

Relazione integrativa

La presente relazione viene redatta con riferimento alle modifiche apportate al Piano Particolareggiato in variante al PRG sub comparto B1 (Adottato con atto C.URF. n. 42 del 27/11/2014) a seguito della richiesta avanzata dalla società GEA srl in data 14/10/2015 Prot. 47400.

Il Piano adottato riferito al sub comparto B1, che identifica un'area più estesa rispetto alla versione per l'approvazione, è stato articolato in quattro stralci funzionali autonomi (B1a, B1b, B1c, B1d) attuabili con singoli PdC, con tempistiche diverse e senza seguire un ordine preciso a parte lo stralcio B1a che deve essere il primo ad essere attuato avendo al suo interno il progetto della nuova rotatoria sulla Via S. Silvestro e l'area per l'attrezzatura di interesse generale da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e sulla quale dovrà essere realizzato il futuro archivio comunale. Il nuovo Piano riferito al sub comparto B1 prevede una riduzione dell'estensione dell'area da trasformare includendo al suo interno unicamente gli stralci funzionali e autonomi B1a e B1b come già precedentemente individuati nel Piano adottato e dei quali il B1a dovrà essere il primo ad essere attuato; gli stralci funzionali ed autonomi B1c e B1d costituiranno un nuovo sub comparto B3 la cui futura attuazione sarà soggetta a nuovo e distinto Piano.

La riduzione dell'estensione del Piano col conseguente rinvio di parte delle opere di urbanizzazione progettate negli stralci B1c e B1d non ne compromette la sua sostenibilità in quanto le condizioni di compatibilità necessarie alla sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche erano e rimangono in carico ai singoli stralci funzionali così come individuati nel Piano adottato. Infatti le modifiche alla via Cerchia che prevedono il suo allargamento con modifica parziale del tracciato e dell'innesto sulla Via Piero della Francesca con conseguente deviazione dello scolo Colombarore sono opere necessarie all'attuazione dei soli stralci B1c e B1d così come pure la realizzazione della porzione della nuova circonvallazione è condizione necessaria per la trasformazione delle aree inserite nei due stralci sopra citati. Nello specifico lo stralcio B1c così come adottato, ha l'onere di modificare parte della Via Cerchia deviando lo scolo Colombarone e potenziando l'innesto con la Via Piero della Francesca, mentre l'attivazione dello stralcio B1d contiene la modifica della restante parte della Via Cerchia con la realizzazione della porzione della circonvallazione necessaria a contenere i flussi veicolari indotti dalle nuove abitazioni previste (la nuova circonvallazione così come individuata nella scheda di PRG 174 "Area Colombarina" potrà realmente assumere la sua funzione di viabilità principale solo quando risulterà completata nella sua interezza secondo le previsioni del vigente PSC).

Dal punto di vista della mobilità, quindi, non si registra alcuna criticità alla luce delle modifiche proposte.

Inoltre gli stralci B1a e B1b costituenti il nuovo Piano, presentano un'eccedenza di standard urbanistici e non necessitano, per la loro attuazione, delle aree pubbliche individuate all'interno degli stralci B1c e B1d che costituiranno il sub comparto B3 la cui futura attuazione dovrà tenere conto della prestazione di sostenibilità assoluta all'interno del nuovo Piano e già definita nell'ambito del progetto complessivo così come adottato, riferita al conteggio del 10% delle superfici fondiarie quantificata nel sub comparto B3 per una quota pari a mq. 2.816 (S.f. sub comparto B3 mq. 28.162 x 10%).

Per quanto riguarda, invece, la percentuale minima e massima delle funzioni abitative (A) previste dalla scheda di PRG 174 "Area Colombarina" rispettate nel progetto complessivo adottato, non trovano più riscontro nella nuova suddivisione dell'area nei due sub comparti B1 e B3 risultandone un adeguamento della percentuale minima dal 20% al 15% e della percentuale massima dal 30% al 35%.

Arch. Alessandro Bucci

Arch. Paola Pagani

Le elaborazioni condotte nell'ambito della Valsat relativa alla proposta progettuale adottata vengono confermate anche con riferimento alla proposta progettuale da approvare a seguito delle richieste di rimodulazione ed introduzione lievi modifiche avanzate dalla società GEA srl, pertanto la sostenibilità delle trasformazioni risulta assicurata.

In particolare si evidenzia che, per quanto attiene il sistema per la depurazione non sussistono problematiche così come per gli aspetti acustici, confermandone la sostenibilità per il nuovo Piano.

Ing. Andrea Amaducci

Ing. Alberto Casalboni