



**COMUNE DI
MELDOLA**

**PIANO
OPERATIVO
COMUNALE**

Attuazione articolo 30 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

VARIANTE II

**DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
PER LA QUALITA'
URBANA**





COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Attuazione articolo 30 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.055 del 09 aprile 2009</i>
<i>RIADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.067 del31 ottobre 2009</i>
<i>APPROVAZIONE PRIMO STRALCIO</i>	<i>Delibera C.C. n. 013 del 28 marzo 2014</i>
<i>ADOZIONE PRIMA VARIANTE</i>	<i>Delibera C.C. n. 045 del 29 luglio 2016</i>
<i>APPROVAZIONE PRIMA VARIANTE</i>	<i>Delibera C.C. n. ___ del _____</i>
<i>ADOZIONE SECONDA VARIANTE</i>	<i>Delibera C.C. n. 046 del 28 luglio 2017</i>
<i>APPROVAZIONE SECONDA VARIANTE</i>	<i>Delibera C.C. n. ___ del _____</i>

APPROVAZIONE VARIANTE II

<i>Il Sindaco</i>	<i>L'Assessore all'Urbanistica</i>	<i>Il Segretario Comunale</i>
<i>Gianluca Zattini</i>	<i>Ermanno Giunchi</i>	<i>Maria Pia Baroni</i>

Progettisti
Arch. Enzo Colonna

Il Responsabile del Settore Urbanistica del
Comune di Meldola
Arch. Enzo Colonna

Collaboratori:
Arch. Tecla Mambelili
Arch. Francesca Foschi
D.ssa Chiara Boschi



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

APRILE 2018



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

PREMESSA

La L.R. 6/2009 ha introdotto al comma 2 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 il punto a-bis), che prevede fra gli elaborati costitutivi del POC il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA (DPQU), un elaborato che, *“per parti significative della città, comprensive di quelle disciplinate dal POC, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile”*.

Nella definizione del citato elaborato, dunque, tenendo nota degli obiettivi e dei contenuti del primo POC del Comune di Meldola, si è tenuto conto di quanto previsto dal punto a-bis) cercando di interpretare al meglio lo spirito della norma.

Attraverso la Variante al POC l'Amministrazione comunale intende dare corretta e coerente attuazione alle indicazioni e linee strategiche indicate nel PSC, con l'obiettivo di miglioramento della viabilità, della riqualificazione degli spazi pubblici del Centro storico e della sostenibilità ambientale del centro abitato di Meldola .

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Nella seconda Variante al POC di Meldola è prevista la scheda di attuazione del POC n. 49 nel Centro abitato di Meldola.

La scheda n. 49 ha per oggetto la trasformazione di tre comparti distinti, limitrofi all'innesto da nord della S.P. n. 4 “Del Bidente” e al Centro storico di Meldola, da attuarsi in parte attraverso Piano urbanistico attuativo, in parte attraverso intervento diretto come di seguito specificato:

COMPARTO UNO (Ambiti 1A – 1B – 1C)

Il comparto 1 è classificato:

- dal PSC in parte come "Ambiti urbani consolidati Art. A-10", in parte con “previsione a destinazione produttiva o residenziale confermate dal PRG approvato”. Tale previsione risulta decaduta come da comma 5 dell'art. 3.15 delle Norme di PSC in quanto l'area non è stata attuata entro 10 anni dall'approvazione del suddetto P.R.G.; ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, l'area viene pertanto assoggettata alla nuova disciplina disposta dal POC;
- dal RUE in parte come “verde di rispetto ambientale (VR)”, in parte come SUB AMBITI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO (Art. A 10 L.R. 20/2000) - B - porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità.



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Il progetto di trasformazione dell'ambito 1A, **soggetto a PUA e ad Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000**, prevede l'urbanizzazione di un'area, oggi libera, che individua **due distinte tipologie di funzioni: commerciale e residenziale**.

La prima funzione è concentrata in un unico lotto e nello specifico riguarda l'insediamento di una Media Struttura di Vendita del settore alimentare e di quello non alimentare, da attivarsi mediante trasferimento con ampliamento dell'esercizio oggi ubicato in Via Roma n. 151. Si prevede pertanto di introdurre mediante Variante al POC nel comparto 1A la destinazione d'uso commerciale, per una ST (Superficie Totale) totale pari a 2.730 mq, con una SV non superiore a 1.500 mq, quale MS (*media struttura*) del settore alimentare e non alimentare.

In secondo luogo sempre nell'ambito 1A si prevede di realizzare insediamenti di tipo residenziale, terziario compatibile con la residenza, esercizi pubblici e strutture di vendita fino a 250 mq di SV (max 30% della ST complessiva residenziale); l'area sarà suddivisa in più lotti con diverse potenzialità edificatorie per una ST complessiva di 2.205,00 mq.

L'intervento prevede di organizzare la fascia di rispetto ambientale (VR) all'interno dalla fascia di rispetto stradale; in questo modo parte della superficie sarà destinata alla realizzazione della viabilità interna, degli standard pubblici e dei parcheggi pertinenziali, realizzando comunque zone verdi di filtro che consentiranno di mitigare sia gli effetti estetici sia le eventuali emissioni rumorose derivanti dalla vicina strada provinciale. Gli standard di verde pubblico saranno invece ubicati in prossimità del canale Doria con funzione di filtro e valorizzazione del manufatto storico. L'intera area sarà servita oltre che dalla viabilità carrabile, anche da una rete di percorsi ciclo-pedonali che la collegheranno al tessuto urbano circostante.

Gli ambiti 1B e 1C non soggetti a PUA né ad Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, anche se disciplinati dalla scheda di attuazione del POC, saranno destinati a Verde privato VP e soggetti alla normativa degli ambiti A10-F, comma 14 dell'art. 3.12 delle Norme di RUE.

COMPARTO DUE

Il comparto 2 è classificato:

- dal PSC in parte come "Ambiti specializzati per attività produttive Art. A-13", in parte con "previsione a destinazione produttiva o residenziale confermate dal PRG approvato"; in parte come "Ambito consolidato art. A-10";
- dal RUE in parte come "Ambiti specializzati per attività terziarie Art. A-13";
- in parte come "verde di rispetto ambientale (VR)".

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, con destinazione d'uso "U9 **Distribuzione carburanti per uso autotrazione**".

Sarà mantenuta la fascia di rispetto stradale (art. 2.31 Norme RUE), eliminando l'area di rispetto ambientale (VR), poiché la destinazione d'uso non residenziale non richiede spazi verdi con funzioni di protezione ambientale. In questo modo parte della superficie potrà essere destinata a percorso ciclo pedonale di collegamento con il Comparto Uno Ambito 1A, mantenendo comunque delle zone piantumate di filtro che consentiranno di mitigare sia gli effetti estetici che le eventuali emissioni rumorose derivanti dalla vicina strada provinciale. All'interno del Comparto è possibile variare la quantità di Superficie Fondiaria destinata a



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

distributore carburante fino al limite minimo di 3.000 mq., ai sensi dell'art. 2.33 delle NTA del RUE, senza che tale modifica costituisca variante al POC.

E' inoltre previsto sull'area un indice di edificabilità pari a 0,10 mq/mq (escluse le pensiline) trattandosi di ambito consolidato.

COMPARTO TRE

Il comparto 3 è classificato:

- dal PSC come “Ambiti specializzati per attività terziarie Art. A-13;
- dal RUE come “Ambiti specializzati per attività produttive di tipo commerciale esistente da completare Art. A-10 CE”.

Il progetto prevede il trasferimento dell'attuale media struttura di vendita alimentari e non, di S.V. pari a mq. 650, all'interno del Comparto Uno Ambito 1.A., al fine di poter ampliare la superficie di vendita nell'Ambito 1.A fino a mq. 1.500, come da limiti per le Medio-Piccole strutture di vendita previsti per Comuni superiori ai 10.000 abitanti.

Il comparto 3 sarà soggetto a intervento diretto, con destinazione d'uso inalterata, di tipo **commerciale come struttura Medio – piccola al dettaglio (A13-ce), del settore non alimentare** prevedendo, a tal fine, il rilascio di nuova Autorizzazione commerciale, per una superficie di vendita di mq. 650, con possibilità di ampliamento fino a mq 800, nel rispetto delle dotazioni a verde pubblico e parcheggio pubblico dovuti, fermo restando il reperimento di standard e dotazioni ai sensi della legislazione vigente in materia commerciale.

OBIETTIVI DI QUALITA'

Attraverso la II Variante al POC l'Amministrazione comunale intende dare corretta e coerente attuazione sia alle indicazioni e linee strategiche indicate nel PSC, sia agli *obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile*, richiesti dalla Legge urbanistica regionale.

La principale scelta strategica della Variante è il miglioramento della viabilità e della infrastrutturazione comunale, la riqualificazione degli spazi pubblici del Centro storico e della sostenibilità ambientale dell'intero Centro Abitato.

Gli interventi previsti dalla scheda POC n. 49 sono coerenti con quanto stabilito dagli obiettivi del PSC e del POC e permettono di dare avvio:

- alla riqualificazione derivante da sostituzione edilizie non più rispondenti alle esigenze di mercato, garantendo la delocalizzazione di attività esistenti che per incompatibilità con il tessuto e/o le funzioni limitrofe, o per necessità di ampliamento non consentito nei siti attuali, hanno necessità di trasferirsi;
- al completamento/saturazione dei “vuoti urbani” identificati all'interno del territorio consolidato, attraverso la messa a sistema di un ambito urbano complessivo che, ad



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

oggi, si presenta sfrangiato e non integrato, in un quadro di buona (e migliorabile) prossimità - dello sviluppo economico al servizio della cittadinanza, assicurando la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche, sia fra i soggetti privati, sia fra gli enti locali;

- ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione, introducendo nella pianificazione, attraverso specifiche convenzioni, interventi coordinati e finalizzati alla riqualificazione funzionale e ambientale;

a diffondere l'approccio integrato, partecipato e orientato alla sostenibilità negli interventi di trasformazione, promuovendo e mettendo in pratica diffusi interventi di rigenerazione urbana a scala comunale, attraverso il recupero degli spazi pubblici dei centri storici o delle aree di connessione tra il tessuto storico e la città moderna.

La principale scelta strategica della Variante è il miglioramento della viabilità, ambientale della riqualificazione degli spazi pubblici del Centro storico e della sostenibilità ambientale dell'intero Centro Abitato.

In coerenza con il POC l'insediamento inoltre risponde ai seguenti indirizzi:

- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;
- assicurare una buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale dell'area oggetto di proposta, in termini di viabilità e di reti tecnologiche;
- la riqualificazione della rete di pubblica illuminazione del capoluogo, mediante fornitura di corpi illuminanti funzionanti con tecnologia a LED, in sostituzione di quelli attuali;
- la riqualificazione della Piazza Felice Orsini in Centro storico
- la costruzione di una rotatoria realizzando così, attraverso il rallentamento del traffico in entrata al centro di Meldola e mettendo in sicurezza il collegamento pedonale e ciclabile tra viale Roma e il centro cittadino, una ricucitura del tessuto urbano, oggi minacciato proprio dalla viabilità ad alto scorrimento

Opere compensative per la sostenibilità degli interventi

L'insediamento disciplinato dalla scheda POC n. 49 prevede, anche mediante specifico Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, una serie di interventi infrastrutturali (da realizzare da parte del privato o da monetizzare) a beneficio non solo della zona interessata dalla nuova previsione ma anche del Centro storico e di tutto il centro abitato:

- 1) intervento di riqualificazione della Piazza Felice Orsini, come da progetto esecutivo che sarà redatto e approvato dal Comune di Meldola e da attuarsi complessivamente come intervento unico o per stralci;
- 2) fornitura di corpi illuminanti funzionanti con tecnologia a LED per la sostituzione di parte degli attuali corpi illuminanti della pubblica illuminazione.



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Gli interventi di cui ai precedenti punti 1) e 2), saranno realizzati secondo quanto stabilito dall'art. 20 del Dlgs 50/2016, in conformità ai progetti forniti dalla Pubblica Amministrazione.

Il dimensionamento del primo POC

Per il dimensionamento del P.O.C. si è tenuto conto del P.S.C. che stabilisce, all'art. 3.3 comma 4, che *“al fine di garantire nel tempo la facoltà di articolare parte del dimensionamento residenziale in espansione indicato dal presente Piano ai successivi P.O.C. che si susseguiranno, ciascuno di essi non potrà in ogni caso superare la quota di un terzo della potenzialità edificatoria globalmente prevista per gli ambiti di trasformazione”*, il P.S.C. stabilisce, all'art. 3.3 comma 2 che *“Il dimensionamento insediativo indicato dal presente Piano per i nuovi ambiti di trasformazione ha a riferimento la struttura portante dell'agglomerazione urbana comunale, rapportando ad essa la struttura dei servizi, delle reti, delle infrastrutture e la valutazione della sostenibilità sociale ed ambientale del suo futuro sviluppo. Nell'articolazione di tali previsioni, i successivi Piani Operativi Comunali potranno redistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 20% della complessiva capacità insediativa sopraddetta (un terzo della potenzialità edificatoria globalmente prevista per gli ambiti di trasformazione). Ciò qualora si rendessero necessarie, in rapporto ai successivi programmi delle opere pubbliche, ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano consolidato e/o delle frazioni”*.

Il Comune in considerazione degli obiettivi del proprio mandato amministrativo, stabilisce di utilizzare, nell'integrazione al primo P.O.C., sia superfici di vendita commerciali medie nella misura massima di una alimentare ed una non alimentare, di nuovi ambiti sia residenziali che produttivi nonché la residua quota di capacità edificatoria non superiore al 20% del dimensionamento fissato dal P.S.C. che, nell'arco temporale della sua vigenza, il P.O.C. sottrae a tutti gli ambiti perequativi residenziali e produttivi alle condizioni definite dall'art. 3.3, commi 2, 3 e 4 delle Norme del P.S.C.; tale quota non viene assoggettata allo stesso indice perequativo stabilito dal P.S.C. per gli ambiti originari ma viene modificata in ragione del differente stato di fatto e di diritto delle nuove aree in cui tale quota insediativa viene localizzata.

Il dimensionamento del P.S.C. approvato è quello della tabella 1 seguente:

TABELLA 1

	Tipo	N	St	Località	Ut	Su/A12	Su/A13	Abitanti	Acbitetti	
Meldola	A12	1	125.298	Orno-Vizzana	0,100	12.529,80	0,00	250,60	0,00	
	A12	2	75.669	Colle Fiorito	0,100	7.566,90	0,00	151,34	0,00	
	A12	3	346.219	La Barca	0,125	43.277,38	0,00	865,55	0,00	
	A13	5	722.745	Galchiera	0,200	0,00	144.549,00	0,00	860,41	
	A11		83.160	Galchiera	0,050	4.157,99	0,00	83,16	0,00	
	TOT SU L. AMBITTI A12			63.374	TOT AMBITTI		67.532,06	144.549,00	1.350,64	860,41
	TOT SU L. AMBITTI A13			144.549	TOT DC 2004				9.686,00	
					% SU 2004				13,94	

Le seguenti tabelle indicano:



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

- le Sul, per residenza e produttivo, di Psc disponibili nel primo Poc, per nuovi ambiti e ricuciture, nonché quelle utilizzate nel primo Poc (aggiornate tra adozione e approvazione, considerando anche le schede sospese);
- le quote percentuali degli ambiti, non oggetto del primo Poc, ai quali viene detratta la relativa quota di SUL per ricuciture residenziali di mq. 1.774,00 e di ricuciture produttive di mq. 1.820,00; la quota SUL per ricuciture residenziali viene detratta dal nuovo ambito "La Barca" senza interessare la quota di 3.349,33, corrispondente ad 1/3 di mq.10.048,00 previsti a pagina 26 della Relazione di Psc.

TABELLA 2

Sul 1^ Poc A12 Disponibile	22.510,69 16.883,02	33% 25%	Sul 1^ Poc A12 Utilizzata	7.855,50	
Sul 1^ Poc A13 Disponibile	48.183,00 36.137,25	33% 25%	Sul 1^ Poc A13 Utilizzata	0,00	
Ricuciture	4.502,14 9.636,60 3.349,33	Residenza Produttivo Residenza	Ricuciture Utilizzata	1.774,00 1.820,00	Residenza Produttivo

Tipo	N	Località	Millesimi ambiti A12 non attivati	Sul A12 da togliere ambiti non attivati	Millesimi ambiti A13 non attivati	Sul A13 da togliere ambiti non attivati
A12	1	Omo-Vizzana	0,00	0,00	0,00	0,00
A12	2	Colle Florito	148,83	264,02	0,00	0,00
A12	3	La Barca	851,17	1.509,98	0,00	0,00
A13	5	Gualchiera	0,00	0,00	1.000,00	1.820,00
A11		Gualchiera	0,00	0,00	0,00	0,00
			1.000,00	1.774,00	1.000,00	1.820,00

Si precisa, inoltre, che la Sul attribuita alla ditta Lotti – Braccesi per mq.350, già sottoscritto e concordato con l'Amministrazione Provinciale per la realizzazione della bretella di circonvallazione del capoluogo, non è stata computata nei conteggi della presente relazione, e del POC stesso, in quanto concessa, da Comune e Provincia, a fronte della cessione dei terreni necessari alla realizzazione dell'opera.

Il nuovo dimensionamento di P.S.C., computato attribuendo ad ogni ambito una quota centesimale in funzione del peso in Superficie territoriale STER sul totale degli ambiti per A-12 e degli ambiti produttivi A-13, e togliendo da quelli non oggetto del presente primo POC la rispettiva quota percentuale sulla Sul assegnata, diviene quello della seguente tabella 3:

TABELLA 3



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Tipo	N	St	Località	Ut	Sul A12	Sul A13	Abitanti	Addetti
A12	1	125.298	Olmo-Vizzana	0,100	12.529,80	0,00	250,60	0,00
A12	2	75.669	Colle Fiorito	0,100	7.302,88	0,00	146,06	0,00
A12	3	346.219	La Barca	0,125	41.767,39	0,00	835,35	0,00
A13	5	722.745	Gualchiera	0,200	0,00	142.729,00	0,00	849,58
A11		83.160	Gualchiera	0,050	4.157,99	0,00	83,16	0,00
TOT AMBITI A12		61.600	TOT AMBITI		61.600,1	142.729,0	1.315,2	849,6
TOT AMBITI A13		142.729	TOT DIC2004				6.303,0	
			%SU2004				20,9	

Il dimensionamento consentirà la realizzazione di 35 alloggi. Tale quota costituisce il riferimento all'immissione sul mercato di una quota di alloggi per il quinquennio 2013-2017, pur tenendo conto che tali previsioni di primo POC tendono a soddisfare esigenze anche mirate alle famiglie.

Per il produttivo il dimensionamento consentirà l'occupazione di 10 addetti per il quinquennio 2013-2017.

IL DIMENSIONAMENTO DELLA SECONDA VARIANTE AL PRIMO POC

Con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 28/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) per il Comune di Meldola ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/00 e s.m.i.. La prima variante al POC non ha approvato modifiche al dimensionamento del POC.

Nell'ottica di perseguire un disegno urbanistico complessivo più strategico e una più elevata fattibilità e sostenibilità ambientale, sociale ed economica, è scaturita una progettazione urbanistica condivisa e concreta, tradotta nelle proposte di seconda variante al primo POC scheda n. 49.

Il POC ha l'obiettivo di programmare nei prossimi anni la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione dal punto di vista insediativo e dei fabbisogni abitativi terziari e produttivi e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità che si ritengono necessarie alla sostenibilità degli interventi.

La Scheda, definita per ogni ambito, precisa gli **obiettivi pubblici**, le quantità messe in campo sia in termini di ST (Superficie Totale) che di Standard, le opere pubbliche da realizzare e le caratteristiche prestazionali a cui i nuovi insediamenti dovranno rispondere.

La presente variante al POC si configura pertanto anche come Piano delle Opere Pubbliche in quanto attraverso la scheda POC n. 49 vengono previste dotazioni territoriali di progetto ulteriori rispetto a quanto indicato nel POC vigente.

Si precisa che a seguito dell'entrata in vigore delle nuove definizioni tecniche uniformi (DTU) stabilite dalla Regione Emilia-Romagna, la definizione di SUL finora utilizzata è stata sostituita con la definizione di Superficie Totale ST e garantita l'equivalenza dei parametri edilizi con deliberazione di consiglio comunale n. 87 del 22/12/2017.

Le seguenti tabelle riportano il dimensionamento aggiornato con le previsioni della scheda n. 49.

**COMUNE DI MELDOLA**

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Ai fini residenziali vengono prelevati 2.205 mq per la scheda n. 49 comparto 1 ambito 1.A, ai fini produttivi (terziario) vengono prelevati 2.730 mq per la scheda n.49 comparto 1 Ambito 1.A.

Complessivamente il primo POC (compresa la II Variante) preleva 3.979,00 mq per il residenziale (1.774 mq con il primo POC e 2.205 mq con la II Variante) e 4.550 mq per il produttivo-terziario (1.820 mq con il primo POC e 2.730 mq con la II Variante).

Tabella 4 seconda Variante al Primo POC

Ricuciture utilizzata seconda variante al Primo POC	2.205,00	Residenza
	2.730,00	Produttivo
Ricuciture utilizzata Totale	3.979,00	Residenza
	4.550,00	Produttivo

Tipo	N.	Località	Millesimi ambiti A12 non attivati	ST A12 da togliere ambiti non attivati	Millesimi ambiti A13 non attivati	ST A13 da togliere ambiti non attivati
A12	1	Olmo-Vizzana	0,00	0,00	0,00	0,00
A12	2	Colle Fiorito	66,35	264,02	0,00	0,00
A12	3	La Barca	933,65	3.714,98	0,00	0,00
A13	5	Gualchiera	0,00	0,00	1.000,00	4.550,00
A11		Gualchiera	0,00	0,00	0,00	0,00
			1.000,00	3.979,00	1.000,00	4.550,00

Tabella 5 seconda Variante al Primo POC

Tipo	N.	St	Località	Ut	ST A12	ST A13	Abitanti	Addetti
A12	1	125.298	Olmo-Vizzana	0,100	12.529,80	0,00	250,60	0,00
A12	2	75.669	Colle Fiorito	0,100	7.302,88	0,00	146,06	0,00
A12	3	346.219	La Barca	0,125	39.562,40	0,00	791,25	0,00
A13	5	722.745	Gualchiera	0,200	0,00	139.999,00	0,00	833,33
A11		83.160	Gualchiera	0,050	4.157,99	0,00	83,16	0,00
TOT AMBITI A12		59.395	TOT AMBITI		59.395,1	139.999,0	1.271,1	833,3
TOT AMBITI A13		139.999	TOT DIC 2004				9.686,0	
			% SU 2004				13,1	



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

CONDIZIONI D'INTERVENTO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ARPAE E AUSL

Per tutti i comparti

1. devono essere collegati alle pubbliche fognature bianche e nere dotate di idonei sistemi di trattamento;
2. la classificazione acustica dovrà essere modificata per le aree destinate a commerciale e distributore carburante;
3. andranno realizzate le tutele per gli acquiferi indicate nei commi 5, 6 e 7 dell'art. 28 del PTCP.

Comparto 1A terziario e residenziale

Considerato che il comparto confina col Canale Doria andrà verificato che non vi siano dei vincoli di superficie a altro che potrebbero condizionare il progetto dell'area.

Fatta salva tale verifica il comparto potrà essere compatibile alle seguenti condizioni:

- 1: la progettazione definitiva andrà preceduta e dovrà conformarsi alle verifiche sulla mobilità indicate nella prescrizione relativa di cui al capitolo 2.3.3 il sistema della mobilità e delle reti tecnologiche della relazione di ValSAT;
2. assieme allo studio precedente andrà anche elaborata la valutazione della rumorosità indotta dal traffico degli utenti e dei fornitori, lungo gli itinerari prevedibili, considerando un intorno di almeno 1000 metri;
3. andrà prevista una fascia a verde inedificata e piantumata, di dimensione tale da contenere almeno un doppio filare di alberi, lungo il perimetro di contatto col Canale Doria e con gli ambiti residenziali posti a Nord Est;
4. nella progettazione del comparto andrà prevista una fascia a verde inedificata e piantumata tra l'area destinata alla struttura commerciale di 1500 mq e l'area mista residenza e medio-piccole strutture commerciali. Tale fascia dovrà avere dimensione tale almeno da contenere una doppia siepe alta. La fascia dovrà contornare l'area mista residenza e medio-piccole strutture commerciali. Questo al fine di interporre una idonea fascia di mitigazione tra gli usi differenti del territorio.

Comparto 1C verde privato

Il comparto potrà essere compatibile alla condizione che sia garantita una dimensione dell'area verde inedificata tale da consentire la piantumazione di un doppio filare alberato. Questa si ritiene sia la dimensione minima ideale per la mitigazione degli impatti.

Comparto 2 distributore carburanti

1. Andrà prevista una fascia a verde inedificata e piantumata, di dimensione tale almeno da contenere un doppio filare di alberi, lungo il perimetro del comparto a contatto con gli ambiti residenziali a Nord Est.



COMUNE DI MELDOLA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Inoltre, per una migliore mitigazione verso le abitazioni poste lungo la Via Roma, andrà prevista la piantumazione di una doppia siepe lungo tale direttrice. Questo in considerazione della realtà della zona mista terziaria e residenziale ed al fine di mitigare gli impatti derivanti dall'attività:

2. L'ingresso all'area andrà prevista sulla Via SP4 del Bidente. Sulle altre, strade sarà ammissibili solo accessi per la sicurezza;

3. Andrà realizzata la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia.

Comparto 3 commerciale

Il comparto potrà essere compatibile alla condizione che al momento dell'ampliamento siano verificati gli impatti da rumore e da traffico indotto per l'intera struttura, esistente ed in ampliamento.