

Comune di  
**ARGELATO**



# P S C

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

### PIANO STRUTTURALE COMUNALE QUADRO CONOSCITIVO

*Schedatura degli Ambiti di riqualificazione*

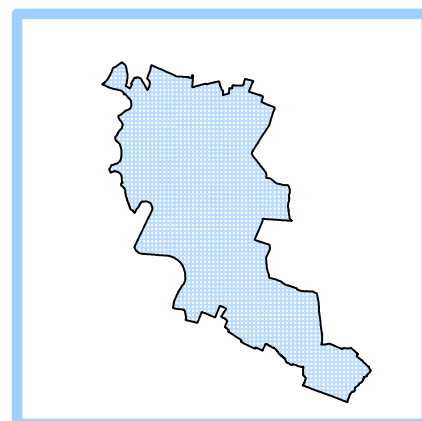
**Elab.ArQC.2.8**

Sindaco  
Luigi Pasquali

Segretario comunale  
Dott. Fausto Mazza

Responsabile Ufficio di Piano  
Arch. Piero Vignali

adozione                      delib. C.C n. 38 del 30.05.2008  
approvazione                delib. C.C n. 14 del 27.03.2009



**COMUNE DI ARGELATO**  
**Capoluogo**  
**AMBITO A**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'Ambito è collocato nella parte più antica del Capoluogo Argelato, all'interno del tessuto consolidato di tipo D, ed ha una ST di circa 17.900 mq
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'area che comprende servizi pubblici e strutture parrocchiali, ha la necessità di avere una progettazione unitaria ed integrata appunto per l'alto frazionamento delle proprietà, nonché recuperare delle capacità edificatorie su lotti vuoti non ancora espresse.
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	L'obiettivo è quello di mettere "a sistema" ed "in rete" tutti i servizi presenti e quindi le ricadute sul contesto non possono essere che positive in relazione alla riqualificazione che si andrà a proporre
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Si prevede di ampliare funzioni per servizi scolastici dell'infanzia, parcheggi e spazi pedonali, nonché modeste quote residenziali
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	L'unica criticità rilevata è quella acustica in relazione alla SP Centese che attraversa il centro urbano.
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Non si segnalano particolari criticità per l'accessibilità alle nuove funzioni
<b>7</b>	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento
<b>8</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	In relazione alla criticità acustica eventuali nuovi fabbricati scolastici devono essere collocati al di fuori della fascia di classe IV. Il problema si attenerà con la realizzazione della circonvallazione sud del centro abitato

**COMUNE DI ARGELATO**  
**Capoluogo**  
**AMBITO L**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	Trattasi di un lotto di circa mq 3.800, sito in via Amendola 22-34 occupato oggi da alcune attività artigianali.
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'ambito fa parte di un settore urbano totalmente residenziale e si propone una sostituzione edilizia mediante demolizione con ricostruzione per funzioni residenziali. Dovrà essere prevista e realizzata una quota di parcheggio pubblico pari al doppio della dotazione minima al fine di compensare una lieve carenza presente nel settore urbano circostante.
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Gli obiettivi da raggiungere sono quelli citati nella motivazione urbanistica della previsione
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali e per servizi pubblici, in particolare parcheggi.
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Non si segnalano particolari criticità per l'accessibilità alle nuove funzioni
<b>7</b>	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento
<b>8</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnala l'esigenza di particolari mitigazioni

## COMUNE DI ARGELATO

Funo

AMBITO B



1	<b>Note descrittive</b>	L'Ambito è collocato nella parte nord di Funo, oltre la SP3, dove sono collocati servizi religiosi, scolastici, cimiteriali, più altri insediamenti misti residenziali e residui produttivi. L'Ambito ha una ST di circa 81.000 mq
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Si tratta di un'ambito all'interno del quale si vuole sviluppare un programma di recupero urbano tra le varie componenti interessate e presenti (parrocchia e relativi servizi, proprietà private di immobili dismessi o in via di dismissione, edifici residenziali esistenti), che dovrà dare come risultato finale, un'assetto dove la priorità viene assegnata alla riqualificazione ed individuazione di spazi pubblici (viabilità, parcheggi, spazi di relazione)
3	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Gli obiettivi da raggiungere sono quelli citati nella motivazione urbanistica della previsione
4	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Nuove modeste quote residenziali (20-25 alloggi), parcheggi, spazi verdi e parcheggi; spazi pedonali di relazione, eventuali ampliamenti delle attività della parrocchia
5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	L'ambito è interessato dall'interferenza con il "corridoio infrastrutturale del passante nord" che comunque in quella zona è già in galleria artificiale. Le criticità acustiche e della qualità dell'aria sul margine della SP3, saranno risolte con adeguate distanze delle nuove costruzioni e/o realizzazione di costruzioni compatibili con le fasce acustiche di classe IV
6	<b>Accessibilità</b>	Non si segnalano particolari criticità per l'accessibilità alle nuove funzioni
7	<b>Fabbisogno idrico e energetico</b>	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento
8	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'area è già collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa
9	<b>Mitigazioni</b>	Le criticità acustiche e della qualità dell'aria sul margine della SP3, saranno risolte con adeguate distanze delle nuove costruzioni e/o realizzazione di costruzioni compatibili con le fasce acustiche di classe IV

**COMUNE DI ARGELATO**  
**Funo**  
**AMBITO C**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	Si tratta di un'area di circa 26.000 mq oggi occupata da un'azienda (fornitrice di tecnologie agli zuccherifici) che si è convertita verso prodotti di produzione di energia sostenibile (pale e rotor per produzione di energia eolica).
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Considerata la localizzazione, al centro di Funo e collocata all'interno dei 600 metri dalla fermata dell'SFM, il comune propone con il presente PSC una delocalizzazione dell'azienda con l'obiettivo di realizzare uno spazio urbano collettivo, consentendo al privato, mediante i criteri di perequazione urbanistica, la realizzazione di una capacità edificatoria compatibile con gli spazi presenti e salvaguardando gli obiettivi del comune.
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Gli obiettivi da raggiungere sono quelli citati nella motivazione urbanistica della previsione
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Eventuali quote insediative non espresse in loco potranno essere convogliate verso areali di nuovo impianto previsti nella frazione; oltre a ciò vengono previsti spazi per parcheggio e attività commerciali e direzionali
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Non si segnalano particolari criticità
<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: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnala l'esigenza di particolari mitigazioni

## COMUNE DI ARGELATO

Funo

AMBITO D



1	<b>Note descrittive</b>	Si tratta di un'area di circa 32.000 mq oggi occupata da una serie di piccole attività artigianali e di servizio, oltre a modeste quote di attività commerciali, posta fra la via Gramsci e la ferrovia.
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'Ambito è ricompreso in un contesto che ai margini è già esclusivamente di tipo residenziale. Si presenta quindi la necessità di programmare una graduale sostituzione edilizia e funzionale
3	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	L'area risente di alcune criticità fortemente connesse alle attività in atto, con presenza e transito di mezzi pesanti generato da queste piccole aziende; negli ultimi tempi sono presenti lotti non più utilizzati o sottoutilizzati. Quindi la trasformazione/sostituzione di questo tessuto ha come obiettivo principale, almeno la risoluzione di tale criticità
4	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali; funzioni terziarie e direzionali. Spazi pubblici per parcheggi ed aree verdi con funzioni ecologiche-ambientali
5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Le criticità presenti sono principalmente di tipo acustico (ferrovia) e di mobilità (movimento di mezzi pesanti in un contesto residenziale)
6	<b>Accessibilità</b>	L'accessibilità viene garantita dalla via Gramsci, sulla quale è opportuno operare una parziale ristrutturazione per aumentare la sezione e le zone per la mobilità ciclo-pedonale
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: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa
9	<b>Mitigazioni</b>	Rispetto il tema dell'inquinamento acustico occorrerà valutare bene le funzioni che si dovranno collocare nelle fasce acustiche di classe IV

## COMUNE DI ARGELATO

Funo

### AMBITO E



1	<b>Note descrittive</b>	Si tratta di un'area di circa 93.500 mq oggi occupata da una serie di piccole e medie attività artigianali e di servizio, oltre a modeste quote di attività commerciali, posta fra le vie Agucchi, Galliera, Fratelli Rosselli e la ferrovia.
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'Ambito è ricompreso in un contesto che ai margini è già esclusivamente di tipo residenziale sia in comune di Argelato (verso nord) che Castel Maggiore (verso sud). Si presenta quindi la necessità di programmare una graduale sostituzione edilizia e funzionale
3	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	L'area risente di alcune criticità fortemente connesse alle attività in atto, con presenza e transito di mezzi pesanti generato da queste piccole aziende; negli ultimi tempi sono presenti lotti non più utilizzati o sottoutilizzati. Quindi la trasformazione/sostituzione di questo tessuto ha come obiettivo principale, almeno la risoluzione di tale criticità
4	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali; funzioni terziarie e direzionali. Spazi pubblici per parcheggi
5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Le criticità presenti sono principalmente di tipo acustico (ferrovia) e di mobilità (movimento di mezzi pesanti in un contesto residenziale), nonché di tipo elettromagnetico per la presenza di un'antenna per la telefonia mobile
6	<b>Accessibilità</b>	L'accessibilità viene garantita dalla viabilità comunale circostante, sulla quale sarà opportuno operare implementazioni per favorire una circolazione senza svolte a sinistra nonché aumentare le zone per la mobilità ciclo-pedonale
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: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa
9	<b>Mitigazioni</b>	Rispetto il tema dell'inquinamento acustico occorrerà valutare bene le funzioni che si dovranno collocare nelle fasce acustiche di classe IV e nell'ambito del raggio di influenza dell'antenna per la telefonia mobile.

**COMUNE DI ARGELATO**  
**Funo**  
**AMBITO F**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito, formato da due lotti di modestissime dimensioni (circa 5.700 mq), poste lungo la via Agucchi e destinate ad attività produttive, si presta ad una riconversione verso funzioni urbane più contestuali rispetto l'intorno urbanizzato o da urbanizzare a cavaliere del confine comunale.
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	La sistemazione del fronte stradale di pertinenza, può concorrere alla riqualificazione di quel tratto della via Agucchi, strada di collegamento con Castel Maggiore.
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Fermo restando la dimostrazione del raggiungimento dell'obiettivo di qualità ambientale rispetto il vicino elettrodotto da 132 KV, un cambio d'uso verso funzioni urbane possono avere una ricaduta positiva sul contesto.
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali e terziarie.
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	L'Ambito è localizzato nei pressi di un elettrodotto da 132 KV e quindi deve essere prospettata una soluzione che non incrementi tale criticità.
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	La Via Agucchi è una viabilità su cui i comuni di Argelato e Castel Maggiore hanno già investito ed investiranno in futuro per migliorare non solo i collegamenti tra i due comuni, in alternativa alla SP4 Galliera, ma anche con il potenziamento della rete ciclo-pedonale.
<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: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnala l'esigenza di particolari mitigazioni



## COMUNE DI ARGELATO

Funo

### AMBITO G



1	<b>Note descrittive</b>	L'ambito G è dimensionato su un lotto edificato per diverse funzioni miste (frigorifero industriale di prodotti alimentari, artigianato all'auto, concessionario auto) localizzato all'interno del centro urbano di Funo della superficie di circa mq 20.400.
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'ambito fa parte di un settore urbano oggetto di futura possibile urbanizzazione e quindi si propone per la quota produttiva (area frigorifero) una sostituzione edilizia mediante demolizione con ricostruzione verso funzioni residenziali. L'allontanamento di un traffico pesante rilevante nella zona, darà sicuramente un beneficio complessivo a tutta l'area interessata da nuovi processi edificatori.
3	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Le criticità maggiori oggi presenti sono quelle dell'essere recapito quotidiano di mezzi pesanti e di altro traffico. La trasformazione verso funzioni più consone al contesto, avrà carichi di traffico comunque importanti ma di tipo urbano. Dovrà essere prevista e realizzata una quota di parcheggio pubblico pari al doppio della dotazione minima al fine di compensare una lieve carenza presente nel settore urbano circostante.
4	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali, per servizi a parcheggio
5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Non si segnalano particolari criticità
6	<b>Accessibilità</b>	Non si segnalano particolari criticità
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: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa

<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnala l'esigenza di particolari mitigazioni
----------	--------------------	--

**COMUNE DI ARGELATO**

**Funo**

**AMBITO H**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito H è collocato tra la SP3 e la via San Giobbe, con accesso da viabilità interna al centro abitato ed è di modeste dimensioni (circa mq 7.400). La proposta di riconversione riguarda depositi e magazzini.
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Il cambio d'uso previsto verso funzioni più contestualizzate, avrà come finalità l'alleggerimento delle criticità nella zona dovuta alla circolazione di mezzi pesanti. Risulta a carico dell'ambito potenziare le dotazioni territoriali dei parcheggi pubblici.
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Gli obiettivi da raggiungere sono quelli citati nella motivazione urbanistica della previsione
<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>	Sono presenti criticità acustiche e di qualità dell'aria dovute alla vicinanza della SP3.
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Non si segnalano particolari criticità
<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: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Rispetto il tema dell'inquinamento acustico occorrerà valutare con attenzione le funzioni che si dovranno collocare nelle fasce acustiche di classe IV

**COMUNE DI ARGELATO**  
**Volta Reno**  
**AMBITO M**



<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito M , di circa 5,200 mq, è collocato nella frazione Voltareno lungo la via San Donino, con accesso dalla viabilità interna al centro abitato La proposta di riconversione riguarda depositi e magazzini a servizio di contoterzisti ed un modesto residuo di zona di completamento non attuata.
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	La motivazione più forte è quella che il cambio d'uso avrà come finalità l'alleggerimento delle criticità nella zona dovuta alla circolazione di mezzi pesanti.
<b>3</b>	<b>Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto</b>	Gli obiettivi da raggiungere sono quelli citati nella motivazione urbanistica della previsione, con un potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici.
<b>4</b>	<b>Carichi funzionali previsti</b>	Funzioni residenziali
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Non si segnalano particolari criticità
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	Non si segnalano particolari criticità
<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: occorrerà una verifica sulla capacità depurativa
<b>9</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano particolari criticità

