

Comune di
BENTIVOGLIO



P S C

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE VALSAT PRELIMINARE

Schedatura degli Ambiti urbani da riqualificare

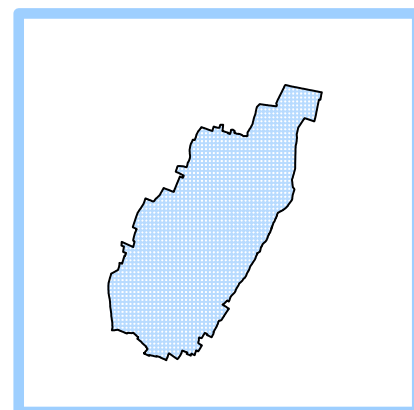
Elab.BeV.1.1

Sindaco
Vladimiro Longhi

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

adozione delib. C.C n.30 del 23.06.2010
approvazione delib. C.C n.35 del 30.08.2011



COMUNE DI BENTIVOGLIO
Capoluogo
AMBITO A



| | | |
|----------|--|---|
| 1 | Note descrittive | Si tratta di un Ambito di modesta dimensione (circa 3.000 mq) già edificato per attività artigianali di servizio; è situato sulla via Marconi e dalla sua trasformazione dovranno derivare interventi di sostituzione edilizia, finalizzati prevalentemente verso funzioni miste (residenziali, terziarie, commerciali). |
| 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 | Eliminazione di attività produttive, e/o evoluzione verso attività compatibili con il contesto urbano. Favorire la riorganizzazione complessiva del settore urbano in cui è inserito l'ambito |
| 4 | Carichi funzionali previsti | Quota di residenza ed attività compatibili, in aggregazione all'ambito consolidato a nord dell'area |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano particolari criticità, o vincoli particolari |
| 6 | Accessibilità | L'accessibilità avviene attualmente dalla viabilità provinciale che attraversa il centro abitato; il futuro insediamento potrà trovare accesso dalla strada comunale di Via Lama già a servizio dell'ambito consolidato a nord; ciò consentirà di eliminare l'attuale accesso, in situazione critica, presente sulla strada provinciale stessa, con evidente miglioramento del livello di sicurezza |
| 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 BENTIVOGLIO
Capoluogo
AMBITO B



| | | |
|----------|--|---|
| 1 | Note descrittive | Trattasi di un ambito formato circa 3.200 mq, situato lungo la via Marconi e oggi occupato da un magazzino; per la posizione in cui si trova, può rappresentare una importante occasione per offrire un ampliamento al plesso scolastico esistente. Per l'acquisizione di tale Ambito, la cui funzione viene fin d'ora definita come attrezzature scolastiche, si applica la perequazione urbanistica che maturerà una capacità edificatoria da trasferire in altro Ambito. |
| 2 | Motivazione urbanistico – progettuale | Riqualificare l'area mediante interventi di sostituzione edilizia per renderlo più omogeneo e compatibile con l'insediamento scolastico ubicato ad est dell'insediamento |
| 3 | Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto | Eliminazione di attività produttive, e/o evoluzione verso attività compatibili con il contesto urbano. Favorire la riorganizzazione complessiva del settore urbano in cui è inserito l'ambito, con particolare riferimento alla connessione che l'area può assumere nei confronti del plesso scolastico al confine est. |
| 4 | Carichi funzionali previsti | Per l'area si ipotizza l'applicazione della perequazione urbanistica per il trasferimento della sua edificabilità, in altri ambiti e poter aggregare l'area al plesso scolastico limitrofo. |
| 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 essere sensibilmente migliorata alla luce della nuova potenziale destinazione dell'area, che potrà trovare una accessibilità più sicura dalla strada comunale esistente al limite nord, evitando l'accesso diretto, come attualmente avviene, dalla strada provinciale via Marconi |
| 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 BENTIVOGLIO
Capoluogo
AMBITO E



| | | |
|----------|--|---|
| 1 | Note descrittive | Si tratta di un Ambito di circa 4.800 mq, oggi occupato da un capannone artigianale. E' prevista la sua riconversione per dotazioni territoriali, quali verde pubblico e percorso ciclopedonale, spostando la capacità edificatoria maturata dalla perequazione urbanistica in altro Ambito, che preferibilmente viene indicato nell'Ambito 10 confinante, senza che ciò diventi obbligo. |
| 2 | Motivazione urbanistico – progettuale | Rifunzionalizzare un'area non organicamente inserita in un proprio contesto urbano |
| 3 | Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto | Riconvertire l'ambito l'area verso usi per dotazioni territoriali con l'obiettivo di dare un collegamento funzionale e strutturato all'Ambito di nuovo insediamento n. 10. |
| 4 | Carichi funzionali previsti | Non sono previsto carichi funzionali ulteriori, ma il diritto edificatorio che il POC assegnerà all'ambito, sarà trasferito mediante "Perequazione urbanistica" in altro ambito. Destinando l'area a dotazioni territoriali. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano particolari criticità di tutela ambientale nè di altro genere. |
| 6 | Accessibilità | L'accessibilità attuale avviene dalla "controstrada" interna alla strada provinciale via Marconi; in futuro l'accessibilità potrà avvenire dall'ambito 10; il nuovo uso consentirà comunque una diminuzione complessiva del traffico attratto dall'area. |
| 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 BENTIVOGLIO
S. Maria in Duno
AMBITO C



| | | |
|----------|--|--|
| 1 | Note descrittive | Ambito di circa 13.200 mq oggi occupato da edifici destinati a deposito e commercializzazione di prodotti agricoli: per tale ambito si prevede, in futuro, una parziale sostituzione edilizia verso funzioni prevalentemente residenziali con recupero di dotazioni territoriali e mantenimento di quota parte delle attività commerciali esistenti alla data di adozione del PSC. |
| 2 | Motivazione urbanistico – progettuale | Presenza di usi incongrui nell'area, rispetto al contesto in cui trovasi inserito |
| 3 | Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto | Eliminazione di attività produttive, incongrue, mediante una parziale sostituzione edilizia verso funzioni in parte residenziali, per poter anche recuperare pregresse carenze di dotazioni territoriali. |
| 4 | Carichi funzionali previsti | Funzioni in parte residenziali ed in parte terziarie-direzionali |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano particolari criticità, ad eccezione della fascia di rispetto stradale che non dovrà essere interessata da nuova edificazione.- |
| 6 | Accessibilità | L'accessibilità avviene dalla viabilità locale con razionalizzazione ed el sistema degli accessi all'area di cui trattasi. |
| 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 BENTIVOGLIO
San Marino
AMBITO D



| | | |
|----------|--|---|
| 1 | Note descrittive | Ambito di circa 3.200 mq destinato a funzioni produttive ritenute incompatibili in quanto posto al margine est della frazione in adiacenza ad una area edificata per funzioni residenziali. La sostituzione edilizia, verso funzioni più compatibili (residenza-terziario-direzionale) rappresenta un obiettivo di riqualificazione per tutto quel settore del centro frazionale. |
| 2 | Motivazione urbanistico – progettuale | Incompatibilità degli usi presenti con il contesto insediativo |
| 3 | Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto | Eliminazione di attività produttive, e/o evoluzione verso attività compatibili con il contesto urbano. Favorire la riorganizzazione complessiva del settore urbano in cui è inserito l'ambito Riduzione/Eliminazione traffico pesante accedente all'area. |
| 4 | Carichi funzionali previsti | Quota di residenza ed attività compatibili, nelle quantità da stabilirsi in sede di POC. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano particolari criticità, ad eccezione dell'inserimento di una minima parte dell'area in fascia di tutela fluviale dello scolo Superiore che non dovrà essere interessata da nuova edificazione. |
| 6 | Accessibilità | L'accessibilità avviene dalla viabilità comunale adiacente l'area |
| 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 |