

PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata relativo alla

NOVEMBRE 2021

scheda di PRG n. 174 AREA COLOMBARINA - SUB COMPARTO B2

Ubicazione: Via Piero della Francesca

Dati catastali: Fogli 84 e 115

Pratiche edilizie precedenti:

Elaborato

tavola numero

VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO Integrazione Allegato A

R6a AII-A

Progettisti:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



Arch. Alessandro Bucci
n. iscrizione 253
Ordine Architetti Ravenna
via Severoli n.18 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261
segreteria@alexandrobuccichitetti.it



PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS E ILL. PUBBLICA

Per. Ind. Cristian Fabbi
Per. Ind. Giuliano Rambelli
Studio Associato Energia
viale Marconi n.30/3 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 668163 Fax +39 0546 686301
energia@energia.ra.it

Arch. Paola Pagani
Studio tecnico geom. Cavina-Montevercchi
corso Matteotti n.27 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247
info@studiocavina.191.it

PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Ing. Paolo Ruggeri

PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE

Ing. Franca Conti

PROGETTAZIONE GEOLOGICA

Dott. Geol. Marabini Stefano

STUDIO DEL TRAFFICO

Ing. Simona Longhi

Proprietà e committente

Gea srl
via del Rio n.400
47522 Cesena (FC)

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

COMUNE DI FAENZA

PROVINCIA DI RAVENNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO

SCHEDA DI PRG N. 174 AREA COLOMBARINA – SUB COMPARTO B2

RELAZIONE ACUSTICA

INTEGRAZIONI – ALLEGATO A

PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

redazione dello studio a cura di:

Ing. Franca Conti

Ing. Francesca Di Nocco

Tecnici competenti in acustica ambientale



Studio di Ingegneria Ambientale Ing. Franca Conti
Via Massimo Gorki 11 – 40128 - Bologna
Tel./ Fax 051 / 32.71.51 Cell. 338/82.65.890

Lavoro n° 924-2020 - BO – Emissione: novembre 2021

La presente relazione è stata redatta da:

- **Ing. Conti Franca**, riconosciuta dalla Regione Emilia Romagna come Tecnico Competente per l'Acustica Ambientale (D.P.C.M. 31/3/98), ed iscritta all'elenco pubblicato mediante delibera di Giunta 589/98 (BUR n.148 del 2/12/98; "Determinazione del Direttore Generale Ambiente n.11394/98");
- **Ing. Francesca Di Nocco**, riconosciuta dalla Regione Abruzzo – Dipartimento Opere Pubbliche, Governo Del Territorio E Politiche Ambientali Servizio Politica Energetica, Qualità Dell'aria, Sina Ufficio Qualità Dell'aria, Inquinamento Acustico, Elettromagnetico come Tecnico Competente nel campo dell'Acustica Ambientale (Legge 26 ottobre 1995 n°447);

entrambe trascritte in **ENTECA**, l'elenco nominativo dei soggetti abilitati a svolgere la professione di tecnico competente in acustica, istituito presso il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare (MATTM), ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 42/2017, rispettivamente **ai numeri 5238 e 10066**.

1 PREMESSA

La presente nota integra la relazione acustica previsionale prodotta a maggio 2021 in merito alla **proposta progettuale di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica dell'area individuata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 della NdA ove se ne prevede la trasformazione in applicazione della disciplina del PRG96 che per l'area in oggetto ha individuato la scheda 174 "Area Colombarina" sub comparto B2., nel comune di Faenza (RA).**

Le presenti integrazioni sono conseguenti le richieste espresse in parere da parte di ARPAE con prot. SINADOC n.21034/2021 del 09/08/2021, di seguito dettagliate.

Richiesta integrazioni rumore

Vista la richiesta inviata agli enti dall'Unione della Romagna Faentina (Ns. PG/2021/108919 del 12/07/2021) per rendere le proprie determinazioni relative al procedimento in oggetto.

Esaminati gli elaborati presentati relativi all'intervento, in particolare per la matrice rumore la relazione R.6 "Studio previsionale di Clima Acustico", emissione del maggio 2021.

Visto che sono stati forniti solo in parte gli elementi necessari per definire la compatibilità acustica delle destinazioni d'uso attribuite rispetto al contesto di insediamento, in accordo con la DGR 673/2004, **non è possibile esprimere parere di competenza;**

In particolare nella relazione non sono presenti o non sono sufficientemente esaustivi i seguenti punti, relativamente ai quali dovranno essere presentate integrazioni:

1. descrizione dettagliata delle tipologie di insediamento e rappresentazione in planimetria adeguata;
2. in riferimento alla previsione di inserire residenze nel lotto produttivo/artigianale B2a (*SUL complessiva pari a 50.859 mq dei quali circa 4.500 mq potranno essere utilizzati per le residenze legate alle attività nella misura di 250 mq di SUL per ogni attività insediata*), sia pur legate all'attività, si prospettano potenziali incompatibilità acustiche. Dovranno essere elencate le attività produttive, definite nello studio acustico "a basso impatto", e la disposizione planivolumetrica che si intende adottare per le residenze, in posizione di autoprotezione dalle sorgenti sonore, sia relative alle attività produttive, sia infrastrutturali (nuova bretella che verrà costruita in fregio al lotto B2a, ecc). Dovrà essere redatta una valutazione di clima acustico per tali residenze che, tenendo conto della futura posizione delle funzioni abitative e delle ipotetiche sorgenti sonore impiantistiche e infrastrutturali attuali e in progetto, dimostri un comfort acustico confacente all'uso abitativo (livelli di immissione assoluta massimo di classe III, rispetto o non applicabilità del limite di immissione differenziale diurno e notturno, tutte le bonifiche acustiche necessarie ed i vincoli da adottare per ottenere la compatibilità acustica);
3. i vincoli indicati nello studio acustico quali: l'inserimento di "attività a basso impatto", "compatibili dal punto di vista ambientale", si ritengono troppo generici e non sufficientemente cautelativi, al fine di evitare conflitti, a breve e lungo termine, per l'accostamento di funzioni incompatibili (residenziali e produttive) nel lotto B2a. Si ricorda infatti che l'obiettivo della Legge quadro dell'inquinamento acustico 447/95 è quello di risanare le situazioni di criticità acustica presenti nello stato di fatto sul territorio, e soprattutto di non crearne di nuove, evitando con una preventiva pianificazione e programmazione del territorio, l'insorgere di criticità future provocate dall'accostamento di funzioni incompatibili, pertanto a parere di questa Agenzia la creazione di mix di funzioni può determinare situazioni di conflitto, a volte non risolvibili neppure attraverso l'introduzione di opere di mitigazione. L'insediamento di quote residenziali in prossimità o contiguità di attività produttive (per minimizzare le criticità acustiche, dovrà pertanto indicare le distanze minime fra edifici a differente destinazione d'uso, da adottarsi in fase di progettazione definitiva, e ogni altra soluzione idonea: distanza dalle sorgenti sonore dalle residenze, fronte delle residenze orientato verso le sorgenti sonore dotato di pareti cieche, spegnimento delle sorgenti sonore impiantistiche in TR notturno, installazione di impianti esclusivamente a bassa emissione o silenziati, collocazione delle sorgenti in posizione protetta e schermata, individuazione e dimensionamento, fin dalla fase di PUA, con una visione estesa e coerente a tutto il comparto, di interventi/accorgimenti di mitigazione acustica efficaci, ecc.

4. il completamento a Nord della Nuova Trasversale, che si conetterà ad Ovest alla via Convertite e ad Est con la rotonda della via Cerchia, inglobato nello stralcio B2c, dovrà essere corredato da una valutazione previsionale di impatto acustico dedicata, così come previsto dall'art. 8 della L. 447/95 seguendo i criteri della DGR 673/2004 indicati all'Art. 3 - Infrastrutture stradali. Le previsioni post operam dovranno essere riferite a scenari ad uno e a dieci anni dopo l'entrata in esercizio dell'opera, in base alla tipologia di strada definita secondo le categorie indicate dal Dlgs 285/92. Le criticità sin da ora rilevate ai ricettori E-21B e E-23-A, e quelle eventualmente dovessero evidenziarsi, dovranno essere risolte con interventi di mitigazione/bonifica acustica opportunamente dimensionati;
5. classificazione acustica nell'elaborati R6 "Studio previsionale di Clima Acustico" viene proposto l'aggiornamento della classificazione acustica comunale in base al reale utilizzo del territorio, sia per lo stato di fatto che per quello di progetto. Al fine della corretta procedura per l'approvazione della ai sensi dell'art.3 della L.R. 15/2001 Disposizioni in materia di inquinamento acustico, dovrà essere presentata al Comune richiesta di variante alla classificazione acustica. La documentazione specifica dovrà comprendere:
 - Cartografia PCA dedicata, in scala adeguata, con lo stato attuale e lo stato modificato.
 - Relazione tecnica che illustri le aree di PSC, RUE oggetto di modifica e i relativi dati catastali, la verifica delle classi attribuite ai sensi della DGR 2053/2001 "Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell'art.2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15", la verifica di compatibilità acustica (valutazione di impatto e clima acustico) delle aree di variante, gli interventi e i vincoli che si ritengono necessari per il raggiungimento e il mantenimento della compatibilità acustica fra le aree contigue.
6. Sarà necessario al fine dell'espressione del parere sulla matrice rumore produrre Modulo All. 5 per l'impegno al pagamento. Le prestazioni di Arpa, effettuate nell'interesse di terzi, sono erogate prevedendo la copertura dei costi di realizzazione, così come indicato nella disposizione contenuta all'art. 21 lett g) della L.R. n.44 del 1995 . Pertanto Arpa provvederà ad effettuare il rilascio del relativo parere sulla base di un preventivo dei costi sottoscritto per accettazione dell'impegno da parte dei richiedente. Tale modulo, debitamente compilato e firmato dal cliente, deve essere presentato assieme alla documentazione tecnica di riferimento con la quale viene richiesta la prestazione e può essere scaricato dal sito di ARPA all'indirizzo: <http://www.arpae.it> Percorso: Arpa in regione/Ravenna/A Ravenna/Sede e contatti/Modulistica/Moduli per la sottoscrizione dell'impegno a pagamento della prestazione Arpa relativa al rilascio del parere tecnico (http://www.arpae.it/dettaglio_generale.asp?id=2984&idlivello=1913 - allegato5).

Con il presente testo si fornisce risposta al **punto 5** delle richieste di ARPAE.

Richiamando i contenuti della generale relazione acustica di PUA, restituiamo i contenuti relativi alla proposta di riclassificazione d'ambito, in funzione degli usi e del layout del progetto di PUA per il sub B2, qui oggetto di trattazione, integrando il testo già prodotto, in recepimento delle richieste dell'Ente.

2 PROPOSTA DI RICLASSIFICAZIONE ACUSTICA DELL'AREA

2.1 INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO E PARTICELLE COINVOLTE

Individuiamo innanzi tutto l'estensione dell'area di intervento di cui alla presente proposta:

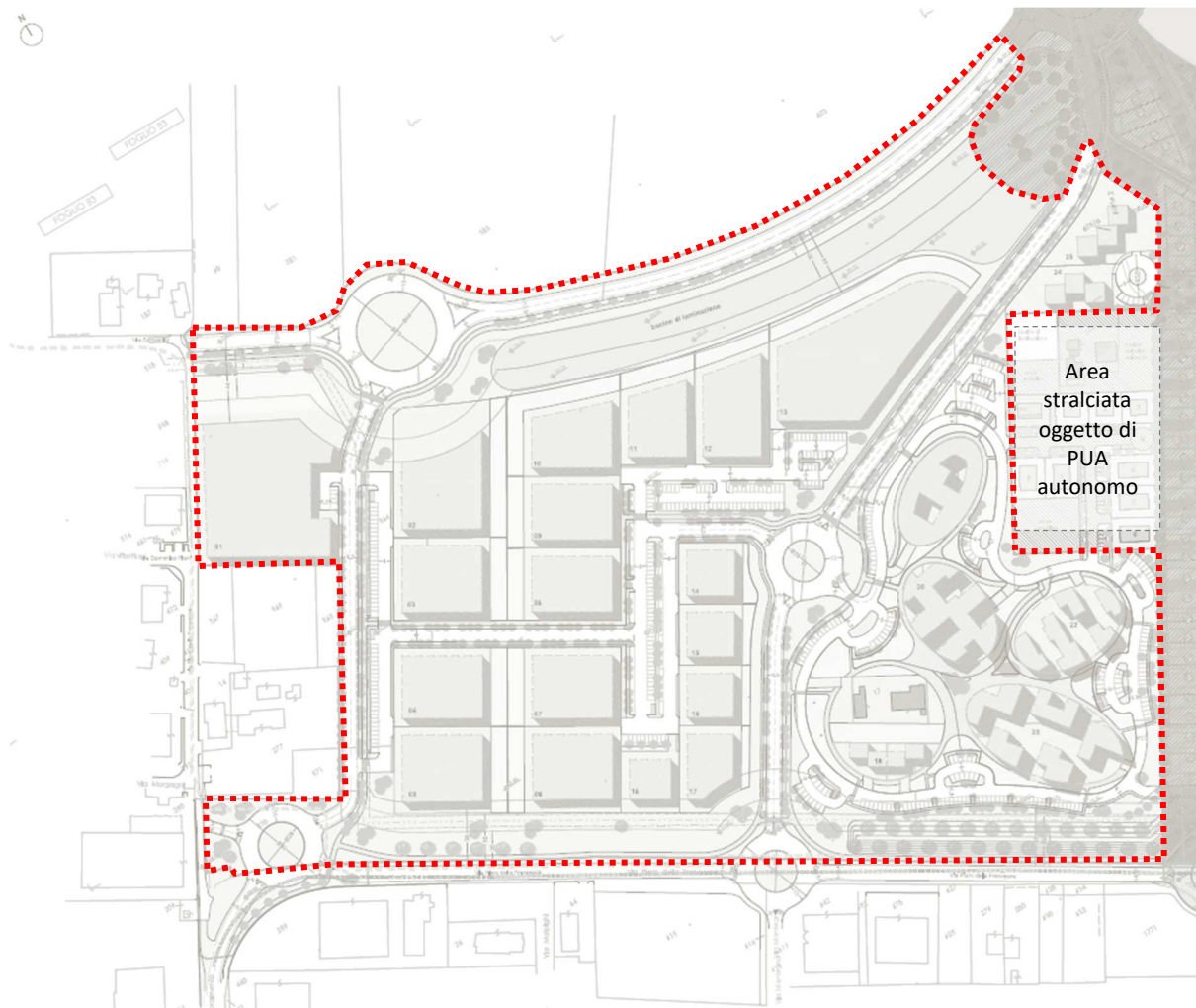


Figura 1: Perimetro dell'area di intervento e schema progettuale di PUA

La presente relazione è riferita al progetto di Piano particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica dell'area individuata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 della NdA ove se ne prevede la trasformazione in applicazione della disciplina del PRG96 che per l'area in oggetto ha individuato la **scheda 174 "Area Colombarina" sub comparto B2**.

L'area da trasformare è ubicata in Faenza, Via Piero della Francesca, è censita al Catasto Terreni al Foglio 84 Mappale 330p, Foglio 115 Mappali 15-17-18-49-56-57-58-508-559p.-560p-561-562-563p-564-566-568-570-584-587-604p-605p-724, e risulta di proprietà della Società GEA srl, alla quale è inoltre attribuibile anche la proprietà del tratto di quella che era originariamente una traversa della

Via Cerchia che si inoltrava perpendicolarmente in direzione del fabbricato esistente al Mappale 17 ad oggi dismessa: in conclusione e come si desume da rilievo topografico la superficie complessiva reale in proprietà alla GEA srl, è pari a mq. 196.016,00 circa.

E' compresa nel perimetro di intervento del sub comparto B2 anche una porzione di area corrispondente ad un tratto della strada vicinale non consorziata a gestione comunale Via Cerchia per circa mq. 640,00, pertanto la progettazione urbanistica del PUA in oggetto interessa complessivamente una superficie totale di intervento pari a circa 194.656,00 mq.

Sempre all'interno del perimetro del sub comparto B2 è ricompresa anche la proprietà dei Signori Baldazzi Franca, Luccaroni Pier Paolo, Luccaroni Roberta e Pelliconi Olga, catastalmente censita al Catasto Terreni al Foglio 115 Mappali 151, 244 della superficie catastale pari a mq. 12.780,00 e superficie reale desunta da rilievo topografico pari a circa mq. 12.739,00.

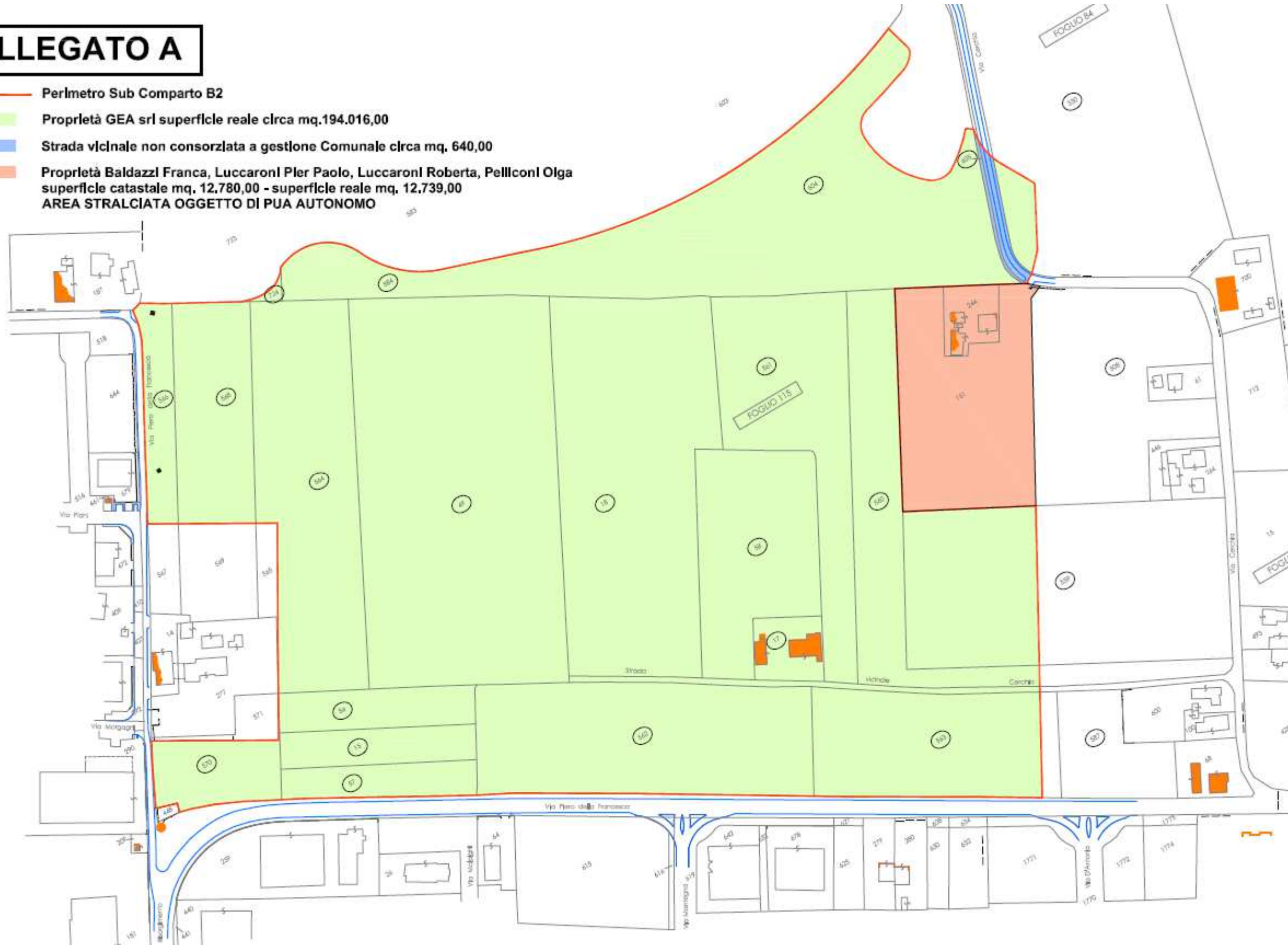
Si precisa che in ottemperanza all'Art. 5.2 delle NdA di PRG, il PUA in oggetto contempla una progettazione unitaria su tutto il sub comparto B2, comprendendo pertanto anche lo schema progettuale vincolante riferito a tale altra area che però viene individuata come Stralcio Funzionale autonomo soggetta alla presentazione di distinto ed altrettanto autonomo PUA per l'assunzione degli obblighi urbanizzatori che dovranno essere definiti in altra Convenzione urbanistica.

Detta porzione d'ambito è inoltre oggetto di specifica trattazione acustica da parte dei consulenti incaricati alla progettazione di detto PUA autonomo.

Riportiamo nella pagina seguente una **planimetria catastale con individuate le particelle oggetto di riclassificazione**: detta immagine è **tratta dall'allegato A alla convenzione**.

ALLEGATO A

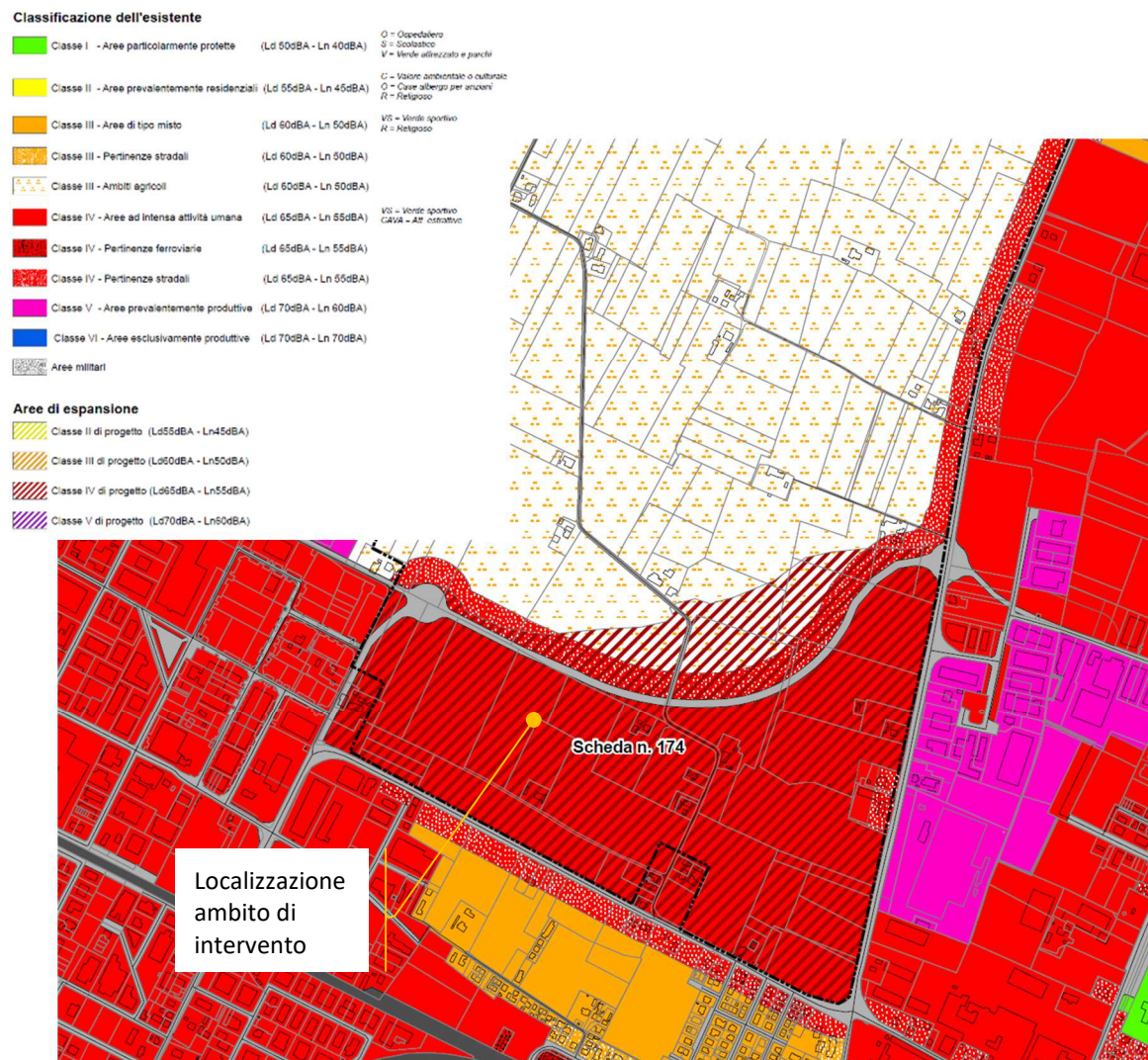
- Perimetro Sub Comparto B2
- Proprietà GEA srl superficie reale circa mq.194.016,00
- Strada vicinale non consorzata a gestione Comunale circa mq. 640,00
- Proprietà Baldazzi Franca, Luccaroni Pier Paolo, Luccaroni Roberta, Pelliconi Olga
superficie catastale mq. 12.780,00 - superficie reale mq. 12.739,00
AREA STRALCIATA OGGETTO DI PUA AUTONOMO



2.1 LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DI SCENARIO ATTUALE

Il Comune di Faenza con Delibera del Consiglio Comunale n. 76/15 ha approvato l’ultima “Piano di Classificazione Acustica Comunale”, strumento inizialmente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3967/235 del 2 ottobre 2008, unitamente alle relative Norme tecniche di attuazione, elaborata secondo i criteri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna con DGR n. 2053/2001, recante “Criteri e condizioni per la classificazione del territorio”.

Riportiamo all’immagine seguente, lo stralcio d’interesse per la presente area di intervento.



Stralcio di zonizzazione acustica per l’area di interesse e relativa legenda.

L’ambito oggetto di analisi è assegnato oggi alla classe IV, al pari delle aree adiacenti, ad eccezione del confine a Nord ove è si colloca un ampio ambito agricolo a cui è assegnata una classe III e delle zone confinanti ad uso prevalentemente produttivo assegnate alle classi IV e V, in relazione all’effettiva dominante d’uso.

A sud si colloca il contesto a dominante residenziale della “Filanda Nuova”, a cui pure compete la III classe acustica, a meno delle fasce di prospicienza infrastrutturali: sia via Piero della Francesca che via San Silvestro sono assegnate alla classe IV.

In zonizzazione viene poi indicata e confermata la **classe IV** anche come classe **di progetto per l'intero ambito di scheda**, avendo determinato tale assegnazione sulla base dei contenuti generali di PRG, ma senza riferimenti dedicati ad un effettivo masterplan, che avrebbe permesso di suddividere l'area per ambiti omogenei, come invece si proporrà di seguito avendo oggi sufficienti elementi conoscitivi, per la complessiva caratterizzazione dello scenario di progetto.

In quanto alle assegnazioni di zonizzazione per lo scenario attuale, occorre tuttavia considerare che la IV classe di comparto era stata assegnata, in sede di formazione della ZAC, assumendo come già attuato il comparto, in quanto discendete da una scheda di PRG, quando al contrario i temi di progetto di zonizzazione erano stati assorbiti dal PSC.

Questo, quando al contrario, oggi, si tratta ancora di un ambito ad uso agricolo, cui competerebbe la III classe acustica, al netto delle prospicienze infrastrutturali e/o di attuazioni parziali già in essere (sarebbe confermabile la IV classe per il polo logistico inserito su via San Silvestro (ambito A di comparto)).

Nello scenario attuale non si rilevano conflitti potenziali generati da salti di classe.

2.2 MODIFICHE ALLA CLASSIFICAZIONE DOVUTE ALLE ATTUAZIONI LIMITROFE

In relazione illustrativa di PUA per il sub-ambito B2 è riportata la descrizione dei precedenti urbanistici che hanno interessato l'intero ambito Colombarina, di cui il presente sub B2 è l'ultimo ambito ad essere portato a proposta attuativa.

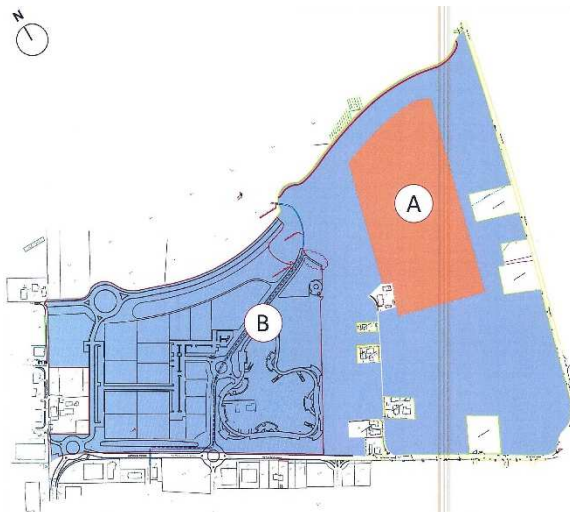
Riportiamo anche in questa sede detta disamina, ad illustrazione delle modifiche e delle attuazioni parziali già intervenute sull'area:

“La scheda di PRG 174 “Area Colombarina” è stata oggetto di precedenti provvedimenti amministrativi che riportano obblighi ed anticipi di prestazioni che coinvolgono anche il sub comparto B2 oggetto del presente PUA di seguito elencati:

- Variante al PRG n. 33 approvata con Atto C.C. n. 287/4066 del 14/09/2006 “Scheda n. 174 – Area Colombarina – individuazione di sub ambiti e specifiche modalità attuative”.
- PdC convenzionato n. 149/2006 avente ad oggetto “Realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla Scheda 174 “Area Colombarina” con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito”, con convenzione sottoscritta dalla società GEA srl, registrata a Faenza il 13/10/2006 al n. 2315 e trascritta a Ravenna il 16/10/2006 al Reg. Gen. N. 26558 e Reg. Part. 16017, che riporta gli obblighi e le condizioni per l'attuazione del sub comparto A con la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche nel loro assetto provvisorio, rinviandone la progettazione definitiva ad una fase successiva di attuazione della scheda. Viene inoltre previsto l'impegno alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area pari a mq. 9.173,00

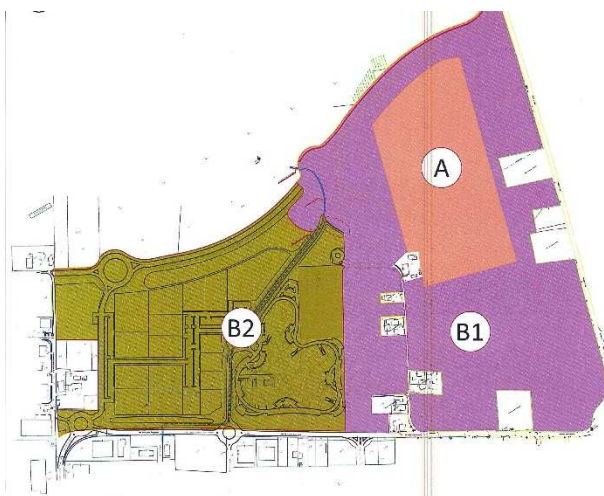
corrispondente al 10% della S.F. da trasformare, individuata all'interno del sub comparto B2 facente parte la medesima scheda 174, con relative fidejussioni a garanzia della cessione e relative penali;

Variante al PRG n. 33 approvata con Atto C.C. 287/4066 del 14/09/2006



- *Approvazione con Atto C.URF. n. 30/2014 dell'Accordo Urbanistico ai sensi dell'Art. 18 della Legge Regionale 20/2000 s.m.i. e successiva sottoscrizione in data 05/11/2014 che prevede una variante alla scheda n. 174 "Area Colombarina" con modifiche ad alcuni aspetti normativi che disciplinano la trasformazione dell'intera area, la suddivisione della stessa in più sub compartimenti di attuazione e l'introduzione di norme speciali per la trasformazione del sub comparto B1;*
- *Adozione con Atto C.URF. n. 42 del 27/11/2014 "Variante al PRG n. 69 scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante". In tale progetto urbanistico il sub comparto B1 suddiviso in quattro stralci funzionali autonomi (B1a, B1b, B1c, B1d) comprendeva al suo interno gli attuali sub compartimenti B1 (B1a e B1b) e B3 (B1c e B1d). Successivamente con richiesta di rimodulazione ed introduzioni di lievi modifiche al PUA adottato, avanzata dalla stessa Società GEA srl, è stato sottoscritto in data 25/11/2015 un nuovo Accordo Urbanistico che perfeziona i contenuti di quello originario, riducendo l'estensione del PUA con la previsione di attuazione di soli due stralci funzionali autonomi (B1a e B1b) facenti parte del sub comparto B1.*

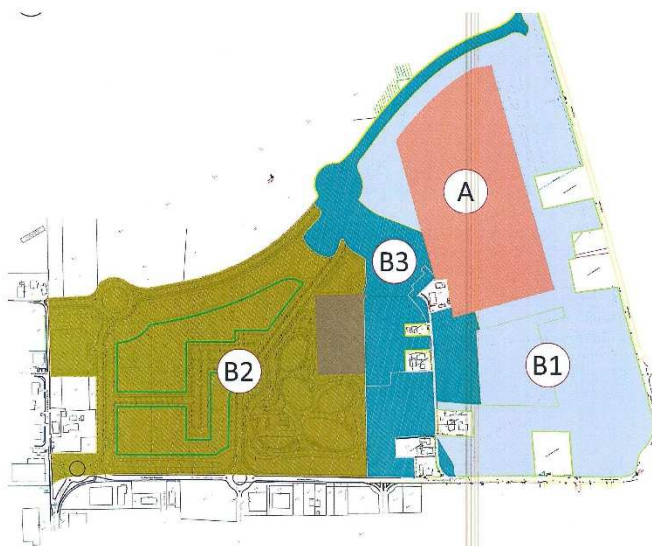
Adozione PUA in variante al PRG con Atto C.URF. n. 42 del 27/11/2014



I due stralci funzionali autonomi inizialmente denominati B1c e B1d vengono stralciati e vanno a costituire il sub comparto B3, tenendo conto delle prestazioni assolute anticipatamente all'interno del sub comparto B1 rimodulato costituito dai soli stralci B1a e B1b. Inoltre è da sottolineare che il nuovo Accordo Urbanistico prevede, per l'attuazione del sub comparto B1 e del successivo sub comparto B3, la sostituzione, originariamente prevista del peso economico dell'area produttiva da cedere all'Amministrazione Comunale pari al 10% delle Superfici Fondiarie progettate, in una cessione gratuita di un lotto di terreno per attrezzature di interesse generale della S.F. pari a mq. 4.985,00 con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000,00 di SUL, sul quale dovrà essere realizzato un edificio da destinarsi ad archivio comunale di mq. 1.000,00 di SUL, ed alla completa realizzazione della rotatoria sulla Via S. Silvestro compresa la parte extra comparto. La modifica del peso economico come sopra descritta ha comportato una riduzione della superficie dell'area che la Società GEA srl si era impegnata a cedere in sede di PdC convenzionato 149/2006 che da mq. 9.173,00 circa si riduce a mq. 8.137,00 circa; superficie questa che costituirà cessione anticipata a favore del sub comparto B2 oggetto del presente PUA.

- A seguito della definizione del Nuovo Accordo Urbanistico più sopra descritto, con atto C.U.R.F. n. 51 del 23/12/2005 è stata approvata la "Variante al PRG n. 69 scheda di PRG 174 "Area Colombarina" che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetto di PUA in variante.
- Con Determinazione Dirigenziale n. 437 del 29/03/2017 è stato autorizzato il PUA in variante al PRG relativo alla scheda 174 "Area Colombarina" sub comparto B1 con allegata Convenzione urbanistica registrata a Forlì il 07/04/2016 al n. 2505 e trascritta a Ravenna il 08/04/2016 Reg. Gen. 5506 e Reg. Part. 3608 con relative fidejussioni a garanzia degli impegni e delle penali, che sostituisce a tutti gli effetti quella stipulata dalla Società GEA per la trasformazione del sub comparto A precedentemente citata. Si rileva che la progettazione di tale PUA presenta un'eccedenza di standard pubblico pari a circa mq. 1.863,00 di parcheggio pubblico e circa mq. 20.515 di verde pubblico dei quali mq. 13.321 collocati fuori dalla fascia di rispetto stradale. Tali eccedenze vengono considerate standard pubblico anticipato a favore degli altri sub comparti di scheda e/o a favore di cambi d'uso e/o spostamenti passi carrai.

Variante al PRG n. 64 relativa alla scheda 174 che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in variante Determinazione n. 437 del 29/03/2017



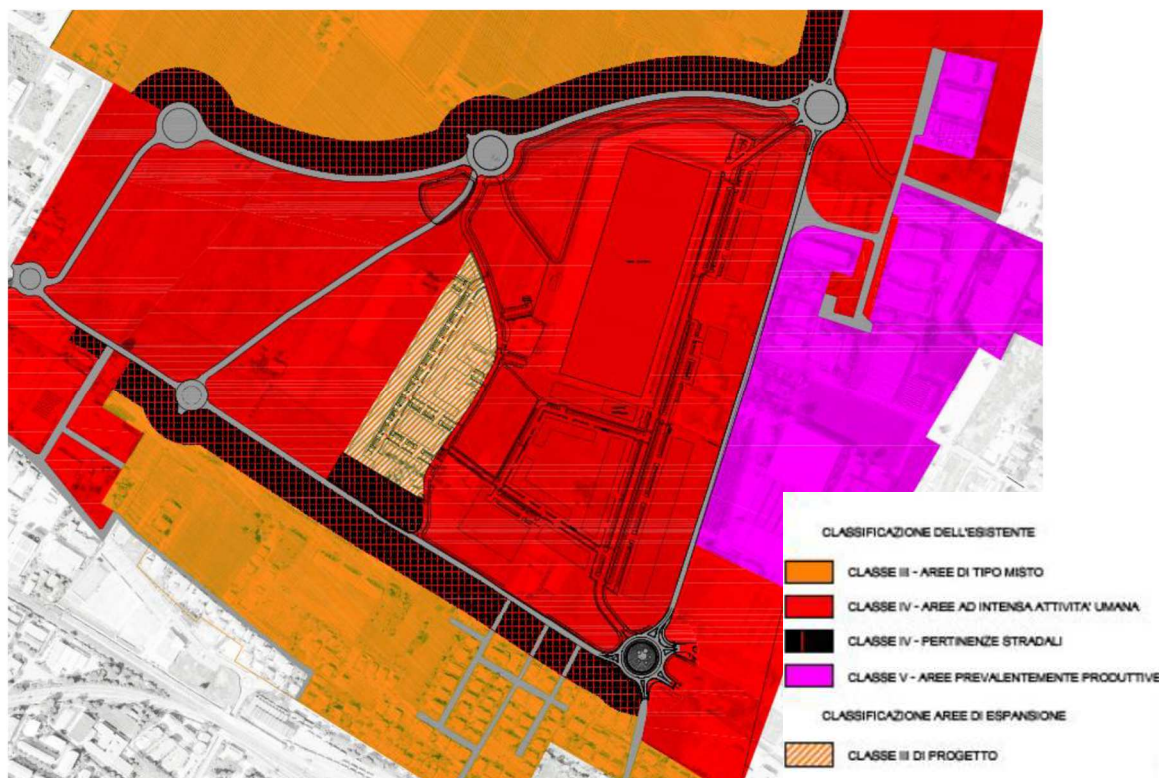
- con Autorizzazione Unica SUAP n. 1944/2017 è stato rilasciato il P.d.C. n. 70/2018 avente ad oggetto "Esecuzione opere di urbanizzazione di cui alla scheda di PRG 174 "Area Colombarina sub comparto B1 stralcio B1a e costruzione di edificio ad uso archivio" comunale in corso di realizzazione.
- A seguito di quanto sopra è stata adottata con Atto C.C. n. 117 del 21/12/2015 la "Variante al PRG n. 69 Scheda 174 Area Colombarina che relativamente al sub comparto B1 assume valore ed effetti di PUA in Variante" correlata all'adozione della Variante al vigente piano di classificazione acustica.

- *Infine si precisa che in data 05/10/2020 con Prot. 72876 risulta presentato il PUA riferito alla trasformazione del sub comparto B3, sempre dalla Società GEA srl. Anche nella progettazione di tale PUA sono previste eccedenze di standard pubblico da utilizzarsi a favore degli altri sub comparti di scheda e/o cambi d'uso e/o spostamenti passi carrai."*

Preso dunque atto dei succitati riferimenti ad atti ed autorizzazioni, si è preso atto della proposta di varianze alla zonizzazione acustica presentata all'interno "Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L. 447/95 D.G.R. 673/04" nell'anno 2015 in merito all'attuazione del "Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. scheda n°174 – sub comparto B1".

Di seguito si riporta la proposta di modifica al piano di classificazione acustica dello studio appena citato.

Assunto che tale ambito è già stato autorizzato all'attuazione, si presuppone che la relativa proposta di riclassificazione fosse già stata oggetto di valutazione e validazione da parte dell'Ente di controllo, così da assumerla come input alla proposta di riclassificazione anche per il sub-ambito B2, assunto che tale proposta di riclassificazione mappava le aree di cui ai sub ambiti B1 e B3, seguendo la perimetrazione definita con la variante al PRG del 2014 (Atto C.URF. n. 42 del 27/11/2014).



Estratto della relazione di DPCA presentata nel 2015 in merito al Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. scheda n°174 – sub comparto B1

2.3 APPLICAZIONE DELLA DGR 2053 ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE DEL SUB AMBITO B2

La proposta di riclassificazione per il sub ambito B2 si è fondata, in prima fase, sull'applicazione dei parametri dettati dalla DGR 2053/2001 mediante approccio statistico, dove per il presente intervento si individuano i seguenti elementi dimensionali:

- Superficie territoriale di intervento mq. 194.656,00 (mq. 196.016,00 + 640,00 mq.)
- Indice di utilizzazione territoriale 0,50 mq./mq. St.
- Potenzialità edificatoria massima mq. 97.008,00 di SUL massima (194.016,00x0,50)

Preso atto degli indirizzi dettati dalle norme di scheda, a seguito della scelta operata in merito all'utilizzo degli incentivi ed agli accordi definiti negli atti amministrativi approvati ed elencati nella premessa, è consentito un incremento delle percentuali riferite alle funzioni ammesse fissando dei minimi e massimi come di seguito descritti:

- A) Funzione abitativa min 15% - max 35% della U.T.
- b1) Funzioni di servizio max 80% della UT
- b2) Funzioni direzionali max 80% della UT
- b3) Commercio al dettaglio max 30% della UT
Esercizi pubblici max 80% della UT
- b4) Funzioni artigianali mx 80% della UT
- c) Funzioni produttive max 70% della UT solo se compatibili
- e) Funzione alberghiera max 80% della UT

Il Progetto Urbanistico oggetto del presente PUA presenta come più sopra descritto una superficie territoriale di intervento pari a circa mq. 194.656,00 dei quali circa mq. 98.796,00 destinata ad area pubblica e circa mq. 95.860,00 di area privata.

L'area privata di complessivi mq. 95.860 circa comprende la **superficie fondiaria dei lotti con destinazione residenziale pari a circa mq. 29.519,00, la superficie fondiaria dei lotti con destinazione prevalente produttiva/artigianale pari a circa mq. 54.810,00** e la superficie fondiaria pertinente tutto il sistema di laminazione dimensionata sull'intero sub comparto B2 pari a circa mq. 11.531,00

Il presente PUA prevede **per la funzione abitativa una SUL complessiva pari a mq. 22.340,00.**

Per la Funzione produttiva/artigianale viene prevista una SUL complessiva pari a mq. 50.859,00 dei quali circa mq. 4.500,00 potranno essere utilizzati per le residenze legate alle attività nella misura di mq. 250,00 di SUL per ogni attività insediata.

Ai fini del **calcolo statistico** assumiamo dunque i dati di riferimento relativi alla porzione d'ambito ad uso residenziale:

- Superficie fondiaria: 29.519mq, pari a 2,95ha;
- Superficie utile lorda ad uso abitativo pari a 22.340mq, corrispondente a 745 abitanti teorici (1 abitante ogni 30mq di SUL), da cui una densità abitativa di 252 ab/ha e $D = 3$.
- Superfici ad uso terziario commerciale assenti, da cui $C = 1$
- Superfici ad uso produttivo artigianali assenti, da cui $P = 1$

Il punteggio complessivo è pari a $D + C + P = 5$ da cui all'**assegnazione della classe III alla porzione residenziale d'ambito**, al pari di quanto previsto sull'adiacente B3 (ex B1).

Per quanto concerne la **porzione produttiva del sub-ambito B2** si sarebbe potuto procedere nell'assegnazione diretta verso la classe V, seguendo la relativa definizione normativa (DPCM 14/11/97):

CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Si è però **indirizzata la riassegnazione di classe**, recependo anche i contenuti di progetto di zonizzazione, **verso la classe IV**, comunque coerente con gli usi in progetto:

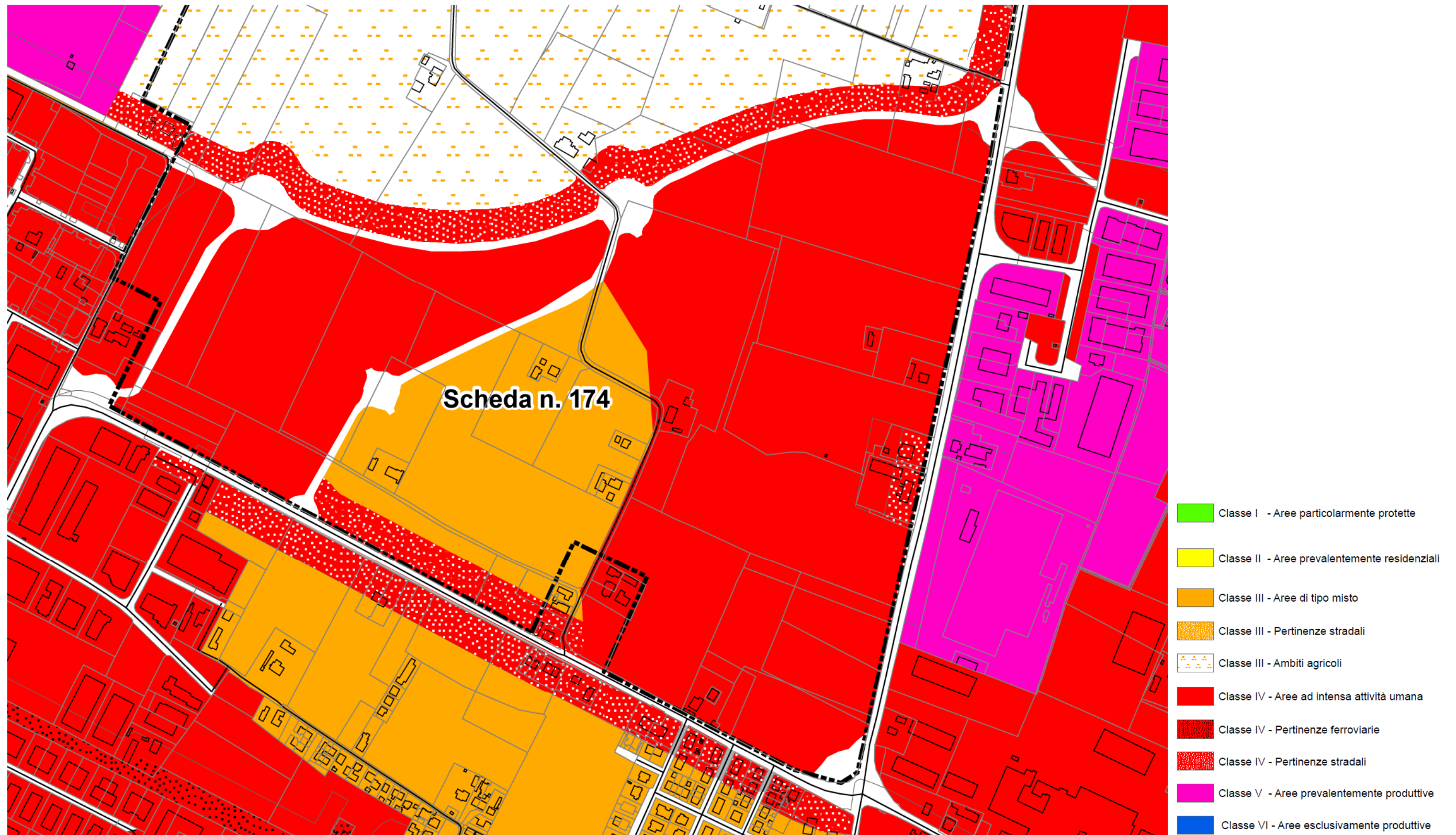
CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Si è privilegiata tale assegnazione in ottica di minimizzazione degli impatti interne ed esterni, al pari di quanto imposto all'adiacente area produttiva di via Malpighi o alle attività collocate lungo il fronte nord di via Piero della Francesca.

In ultimo, **per il completamento della Trasversale nord si è indicata una fascia di prospicienza di classe IV**, che si è poi estesa anche lungo via Convertite, asse che, una volta adeguato in sezione (attività non prevista con il presente PUA), costituisce il proseguimento di detta viabilità fino alla via Lugo; si è così confermata la tematizzazione già proposta inizialmente con la Classificazione acustica vigente, oltre ad adeguarsi anche alle indicazioni di riclassificazione di cui all'adiacente sub ambito B1; si è inoltre coerenti con la classificazione degli assi viari di progetto, per come definiti in relazione trasportistica:

- *“strade urbane interquartiere (classe D/E): nuova Trasversale;*
- *strade urbane di quartiere (classe E): via Piero della Francesca, viale Risorgimento;*
- *strade urbane locali interzonali (classe E/F): le due strade perpendicolari a via Piero della Francesca (interne al Sub Comparto B2);*
- *strade urbane locali (classe F): tutte le restanti strade. “*

Illustriamo dunque di seguito la **proposta di riclassificazione complessiva** per l'intero ambito Colombarina, avendo assunto come invarianti le assegnazioni di stato di fatto per le aree esistenti contermini e quanto proposto per i PUA adiacenti, inserendo le tematizzazioni di progetto relative al PUA del sub ambito B2, qui oggetto di trattazione e su motivate: anche **nello scenario di progetto globale non si rilevano conflitti potenziali generati da salti di classe.**



Vediamo la stessa immagine con inserimento del progetto sullo sfondo (per motivi di sovrapposizione layer i toni del rosso e dell'arancio sono diversi, in funzione della base sottostante).

Le aree perimetrate in verde sono quelle edificabili e relative al sub ambito B2.

