

Comune di  
**SAN PIETRO IN CASALE**



# PSC

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

### PIANO STRUTTURALE COMUNALE VALSAT PRELIMINARE

*Schedatura degli Ambiti urbani da riqualificare*

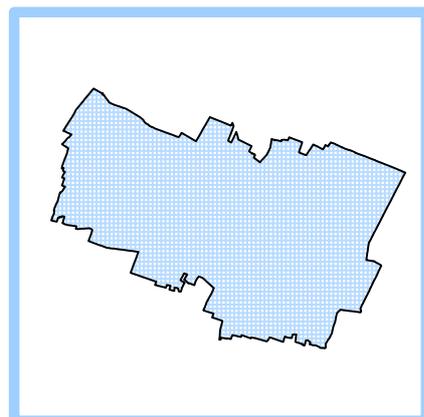
**Elab.SpV.1.1**

Sindaco  
Roberto Brunelli

Segretario comunale  
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Piano  
Arch. Piero Vignali

adozione                      delib. C.C n.91 del 29.11.2008  
approvazione                delib. C.C n.03 del 03.02.2011



**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**  
**Capoluogo**  
**AMBITO A**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	Ambito di circa 18.500 mq, localizzato nel centro del Capoluogo, in via Oberdan, costituito da un edificio a destinazione ricreativa (sala da ballo) e relativo parcheggio pertinenziale
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Presenza di attività ricreativa di forte attrattività in posizione centrale al tessuto urbano che fa presupporre una riqualificazione urbana dell'area.
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Individuare una riqualificazione dell'Ambito rivolto prioritariamente verso attività compatibili con la residenza (direzionali, commerciali e terziarie) ed in parte per funzioni anche residenziali, comunque non prevalenti, nonché funzioni di parcheggio pubblico.
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni prevalentemente direzionali, commerciali e terziarie
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Nessun vincolo presente
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Con il cambio delle funzioni l'accessibilità dalla attuale viabilità comunale è già ritenuta sufficiente
<b>7</b>	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità.
<b>8</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	I reflui dovranno recapitare nel sistema fognario esistente,
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano particolari criticità

**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**  
**Capoluogo**  
**AMBITO B**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	Ambito di circa 30.000 mq, localizzato fra la via Galliera sud e la ferrovia Bologna-Venezia, all'entrata sud del Capoluogo
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Area da riqualificare con la presenza di attività di deposito merci marginali a tessuti edificati urbani
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Realizzare una sostituzione edilizia prevedendo altre funzioni meno impattanti rispetto alla viabilità urbana ed al contesto edilizio limitrofo
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali, terziarie e direzionali
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Parte dell'ambito è all'interno della fascia di rispetto ed all'interno della fascia acustica di classe IV della ferrovia E' altresì interessato parzialmente dalla presenza dell'elettrodotto 132 Kw di collegamento con la stazione ferroviaria
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Con il cambio delle funzioni l'accessibilità attuale è già sufficiente
<b>7</b>	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>8</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Da attuarsi rispetto alla vicinanza della ferrovia; in particolare le funzioni residenziali dovranno essere localizzati all'esterno della fascia acustica IV della ferrovia.

**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**  
**Capoluogo**  
**AMBITO C**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	E' un ambito di circa 11.500 mq , posto al margine est della ferrovia e a sud della Stazione. Si tratta di un Ambito che non ha trovato attuazione nel PRG Vigente. Il PSC mantiene la possibilità di trasformazione, ma con le regole della nuova normativa.
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Riqualificare l'ambito mediante trasformazione secondo le regole della nuova normativa
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Sostituzione del tessuto edilizio esistente che potrà prevedere non solo funzioni residenziali, ma anche terziarie e direzionali per meglio contestualizzare l'ambito con il contesto insediativo limitrofo.
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali, terziarie e direzionali
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Parte dell'ambito è all'interno della fascia di rispetto ed all'interno della fascia acustica di classe IV della ferrovia.
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Pur migliorando in relazione alle nuove funzioni previste, si prevedono alcune opere infrastrutturali quali il prolungamento della viabilità a margine della Stazione e la realizzazione di aree per parcheggio che potranno essere funzionali anche all'accessibilità verso la stazione ferroviaria.
<b>7</b>	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>8</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Da attuarsi rispetto alla vicinanza della ferrovia; in particolare le funzioni residenziali dovranno essere localizzati all'esterno della fascia acustica IV della ferrovia stessa , o indirizzate verso altri ambiti..

**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**  
**Capoluogo**  
**AMBITO D**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	E' un Ambito di circa 4.300 mq, posto al margine est della ferrovia Bologna-Venezia
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Rappresenta un'area dismessa completamente circondata da Ambiti consolidati di tipo residenziale da riconvertire
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Avviare una sostituzione edilizia per funzioni varie, per ricostituire un tessuto edilizio compatibile con il contesto insediativo limitrofo.
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Preferibilmente per funzioni terziarie, ricreative e direzionali; funzione residenziale solo come punto di partenza di un trasferimento verso altri ambiti per nuovi sviluppi residenziali.
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Parte dell'ambito è all'interno della fascia di rispetto ed all'interno della fascia acustica di classe IV della ferrovia
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Con il cambio delle funzioni l'accessibilità attuale è già sufficiente
<b>7</b>	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>8</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Da attuarsi rispetto alla vicinanza della ferrovia; in particolare le funzioni residenziali dovranno essere localizzati all'esterno della fascia acustica IV della ferrovia stessa , o indirizzate verso altri ambiti..

**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**  
**Sant' Alberto**  
**AMBITO E**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	Ambito di circa 15.900 mq, localizzato in prossimità della frazione di S. Alberto con la presenza di attività miste artigianali, terziarie e residenziali, posizionate in un contesto extraurbano da riqualificare
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Presenza di attività prevalentemente produttive in un contesto extraurbano da riqualificare
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Dare continuità al processo di pianificazione già avviato con il vigente PRG, mediante realizzazione di una sostituzione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale, verso usi prevalentemente residenziali.
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni prevalentemente residenziali e funzioni terziarie-direzionali
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Parte dell'ambito è all'interno della fascia di rispetto stradale di via Varane.
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Si rende necessaria la realizzazione di una nuova viabilità di accesso all'ambito, funzionale al superamento delle criticità esistenti all'innesto della via Varane sulla via S. Alberto
<b>7</b>	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità.
<b>8</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	I reflui dovranno recapitare nel sistema fognario esistente, per confluire nel sistema depurativo del Capoluogo.
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano particolari criticità

**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**  
**Capoluogo**  
**AMBITO F**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	E' un Ambito di circa 9.500 mq, localizzato in via S. Alberto a nord del Capoluogo, ed ubicato al margine est dell'ambito per nuovi insediamenti residenziali n. 13; sono presenti attività miste artigianali e terziarie.
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Necessità di una sostituzione edilizia mediante interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale e di cambio d'uso verso destinazioni compatibili con la funzione residenziale circostante.
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	L'obiettivo è quello di dare continuità al processo di pianificazione già avviato con il vigente PRG, A fronte quindi di circostanziati Accordi da definire in sede di POC, è possibile: - una sostituzione edilizia totale verso funzioni residenziali - un intervento di cambio d'uso verso funzioni di interesse pubblico (protezione civile, vigili del fuoco, caserma carabinieri, ecc.) da attuare con forme perequative e con contestuale trasferimento dei diritti edificatori concessi negli altri Ambiti già definiti per nuovi insediamenti residenziali
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali, terziarie e direzionali
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Parte dell'ambito è all'interno della fascia di rispetto stradale di via S. Alberto.
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Potrà avvenire dalla limitrofa strada comunale di via S. Alberto.
<b>7</b>	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità

<b>8</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano particolari criticità