

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo

AMBITO A



1	Note descrittive	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	Motivazione urbanistico – progettuale	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	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	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	Carichi funzionali previsti	Quota di attività terziarie e per pubblici servizi
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'Ambito è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto del cimitero
6	Accessibilità	Con il cambio delle funzioni l'accessibilità attuale è già sufficiente
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; anche con il nuovo depuratore, decentrato verso Venezzano, tutta la rete sarà collegata
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo

AMBITO B



1	Note descrittive	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	Motivazione urbanistico – progettuale	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	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Delocalizzazione per ampliamento attività produttiva. Recupero dell'area promuovendo un edificio 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	Carichi funzionali previsti	Funzioni residenziali e funzioni per servizi pubblici
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	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	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente
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; anche con il nuovo depuratore, decentrato verso Venezzano, tutta la rete sarà collegata
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo
AMBITO C



1	Note descrittive	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	Motivazione urbanistico – progettuale	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	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Trasferimento attività produttiva (verniciatura), con eventuale mantenimento parte commerciale e/o realizzazione edilizia abitativa in continuità con quella esistente su Via Circonvallazione Ovest.
4	Carichi funzionali previsti	Funzioni in parte terziarie ed in parte residenziali
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	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	Accessibilità	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	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità
8	Smaltimento reflui e depurazione	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	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo

AMBITO D



1	Note descrittive	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	Motivazione urbanistico – progettuale	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	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	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 necessità 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	Carichi funzionali previsti	Funzioni residenziali e terziarie con quota aggiuntiva di parcheggi pubblici
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità, se non quella di parcheggi
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	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	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
Mascarino
AMBITO E



1	Note descrittive	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
2	Motivazione urbanistico – progettuale	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
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Perseguire la graduale riconversione dal produttivo all'abitativo; valutare l'opportunità di creare accesso per l'areale abitativo retrostante.
4	Carichi funzionali previsti	funzioni prevalentemente residenziali e per servizi pubblici
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità, se non quella di parcheggi
6	Accessibilità	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
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; anche con il nuovo depuratore, decentrato verso Venezzano, tutta la rete sarà collegata
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Capoluogo

AMBITO F



1	Note descrittive	<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	Motivazione urbanistico – progettuale	<p>Opportunità di sostituzione edilizia verso usi terziari e direzionali più coerenti con il contesto.</p>
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	<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	Carichi funzionali previsti	<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	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	<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	Accessibilità	<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	Fabbisogno idrico e energetico	<p>Non si segnalano particolari criticità</p>
8	Smaltimento reflui e depurazione	<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	Mitigazioni	<p>Non si segnalano particolari criticità</p>