

Comune di
PIEVE DI CENTO



PSC

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VALSAT PRELIMINARE

Schedatura degli Ambiti urbani da riqualificare

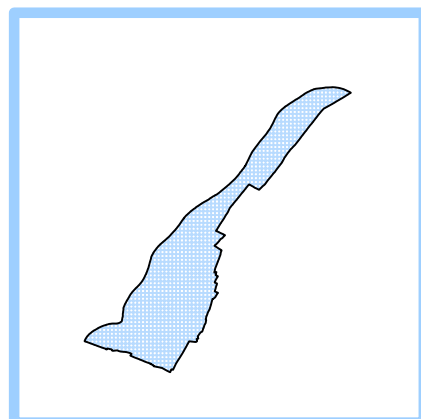
Elab.PiV.1.1

Sindaco
Sergio Maccagnani

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

adozione	delib. C.C n. 59 del 27.11.2008
riadozione	delib. C.C n. 12 del 09.04.2009
approvazione	delib. C.C n. 27 del 14.03.2011



COMUNE DI PIEVE DI CENTO
Capoluogo
AMBITO A



1	Note descrittive	L'Ambito A è collocato nel capoluogo a margine della strada Provinciale Cento, ed ha una superficie complessiva di circa 7.000 mq. Oggi è occupato da un'attività artigianale.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'area è interclusa nel contesto urbano del capoluogo, per cui si prevede la sua trasformazione con interventi di sostituzione edilizia
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Riconvertire l'attività ormai incongrua con il contesto urbanizzato circostante, verso funzioni compatibili per migliorare il contesto di riferimento ed in particolare la viabilità carrabile e/o ciclopedonale
4	Carichi funzionali previsti	Quota di residenza ed attività compatibili.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'Ambito è parzialmente interessato dalla fascia IV acustica di via Provinciale Cento. La quota di residenza dovrà essere realizzata all'esterno di tale fascia acustica IV.
6	Accessibilità	Con il cambio delle funzioni l'accessibilità attuale è già sufficiente
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità, segnalando comunque la necessità di potenziamento sia della rete acquedottistica lungo via XXV aprile, che della condotta del gas e relative cabine
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area dovrà essere collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente, che andrà comunque potenziato.
9	Mitigazioni	Saranno necessari interventi di mitigazione ambientale ed acustica rispetto a via Provinciale Centese.

COMUNE DI PIEVE DI CENTO
Capoluogo
AMBITO B



1	Note descrittive	L'Ambito B è collocato nel capoluogo in prossimità del cimitero, già definito dal PRG vigente ed ha una superficie complessiva di circa 20.300 mq. Oggi è occupato da un insediamento produttivo.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	La sostituzione edilizia di un'attività ormai incongrua con il tessuto urbanizzato circostante e con problemi di accessibilità dovuti alla rete stradale sottodimensionata.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Delocalizzazione attività artigianale mediante sostituzione edilizia concorrendo alla riqualificazione del settore urbano in cui è inserito recuperando dotazioni territoriali; si prevede in particolare un miglioramento dell'accessibilità dell'area.
4	Carichi funzionali previsti	Funzioni residenziali e funzioni compatibili.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'area è ubicata in parte interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale, ed i nuovi insediamenti dovranno essere ubicati all'esterno della stessa.
6	Accessibilità	L'accessibilità che attualmente presenta criticità, sarebbe migliorata con l'eliminazione del traffico pesante.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità, segnalando comunque la necessità di potenziamento sia della rete acquedottistica lungo via XXV aprile, che della condotta del gas e relative cabine.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.

COMUNE DI PIEVE DI CENTO
Capoluogo
AMBITO C



1	Note descrittive	L'Ambito C, di circa 11.285 mq, è situato a cavaliere tra il centro storico ed il tessuto consolidato coincidente in parte con l'ex terraglio, su cui insiste un'attività artigianale con magazzini
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Opportunità di spostare un'attività artigianale con magazzini ed altri spazi collocati storicamente sull'area dell'ex terraglio e parzialmente all'interno del terraglio stesso.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Delocalizzazione attività produttiva incompatibile con il contesto insediativo limitrofo, recuperando un'area e liberando l'ex terraglio, per destinarlo a dotazioni territoriali da definire nel POC sia nella qualità che nella distribuzione, ed in quota parte a funzioni di tipo residenziale e terziarie-direzionali. Liberare la porzione compresa nel centro storico, con l'eventuale ripristino della circonvallazione interna, ripristinando un fronte edificato coerente per densità edilizia e tipologia con il settore confinante del centro storico.
4	Carichi funzionali previsti	Funzioni per dotazioni territoriali, funzioni residenziali e terziarie-direzionali, con possibilità di trasferire in altri ambiti la capacità edificatoria residua assegnata all'ambito attraverso criteri perequativi.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'Ambito è parzialmente interessato dalla fascia IV acustica di via Circonvallazione Ponente e l'eventuale quota di residenza dovrà essere realizzata all'esterno di tale fascia acustica.
6	Accessibilità	Non si segnalano particolari criticità.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità, segnalando comunque la necessità di potenziamento sia della rete acquedottistica lungo via XXV aprile, che della condotta del gas e relative cabine.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
9	Mitigazioni	Saranno necessari interventi di mitigazione ambientale ed acustica rispetto alla via Circonvallazione Ponente.

COMUNE DI PIEVE DI CENTO
Capoluogo
AMBITO D



1	Note descrittive	E' un ambito di circa 2.223 mq di superficie già definito nel PRG Vigente e non attuato ubicato nelle prossimità di Porta Ferrara
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Necessità di riqualificazione di un'area urbana centrale, mediante interventi di sostituzione edilizia
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Riqualificare l'ambito ed un'area parzialmente abbandonata posta sull'ex terraglio, coerentemente con il tessuto edilizio circostante anche ai fini di creare la compartecipazione alla realizzazione di opere infrastrutturali prospicienti l'area (rotatoria sulla via Circonvallazione Levante)
4	Carichi funzionali previsti	Funzioni residenziali e terziarie-direzionali
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'area è ubicata è in parte interessata dalla fascia acustica di classe IV di via Circonvallazione Levante.
6	Accessibilità	L'ambito è correttamente collegato alla viabilità circostante di via Gessi, Circonvallazione Levante e via Melloni.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità, segnalando comunque la necessità di verificare la necessità di potenziamento sia della rete acquedottistica lungo via XXV Aprile, che della condotta del gas e relative cabine.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
9	Mitigazioni	Saranno necessari interventi di mitigazione ambientale ed acustica rispetto a via Circonvallazione Levante

COMUNE DI PIEVE DI CENTO
Capoluogo
AMBITO E



1	Note descrittive	E' un ambito di circa 3.235 mq di superficie, posto sull'ex terraglio, al margine sud-ovest del centro storico.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito è ormai abbandonato e quindi è necessaria una sua riqualificazione mediante una sostituzione edilizia e/o cambio d'uso degli edifici esistenti
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Perseguire la possibilità di riutilizzo e riqualificazione dell'ambito (con cambio d'uso degli edifici esistenti) o di sostituzione edilizia (applicando gli indici perequativi del PSC). L'Ambito contiene al suo interno un parcheggio di buone dimensioni che dovrà essere riqualificato e reso totalmente pubblico
4	Carichi funzionali previsti	Funzioni miste, terziarie-direzionali e commerciali (con esclusione della funzione residenziale).
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'area è in parte interessata dalla fascia acustica di classe IV di via Circonvallazione Ponente.
6	Accessibilità	L'ambito è correttamente collegato alla viabilità circostante di via Taddia, via del Pallone e via Circonvallazione Ponente.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità, segnalando comunque l'esigenza di verificare la necessità di potenziamento sia della rete acquedottistica lungo via XXV aprile, che della condotta del gas e relative cabine.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
9	Mitigazioni	Saranno necessari interventi di mitigazione ambientale ed acustica rispetto a via Circonvallazione Ponente

COMUNE DI PIEVE DI CENTO
Capoluogo
AMBITO F



1	Note descrittive	E' un ambito di circa 4.050 mq di superficie, posto a margine della Via Ponte Nuovo, oggi destinato ad attività laboratoriali. L'Ambito ricomprende al suo interno, un tratto di pista ciclabile di previsione, che dovrà essere realizzata in sede di intervento a carico del soggetto attuatore
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Necessità di riqualificare l'area mediante una sostituzione edilizia e/o cambio d'uso degli edifici esistenti, verso funzioni terziarie-direzionali
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Possibilità di riutilizzo mediante totale sostituzione edilizia (applicando gli indici perequativi del PSC) per funzioni miste terziarie-direzionali, con esclusione della funzione residenziale.
4	Carichi funzionali previsti	Funzioni miste, terziarie-direzionali e commerciali (con esclusione della funzione residenziale).
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'area è ubicata e in parte interessata dalla fascia acustica della Strada Provinciale. 42, Via Ponte Nuovo
6	Accessibilità	L'ambito è correttamente collegato alla strada provinciale SP 42, via Ponte Nuovo
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità, segnalando comunque la necessità di verificare la necessità di potenziamento sia della rete acquedottistica lungo via XXV aprile, che della condotta del gas e relative cabine.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.

9	Mitigazioni	Saranno necessari interventi di mitigazione ambientale ed acustica rispetto alla strada provinciale SP 42 via Ponte Nuovo
----------	--------------------	---