

Comune di  
**CASTELLO D'ARGILE**



# P S C

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

### PIANO STRUTTURALE COMUNALE VALSAT PRELIMINARE

*Schedatura degli Ambiti urbani da riqualificare*

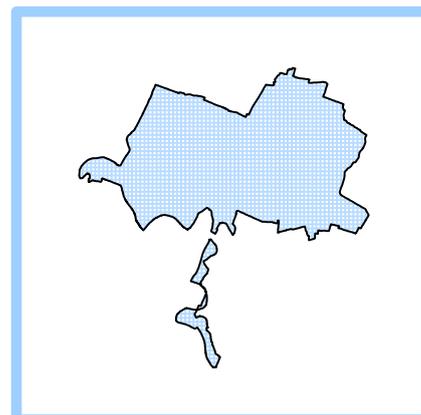
**Elab.CaV.1.1**

Sindaco  
Massimo Pinardi

Segretario comunale  
Dott. Vienna Marcella Rocchi

Responsabile Ufficio di Piano  
Arch. Piero Vignali

adozione                      delib. C.C n. 43 del 28.07.2008  
approvazione                delib. C.C n. 4 del 06.02.2009



## COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo

AMBITO A



1	<b>Note descrittive</b>	L'Ambito A è collocato nel capoluogo a sud del cimitero ed ha una superficie complessiva di circa 1,5 ettari. Oggi è occupato dalla Ditta Eurocart che è in procinto di spostamento/ampliamento in ambito produttivo
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Per l'area che risulta interclusa ad ambiti totalmente residenziali o di servizio, si propone una sostituzione edilizia parziale e/o cambio d'uso verso destinazioni più coerenti con il contesto
3	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Eliminazione di attività produttiva, e/o evoluzione verso attività compatibile con il contesto urbano. Riduzione/Eliminazione traffico pesante accedente l'area Acquisizione in proprietà pubblica (circa 1500 mq) e con finalità pubbliche di parte del fabbricato, dove concentrare diverse funzioni di servizio: magazzino comunale, deposito mezzi diversi, archivio comunale, attività socio-ricreative
4	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Quota di attività terziarie e per pubblici servizi
5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	L'Ambito è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto del cimitero
6	<b>Accessibilità</b>	Con il cambio delle funzioni l'accessibilità attuale è già sufficiente
7	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità
8	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente; anche con il nuovo depuratore, decentrato verso Venezzano, tutta la rete sarà collegata
9	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano particolari criticità

## COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo

AMBITO B



1	<b>Note descrittive</b>	L'Ambito B è collocato nel capoluogo ai margini del Centro Storico, nell'angolo nord-ovest, ed ha una superficie di circa 4.000 mq. Oggi è occupato da una azienda che ha necessità di spostarsi ed ampliarsi
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Per l'area che risulta interclusa ad ambiti totalmente residenziali o di servizio, si propone una sostituzione edilizia parziale e/o cambio d'uso verso destinazioni più coerenti con il contesto
3	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Delocalizzazione per ampliamento attività produttiva. Recupero dell'area promuovendo un edificato in continuità con quello su Via Circonvallazione Ovest Ampliamento spazio per Centro Sociale/ e Sala Polifunzionale con separazione degli accessi e servizi igienici differenziati. Recupero di spazi a servizio / parcheggio) del centro di Medicina generale, Teatro e Biblioteca, ( in quel caso si potrebbe chiudere il cortile antistante la biblioteca), centro urbano.
4	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali e funzioni per servizi pubblici
5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Oggi l'Ambito è per circa il 50% ricompreso all'interno della fascia di rispetto del depuratore, che però sarà trasformato in impianto di sollevamento per convogliare i reflui nel nuovo depuratore che è stato realizzato fra il capoluogo e Venezzano; sono presenti criticità sul fronte dei parcheggi
6	<b>Accessibilità</b>	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente
7	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità
8	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente; anche con il nuovo depuratore, decentrato verso Venezzano, tutta la rete sarà collegata
9	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano particolari criticità

## COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo  
AMBITO C



1	<b>Note descrittive</b>	L'Ambito è collocato sul margine nord del capoluogo a est dell'ex impianto di depurazione ed ha una superficie di circa 1.740 mq.
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Per l'area che risulta interclusa e destinata oggi ad attività incongrue con il tessuto edilizio e funzionale circostante, si propone una sostituzione edilizia parziale e/o con cambio d'uso verso destinazioni più coerenti con il contesto
3	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Trasferimento attività produttiva (verniciatura), con eventuale mantenimento parte commerciale e/o realizzazione edilizia abitativa in continuità con quella esistente su Via Circonvallazione Ovest.
4	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni in parte terziarie ed in parte residenziali
5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	L'ambito è a margine del nuovo impianto di sollevamento fognario sostitutivo dell'ex depuratore; viene quindi meno la fascia di rispetto dell'impianto stesso, e quindi non si segnalano particolari criticità
6	<b>Accessibilità</b>	L'accessibilità all'Ambito avviene dalla viabilità locale già sufficiente; in sede di POC l'Ambito potrebbe avere anche la funzione di accesso all'areale di sviluppo n. 3
7	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità
8	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'area è già collegata alla rete di smaltimento, ed all'impianto di sollevamento sostitutivo dell'ex depuratore. Anche con il nuovo depuratore, decentrato verso Venezzano, tutta la rete sarà collegata
9	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano particolari criticità

## COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo

AMBITO D



1	<b>Note descrittive</b>	L'Ambito è collocato sul margine sud-est del capoluogo ed ha una superficie di circa 3500 mq, oggi impegnata in una azienda manifatturiera
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Per l'area, che risulta interclusa e destinata oggi ad attività incongrue con il tessuto edilizio e funzionale circostante, si propone una sostituzione edilizia che alleggerisca la pressione su quel settore urbano
3	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Riqualificazione a fini misti (eventualmente anche abitativi sul fronte di Via Pio la Torre) e commerciali. L'obiettivo primario è quello di non "appesantire" la pressione di mobilità sull'area: già esiste una necessita di parcheggi in quanto l'attuale CONAD (media struttura) appare a volte in sofferenza posti auto; quindi occorrerà quanto meno migliorare e possibilmente incrementare la dotazione a parcheggio pubblico nell'area.
4	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali e terziarie con quota aggiuntiva di parcheggi pubblici
5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Non si segnalano particolari criticità, se non quella di parcheggi
6	<b>Accessibilità</b>	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente
7	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità
8	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente; anche con il nuovo depuratore, decentrato verso Venezzano, tutta la rete sarà collegata
9	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano particolari criticità

**COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE**  
**Mascarino**  
**AMBITO E**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'Ambito è collocato nel centro urbano della frazione Venezzano ed ha una superficie di circa 10.000 mq, oggi impegnata da più aziende e attività
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'area, che risulta interclusa e destinata oggi ad attività incongrue con il tessuto edilizio e funzionale circostante; si propone una sostituzione edilizia che alleggerisca la pressione su quella parte di settore urbano
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Perseguire la graduale riconversione dal produttivo all'abitativo; valutare l'opportunità di creare accesso per l'areale abitativo retrostante.
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	funzioni prevalentemente residenziali e per servizi pubblici
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Non si segnalano particolari criticità, se non quella di parcheggi
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	L'accessibilità all'Ambito avviene dalla viabilità locale già sufficiente; in sede di POC l'Ambito potrebbe avere anche la funzione di accesso all'areale di sviluppo n. 11
<b>7</b>	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>8</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente; anche con il nuovo depuratore, decentrato verso Venezzano, tutta la rete sarà collegata
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano particolari criticità

## COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo

AMBITO F



1	<b>Note descrittive</b>	<p>L'ambito è collocato a margine della via Nuova, in prossimità della nuova rotonda e del punto di derivazione della prevista viabilità in variante alla SP 42, ed ha una superficie di circa mq 7.100.</p> <p>Per questo ambito sarà possibile, a fronte di Accordi con il Comune da esplicitare con un art. 18 l.r. 20/2000, attribuire una capacità edificatoria residenziale ma da esprimere in un altro ambito previsto per tale uso. In tal caso l'area ed il fabbricato potrebbero essere acquisiti dal Comune.</p>
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	<p>Opportunità di sostituzione edilizia verso usi terziari e direzionali più coerenti con il contesto.</p>
3	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	<p>Eliminazione di attività incongrua con contesto urbano circostante ed evoluzione verso attività terziarie e direzionali maggiormente compatibili.</p> <p>Riduzione/eliminazione traffico pesante di accesso all'area</p>
4	<b>Carichi funzionali previsti</b>	<p>Funzioni residenziali e terziarie con possibilità di attribuzione di una capacità edificatoria residenziale da trasferire in altro ambito previsto per tale uso.</p>
5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	<p>L'area è a margine ad una viabilità cui viene applicata la classe acustica di tipo IV, che non prevede al suo interno usi residenziali.</p>
6	<b>Accessibilità</b>	<p>L'accessibilità avviene dalla viabilità locale, già sufficiente; tale accessibilità dovrà altresì essere adeguata in funzione delle nuove previsioni di variante alla viabilità sopraccitata.</p>
7	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	<p>Non si segnalano particolari criticità</p>
8	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	<p>L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente; anche con il nuovo depuratore, decentrato verso Venezzano, tutta la rete sarà collegata</p>
9	<b>Mitigazioni</b>	<p>Non si segnalano particolari criticità</p>