la manutenzione del canale stesso, con possibilità ad essere utilizzata come percorso-passeggiata, di fatto mediando il rapporto tra Canale presente e nuova edificazione di fabbricati produttivi.

Si precisa che in base a nuovi rilievi, volti ad individuare in maniera puntuale il tragitto del fiume Bidente, si è potuto precisare graficamente la posizione della fascia dei ml.150 dalla sua sponda, pertanto tale limite interferisce con l'area del PUA in oggetto per una piccola zona, in particolare coinvolge un solo lotto, il n.5, per una superficie triangolare, che non coinvolge, comunque, la parte edificata del lotto.

Si vuole precisare per la sopradetta tipologia con una altezza massima pari ml.9,00 con il mantenimento del vincolo di realizzare al massimo n.2 piani abitabili, che tale altezza risulta indispensabile al fine di inserire un carro ponte al servizio dell'attività produttiva, inoltre le tipologie edilizie prevedono le varie soluzioni possibili all'interno del singolo lotto. E' prevista una tipologia preferenziale che è quella del fabbricato produttivo ad un solo livello con al suo interno, per una limitata zona, la realizzazione degli uffici necessari all'attività stessa, pertanto si andranno a realizzare fabbricati industriali ad un unico piano fuori terra, con ridotta zona adibita ad uffici; gli eventuali due livelli, all'interno del volume del fabbricato industriale, sono l'alternativa alla tipologia preferenziale.

Si vuole precisare che già le prescrizioni normative, nonché le tipologie edilizie allegate, prevedono un massimo di n. 2 livelli, con una altezza massima pari a m.12,00, pertanto si è provveduto ad inserire il vincolo dell'altezza massima pari a ml.9.00 con solo n.2 livelli, per il solo lotto n. 5 nel solo caso in cui il fabbricato progettato e/o da realizzare risulti interno alla fascia di rispetto dei ml.150 dalla sponda del fiume Bidente.

Le modifiche all'assetto organizzativo delle aree a Verde pubblico hanno interessato la fascia a posta sul fronte del Canale Doria, dove si è provveduto ad aumentare l'estensione della stessa, prevedendo la possibilità di essere utilizzata per la manutenzione dello stesso Canale Doria e eventualmente divenendo un percorso attrezzato pedonale-ciclabile che segue il corso del Canale.

Nelle tavole di progetto nell'ambito delle prescrizioni riguardanti i singoli lotti, si è introdotto un' ulteriore fascia a verde privato da realizzare all'interno di ogni singolo lotto che fronteggia il Canale Doria (vedi elaborati grafici), allo scopo di mitigare l'intervento edilizio con la presenza di questo corso d'acqua, di modeste dimensioni e di natura artificiale.

L'insieme degli interventi, volti all'integrazione della proposta progettuale originaria, migliorano, attraverso la mitigazione, gli impatti tra le nuove costruzioni e il paesaggio nel quale si inseriscono.

Meldola, Ottobre 2016

IL TECNICO