

PROCEDURA PUBBLICA PER LA SELEZIONE DI AMBITI ED IMMOBILI OVE DARE  
ATTUAZIONE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI NEL  
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**AMBITO DENOMINATO “SPIANATE NORD”**

**RELAZIONE URBANISTICA**

**Inquadramento urbanistico.**

La proposta progettuale presentata riguarda l'attuazione delle previsioni del PSC relative a parte dell'area compresa tra le vie Cento e Fanin e in particolare tutta la parte classificata “DOT\_E” e “ARS.SG\_XII” posta a ridosso dell'incrocio tra le due.

La scheda del PSC relativa a questo areale fornisce delle prescrizioni di carattere geologico e idraulico, oltre che relative al sistema fognario e alla presenza di emergenze/criticità archeologiche. Vengono inoltre fornite prescrizioni per la mitigazioni dell'inquinamento acustico e atmosferico entrambi generati dalla presenza delle vie Cento e Fanin.

Tutte le suddette prescrizioni sono riferibili all'attuazione delle previsioni insediative e pertanto incidono sul disegno plani-volumetrico dell'area e sulle relative norme tecniche di attuazione.

Esse discendono dal fatto che il PSC individua su quest'area la presenza di un dosso fluviale, ma anche il rischio di inondabilità che interessa tutta la porzione Est del territorio compresa tra il Torrente Samoggia e la via Cento. È infine rilevata la presenza di materiali archeologici dovuta alla vicinanza con l'insediamento storico di San Giovanni e dell'area centuriata che si estende fino a Sant'Agata Bolognese.

Oltre alle suddette criticità, l'area è anche lambita da elementi riconosciuti di carattere storico: lo scolo Muccinello e le due strade, via Cento e via Fanin, originariamente via Zenerigolo. Rispetto a entrambi gli elementi, il PSC non prevede delle fasce di tutela bensì il solo divieto di intervenire con delle modifiche sostanziali sul bene tutelato.

Di quanto esposto si dovrà tenere conto in sede di elaborazione del PUA. Nella proposta presentata non si rilevano, allo stato attuale, fattori escludenti.

**Proposta progettuale**

La proposta progettuale presenta le seguenti caratteristiche:

ST	21.770 mq ARS (di cui 17.970 mq di proprietà del Comune) + 25.605 mq DOT_E = 47.375 mq		
SU	2.980 mq	Usi = residenziale	
Composizione della SU	1.700 mq ARS (solo parte di proprietà privata) + 1.280 mq DOT_E		
UT iniziale	0,10 (ARS privato) 0,05 (DOT_E)	UT finale (solo ARS)	0,136
ERS 27% SU ARS	Sì	459 mq	Tutta realizzata nel limitrofo comparto “Sasso-sub.B”
30% ST	Sì	5414 mq	eccedenza = 23 mq

Contributo di sostenibilità	Pista ciclabile lungo via Biancolina, da via Accatà a via Vecchi  Eventuale opera di imboscimento dell'area "DOT_E" fino alla concorrenza della cifra di 447.000 €
-----------------------------	--

Come sviluppo plani-volumetrico propone una edificazione attestata su di una strada che, da via Vecchi, penetra nell'ARS e si sviluppa linearmente. Le tipologie proposte consistono in villette di due piani e una palazzina, in continuità stilistica con quelle già realizzate nel limitrofo comparto "Sasso-sub.B". Tra l'edificato e la via Cento viene posta la quota maggiore dell'area corrispondente al 30% della ST da cedere al Comune, mentre una quota inferiore viene posta a ridosso dello scolo Muccinello in adiacenza del verde pubblico attrezzato. I parcheggi pubblici vengono concentrati in un'area lungo la strada di distribuzione interna.

### **Considerazioni**

La proposta progettuale presentata si ritiene condivisibile sia dal punto di vista tecnico, in quanto è conforme ai parametri urbanistici del PSC, sia dal punto di vista urbanistico in quanto propone una distribuzione dell'edificato e degli spazi pubblici funzionale alla possibile futura attuazione della rimanente parte dell'ARS. La proposta progettuale manifesta, inoltre, un attento rapporto con le emergenze naturali di questo areale, quali lo scolo Muccinello e l'ambito "DOT\_E", nonché con l'edificato esistente.

Per quanto concerne i criteri di valutazione definiti nell'Avviso pubblico emesso per la selezione delle proposte progettuali, si ritiene che la presente proposta soddisfi i principali requisiti generali, temporali e qualitativi ivi indicati e, nello specifico, di seguiti richiamati.

### Criteri generali

buon livello di raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- apporto alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale;
- edifici di classe energetica più performante rispetto a quella minima prevista dal RUE;
- inclusione di una o più opere fra quelle elencate nell'Avviso;

### Criteri temporali

adeguato livello di soddisfacimento dei seguenti aspetti:

- tempistiche di attuazione di quanto proposto come contributo di sostenibilità;
- fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
- coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi, in funzione della presenza o della previsione di dotazioni territoriali.

### Criteri qualitativi

la proposta soddisfa i seguenti obiettivi:

- a) l'indice di edificabilità corrisponde a quello minimo previsto dal PSC;
- b) buon livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, nonché scarse condizioni a cui assoggettare l'intervento per garantire l'effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale;
- c) cessione di aree "DOT\_E";
- d) contributo al miglioramento della città pubblica attraverso il riconoscimento al Comune di un Contributo di Sostenibilità pari a quanto richiesto nell'Avviso.