

Comune di
SAN GIORGIO DI PIANO



PSC

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE VALSAT PRELIMINARE

Schedatura degli Ambiti urbani da riqualificare

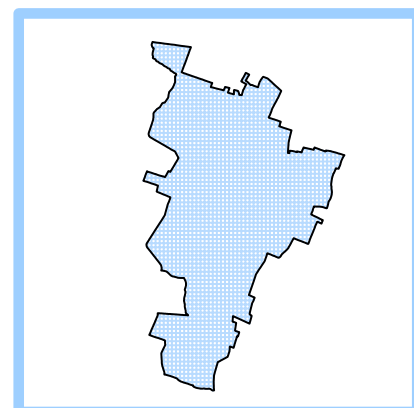
Elab.SgV.1.1

Sindaco
Valerio Gualandi

Segretario comunale
Dott. Fausto Mazza

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

adozione delib. C.C n.63 del 29.10.2010
approvazione delib. C.C n.50 del 26.10.2011



COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO
Capoluogo
AMBITO A



1	Note descrittive	<p>Ambito di circa 1.800 mq localizzato nel tessuto urbano centrale del Capoluogo fra Via Giovanni XXIII e Via Verdi.</p> <p>Si tratta di un Ambito che già il PRG Vigente aveva destinato alla ristrutturazione urbanistica, ma che non è stato attuato. Sono presenti nell'Ambito, attività di magazzino e residui di attività artigianali non più operanti: tutto ciò contrasta con il tessuto urbanizzato circostante e con l'impianto carente per sezione stradale e/o spazi di manovra per mezzi pesanti. Alcune modeste porzioni sono già state trasformate in attività commerciali di vicinato. Il PSC assumendo gli indirizzi del DP, propone una sostituzione edilizia con tessuti ed attività (commercio, residenza, uffici) più coerenti con il tessuto urbano circostante, fermo restando che in questo settore del capoluogo non risultano evidenziate (vedi Valsat preliminare) criticità di dotazioni territoriali.</p>
2	Motivazione urbanistico progettuale	Riqualificare l'area mediante interventi di sostituzione edilizia per renderlo più omogeneo con il limitrofo settore urbano.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	<p>Sostituzione delle funzioni produttive presenti, e/o evoluzione verso attività compatibili con il contesto urbano.</p> <p>Favorire la riorganizzazione complessiva del settore urbano in cui è inserito l'ambito.</p>
4	Carichi funzionali previsti	Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione alle funzioni assegnate ed ai relativi indici perequati, definiti all'Art. 32 delle NTA del PSC.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità, o vincoli particolari.

6	Accessibilità	L'accessibilità potrà avvenire da via Giovanni XXIII e da via Verdi.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.

COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO
Capoluogo
AMBITO B



1	Note descrittive	<p>Ambito di circa 9.000 mq di SF, localizzato in via Gnudi all'interno del territorio edificato a sud del centro Storico.</p> <p>Si tratta di un Ambito che già il PRG Vigente aveva destinato alla ristrutturazione urbanistica, ma che non è ancora stato attuato; è un'area interclusa oggi ancora utilizzata a deposito e rimessaggio di macchine agricole, funzioni ormai incongrue rispetto al tessuto urbanizzato circostante. Come per l'ambito precedente il PSC assume gli indirizzi del DP e determina per l'ambito la possibilità di un intervento di sostituzione edilizia per funzioni residenziali ed altre funzioni compatibili con la residenza, non essendosi evidenziate, nella Valsat preliminare, carenze di dotazioni.</p>
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Riqualificare l'area mediante interventi di sostituzione edilizia per renderlo più omogeneo e compatibile l'area con il contesto urbano di riferimento.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Eliminazione di attività non compatibile con il contesto urbano (attività di deposito e rimessaggio di macchine agricole) verso usi compatibili con il contesto urbano.
4	Carichi funzionali previsti	<p>Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione alle funzioni assegnate ed ai relativi indici perequati, definiti all'Art 32 delle NTA del PSC, nonché valutando sempre in sede di POC e con la sottoscrizione di un accordo Art. 18, se sarà possibile incrementare tale indice con un indice residuo derivante dal confinante Ambito AUC-C della medesima proprietà che è stato accorpato e riclassificato come Ambito B.</p> <p>Tipologie edilizie coerenti con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostan-</p>

		te.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità, o vincoli particolari.
6	Accessibilità	L'accessibilità all'area potrà avvenire sia dalla Strada Provinciale Galliera che da via Gnudi.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.

COMUNE DI SAN GIORGIO
Gherghenzano
AMBITO C



1	Note descrittive	Trattasi di un Ambito territoriale composto da aree con vocazione diverse per le quali l'Amministrazione propone l'elaborazione di un PUA complessivo di riqualificazione con gli obiettivi di seguito riportati:
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Rifunzionalizzare e riorganizzare aree interconnesse con il tessuto urbano.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificare l'area AUC-E di via Torricella, anche se del caso, con la riutilizzazione di alcuni volumi dismessi e una modesta area di completamento, da ricavare con la demolizione del capannone per contoterzisti (che potrà essere ricostruito su area indicata dal comune o dalla proprietà) e sostituzione con funzioni abitative. - Rivedere l'incrocio stradale a tre vie per il miglioramento della sicurezza. - Sistemare gli spazi liberi esistenti ai margini del platano tutelato dalla Regione - Consentire alla Parrocchia e all'IDSC di proporre una quota minima di edificabilità, da finalizzare non solo al reperimento di risorse da destinare al miglioramento delle attrezzature parrocchiali esistenti, ma anche a prevedere interventi di ERS. - All'iniziativa può partecipare anche il privato proprietario di porzioni di area inserite nel piano di riqualificazione.
4	Carichi funzionali previsti	Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati rappresentati di cui alle norme del PSC. Tipologie edilizie di carattere semintensivo.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità di tutela ambientale né di altro genere.

6	Accessibilità	L'accessibilità è consentita usufruendo della viabilità comunale esistente nella frazione.
7	Fabbisogno idrico ed energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area è già collegata alla rete di smaltimento fognario e depurativo esistente .
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.

COMUNE DI SAN GIORGIO
Capoluogo
AMBITO D



1	Note descrittive	Ambito di circa 6.500 mq di SF, localizzato in via Codini e contermina all'Ambito per nuovi insediamenti n. 3 . L'Ambito, contraddistinto da un capannone agricolo ad uso contoterzisti, con una unità immobiliare residenziale, troverà la sua attuazione di concerto con i soggetti attuatori dell'Ambito 3, perequando la propria capacità edificatoria con quella dell'Ambito contermina.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Sostituzione di un capannone agricolo ad uso contoterzisti presente in un contesto agricolo prossimo ad un ambito per nuovi insediamenti residenziali
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Trasformare insediamento incompatibile con la prossimità di un ambito per nuovi insediamenti residenziali, concertando la sua sostituzione con una unità immobiliare residenziale da ricavarsi nell'ambito stesso (ambito n. 3)
4	Carichi funzionali previsti	Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati rappresentati di cui alle norme del PSC. La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità di tutela ambientale né di altro genere.
6	Accessibilità	L'accessibilità è consentita usufruendo della viabilità comunale esistente di via Codini, su cui accederà anche l'ambito 3

7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area sarà collegata alla rete di smaltimento fognario e depurativo esistente .
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.