



**COMUNE DI GUASTALLA**  
(Provincia di REGGIO EMILIA)

**1<sup>^</sup> VARIANTE AL**

**POC**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**



**SCHEDE NORMATIVE  
MODIFICATE**

ADOZIONE: D.C. .... del .....

APPROVAZIONE: D.C. .... del .....

Responsabile del progetto :

Arch. Aldo Caiti



centro cooperativo di progettazione  
architettura ingegneria urbanistica

Dicembre 2012



**COMUNE DI GUASTALLA**  
(Provincia di REGGIO EMILIA)

**1^ VARIANTE AL**

**POC**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

***SCHEDA NORMATIVE  
MODIFICATE***

Il Sindaco  
Giorgio Benaglia

Assessore al territorio e  
programmazione  
Elisa Rodolfi

Segretario Comunale:  
Rosario Napoleone

*Progettista responsabile 1^ Variante:*

Arch. Aldo Caiti

*Gruppo di lavoro Centro Cooperativo di Progettazione:*

Grazia Bagnacani  
Simone Caiti  
Simonetta Luciani

*Comune di Guastalla*

Responsabile del procedimento:  
Anna Maria Ricci

Responsabile SUE:  
Geom. Andrea Daolio

Dicembre 2012

**Centro cooperativo di progettazione**  
società cooperativa  
Architettura Ingegneria Urbanistica

via Lombardia n. 7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794

www.ccdprog.com  
e-mail: info@ccdprog.com  
c.f. / p. iva 00474840352  
reg. soc. Trib. RE n. 7636





<b>Denominazione ambito e sigla</b>	<b>PIEVE</b>	<b>AR1. € B</b>
-------------------------------------	--------------	-----------------

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	ST= <del>47.234</del> <b>11.636</b> mq – Sup.cop. degli edifici esistenti: <del>43.298</del> <b>3.420</b> mq. ( <del>28</del> <b>29</b> % di ST) (scheda PSC)
<b>Obiettivi del PSC</b>	Situazione di scarsa qualità urbana in particolare in relazione alle carenze di spazi pubblici (marciapiedi, parcheggi, verde attrezzato). Non si ipotizzano nuovi interventi infrastrutturali sulla rete viaria, ma sono necessarie opere di adeguamento, in particolare in relazione alle esigenze di mobilità pedonale e ciclabile. Riassetto urbanistico-edilizio anche attraverso modesti interventi di riqualificazione dei tessuti urbanizzati
<b>Funzioni ammesse</b>	residenza – commercio al dettaglio – terziario diffuso e terziario direzionale – artigianato di servizio alla persona - viabilità
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<b>Totale diritti edificatori assegnabili dal POC</b> Oltre alla disciplina dei cambi d'uso, la normativa del PSC (e quella di maggior dettaglio del POC) dispone una potenzialità di assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici esistenti pari ad un massimo del 10% delle superfici coperte esistenti nell'intero ambito, vale a dire SC = <del>4.320</del> <b>342</b> mq. aggiuntivi.
<b>Condizioni di sostenibilità e mitigazioni</b>	<i>Mitigazioni prescritte</i> :dove possibile aumento della superficie permeabile e miglioramento delle reti.

### 2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI (CATASTALI E REALI)

<b>Operatori - mappali</b>	Massari :F.30 mappali 93,94,357 Immobiliare reggiana: F.30 mappali 188 dal sub 7 al 16 Guglieri immobiliare: F.30 mappali 177 <del>Bollini : F.30 mappali mappali 216 – 217, 360 364</del>
<b>Superficie territoriale interessata</b>	Sub-ambito A Proprietà Massari: 1271 mq. Sub-ambito B: Proprietà: immobiliare reggiana 810 mq Sub-ambito C: Proprietà: Guglieri immobiliare 1470 mq <del>Sub-ambito D: Proprietà Bollini 1606 mq</del>

### 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

#### Subambito A

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Recupero entro la sagoma esistente a fini residenziali e nuovo uso del vano sottotetto a fini residenziali con adeguamento delle altezze.
--	---

<b>Prescrizioni speciali</b>	Cessione di aree per viabilità; parcheggio nella parte sud dell'ambito, per una dimensione pari ad almeno 120 mq. I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati in deroga alle norme ordinarie nel rispetto del RUE.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC = 1200 di cui 394 mq aggiuntivi da trasformare in residenza.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal PSC e RUE)</b>  <i><b>parcheggi pubblici</b></i>  <i><b>verde pubblico</b></i>	residenziale: In totale 720 mq di cui: Parcheggi: 120 mq Verde 600 mq  Complessivamente: cessioni minime richieste: 720 mq. (V +P); oltre a 600 mq di aree verdi da non realizzare nell'area.
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione complessiva di aree di parcheggi 120 mq.</li> <li>• Realizzazione di tratti di marciapiede per complessivi 166 ml.</li> <li>• Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana 2.648 €</li> </ul>
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	<i>Vendita convenzionata:</i> minimo 20% (394 mq – 100 mq = 294 X 20%) = 58.8 mq monetizzabili (art.13 p.2).
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto con contestuale di atto unilaterale relativo agli obblighi indicati nella presente scheda.

### Subambito B

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione. Il lotto attualmente in disuso è completamente saturo, questo non consente l'intervento di ristrutturazione edilizia e il recupero dell'intera superficie edificata. Applicando l'indice perequativo di 0,15 mq/mq sulla superficie fondiaria risultano 121,5 mq di SC a cui vanno sommati 387 mq di SC (60% della sup. coperta esistente cioè di 646 mq)
<b>Prescrizioni speciali</b>	Cessione di aree per viabilità, parcheggi parte ovest dell'ambito, per una dimensione ad almeno 199 mq.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC = 508,5 mq da trasformare in residenza.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal PSC e RUE)</b>  <i><b>parcheggi pubblici</b></i>  <i><b>verde pubblico</b></i>	residenziale: In totale 670 mq di cui: Parcheggi: 122 mq Verde 365 mq  Complessivamente: cessioni minime richieste: 487mq. (V +P); il V non è da realizzare nell'area.

<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione complessiva di aree a parcheggi 122 mq.</li> <li>• Realizzazione di tratti di marciapiede per complessivi ml. 250</li> <li>• Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana 25.680 €</li> </ul>
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	<i>Vendita convenzionata:</i> minimo 20% di (508 mq – 100 mq) = 81,7 mq
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento Unitario Convenzionato

### Subambito C

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione. Il lotto attualmente in disuso è completamente saturo, questo non consente l'intervento di ristrutturazione edilizia e il recupero dell'intera superficie per mancanza di dotazioni. Applicando l'indice perequativo di 0,15 mq/mq sulla superficie fondiaria risultano 220,5 mq di SC a cui vanno sommati 200 mq di SC (40% della sup. coperta esistente)
<b>Prescrizioni speciali</b>	Cessione di aree per viabilità, parcheggi e verde nella parte nord dell'ambito, per una dimensione pari a almeno 644 mq.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC = 440,5 mq per residenza.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal PSC e RUE)</b>  <i>parcheggi pubblici</i>  <i>verde pubblico</i>	residenziale: In totale 264 mq di cui: Parcheggi: 44 mq Verde 220 mq  Complessivamente: cessioni minime richieste: 264 mq. (V +P); di cui 220 mq di verde da non realizzare nell'area.
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione complessiva di aree verdi e parcheggi 421 mq.</li> <li>• Realizzazione di tratti di marciapiede per complessivi 60 ml.</li> </ul>
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	<i>Vendita convenzionata:</i> minimo 20% di ( 440,5 - 100) = 68,1 mq < 80 mq (monetizzabili in base all'art.13 p.2)
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto con contestuale di atto unilaterale relativo agli obblighi indicati nella presente scheda.

**Subambito D**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	<del>Completamento dei lotti parzialmente edificati con realizzazione di un nuovo intervento in ampliamento all'esistente.</del>
<b>Prescrizioni speciali</b>	<del>L'intervento deve prevedere la demolizione delle strutture a garage esistenti (ammesso il recupero della SC) con possibilità di modifica della posizione delle stesse nell'ambito del nuovo fabbricato al fine di ottimizzare la riorganizzazione del lotto e ricavare nella parte frontistante via Alfieri i parcheggi pubblici.</del>
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte iscritta nel POC e relativi usi</b>	<del>SC = 240, 0 mq di (Stx 0.15 IP) + 124,8 mq (Sup. cop. X 40%) = 365.7 mq di SC complessivi aggiuntivi. Destinazione d'uso: residenziale</del>
<b>Area di cessione (valori minimi definiti dal PSC e RUE)</b>  <b>parcheggi pubblici</b>  <b>verde pubblico</b>	<del>residenziale: In totale 370 mq di cui: Parcheggi: 67 mq Verde 303 mq  Complessivamente: cessioni minime richieste: 370 mq. (V + P); di cui 303 mq di aree verdi da non realizzare nell'area.</del>
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<del> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione e cessione di parcheggi pubblici per complessivi mq 107 (di cui 40 mq aggiuntivi rispetto ai minimi richiesti) frontistanti la via Alfieri</li> <li>• Marciapiedi di via Alfieri e altre opere di miglioramento della percorribilità pedonale dell'ambito</li> </ul> </del>
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	<del>Vendita convenzionata: minimo 20% di (365,7 mq - 100 mq) = 53, 1 mq &lt; 80 mq (da monetizzare in base all'art. 13 p.2).</del>
<b>Modalità di attuazione</b>	<del>Intervento diretto con contestuale di atto unilaterale relativo agli obblighi indicati nella presente scheda.</del>

#### 4 – REQUISITI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E PRESTAZIONI DI QUALITA' URBANA

<b>Prescrizioni relative alle componenti ambientali</b>	
<b>Qualità dell'aria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produzione di calore da fonti rinnovabili, predisposizione di caldaie metano ad alto rendimento <b>preferibilmente centralizzate</b></li> <li>- Utilizzo dei criteri di bioedilizia</li> <li>- Realizzazione piste ciclo-pedonali.</li> </ul>
<b>Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Predisposizione</del> Allacciamento alla rete acquedottistica comunale.</li> </ul>

Gestione delle acque bianche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Previsione di pavimentazioni permeabili nelle aree scoperte</li> <li>- <b>Corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento e dell'eventuale vasca di accumulo;</b></li> </ul>
Gestione delle acque nere	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allacciamento alla pubblica fognatura</li> </ul>
Riduzione dei consumi di acqua potabile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riutilizzo acque meteoriche: impiego di sistemi di accumulo e depurazione delle acque piovane per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici, ecc</li> <li>- Installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici rubinetti, cassette di scarico, ecc.)</li> <li>- <del>corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento e della vasca di accumulo;</del></li> </ul>
Riduzione dei consumi energetici/Produzione di energia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redazione di uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante;</li> <li>- Adozione di corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno (la distribuzione degli ambienti, distribuzione delle aperture, impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche, realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva);</li> <li>- Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari <b>nei quantitativi richiesti dalla normativa vigente</b> (<del>copertura di almeno il 50% del fabbisogno di climatizzazione invernale</del>);</li> <li>- Installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica <b>al fine di garantire il rispetto della normativa vigente per potenza di picco</b> installata <del>una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità residenziale.</del></li> <li>- sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/08 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici") <b>e smi</b></li> </ul>
Esposizione al rumore	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Verifica e rispetto dei limiti di zona</b></li> </ul>
Esposizione ai campi elettromagnetici	-
Rischio sismico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>rischio di amplificazione stratigrafica e di liquefazione dei terreni</b></li> <li>- <b>eseguire approfondimenti del III livello</b></li> <li>- <b>attenersi alle indicazioni della relazione Geologica – Geotecnica – Sismica</b></li> <li>- <del>Ambito non suscettibile di effetti locali. Non sono emerse particolari situazioni di pericolosità sismica, non si ritiene necessario procedere con ulteriori indagini di approfondimento.</del></li> </ul>

<b>Inquinamento luminoso</b>	- Utilizzo di sistemi di illuminazione che minimizzino l'inquinamento luminoso - Predisposizione di sistemi di illuminazione temporizzati.
<b>Paesaggio e rete ecologica</b>	-
<b>Prescrizioni relative alle componenti territoriali e insediative</b>	
<b>Assetto urbanistico e storico culturale</b>	-
<b>Accessibilità e mobilità (veicolare e ciclopedonale)</b>	- Percorsi pedonali esterni all'area e di collegamento con le strade principali del quartiere.
<b>Dotazioni territoriali aggiuntive</b>	-

## 5- SINTESI DEI DATI

### Sub ambito A

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC = 1200 mq.
Residenza	SC = 1200 mq. – <i>Usi ammessi</i> : residenza terziario, commercio di vicinato, artigianato di servizio alla persona
H max	11 m.
Cessione aree (minimi)	120 mq.

### Sub ambito B

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC = 508.5 mq.
Residenza	SC = 508.5 mq. – <i>Usi ammessi</i> : residenza terziario, commercio di vicinato, artigianato di servizio alla persona
H max	10,5 m.
Sup.permeabile min.	50% di ST
Cessione aree (minimi)	122mq.

**Sub ambito C**

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC = 440,5 mq.
Residenza	SC = 440,5 mq. – <i>Usi ammessi:</i> residenza terziario, commercio di vicinato, artigianato di servizio alla persona
H max	10,5 m.
Sup.permeabile min.	50% di ST
Cessione aree (minimi)	421 mq.

~~**Sub ambito D**~~

<del>Diritti edificatori totali assegnati dal POC</del>	<del>SC = 365,7 mq.</del>
<del>Residenza</del>	<del>SC = 365,7 mq. – <i>Usi ammessi:</i> residenza, terziario, commercio di vicinato, artigianato di servizio alla persona</del>
<del>H max</del>	<del>10,50 m.</del>
<del>Sup.pormeabile min.</del>	<del>50% di ST</del>
<del>Cessione aree (minimi)</del>	<del>407 mq.</del>

**Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC****AMBITO AR1. € B****Sub ambito A**

## STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza (sup. aggiuntiva)	157, 6 mq. x 400 €.	63.040 €.
TOTALE VALORIZZAZIONE		63.040 €.

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%)	12.608 €.
--	-----------

**Cessioni e/o opere:**

1) realizzazione di tratti di marciapiede lungo la via Canossa per ml. 46 complessivi mq. 46x 60 €.	2.760 €.
2) realizzazione di tratti di marciapiede lungo la via Costituzione e XXV Aprile 120 mq x 60 €	7.200 €.
3) Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana	2648 €

**TOTALE** quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC  
attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali **12.608 €**

**Sub ambito B**

## STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	508.5 mq. x 400 €.	203.400 €.
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>		<b>203.400 €.</b>

Quota di riferimento per cessione immobili  
e realizzazione opere (20%) **40.680 €.**

**Cessioni e/o opere:**

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1) | realizzazione di tratti di marciapiede lungo la via XXV Aprile<br>per ml. 250 complessivi<br>mq. 250 x 60 €. | 15.000 €. |
| 2) | Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana  | 25.680 €  |

**TOTALE** quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC  
attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali **40.680 €**

**Sub ambito C**

## STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	440.5 mq. x 400 €.	176.200 €.
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>		<b>176.200 €.</b>

Quota di riferimento per cessione immobili  
e realizzazione opere (20%) **35.240 €.**

**Cessioni e/o opere:**

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1) | realizzazione di tratti di marciapiede lungo la via Ferrari<br>per ml. 60 complessivi<br>ml. 60x 60 €. | 3.600 €.  |
| 2) | realizzazione di un parcheggio pubblico di 421mq<br>377 mq x 70 €                                      | 26.390 €. |
| 3) | Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana  | 5.250 €   |

**TOTALE** quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC  
attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali **35.240 €**

~~**Sub ambito D**~~~~STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE~~

<del>Residenza (sup. aggiuntiva)</del>	<del>mq. 365,7 x 400 €.</del>	<del>146.280 €.</del>
<del><b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b></del>		<del><b>146.280 €.</b></del>

~~Quota di riferimento per cessione immobili~~

~~e realizzazione opere (20%) 20.256 €.~~

~~**Cessioni e/o opere:**~~

~~1) realizzazione di tratti di marciapiede (via Alfieri e la via Pollice, ecc...) per ml. 440 complessivi~~

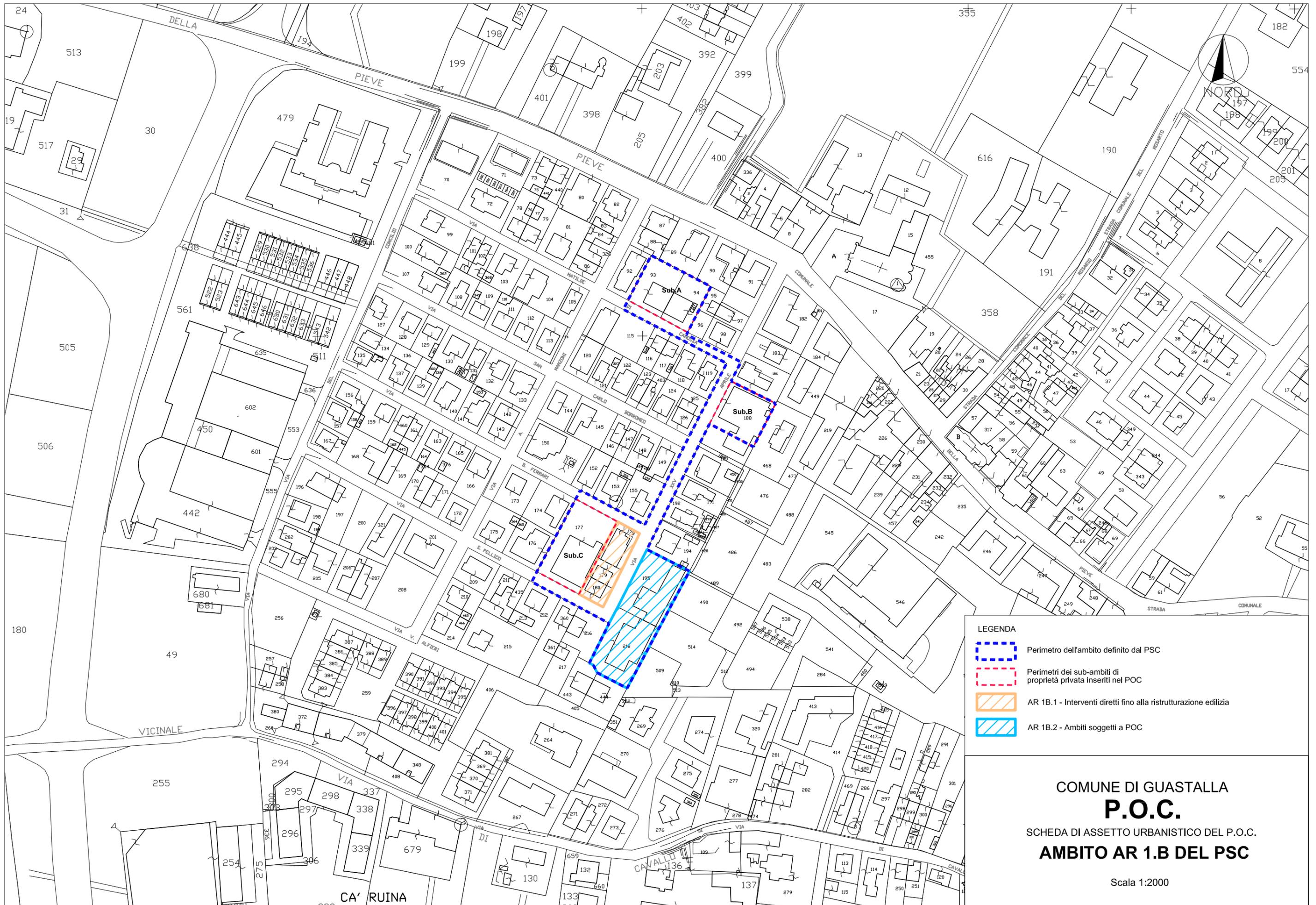
~~441 mq. x 60 €. 26.456 €.~~

~~2) realizzazione di un parcheggio pubblico di 107 mq~~

~~40 mq. x 70 €. 2.800 €.~~

~~**TOTALE** quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC~~

~~attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali 20.256 €~~



- LEGENDA**
- Perimetro dell'ambito definito dal PSC
  - Perimetri dei sub-ambiti di proprietà privata inseriti nel POC
  - AR 1B.1 - Interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia
  - AR 1B.2 - Ambiti soggetti a POC

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**P.O.C.**  
 SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.  
**AMBITO AR 1.B DEL PSC**

Scala 1:2000



Denominazione ambito e sigla	<b>BACCANELLO</b>	<b>AR1. B C</b>
------------------------------	-------------------	-----------------

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 48.957 mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 12.809 mq. (27% di ST)
Obiettivi del PSC	Situazione di scarsa qualità urbana in particolare in relazione alle carenze di spazi pubblici (marciapiedi, parcheggi, verde attrezzato Riassetto urbanistico-edilizio anche attraverso modesti interventi di riqualificazione dei tessuti urbanizzati. Diminuzione del carico urbanistico
Funzioni ammesse	residenza
Carichi insediativi massimi ammessi	<b>Totale diritti edificatori assegnabili dal POC</b> Oltre alla disciplina dei cambi d'uso, la normativa del PSC (e quella di maggior dettaglio del POC) dispone una potenzialità di assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici esistenti pari ad un massimo del 10% delle superfici coperte esistenti, vale a dire SC = 1.280 mq. aggiuntivi.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	-

### 2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI (CATASTALI E REALI)

Operatori - mappali	Tirotta :F.19 mappali 560 Baroni: F 29 mappale 227
Superficie territoriale interessata	SUB. A Mappale = mq 1241 Parte della sup. complessiva = 100 mq Sub. B: F 29 mappale 227 mq 1322

### 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

#### SUB-AMBITO A

Caratteristiche dell'intervento	Recupero nella sagoma esistente della parte ad uffici a fini residenziali, finalizzato all'affitto convenzionato.
Prescrizioni speciali	Realizzazione di 2 alloggi per l'affitto convenzionato, con parcheggi pertinenziali da realizzare nell'area.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = 100 mq da trasformare in residenza.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal PSC e RUE) <i>parcheggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	Vista la dimensione dell'intervento le dotazioni non sono significative e quindi possono essere monetizzate.

<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>realizzazione di alloggi per l'affitto da convenzionare.</li> </ul>
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	<i>Affitto convenzionato: 100% (100 mq)</i>
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto con contestuale di atto unilaterale relativo agli obblighi indicati nella presente scheda.

**SUB-AMBITO B**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Ampliamento per la realizzazione degli uffici funzionali all'attività esistente
<b>Prescrizioni speciali</b>	L'ampliamento è a servizio dell'attività esistente e non può costituire unità immobiliare autonoma al fine di non incrementare il carico urbanistico. In fase di attuazione, in base a un rilievo di dettaglio, si dovrà verificare la fattibilità dell'ampliamento della sede stradale sul confine ed eventualmente della realizzazione di un marciapiede.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC =. Aggiuntiva 90 mq uffici funzionali all'attività produttiva.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal PSC e RUE)</b>  <i>parcheggi pubblici</i>  <i>verde pubblico</i>	L'intervento non prevede aree di cessione aggiuntive se non quelle dovute in base ai parametri del RU, da monetizzare.
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana 5.400 €. Nel caso sia possibile realizzare il marciapiede e l'allargamento stradale il contributo può essere utilizzato per la realizzazione dell'opera.</li> </ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto con contestuale di atto unilaterale relativo agli obblighi indicati nella presente scheda.

**4- SINTESI DEI DATI****SUB-AMBITO B**

<b>Diritti edificatori totali assegnati dal POC</b>	SC = 90 mq.
<b>Artigianale</b>	SC = 90 mq. – <i>Usi ammessi:</i> uffici
<b>H max</b>	quella dell'edificio artigianale esistente
<b>Sup.permeabile min.</b>	25%
<b>Cessione aree (minimi)</b>	0 mq.

**Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC**

**AMBITO AR1. B C****Sub ambito****STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE**

Artigianale	90 mq. x 300 €.	27.000 €.
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>		<b>27.000 €.</b>

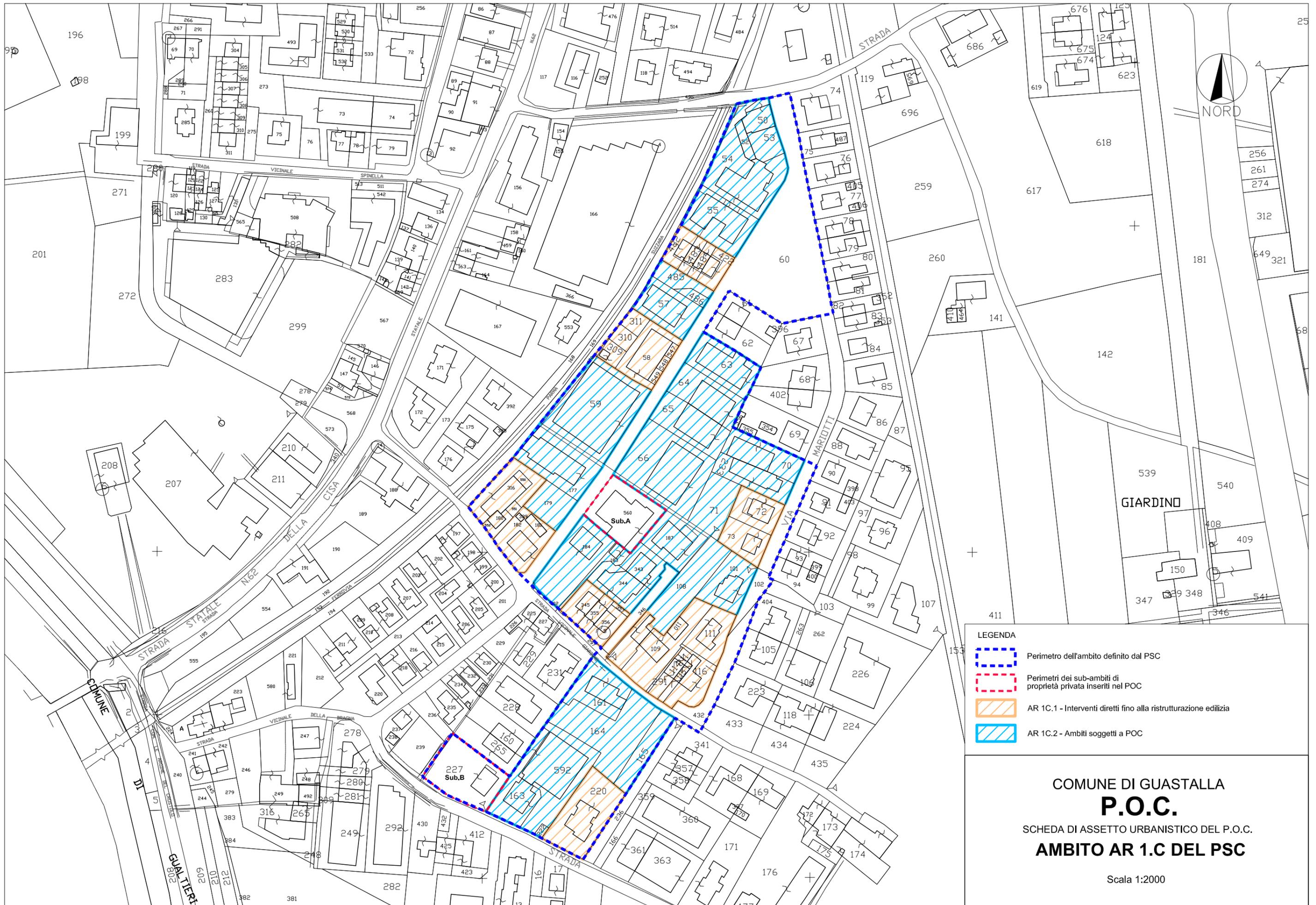
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%) 5.400 €.

**Cessioni e/o opere:**

1) Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana 5.400 €

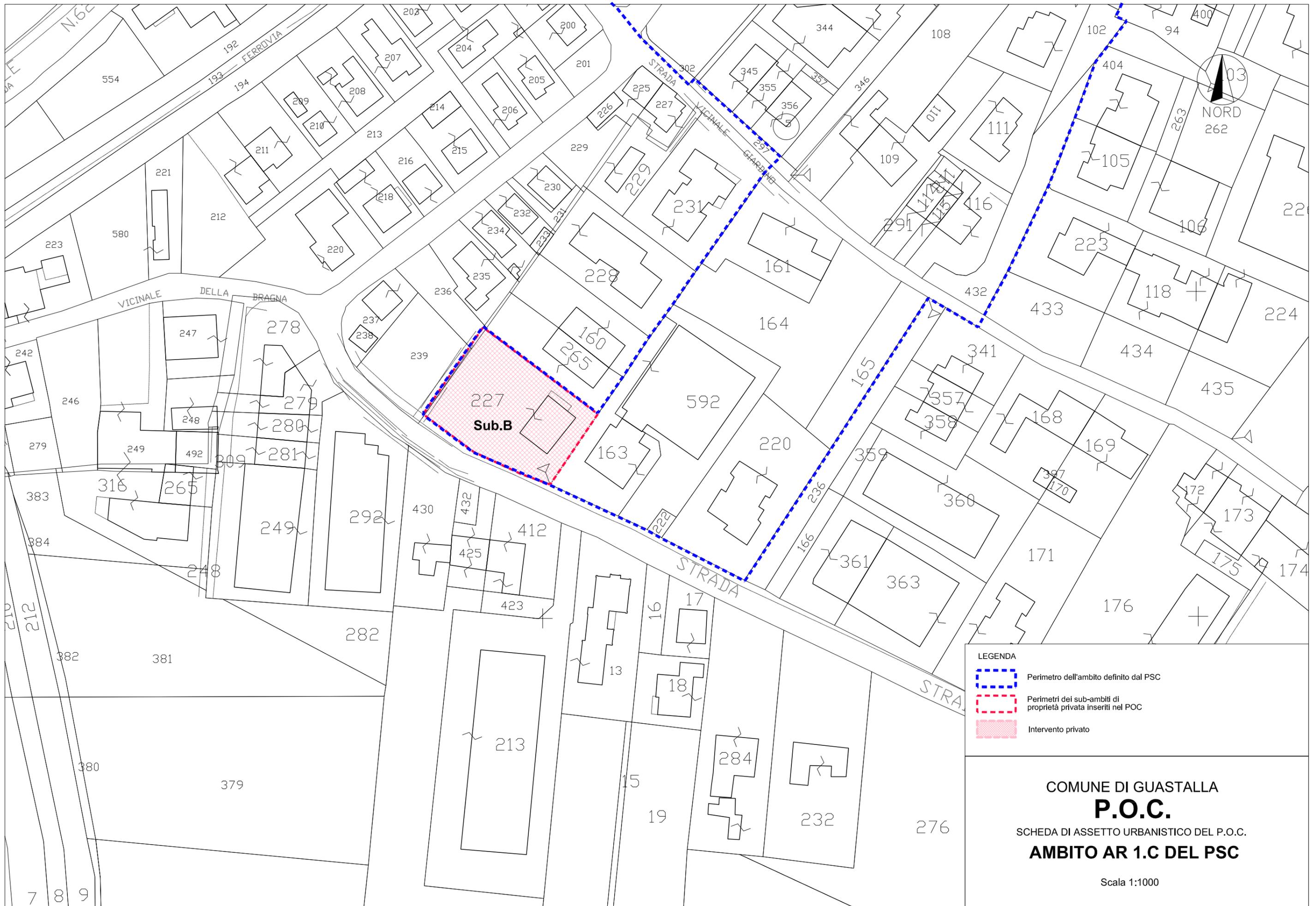
**TOTALE** quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC

attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali 5.400 €



- LEGENDA**
- Perimetro dell'ambito definito dal PSC
  - Perimetri dei sub-ambiti di proprietà privata inseriti nel POC
  - AR 1C.1 - Interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia
  - AR 1C.2 - Ambiti soggetti a POC

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**P.O.C.**  
 SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.  
**AMBITO AR 1.C DEL PSC**  
 Scala 1:2000



- LEGENDA**
- Perimetro dell'ambito definito dal PSC
  - Perimetri dei sub-ambiti di proprietà privata inseriti nel POC
  - Intervento privato

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**P.O.C.**  
 SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.  
**AMBITO AR 1.C DEL PSC**

Scala 1:1000

Denominazione ambito e sigla	<b>BACCANELLO – STRADA CISA</b>	<b>AR2. C</b>
------------------------------	---------------------------------	---------------

## 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST <del>=153.142</del> <b>138.552</b> mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: <del>43.658</del> <b>40.075</b> mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del <del>28,5</del> <b>29</b> %.
Obiettivi del PSC	L'obiettivo generale, è costituito dalla riqualificazione dell'intero ambito ed in particolare della Strada Cisa Ligure. Ipotizzando la definizione di un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC richiede per questo complesso di aree la progettazione di un assetto strutturato, e ne prevede una connessione interna attraverso un percorso ciclopedonale. Reperimento delle dotazioni territoriali.
Funzioni ammesse	Residenza – Dotazioni territoriali – Attività terziarie e artigianali di servizio
Carichi insediativi massimi ammessi	<p><b>Totale diritti edificatori assegnabili dal POC</b></p> <p>Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie territoriale (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire (0,40 x S.cop)</p> <p>Si ottiene:</p> <p>superfici da demolire: 50% del totale, pari a <math>0,50 \times 40.075 = 20.037</math> mq.</p> <p><math>SC = 0,10 \times 138.552 + 0,40 \times 20.037 = 21.870</math> mq.</p> <p>Di cui: residenza 60% SC = 13.122 mq. altri usi 40% SC = 8.748 mq.</p> <p>Superfici complessive (aggiuntive rispetto al recupero dell'esistente) assegnabili dal POC su aree acquisite gratuitamente dal Comune: 1.310 mq di SC (10 % della capacità edificatoria per residenza) per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a SC = 23.180 mq., di cui 14.432 mq. (62%) residenza, e 8.748 mq. (38%) altri usi.</p> <p><del>superfici da demolire: 50% del totale, pari a <math>0,50 \times 43.658 = 21.829</math> mq.</del></p> <p><del>SC = <math>0,10 \times 153.142 + 0,40 \times 21.829 = 24.050</math> mq.</del></p> <p><del>Di cui: residenza 60% SC = 14.430 mq.</del> <del>altri usi 40% SC = 9.620 mq.</del></p> <p><del>Superfici complessive (aggiuntive rispetto al recupero dell'esistente) assegnabili dal POC su aree acquisite gratuitamente dal Comune: 1.440 mq di SC (10 % della capacità edificatoria per residenza) per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.</del></p> <p><del>In totale la capacità insediativa massima è pari a SC = 25.490 mq., di cui 15.870 mq. (62%) residenza, e 9.620 mq. (38%) altri usi</del></p>

<b>Condizioni di sostenibilità e mitigazioni</b>	<p><i>Classe di edificabilità:</i> attitudine edificatoria del terreno in parte scarsa (nord) e in parte discreta (sud)</p> <p><i>Mitigazioni prescritte:</i> L'ambito ha una spiccata vocazione come sede di attività commerciali, di artigianato di servizio ed anche, nelle parti più lontane dalla viabilità, per la funzione residenziale. Le condizioni sono da riferire alla necessità di salvaguardare queste finalità senza aggravare le condizioni di forte pressione determinate dalla densità insediativa esistente, ma al contrario perseguendo una riduzione del carico urbanistico attuale.</p>
--	--

## 2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI (CATASTALI E REALI)

<b>Operatori - mappali</b>	<p>Proprietà Szendiuchova Jana (richiesta n.23) Fg. 18 Mapp. 253</p> <p>Proprietà Cavicchi (richiesta n.11) Fg. 19 Mapp. 97</p> <p>Proprietà Francia Spaggiari (richiesta 47) F.35 mappali 381, 248, 382, 379, 380</p>
<b>Superficie territoriale interessata</b>	<p>Subambito A Proprietà Szendiuchova: 127 mq di SC</p> <p>Subambito B Proprietà Cavicchi: 1000 mq</p> <p>Subambito C Proprietà Francia Spaggiari: 9.666 mq</p>

## 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

### Sub ambito A

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	<p>La richiesta concerne il cambio d'uso di un piano di una palazzina esistente per la realizzazione di una scuola di Yoga. All'interno del lotto non possono essere reperite le dotazioni minime. Il RUE perimetra sul lato est dell'ambito un parcheggio pubblico da acquisire. L'intervento contribuisce all'acquisizione di queste aree.</p>
<b>Prescrizioni speciali</b>	<p>Realizzazione del percorso pedonale e ciclabile tra le due strade.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	<p>Cambio d'uso da artigianale verso usi U16, U17 di 127 mq di SC</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal PSC e RUE) <i>parcheggi pubblici verde pubblico</i></b>	<p>residenziale: In totale 151 mq di cui: Parcheggi: 75 mq Verde: 76 mq Complessivamente: cessioni minime richieste 151 mq. (V +P)</p>
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione complessiva di aree 615 mq di verde e di parcheggi di cui 132 mq. aggiuntivi rispetto ai valori minimi previsti di P .</li> <li>• Concorso economico/realizzazione di opere 920 €.</li> </ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>Intervento diretto di ristrutturazione edilizia.</p>

**Sub ambito B**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	L'azienda di produzione dei Biliardi nell'ambito del riassetto della produzione intende ristrutturare parte dell'insediamento al fine di realizzare gli uffici e l'esposizione in un unico fabbricato in via Chiare. A tal fine chiede di poter convertire a residenza la sua proprietà situata nell'ambito AR2c e realizzare in via Chiare l'esposizione ed uffici. Tale sistemazione consente complessivamente di riqualificare l' AR2C e migliorare l'assetto della proprietà nell'ambito AR2b.
<b>Prescrizioni speciali</b>	Cessione di aree per parcheggi, per una dimensione ad almeno 110 mq.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	L'intervento del sub ambito B prevede la ristrutturazione del fabbricato di 460 sup. cop. pari a 645 mq di SColtre che il cambio d'uso di quota parte del fabbricato (da produttivo a residenziale).. La SC massima ammessa è 350 mq, con riduzione rispetto all'esistente di 295 mq che vengono trasferiti nell'ambito AR2b sub. b Crostolo). E diminuzione della superficie coperta di 190 mq.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal PSC e RUE) <i>parcheggi pubblici verde pubblico</i></b>	Complessivamente: cessioni richieste 110 mq. (P) da realizzare nell'ambito. Le urbanizzazioni primarie, se dovute, eccedenti potranno essere monetizzate.
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione complessiva di aree per 110 mq di parcheggi.</li> <li>•</li> <li>• Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana 6000 €</li> </ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano Urbanistico Attuativo

**Sub ambito C**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Il sub ambito è in parte occupato da supermercato dimesso di cui si prevede la demolizione, migliorando l'assetto della via Palazzina .
<b>Prescrizioni speciali</b>	Cessione di aree per viabilità, parcheggi e verde pubblico nella parte ovest dell'ambito, per una dimensione pari ad almeno 2434 mq.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	La sup. coperta da demolire è pari a 1640.53 e quindi la SC da recupero 40% = 656 mq. La St = 9.666 mq X 0.10 = 966 mq di SC . In totale = 1622 mq di SC per usi residenziali, uffici, artigianato di servizio alla persona.

<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal PSC e RUE)</b> <b>parcheggi pubblici verde pubblico</b>	residenziale: In totale 3246 mq di cui: Parcheggi: 811 mq Verde: 1623 mq Complessivamente: cessioni minime richieste 2434 mq. (V +P); le aree per dotazioni secondarie non sono da realizzare nell'ambito. All'interno delle aree di intervento privato sono da reperire le dotazioni a parcheggio minime.
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione di un lotto urbanizzato pari a 1.000 mq.</li> <li>• Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana 29.760 €</li> </ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto con contestuale di atto unilaterale relativo agli obblighi indicati nella presente scheda

#### 4 – REQUISITI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E PRESTAZIONI DI QUALITA' URBANA

<b>Prescrizioni relative alle componenti ambientali</b>	
<b>Qualità dell'aria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produzione di calore da fonti rinnovabili, predisposizione di caldaie metano ad alto rendimento <b>preferibilmente centralizzate</b></li> <li>- Utilizzo dei criteri di bioedilizia</li> <li>- Realizzazione piste ciclo-pedonali.</li> </ul>
<b>Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Predisposizione</del> allacciamento alla rete acquedottistica comunale.</li> <li>- <b>corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento dell'eventuale vasca di accumulo;</b></li> </ul>
<b>Gestione delle acque nere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allacciamento alla pubblica fognatura</li> <li>- Separazione acque bianche e acque nere.</li> </ul>
<b>Riduzione dei consumi di acqua potabile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riutilizzo acque meteoriche: uso di acqua potabile solo ove necessario; impiego di sistemi di accumulo e depurazione delle acque piovane per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici, ecc ;</li> <li>- Installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici rubinetti, cassette di scarico, ecc.)</li> <li>- <del>corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento e della vasca di accumulo;</del></li> </ul>

<p><b>Riduzione dei consumi energetici/Produzione di energia</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redazione di uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante;</li> <li>- Adozione di corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno (posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti, distribuzione delle aperture, impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche, realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva);</li> <li>- Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari <b>nei quantitativi richiesti dalla normativa vigente</b> (<del>copertura di almeno il 50% del fabbisogno di climatizzazione invernale</del>);</li> <li>- Installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica <b>al fine di garantire il rispetto della normativa vigente per potenza di picco</b> installata <del>una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità residenziale.</del></li> <li>- sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/08 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici") <b>e smi</b></li> </ul>
<p><b>Esposizione al rumore</b></p>	<p>- <b>Verifica e rispetto dei limiti di zona</b></p>
<p><b>Rischio sismico</b></p>	<p><i>Microzonazione:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- area potenzialmente suscettibile di fenomeni di liquefazione cedimenti postsismici</li> <li>- In fase di PUA si dovranno prevedere indagini e studi atti a valutare l'effettivo grado di pericolosità sismica locale, secondo quanto disposto in: Delibera Giunta RER n° 212 del 02/05/2007 – Allegato A3 punto 4.2..</li> </ul>
<p><b>Inquinamento luminoso</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzo di sistemi di illuminazione che minimizzino l'inquinamento luminoso</li> <li>- Predisposizione di sistemi di illuminazione temporizzati.</li> </ul>
<p><b><i>Prescrizioni relative alle componenti territoriali e insediative</i></b></p>	
<p><b>Accessibilità e mobilità (veicolare e ciclopedonale)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La realizzazione dei parcheggi deve essere prevista all'interno del filo stradale in allineamento con l'area limitrofa..</li> </ul>
<p><b>Dotazioni territoriali aggiuntive</b></p>	<p>-</p>

**5- SINTESI DEI DATI****Sub ambito A**

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC = 127 mq.
Servizi	SC = 127 mq. – <i>Usi ammessi:</i> U16, U17
Cessione aree (minimi)	151 mq.

**Sub ambito B**

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC = 350 mq oltre a 295 mq di SC che vengono trasferiti nell'ambito AR2b sub.b.
Residenza	SC = 350 mq. – <i>Usi ammessi:</i> residenza U1, e funzioni complementari
H max	9,50 m.
Cessione aree (minimi)	110 mq.

**Sub ambito C**

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC = mq.
Residenza	SC = 1.622 mq. – <i>Usi ammessi:</i> residenza U1 e funzioni complementari
H max	9,50 m.
Sup.permeabile min.	50% di ST
Cessione aree (minimi)	2434 mq.

**Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC****AMBITO AR 2 c****Sub ambito A****STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE**

Residenza	127 mq. x 400 €.	50.800 €.
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>		<b>50.800 €.</b>

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%)	10.160 €.
--	-----------

**Cessioni e/o opere:**

- |  |          |
|--|----------|
| 1) cessione aree per parcheggi in misura aggiuntiva rispetto ai minimi richiesti dal PSC-RUE<br>mq. 132x 70 €. | 9.240 €. |
| 2) Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana   | 920 €.   |

**TOTALE** quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC  
attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali **10.160 €**

**Sub ambito B**

## STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza (differenza)75 mq. x 400 €.	30.000 €.
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>	<b>30.000 €.</b>

Quota di riferimento per cessione immobili  
e realizzazione opere (20%) 6.000 €.

**Cessioni e/o opere:**

- |  |          |
|--|----------|
| 1) Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana | 6.000 €. |
|--|----------|

**TOTALE** quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC  
attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali **6.000 €**

**Sub ambito C**

## STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

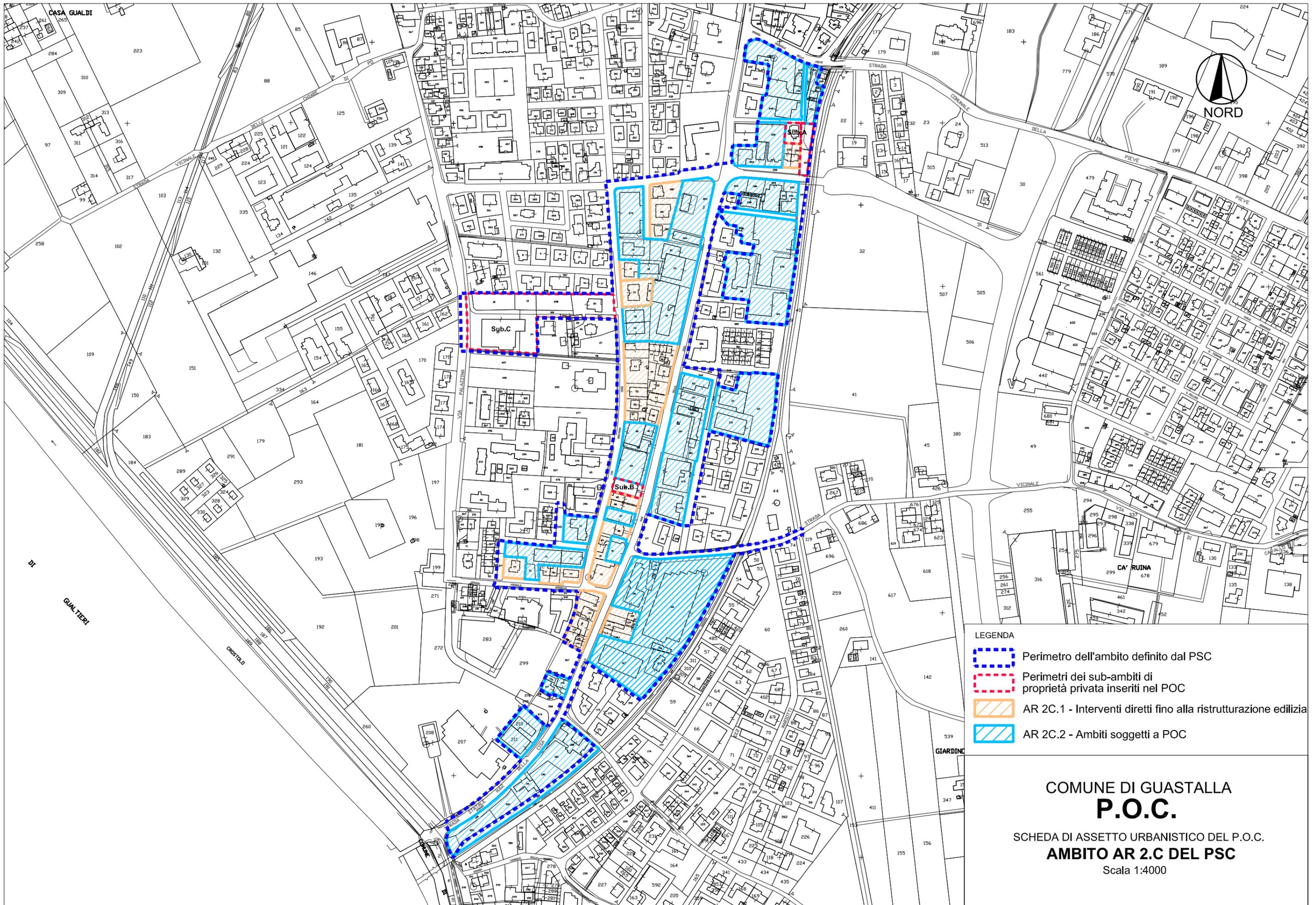
Residenza 1622mq. x 400 €.	648.800 €.
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>	<b>648.800 €.</b>

Quota di riferimento per cessione immobili  
e realizzazione opere (20%) 129.760 €.

**Cessioni e/o opere:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1) cessione di lotto urbanizzato<br>1.000 mq X 100 €         | 100.000 €. |
| 2) Concorso economico/realizzazione di opere di scala urbana | 29.760 €.  |

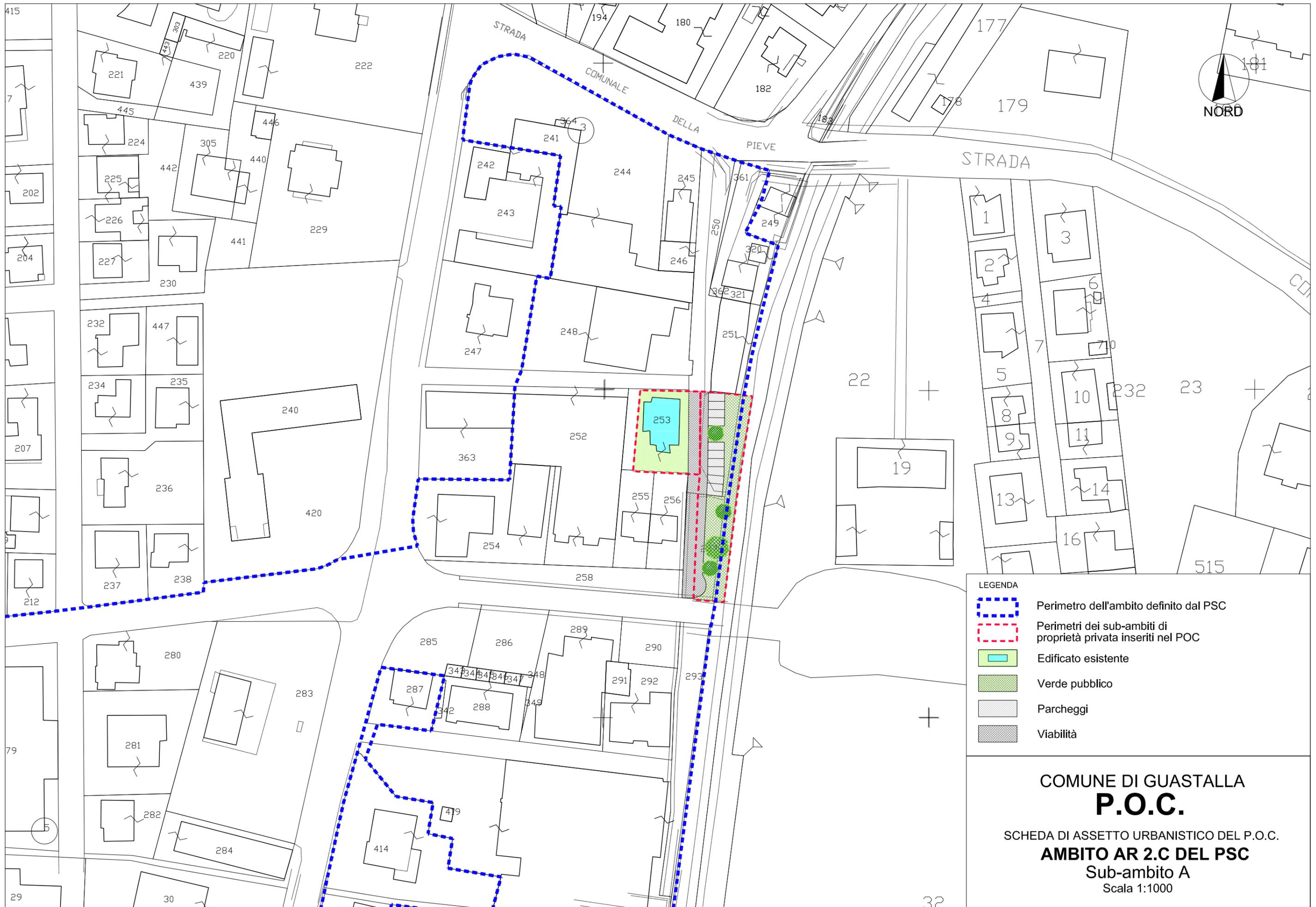
**TOTALE** quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC  
attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali **194.640 €**



- LEGENDA**
- Perimetro dell'ambito definito dal PSC
  - Perimetri dei sub-ambiti di proprietà privata inseriti nel POC
  - AR 2.C.1 - Interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia
  - AR 2.C.2 - Ambiti soggetti a POC

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**P.O.C.**

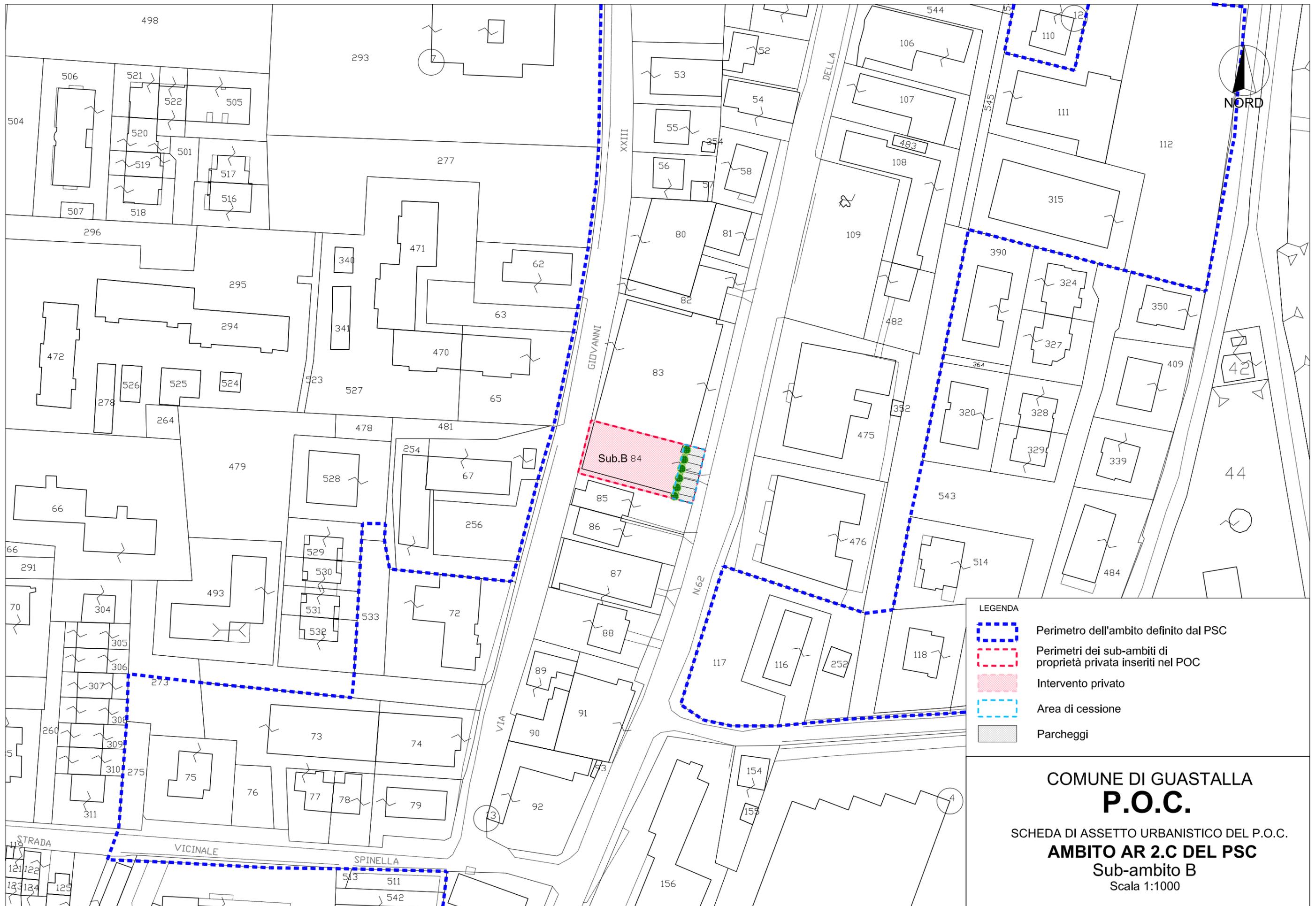
SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.  
**AMBITO AR 2.C DEL PSC**  
 Scala 1:4000



LEGENDA	
	Perimetro dell'ambito definito dal PSC
	Perimetri dei sub-ambiti di proprietà privata inseriti nel POC
	Edificato esistente
	Verde pubblico
	Parcheggi
	Viabilità

COMUNE DI GUASTALLA  
**P.O.C.**

SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.  
**AMBITO AR 2.C DEL PSC**  
 Sub-ambito A  
 Scala 1:1000



- LEGENDA**
- Perimetro dell'ambito definito dal PSC
  - Perimetri dei sub-ambiti di proprietà privata inseriti nel POC
  - Intervento privato
  - Area di cessione
  - Parcheggi

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**P.O.C.**

SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.  
**AMBITO AR 2.C DEL PSC**  
 Sub-ambito B  
 Scala 1:1000

Denominazione ambito e sigla	<b>BACCANELLO – EX P.P.31</b>	<b>AN2. 5</b>
------------------------------	-------------------------------	---------------

## 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<del>42.300</del> 12.900 mq
Obiettivi del PSC e prescrizioni particolari di intervento	<p>L'ambito, in parte di proprietà pubblica sede della scuola dell'infanzia "Arcobaleno" e in parte di proprietà privata, era originariamente destinato ad essere trasformato completamente a residenza in seguito alla realizzazione del polo scolastico per l'infanzia di Pieve. Poiché il polo scolastico non verrà realizzato, le aree di proprietà pubblica vengono destinate ad attrezzature scolastiche per l'ampliamento della scuola dell'infanzia e le aree di proprietà privata confermate a prevalente destinazione residenziale con cessione gratuita al Comune delle dotazioni territoriali evidenziate nella scheda di POC.</p> <p>Il Comune, in caso di Accordo con i privati ai sensi dell'Art.18 della Legge Rg. 20/2000, si riserva la facoltà di trasferire nell'ambito AN2 del PSC e del RUE vigenti di proprietà della PM srl (ex CD5 del PRG previgente attualmente in corso di attuazione) le quantità di SC (622 Mq) e di Sf (1696 Mq) di competenza privata (sub-comparto A della scheda di POC) con conseguente riclassificazione della St del sub-comparto A a Servizi ed attrezzature collettive ed ampliamento del sub-comparto B.</p> <p><del>L'ambito, attualmente in parte sede dell'asilo Arcobaleno e in parte di proprietà privata, in seguito alla realizzazione del polo scolastico per l'infanzia di Pieve vedrà la dismissione dell'asilo Arcobaleno. Il piano particolareggiato prevede la trasformazione dell'ambito in residenza in parte privata ed in parte pubblica.</del></p>
Funzioni ammesse	Scuole – attrezzature di interesse comune - altre dotazioni territoriali (sociali) – residenza – uffici – viabilità, parcheggi.
Carichi insediativi massimi ammessi	<p><b>Totale diritti edificatori assegnabili dal POC</b>  S.t. ambito =12.900 mq  <b>Sub-ambito A</b>  S.f. residenziale = 1696 mq  V edificabile residenziale = 1788 mc pari a 622 mq di SC  <b>Sub-ambito B</b>  Spazi e attrezzature collettive COLL-C (SM scuola dell'infanzia) = 7234 mq  Uf max = 0,50 Mq/Mq ovvero indice del progetto in caso di ampliamento  <del>S.t. = 12.300, S.f. = 6.300, V edificabile 9450 mc (S.C.3.500 mq) di cui al privato V = 1788 mc</del></p>
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<i>Mitigazioni prescritte:</i> Realizzazione delle dotazioni territoriali all'interno dell'ambito; <b>realizzazione degli interventi nel rispetto del piano di classificazione acustica del territorio comunale e della legislazione vigente per il contrasto al rischio sismico.</b>

## 2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI (CATASTALI E REALI)

Operatori - mappali	Sub ambito A : PM srl Fg. 19 Mapp. 497, 498 Sub ambito B : Comune di Guastalla Fg. 19 Mapp. 277, 293
---------------------	---

## 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

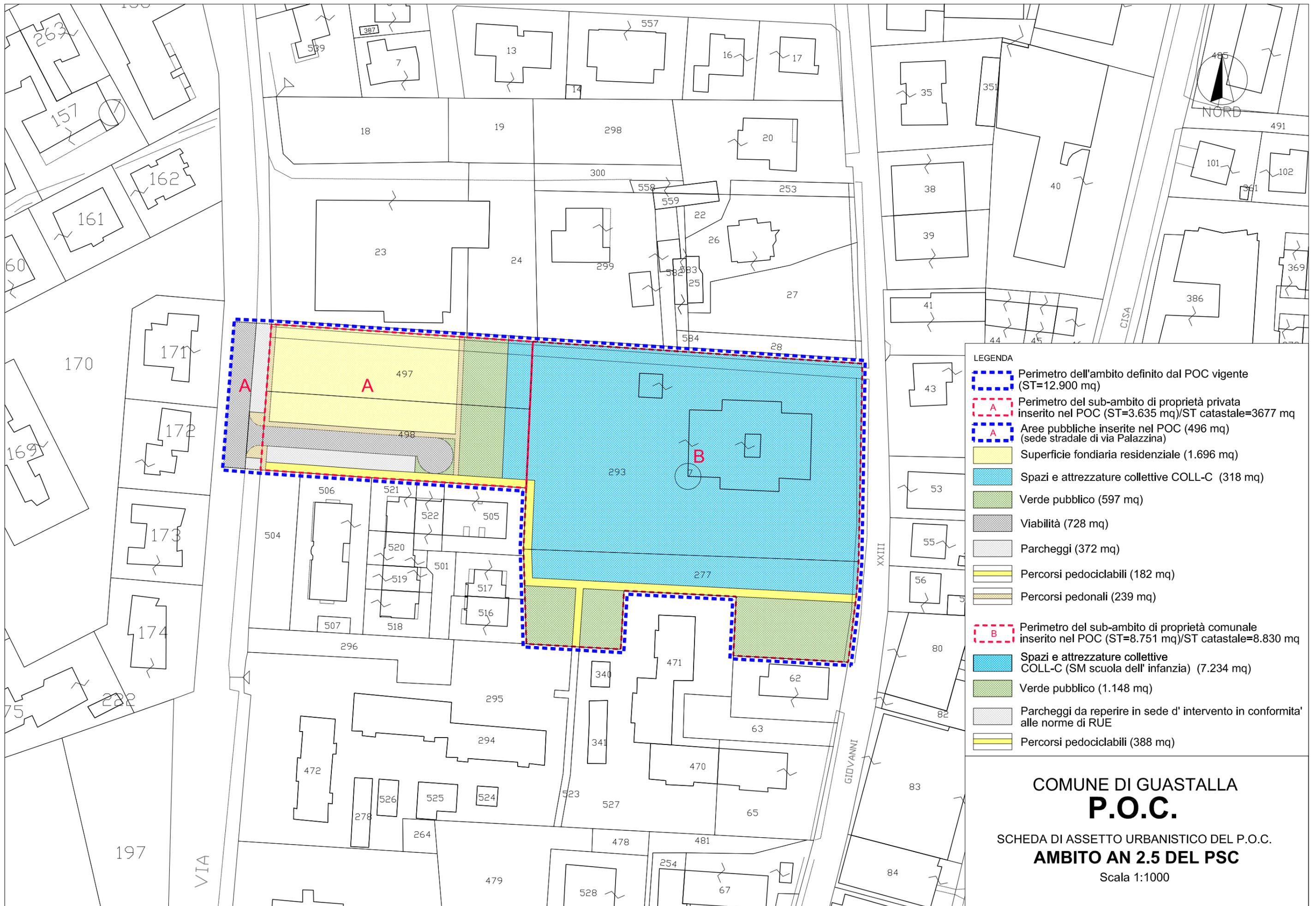
Caratteristiche dell'intervento	<p>Realizzazione di edilizia residenziale nel sub - ambito A con possibilità edificatoria massima di 622 mq. di SC. Le tipologie edilizie dovranno essere a basso impatto ambientale con tipologie da definire in sede di PUA nel rispetto delle caratteristiche morfologico-architettoniche del contesto. Cessione gratuita al Comune delle aree per dotazioni territoriali.</p> <p>Realizzazione di edilizia scolastica nel sub – ambito B secondo i programmi d'intervento della Pubblica Amministrazione ed eventualmente nel sub – ambito A in caso di Accordo con i privati per il trasferimento della SC costruibile (622 Mq) nell'ambito AN2 ex CD5 del PRG previgente..</p> <p><del>Le tipologie edilizie previste dal piano particolareggiato potranno essere lievemente modificate all'interno dei parametri normativi del provigente PRG. La posizione dei fabbricati, e la dimensione dei lotti potrà essere modificata all'interno delle aree perimetrato come superficie fondiaria nella tavola allegata, nel rispetto delle norme del PP.</del></p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	<p><b>Sub-ambito A</b></p> <p>ST proprietà privata = 3635 mq (ST catastale = 3677 mq) Aree pubbliche (sede stradale Via Palazzina) = 496 mq S.f. residenziale= 1696 mq SC residenziale privata = 622 mq Spazi e attrezzature collettive COLL-C = 318 mq Verde pubblico = 597 mq Viabilità = 728 mq Parcheggi = 372 mq Percorsi pedociclabili = 182 mq Percorsi pedonali = 239 mq</p> <p><b>Sub-ambito B</b></p> <p>ST proprietà comunale = 8751 mq (ST catastale = 8830 mq) Spazi e attrezzature collettive COLL-C (SM scuola dell'infanzia) = 7234 mq Uf max = 0,50 Mq/Mq ovvero indice del progetto in caso di ampliamento Verde pubblico = 1148 mq Viabilità = 728 mq Parcheggi = da reperire in sede di intervento in conformità alle norme di RUE Percorsi pedociclabili = 388 mq <del>SC = 3.500 mq. Residenza di cui pubblica: 2878 mq di SC.</del></p>

<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	Realizzazione di giardino pubblico e della pista ciclabile di attraversamento.
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	Quelli <del>in essere nel</del> <b>eventualmente</b> previsti in sede di <b>Accordo con i privati e di convenzionamento dello strumento attuativo. Piano Particolareggiato</b>
<b>Modalità di attuazione</b>	Sub - ambito A : Piano Urbanistico Attuativo Sub - ambito B : Intervento diretto della Pubblica Amministrazione <del>PUA</del>

#### **4 – REQUISITI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E PRESTAZIONI DI QUALITA' URBANA**

<b><i>Prescrizioni relative alle componenti ambientali</i></b>	
<b>Qualità dell'aria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produzione di calore da fonti rinnovabili, predisposizione di caldaie metano ad alto rendimento preferibilmente centralizzate</li> <li>- Utilizzo dei criteri di bioedilizia</li> <li>- Realizzazione collegamenti alle piste ciclo-pedonali.</li> <li>- Dotazione di verde alberato</li> </ul>
<b>Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee</b>	- allacciamento alla rete acquedottistica comunale.
<b>Gestione delle acque bianche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Previsione di pavimentazioni permeabili nelle aree scoperte</li> <li>- corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico in accordo con gli enti gestori</li> </ul>
<b>Gestione delle acque nere</b>	- Allacciamento alla pubblica fognatura
<b>Riduzione dei consumi di acqua potabile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riutilizzo acque meteoriche: impiego di sistemi di accumulo e depurazione delle acque piovane con riutilizzo per usi non potabili</li> <li>- Installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici rubinetti, cassette di scarico, ecc.);.</li> </ul>

<b>Riduzione dei consumi energetici / Produzione di energia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adozione di corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno (la distribuzione degli ambienti, distribuzione delle aperture, impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche, realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva);</li> <li>- Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari nei quantitativi richiesti dalla normativa vigente;</li> <li>- Installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al fine di garantire il rispetto della normativa vigente per potenza di picco installata.</li> <li>- sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/08 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici") e smi</li> </ul>
<b>Esposizione al rumore</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verifica e rispetto dei limiti di zona con studio preliminare di clima acustico</li> </ul>
<b>Rischio sismico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rischio di amplificazione stratigrafica e di liquefazione dei terreni</li> <li>- eseguire approfondimenti del III livello</li> <li>- attenersi alle indicazioni della relazione Geologica – Geotecnica – Sismica che ha indicato acque superficiali e terreni non omogenei</li> <li>- Area potenzialmente suscettibile a fenomeni di liquefazione e cedimenti post sismici.</li> </ul>
<b>Inquinamento luminoso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzo di sistemi d'illuminazione che minimizzino l'inquinamento luminoso</li> <li>- Predisposizione di sistemi d'illuminazione temporizzati.</li> </ul>
<b><i>Prescrizioni relative alle componenti territoriali e insediative</i></b>	
<b>Accessibilità e mobilità (veicolare e ciclopedonale)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- connessione a percorsi pedonali esterni all'area e di collegamento con le strade principali del quartiere.</li> </ul>



**LEGENDA**

- Perimetro dell'ambito definito dal POC vigente (ST=12.900 mq)
- A Perimetro del sub-ambito di proprietà privata inserito nel POC (ST=3.635 mq)/ST catastale=3677 mq
- A Aree pubbliche inserite nel POC (496 mq) (sede stradale di via Palazzina)
- Superficie fondiaria residenziale (1.696 mq)
- Spazi e attrezzature collettive COLL-C (318 mq)
- Verde pubblico (597 mq)
- Viabilità (728 mq)
- Parcheggi (372 mq)
- Percorsi pedociclabili (182 mq)
- Percorsi pedonali (239 mq)
- B Perimetro del sub-ambito di proprietà comunale inserito nel POC (ST=8.751 mq)/ST catastale=8.830 mq
- Spazi e attrezzature collettive COLL-C (SM scuola dell'infanzia) (7.234 mq)
- Verde pubblico (1.148 mq)
- Parcheggi da reperire in sede d' intervento in conformita' alle norme di RUE
- Percorsi pedociclabili (388 mq)

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**P.O.C.**

SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.

**AMBITO AN 2.5 DEL PSC**

Scala 1:1000