

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 “MANGANELLI”**

**RELAZIONE URBANISTICA**

**Inquadramento urbanistico.**

La proposta progettuale presentata riguarda l'attuazione delle previsioni del PSC relative a parte dell'area che si estende a Sud del centro sportivo del capoluogo e in particolare parte dell'ambito "ARS.SG\_XVIII".

La scheda del PSC relativa a questo areale fornisce delle prescrizioni di carattere geologico e idraulico, oltre che relative al sistema fognario. Esse riguardano quasi esclusivamente elementi lineari in quanto l'ambito non è interessato da rischi o criticità naturali. Tali elementi sono lo scolo Muccinello, il Canale di San Giovanni.

Vengono inoltre fornite prescrizioni per la mitigazioni dell'inquinamento acustico e atmosferico riferiti alla limitrofa zona produttiva a la via Castelfranco che, tuttavia, interessano l'areale per una minima parte.

Infine vi sono delle prescrizioni di tutela archeologica che discendono dal fatto che tutto l'ambito è riconosciuto parte dell'area centuriata che caratterizza il territorio a Ovest e Sud di San Giovanni.

Oltre alle suddette criticità, l'area è anche lambita da elementi riconosciuti di carattere storico: il Canale di San Giovanni e le due strade, via Castelfranco e via Castagnolo. 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.

Gli elementi di cui sopra non condizionano la sottoscrizione dell'accordo, così come proposto, ma di essi si dovrà comunque tenere conto in sede di approvazione del relativo PUA.

**Proposta progettuale**

La proposta progettuale presenta le seguenti caratteristiche:

ST	85.409 mq (di cui 6.422 mq di proprietà del Comune)		
SU	7899 mq	Usi = residenziale	
Composizione della SU	Tutta derivante dall'ARS di proprietà privata		
UT finale	0,1		
ERS 27% SU ARS		2.133 mq	Con la possibilità di realizzarle fuori comparto
30% ST	Sì	44.454 mq	eccedenza = 20.758 mq

Contributo di sostenibilità	Area per l'ampliamento de centro sportivo del capoluogo con rinuncia di parte dell'edificabilità maturata dall'ambito ARS.
-----------------------------	--

Come sviluppo plani-volumetrico propone una edificazione concentrata nella parte Est dell'ambito, a ridosso dell'edificato esistente e accedendo alla medesima strada di penetrazione da via Castagnolo. Non viene effettuata una ipotesi di tipologie edilizie, ma il rapporto tra edificabilità e superficie fondiaria porta a dedurre che saranno realizzate delle palazzine di due/tre piani fuori terra. I parcheggi pubblici vengono distribuiti in parte lungo la strada di distribuzione interna e in parte vengono concentrati in un parcheggio che sarà a servizio del futuro ampliamento del centro sportivo.

Una parte minimale dell'edificato si attesta su via Castelfranco, a ridosso dei fabbricati esistenti e con accesso dal medesimo ponte sul Canale di San Giovanni.

### **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 molto contenuta rispetto agli spazi pubblici e ciò rispecchia la vocazione di quest'area a diventare principalmente l'ampliamento del centro sportivo del capoluogo, mentre l'edificato si presenta sostanzialmente come un completamento di quello già presente.

L'impatto sulla viabilità è attestato quasi completamente sulla via Castagnolo in quanto vi si attestano oltre 100 nuove unità abitative residenziali. Non si ritiene che ne metta in crisi la funzionalità, in quanto l'edificabilità aggiunta costituisce una piccola percentuale di quella già attestata su tale asse che attualmente non manifesta segni di sofferenza, nemmeno negli orari di punta della giornata.

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

raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- apporto alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale;
- acquisizione al patrimonio di aree da destinare a funzioni pubbliche;

### 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:

- a) l'indice di edificabilità è attestato su 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) contributo al miglioramento della città pubblica attraverso il riconoscimento al Comune di un Contributo di Sostenibilità espresso in una elevata cessione di aree per finalità pubbliche.