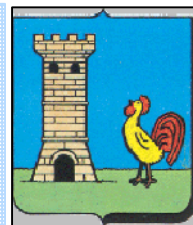


Comune di
GALLIERA



P S C

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE VALSAT PRELIMINARE

Schedatura degli Ambiti urbani da riqualificare

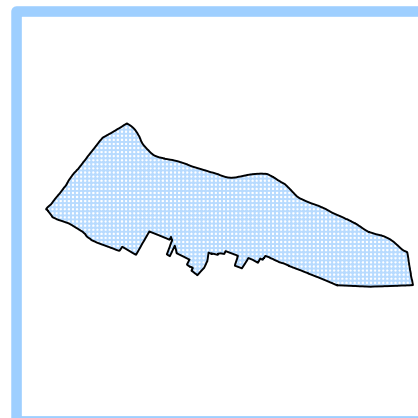
Elab.GaV.1.1

Sindaco
Anna Vergnana

Segretario comunale
Dott. Vienna Marcella Rocchi

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

adozione delib. C.C n.40 del 28.04.2010
approvazione delib. C.C n.35 del 27.06.2011



COMUNE DI GALLIERA
Capoluogo
AMBITO A



1	Note descrittive	Si tratta di un ambito definito dalla presenza di attività artigianali o di magazzino ormai totalmente incongrui con il tessuto urbanizzato circostante e che trova le sue principali criticità nel rapporto con la viabilità esistente e con carenza di parcheggi.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	La possibilità di attribuire una funzione diversa all'Ambito, attribuisce a questo Ambito un indirizzo volto prevalentemente alla sostituzione edilizia, all'interno di meccanismi perequativi; infatti sarà possibile anche assegnare una potenzialità edificatoria, ma che a fronte di circostanziate esigenze di interesse pubblico, non sempre si potrà esprimere nello stesso luogo in cui viene generata.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Riqualificazione delle aree gravitanti attorno al centro più antico della località; Realizzazione di dotazioni territoriali in particolare parcheggi; Prevedere una sistemazione generale ed una riorganizzazione dei lotti e delle funzioni, al fine di ridare vivibilità ad un settore urbano prevalentemente residenziale e che presenta alcune criticità di matrice ambientale.
4	Carichi funzionali previsti	Funzioni prevalentemente direzionali e terziari. Funzioni pubbliche.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'Ambito si affaccia sulla SP 12 e quindi è fortemente condizionata dalla fascia acustica di classe IV
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla SP12 in entrata ed uscita.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area dovrà essere collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente.
9	Mitigazioni	Compatibili con le funzioni che saranno ammesse nell'Ambito.

COMUNE DI GALLIERA
Capoluogo
AMBITO B



1	Note descrittive	Trattasi dell'insediamento dismesso ex SIAPA, ubicato a margine della ferrovia Bo-Ve, e della strada provinciale n. 12 Basso Reno.:
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'Amministrazione Comunale prova a concertare con il soggetto attuttore – proprietà, le modalità per un recupero funzionale ed ambientale dell'area della ex SIAPA. Si è verificata l'impossibilità, in relazione ai costi di bonifica dell'area, di poter assegnare all'area medesima un nuovo status urbanistico con indirizzo residenziale. L'indirizzo da perseguire attiene alla riconversione delle funzioni originarie in funzioni miste terziarie, direzionali ed artigianali.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Si ribadisce che l'indirizzo prioritario, ovvero le politiche che si vogliono esprimere per questo importante recupero, perseguono l'indirizzo della <u>"riconversione delle funzioni originarie in funzioni miste terziarie, direzionali ed artigianali"</u> e che le scelte definitive saranno oggetto di POC solamente a fronte della predisposizione ed approvazione di un piano di risanamento adeguato. Non si escludono a priori modeste quote residenziali sul fronte che prospetta sulla SP 12 utilizzando i volumi edificati esistenti
4	Carichi funzionali previsti	Da declinare 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 paesaggistica del Canale Riolo
6	Accessibilità	L'accessibilità dovrà essere garantita dalla previsione e realizzazione di un sottopasso per mezzi pesanti che abbia accesso direttamente dalla strada provinciale

		come riportato nella cartografia del PSC con l'individuazione di un "corridoio infrastrutturale".
7	Fabbisogno idrico e energetico	Per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area dovrà essere collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità; ciò anche in relazione alle funzioni che saranno ammesse. La funziona residenziale non deve essere posta in fasce acustiche di IV classe.

COMUNE DI GALLIERA
Galliera
AMBITO C



1	Note descrittive	Si tratta di un ambito che rappresenta un residuo edificatorio per funzioni residenziali attribuite dall'ex PRG.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'indice troppo alto del PRG non consente una adeguata infrastrutturazione dell'area. Occorre diminuire, se non trasferire il carico insediativo in altro Ambito.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	L'obiettivo è quello di destinare l'area a dotazioni pubbliche particolarmente carenti nella frazione, specialmente per quanto riguarda il verde pubblico ed i parcheggi pubblici.
4	Carichi funzionali previsti	Una modesta quota residenziale può rimanere; la quota restante deve essere trasferito, con il POC, in altro Ambito. Le dotazioni necessarie sono il verde ed i parcheggi pubblici. In sede di POC si dovrà concertare la perequazione urbanistica al fine di raggiungere l'obiettivo dichiarato.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.