

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 “BOARIA NUOVA”**

**RELAZIONE URBANISTICA**

**Inquadramento urbanistico.**

La proposta progettuale presentata riguarda l'attuazione delle previsioni del PSC relative a parte dell'area compresa tra le vie Sasso e Sarasina; in particolare, comprende i due ambiti “DOT\_E” e parte dell'ambito “ARS. SG\_XIII” ivi presenti.

La scheda del PSC relativa a questo areale fornisce delle prescrizioni di carattere geologico e idraulico, oltre che relative al sistema fognario e alla vicinanza di emergenze/criticità archeologiche. Tali prescrizioni sono tutte riferibili all'attuazione delle previsioni insediative e pertanto incidono sul disegno plani-volumetrico dell'area e sulle relative norme tecniche di attuazione. Entrambi questi aspetti non sono oggetto dell'accordo se non come richiamo a future questioni che dovranno essere affrontate in fase progettuale.

Le suddette prescrizioni discendono dal fatto che il PSC individua su quest'area il rischio di inondabilità definito sulla base di indagini svolte dall'Autorità di Bacino e dalla presenza di terreni depressi o a debolissima pendenza.

A parte ciò, l'area non presenta altre criticità o tutele; è tuttavia lambita da elementi riconosciuti di carattere storico: lo scolo Romita e le due strade, via Sasso e via Sarasina. 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	42.817 mq ARS + 45.559 mq DOT_E = 88.376 mq		
SU	6.560 mq	Usi = residenziale	
Composizione della SU	4.282 mq ARS + 2278 mq DOT_E		
UT iniziale	0,10 (ARS) 0,05 (DOT_E)	UT finale (solo ARS)	0,15
ERS 27% SU ARS	Sì	1284 mq	eccedenza = 130 mq
30% ST	Sì	12845 mq	eccedenza = 0

Contributo di sostenibilità	Rotatoria incrocio via Fanin-via Sasso Pista ciclabile di collegamento tra via Sasso e via E. Palma, con sottopasso ferroviario  Altre opere fino alla concorrenza della cifra di € 1.312.000
-----------------------------	--

Come sviluppo plani-volumetrico propone una edificazione che si attesta su di una strada che, da via Sasso, penetra nell'ARS e si sviluppa ad anello seguendo la direttrice longitudinale dell'ARS stesso. Le tipologie proposte consistono in villette di due piani e alcune palazzine. Sulla medesima viabilità si attesta l'area corrispondente al 30% della ST da cedere al Comune. Tra l'edificato e lo scolo Romita e lungo via Sarasina viene collocato il verde pubblico attrezzato che si pone così in continuità con l'ambito DOT\_E già individuato nel PSC. I parcheggi pubblici vengono invece previsti 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 entrambi funzionali e tra loro in rapporto equilibrato.

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 seguito richiamati.

#### Criteri generali

adeguato livello di raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- apporto alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale;
- inclusione di una o più opere fra quelle elencate nell'Avviso;

#### Criteri temporali

buon 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:

- l'indice di edificabilità corrisponde a quello minimo previsto dal PSC;
- 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;
- cessione di aree "DOT\_E";
- contributo al miglioramento della città pubblica attraverso il riconoscimento al Comune di un Contributo di Sostenibilità pari a quanto richiesto nell'Avviso.