



COMUNE DI GUASTALLA

(Provincia di REGGIO EMILIA)

P S C

Piano Strutturale Comunale



NORME

ALLEGATO: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

ADOZIONE: Del. C.C. n 8 del 06.02.2008

APPROVAZIONE: Del. C.C. n.3 del 08/01/2009

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

GENNAIO 2009



COMUNE DI GUASTALLA
(Provincia di REGGIO EMILIA)

P S C

Piano Strutturale Comunale

NORME

ALLEGATO: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

Il Sindaco
Mario DALLASTA

Il Vice Sindaco
Assessore alle politiche del territorio
per le infrastrutture e le strategie territoriali
Paolo GOZZI

Il Segretario Comunale
Lorenzo ONORATI

Progettisti responsabili:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)
Gianfranco Pagliettini (Collettivo di urbanistica)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Elena Lolli (coord.)
Quadro Conoscitivo e Valsat: Francesco Manunza
e Luca Pagliettini (Collettivo di urbanistica)

Collaboratori:

Fabio Molinari (indagine insediamenti storici), Rebecca Pavarini (coll. gen.), Roberta Benassi, Antonio Conticello, Elena Maestri, Daniela Olzi (elaborazioni S.I.T.)
Simonetta Balocchi, Concetta Venezia (editing)

Comune di Guastalla

Responsabile del procedimento:
Stefano Valenti

Responsabile SUE: Geom. Andrea Daolio

*Consulente per gli aspetti
geologici e geomorfologici:*

Gianluca Frati, Sergio Lasagna
(Studio Geologico Associato GEOEMILIA)

INDICE

ACS - AMBITI DEL CENTRO STORICO	1
ACS 1 - AMBITO CENTRO STORICO PIAZZA DELLA REPUBBLICA	1
ACS 2 - AMBITO CENTRO STORICO EX CASERMA VIGILI DEL FUOCO	3
AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE	3
AR.1 RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA - RECUPERO URBANO	3
AR.1a GOLENA- VIALE PO	3
AR.1b PIEVE	6
AR.1c BACCANELLO	8
AR.2 TRASFORMAZIONE URBANISTICA	11
AR.2a CENTRO – SAER (Progetto speciale servizi)	11
AR.2b CROSTOLO (Progetto Speciale Crostolo-Golena)	14
AR.2c BACCANELLO – STRADA CISA	17
AR.2d BACCANELLO	20
AR.2e MAGAZZINI FERROVIARI	23
AR.2f SAN MARTINO	25
AR.2g SAN ROCCO	28
AR.2h SAN GIROLAMO	31
AR.3 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	34
AR.3a CROSTOLO (Progetto Speciale Crostolo-Golena)	34
AN - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	36
AN.1 NUOVI INSEDIAMENTI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E TERZIARIA	36
AN1.1 CROSTOLO	36
AN1.2 PIEVE	38
AN1.3 SAN GIORGIO	42
AN1.4 SAN MARTINO	45
AN1.5 SAN GIACOMO	48
AN1.6 SAN ROCCO	51

APC N 2- NUOVI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE

APC.N2	SAN GIACOMO NORD	59
APC.N2	SAN GIACOMO SUD	62

Denominazione ambito	Ambiti di recupero Piazza della Repubblica	A.CS1
Localizzazione	Centro storico	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Caratteri morfologici e funzionali	Area in pieno centro storico, compresa tra via Gonzaga e via Cesarea. Frutto di demolizioni belliche (ex convento), l'area risulta poco definita dal punto di vista morfologico. Parte dell'area è occupata dall'edificio postale. Impartante la presenza dell'adiacente complesso monumentale della Chiesa di San Francesco. L'area è soggetta a Piano Particolareggiato dal PRG previgente
------------------------------------	---

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	l'intera area ricade nell'unità 3: depositi di piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni di limi/argille soffici o sabbie fini isopieze: presenta un'isobata compresa tra 7 e 8 m.
Geolitologia	<i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 12 e 14 <i>indice di capacità portante</i> : $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno discreta
Rete fognaria	la rete fognaria è presente, ma da adeguare.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Ambito storico disomogeneo (edifici postbellici) e presenza di funzioni all'aperto storicamente consolidate (mercato). Il PRG previgente prevede una edificazione di 12.000 mc
Limiti e condizioni	Limiti alle previsioni del PRG previgente, in quanto il carico urbanistico non è considerato compatibile con il contesto storico e ambientale

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	il P.R.G. previgente prevedeva per l'area un PUA le cui linee guida erano: <ul style="list-style-type: none"> - valorizzazione della chiesa di S. Francesco - demolizione dell'edificio delle Poste - riorganizzazione dello spazio della piazza - volume complessivo non superiore a 12.000 mc (di cui 6.000 mc per residenza) con altezze non superiori ai 3 piani fuori terra - autorimessa interrata pubblica con capacità di 84 posti auto Il PSC considera la capacità edificatoria prevista dal PRG
--------------------------------	---

	dimensionalmente non compatibile con il contesto, e pur condividendo obiettivi e indirizzi del PRG ammette la possibilità di ristrutturazione totale dell'edificio della Posta sulla sagoma esistente. Il processo di urbanistica partecipata con i bambini delle scuole elementari ha evidenziato per quest'area una ridefinizione formale dello spazio convenzionale, mantenendo parte dello spazio a mercato e parcheggi. Tale obiettivo può essere perfezionato attraverso il completamento del percorso partecipativo (coinvolgendo anche i residenti) e/o un concorso di idee.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazione edilizia a servizio della Chiesa di San Francesco e dell'edificio postale da realizzarsi in prossimità della Chiesa; ristrutturazione dell'edificio postale rispettando l'allineamento stradale e la volumetria; realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie da definire dimensionalmente nel POC.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

e) funzioni ammesse

Funzioni	Servizi – parcheggi pubblici – piazza-mercato
----------	---

f) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	Il PSC considera compatibile con le caratteristiche specifiche e gli obiettivi dell'ambito una capacità edificatoria massima, da attribuire in sede di POC, pari a circa 1.200 mq (4000 mc) da destinare a servizi, di cui una quota pubblica (circa 400 mq) e la parte restante da destinare all'ampliamento e ristrutturazione dell'edificio postale esistente. L'edificazione aggiuntiva prevista nel PRG previgente potrà essere assegnata dal POC su altre aree di proprietà comunale, attraverso il trasferimento della capacità edificatoria. La localizzazione è da individuare in sede di POC nell'ambito delle previsioni del PSC, in aree con destinazioni residenziali e terziarie pubbliche e private.
-----------------------------------	--

g) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistemazione viabilità e parcheggio
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti tecnologiche
Attrezzature e spazi collettivi	Arredo urbano

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Materiali	I materiali utilizzati per le urbanizzazioni (sede stradale, parcheggi) dovranno essere preferenzialmente naturali.
-----------	---

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Quota parte della capacità edificatoria (circa 2670 mq) dovrà essere trasferita in altra area appositamente ceduta dall'Amministrazione Comunale. PUA esteso all'intero ambito.
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti di recupero Ex caserma dei vigili del fuoco	A.CS2
Localizzazione	Centro storico	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Caratteri morfologici e funzionali	Area situata in via Bacchiavini, a margine del centro storico in prossimità del complesso scolastico e dell'argine maestro. L'area è situata entro un Piano di Recupero n. 9 del PRG previgente in corso di attuazione (quasi completato).
------------------------------------	---

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	l'intera area ricade nell'unità 3: depositi di piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni di limi/argille soffici o sabbie fini isopieze: presenta un'isobata compresa tra 7 e 8 m.
Geolitologia	<i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 12 e 14 <i>indice di capacità portante</i> : : $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno discreta
Rete fognaria	la rete fognaria è presente, ma da adeguare.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Ambito storico disomogeneo, edifici postbellici e prebellici frammisti ad orti urbani. L'ambito nella parte retrostante ha assunto una connotazione contemporanea in seguito alla realizzazione di un parcheggio pubblico (previsto dal P.P.). Accessibilità solo dal fronte.
Limiti e condizioni	I limiti dimensionali sono quelli previsti dal Piano Particolareggiato in corso di completamento per la U.M.I. 6, vista la quasi totale attuazione.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Il PP prevede per l'unità d'intervento UMI 6 in oggetto la realizzazione di un edificio a due piani in sostituzione del supermercato dismesso esistente. Il PSC considera la capacità edificatoria prevista dal PP dimensionalmente compatibile con il contesto, e, pur condividendo obiettivi e indirizzi del P.P. ammette la possibilità di non realizzare la tipologia a corte prevista dal P.P. e di introdurre una nuova tipologia edilizia da definire in sede di PUA. Il nuovo fabbricato si dovrà adeguare alle prescrizioni del P.P. relativamente agli aspetti morfologici e dimensionali, ma non agli aspetti tipologici.
--------------------------------	---

	Si privilegia eventualmente la possibilità di rendere accessibile l'area pertinenziale dal parcheggio esistente.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	La nuova costruzione dovrà avere il fronte principale prospiciente il parcheggio e la via Rodari.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

e) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza, servizi, commercio di vicinato, parcheggi pubblici.
----------	--

f) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	Il PSC considera compatibile con le caratteristiche specifiche e gli obiettivi dell'ambito la capacità edificatoria massima prevista dal PP vigente per l'intera UMI 6: Sup. esistente da recuperare : 659 mq; Sup. da demolire: 508 mq; Sup. da realizzare 210 mq. come dettagliato nel P.P. vigente
-----------------------------------	---

g) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistemazione viabilità e parcheggio. Riformulazione del dimensionamento di parcheggi in seguito alle modifiche ammesse in base ai parametri del PP vigente.
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti tecnologiche
Attrezzature e spazi collettivi	Arredo urbano.

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Materiali	I materiali utilizzati per le urbanizzazioni (sede stradale, parcheggi) dovranno essere quelli previsti dal P.P. vigente.
-----------	---

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Progetto esteso all'intera UMI in variante al PP con inserimento e riformulazione dello stesso per accessibilità e dotazioni.
-----	---

Denominazione ambito	Ambito di Riqualificazione diffusa - Recupero urbano GOLENA – VIALE PO	AR.1a
Localizzazione	Ambito situato a nord del capoluogo, entro la golena del Po; nucleo edificato su un lato di Viale Po e, in prossimità della nuova rotatoria, anche sull'altro.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 23.611 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 5275 mq. (22% di ST)
Caratteri morfologici e funzionali	Tessuto edilizio recente, case in prevalenza a 2 piani. Impianto urbanistico elementare, di modesta consistenza, privo di centralità.
Condizioni attuali	Evidenti carenze nelle dotazioni – Criticità e sofferenze ambientali in caso di esondazione del fiume Po.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	l'intera area ricade nell'unità .2: depositi di canale abbandonato (associazione o sovrapposizione di limi/argille soffici (tetto) con sabbie fini e sabbie limose <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 20 m.
Geolitologia	<i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 12 e 14 <i>indice di capacità portante</i> : $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno scarsa
Rete fognaria	Area a bassa officiosità della rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	Condizioni di criticità determinate dall'esondabilità del fiume Po
Limiti e condizioni di sostenibilità	Necessità di adeguamento della rete fognaria – Messa in sicurezza e mitigazione degli impatti potenziali

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ambito di riqualificazione diffusa, entro il quale il PSC promuove trasformazioni "leggere" e cambi d'uso. In sede di primo POC devono essere disciplinati gli interventi ammessi senza richiesta di piano attuativo
Obiettivi specifici	Diminuire la popolazione residente ed attenuare la condizione di pericolo attraverso cambi d'uso verso destinazioni terziarie, per servizi, artigianali con minor permanenza di persone rispetto allo stato di fatto.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale	L'ambito comprende tessuti consolidati, oggetto di politiche di manutenzione e ristrutturazione edilizia.

dell'ambito	
-------------	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Assetto della viabilità	Miglioramento dell'accessibilità alle aree private con riduzione del numero dei passi carrai.
Criteri specifici	Definizione della Scheda di assetto urbanistico in sede di POC per dettagliare le strategie di riqualificazione, con indicazione delle prescrizioni edilizie atte a ridurre l'utilizzo dei piani terra a fini residenziali e più in generale gli usi permanenti dei piani terra.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza – commercio al dettaglio alimentare e non (SV < 250 mq.) - pubblici esercizi - artigianato di servizio – uffici privati.
Interventi ammessi in assenza di POC	Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi definiti dal RUE.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria aggiuntiva totale	Oltre alla disciplina dei cambi d'uso, la normativa del PSC (e quella di maggior dettaglio del POC) dispongono 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 = 563 mq. aggiuntivi. I diritti edificatori aggiuntivi possono essere assegnati dal POC a fronte di un'intesa con il privato per il concorso dell'intervento agli obiettivi di riqualificazione: adeguamento reti tecnologiche, sistemazione spazi pubblici (marciapiedi, parcheggi), cessione di aree, spostamento di funzioni residenziali dal piano terra ai piani superiori, realizzazione di spazi accessori al piano terra in sostituzione di volumi chiusi. Non è ammessa la realizzazione di nuova superficie coperta. Non è ammesso lo spostamento del fabbricato per demolizione e ricostruzione.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di marciapiedi e parcheggi pubblici.
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione. Attrezzature e spazi collettivi	Dotazioni di parcheggi pubblici da definire in sede di POC (anche in misura superiore alle dotazioni minime definite dal RUE)

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Fascia verde non produttiva a definire il bordo dell'urbanizzato
	Eliminazione situazioni di degrado (in particolare spazi esterni)

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Fascia verde di mitigazione dell'urbanizzato
	Diminuzione del carico insediativo residenziale

m) modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Definizione in sede di POC di sub-ambiti da convenzionare, nei quali l'intervento è soggetto a PUA o a progetto unitario convenzionato.
-----	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare Pieve	AR.1b
Localizzazione	Parte di tessuto urbano lungo la via delle Ville a ridosso del Centro storico di Pieve, suddivisa in due parti (scuola musica e quartiere).	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST=47.231 mq– Sup.cop. degli edifici esistenti:13.298 mq.(28% di ST)
Caratteri morfologici e funzionali	Località di antico insediamento, pianeggiante, completamente edificata, in adiacenza al centro storico di Pieve, suddivisa in due parti: piccola piazza con edificio di proprietà pubblica (scuola musica) e quartiere residenziale-produttivo

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 20 m.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche</i> : l'intera area ricade nell'unità .3: depositi piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 6 e 8 <i>indice di capacità portante</i> : $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno discreta
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria
Campi elettromagnetici	L'insediamento è attraversato da una linea di elettrodotto MT

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di scarsa qualità urbana in particolare in relazione alle carenze di spazi pubblici (marciapiedi, parcheggi, verde attrezzato).
Limiti e condizioni	Adeguamento rete fognaria – Incremento della superficie permeabile - necessità di realizzazione delle opere pubbliche carenti

3 - DIRETTIVE

d) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Non si ipotizzano nuovi interventi infrastrutturali sulla rete viaria, a causa della morfologia del luogo, ma sono necessarie opere di adeguamento, in particolare in relazione alle esigenze di mobilità pedonale e ciclabile.
Criteri specifici	Riassetto urbanistico-edilizio anche attraverso modesti interventi di riqualificazione dei tessuti urbanizzati.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**e) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza – commercio al dettaglio alim. e non (SV < 250 mq.) – pubblici esercizi - artigianato di servizio - uffici privati - servizi pubblici
Interventi ammessi in assenza di POC	Gli interventi ammessi dal RUE (cfr. Norme del PSC) devono garantire la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. La scheda di POC specifica quali interventi di cambio d'uso sono possibili attraverso intervento diretto, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

f) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	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 = 1.329 mq. aggiuntivi. I diritti edificatori aggiuntivi possono essere assegnati dal POC esclusivamente a fronte di un'intesa con il privato che definisca il concorso dell'intervento agli obiettivi di riqualificazione: adeguamento reti tecnologiche, sistemazione spazi pubblici (marciapiedi, parcheggi), cessione di aree, convenzionamento per edilizia residenziale sociale.
-----------------------------------	--

g) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. Realizzazione di marciapiedi su almeno un lato della viabilità. Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di piccole dotazioni pubbliche integrative. Ristrutturazione dell'ex scuola elementare (scuola musica) e della piazzetta limitrofa anche in relazione agli esiti dell'esperienza sviluppata dai bambini delle scuole elementari durante il laboratorio di urbanistica partecipata (cfr. Quadro conoscitivo).
---------------------------------	--

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Obiettivi e interventi	Qualificazione del paesaggio urbano, riduzione della superficie permeabile, adeguamento delle reti tecnologiche. Realizzazione di una pista ciclabile in direzione nord –sud.
------------------------	---

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Interramento della linea MT, mitigazione dell'inquinamento atmosferico
--	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico generale (estesa all'intero ambito) che costituisce parte integrante del primo POC.
PUA o prog.unitario convvenz.	Attuazione per comparti, anche attraverso stralci funzionali.

Denominazione ambito	Ambito di riqualificazione diffusa - Recupero urbano BACCANELLO	AR.1c
Localizzazione	Parte dell'insediamento artigianale-misto a sud-est del capoluogo e della linea ferroviaria	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 48.957 mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 12.809 mq. (27% di ST)
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito include alcuni edifici residenziali nella parte sud-est, capannoni nella parte ovest e nella zona sud. La presenza di attività artigianali frammiste alla residenza in una zona urbana scarsamente accessibile in quanto racchiusa tra due linee ferroviarie, costituisce un fattore di criticità di cui occorre programmare il superamento. L'ambito da riqualificare include numerosi capannoni di aziende in attività. Il PSC formula quindi per esso una ipotesi di trasformazione di lungo termine.
Condizioni attuali	In generale le condizioni sono quelle tipiche di un'area artigianale edificata mista a residenza, con alcuni decenni di vita, priva di regole morfologiche e spazi pubblici.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 20.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche</i> : l'intera area ricade nell'unità .3: depositi piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 8 e 9 <i>indice di capacità portante</i> : $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno scarsa
Rete fognaria	Rete fognaria presente
Campi elettromagnetici	Elettrodotto MT

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Accessibilità carente (rete esistente non adeguabile); grado di impermeabilizzazione del suolo estremamente elevato Situazioni di dequalificazione ambientale (mancanza di marciapiedi, parcheggi, verde)
Limiti e condizioni	Esigenze di: integrazione rete viaria - adeguamento rete fognaria –

	incremento della superficie permeabile – alleggerimento del carico urbanistico
--	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ambito di riqualificazione diffusa, entro il quale il PSC promuove trasformazioni delle destinazioni d'uso, qualificazione dell'edilizia e degli spazi pubblici
Obiettivi specifici	Realizzazione di parcheggi pubblici, marciapiedi e spazi verdi attrezzati

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Assetto della viabilità	Adeguamento della viabilità esistente per la funzione pedonale. Realizzazione di una nuova viabilità centrale in direzione est-ovest a supporto di quella esistente.
Criteri specifici	Progressiva trasformazione del tessuto produttivo in tessuto residenziale e misto a basso carico urbanistico, con creazione di un nuovo tessuto edificato a densità minore rispetto a quella attuale

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato SV < 250 mq) – Artigianato di servizio – Pubblici esercizi – Altre attività terziarie diffuse.
Interventi ammessi in assenza di POC	Gli interventi ammessi dal RUE (cfr. Norme del PSC) devono garantire la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. La scheda di POC specifica quali interventi di cambio d'uso sono possibili attraverso intervento diretto, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	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. I diritti edificatori aggiuntivi possono essere assegnati dal POC a fronte di un'intesa con il privato per il concorso dell'intervento agli obiettivi di riqualificazione: adeguamento reti tecnologiche, sistemazione spazi pubblici (marciapiedi, parcheggi), cessione di aree, convenzionamento per edilizia residenziale sociale.
-----------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento delle reti tecnologiche
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Realizzazione di marciapiedi, parcheggi e spazi verdi.

Attrezzature e spazi collettivi	Valutazione in sede di POC dell'esigenza specifica di realizzare attrezzature collettive a servizio del quartiere
---------------------------------	---

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Obiettivi e interventi	Eliminazione di situazioni di degrado (in particolare negli spazi esterni)
------------------------	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e ambientazione	Lungo la ferrovia, mitigazioni acustiche
Altri interventi	Interramento elettrodotto, mitigazione dell'inquinamento atmosferico

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico generale (estesa all'intero ambito) che costituisce parte integrante del primo POC.
PUA o progetto unitario convenzionato	Attuazione per comparti, anche attraverso stralci funzionali.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica CENTRO - SAER (progetto speciale – servizi)	AR.2a
Localizzazione	Ad est del centro storico del capoluogo, suddiviso in due parti: l'area SAER ad ovest del cavalca-ferrovia e l'area non urbanizzata ad est.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 31.549 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 15.375 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 48,7%.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito diviso in due settori: ad ovest della ferrovia completamente insediato dallo stabilimento industriale della SAER; ad est della ferrovia libero da insediamenti con destinazione a standard (non attuato) nel PRG vigente. I due settori sono collegati da un percorso pedociclabile che attraversa zone pubbliche (parcheggio e verde pubblico).

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti (fonte master paesaggio) <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 17.5 e 19 m.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche</i> : la parte sud dell'area ricade nell'unità 3, depositi di piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini); la parte nord dell'area ricade nell'unità 2: depositi di canale abbandonato (associazione- sovrapposizione- di limi/argille soffici – tetto- con sabbie fini e sabbie limose –basse-) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> presenta un'isobata compresa tra 6 e 13 <i>indice di capacità portante</i> : $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ nella parte a nord e tra $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$ nella parte sud. <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno in parte scarsa (nord) e in parte discreta (sud)
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	Esigenza di caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le eventuali esigenze di bonifica. Altissima impermeabilizzazione dei suoli.
---	--

3 – DIRETTIVE**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Il settore ovest dell'ambito (SAER) è molto importante nelle strategie del PSC per la qualificazione di una parte significativa della zona centrale della città in aderenza con il perimetro storico a forma stellare (viale di circonvallazione).</p> <p>Obiettivo primario del PSC per questo ambito è arricchire la città storica di servizi e funzioni peculiari, al fine di consolidare la gerarchia urbana della città in una prospettiva di trasformazione urbanistica di medio-lungo termine.</p> <p>Il trasferimento dell'azienda dovrà avvenire all'interno del territorio comunale nell'ambito produttivo di San Giacomo, stipulando una convenzione con l'amministrazione comunale. Il POC potrà assegnare una quota di SC aggiuntiva una tantum, finalizzata al trasferimento, da realizzare nell'ambito produttivo dove si insedierà il nuovo stabilimento, da definire in sede di convenzione e comunque non superiore al 10 % della SC necessarie al riaccorpamento aziendale.</p>
Obiettivi specifici	<p>Risultano molto importanti le funzioni che si affacceranno in prossimità della strada, il sistema delle percorrenze pedonali e ciclabili, il trattamento delle aree verdi e degli spazi pubblici, la qualità dei fronti architettonici.</p> <p>Nella parte est è necessario il coordinamento con i percorsi e gli spazi pubblici previsti nell'ambito AN2 limitrofo in corso di realizzazione, e l'attuazione del "progetto bimbi" del laboratorio di urbanistica partecipata della scuola Arcobaleno (quadro conoscitivo).</p> <p>Un ulteriore obiettivo specifico è rappresentato dalla consistente riduzione della percentuale di suolo impermeabilizzato (almeno il 50%) nella parte ovest dell'ambito.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	<p>Per l'attuazione degli interventi si ipotizzano tempi diversi per il diverso livello di complessità: un'intesa di prima fase, in cui l'azienda si impegna al trasferimento, mentre in seconda fase avverrebbero la dismissione dell'attività produttiva e il completamento della trasformazione. Un disegno unitario di trasformazione urbanistica dovrà essere redatto durante la prima fase e dovrà coinvolgere entrambi i sub ambiti.</p>
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	<p>La quota di usi residenziali dovrebbe essere limitata al 30% del totale (SCmax = 2.330 mq.), in quanto l'area – compresa tra il centro storico e attrezzature pubbliche a nord e a est - è particolarmente idonea per funzioni terziarie (commerciali e direzionali) ed altre funzioni produttive leggere (laboratori, informatica, ecc.); pertanto la quota di usi terziari è pari al 70% del totale: SCmax (terz.) = 5.440 mq.</p> <p>Il sub-ambito oggi sede della SAER è definito dal PSC urbanisticamente idonea per l'insediamento di una media struttura di vendita non alimentare (SV < 1.500 mq.).</p>
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edific. max (*)	<p>Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire (0,30 S.Cop., quota limitata a tale valore in quanto la superficie coperta supera il 40% della Sup.territoriale), si ottiene: $S.C. = 0,10 ST + 0,30 S.Cop. = 3.155 + 4.615 = 7.770 \text{ mq.}$</p> <p>In sintesi: diritti edificatori SC max = 7.770 mq. di SC, di cui 2.330 mq. residenza (30 %) e 5440 mq. (70%) altre funzioni</p>
------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Accesso da nord, con nuova viabilità interna di distribuzione.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Dotazioni da definire in sede di POC

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Possibilità di suddivisione in sub-ambiti
Modalità attuative	<p>Il POC può attivare una prima fase di intervento finalizzata alla predisposizione del progetto guida, alla predisposizione della convenzione con i privati per il trasferimento dell'azienda SAER e alla realizzazione della parte ad est della ferrovia e del "Progetto Bimbi" che interessa il sottopasso ed il parco limitrofo.</p> <p>In seconda fase si potrà prevedere il trasferimento dell'azienda in area da convenzionare, e la trasformazione urbanistica dell'ambito.</p> <p>In assenza di accordo con le proprietà del sub-ambito ovest, il sub ambito est, esterno all'area SAER, potrà essere attuato nel rispetto dei criteri perequativi da adottare per l'intero PSC, previo inserimento nel POC.</p>

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica CROSTOLO (progetto speciale Crostolo – Golena)	AR.2b
Localizzazione	Capoluogo – aree a sud dell'argine Maestro e a est dell'abitato del centro urbano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 92.577 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 2.377 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 2,6 %.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito in parte urbanizzato ed in parte ad usi agricoli, delimitato a nord dall'argine maestro del Po in forte rilevato, ed attraversato al centro da una viabilità consorziale che separa la parte urbanizzata dalla parte agricola.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti (fonte master paesaggio) <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 20.
Geolitologia	<i>raggruppamento litologico</i> : l'intera area ricade nell'unità .2: depositi di canale abbandonato (associazione o sovrapposizione di limi/argille soffici (tetto) con sabbie fini e sabbie limose basse) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 12 e 14 <i>indice di capacità portante</i> : $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno scarsa
Rete fognaria	Ambito servito solo parzialmente dalla rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	Situazione attuale critica dal punto di vista della qualità insediativa complessiva (relazioni tra contesto e ambiente naturale), della funzionalità degli usi presenti, dell'accessibilità.
---	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ambito molto importante nelle strategie del PSC per la realizzazione del "Progetto Speciale Crostolo", per la definizione dei margini
---	---

	<p>insediativi, per la realizzazione di aree attrezzate per manifestazioni all'aperto, per la realizzazione di un nuovo accesso a nord in corrispondenza della viabilità esistente (via Zibordi, via Turati, argine Po) e la risoluzione delle problematiche di accesso attualmente esistenti.</p> <p>Per le aree artigianali esiste il problema della progressiva dismissione/rilocalizzazione, e ovviamente della contestuale valorizzazione delle aree da trasformare.</p>
Obiettivi specifici	<p>Un obiettivo importante è la parziale redistribuzione delle parti insediate e la riqualificazione dell'edificato, anche attraverso un intervento coordinato con l'ambito a sud AN1.1, e con il parziale trasferimento di diritti edificatori assegnati alle proprietà dell'ambito di riqualificazione ambientale limitrofo.</p> <p>Le fasce nord dell'argine maestro e ovest del Crostolo dovranno rimanere inedificate per 150 m dalla sommità dell'argine e il più possibile naturali e permeabili.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	<p>Alleggerimento del carico urbanistico, con realizzazione di quote di residenza e servizi nelle parti nord, anche in sostituzione del tessuto artigianale esistente.</p> <p>Realizzazione dell'intersezione stradale via Zibordi, via Turati, argine Po.</p>
---	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	<p>Gli usi ammessi sono per il 74% residenziali (SC = 8.480 mq.) e per il restante 26% (SC = 2.991) terziari (artigianato, commercio di vicinato, uffici privati, servizi).</p>
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	<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 (0,50 S.Cop.), si ottiene: $S.C.max = 0,10 ST + 0,5 S.Cop. = 9.260 + 1.188 = 10.450 \text{ mq.}$ di cui: residenza (max) 65% SC = 6.790 mq. altri usi 35% SC = 3.660 mq</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC alle proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, sotto forma di diritti edificatori pubblici o per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 1.500 mq di SC ad usi residenziali.</p> <p>In totale la capacità insediativa massima dell'ambito risulta quindi pari a: 11.950 mq di SC di cui 8.290 mq di SC di residenza (69%) e 3.660 mq di SC di terziario (31%).</p>
-------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova viabilità generale
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Verifica esigenze specifiche in sede di POC – percorso pedociclabile protetto lungo il percorso storico a margine e attrezzature all'aperto.

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Fascia di mitigazione lungo il Crostolo. Qualificazione delle visuali verso l'urbanizzato con sistemazioni a verde arboreo non agricolo.
---	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC - Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Disegno di assetto complessivo e possibilità di definire stralci funzionali in sede di POC.
---	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica BACCANELLO – STRADA CISA LIGURE	AR.2 C
Localizzazione	Quadrante sud del Capoluogo. Sistema di aree urbane situate a cavallo della via Cisa Ligure	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 153.142 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 43.658 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 28,5%.
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è molto esteso e complesso, in quanto include tessuti in prevalenza edificati, sorti in varie epoche nella parte sud del capoluogo, tra la ferrovia, la via Cisa Ligure e la via Giovanni XXIII. Una parte significativa è insediata con attività produttive, alcune delle quali hanno manifestato l'intento di trasferire la propria sede. L'area è strategica in quanto costituisce parte significativa dell'abitato consolidato di Guastalla capoluogo, pur essendo particolarmente sottodotata di spazi pubblici e qualità urbana; in particolare tale criticità si manifesta in prossimità della via centrale, che in una logica di medio-lungo termine si vorrebbe trasformare in strada urbana con perlopiù funzioni miste (di livello urbano e di quartiere) non legate direttamente alla produzione.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> :: territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti (fonte master paesaggio) <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 17.5 e 19 m.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche</i> : la parte sud dell'area ricade nell'unità 3, depositi di piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini); la parte nord dell'area ricade nell'unità 2: depositi di canale abbandonato (associazione- sovrapposizione- di limi/argille soffici – tetto- con sabbie fini e sabbie limose –basse-) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> presenta un'isobata compresa tra 6 e 13 <i>indice di capacità portante</i> : $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ nella parte a nord e tra $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$ nella parte sud. <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno in parte scarsa (nord) e in parte discreta (sud)
Rete fognaria	Da adeguare

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	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.
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	L'obiettivo generale, già definito in sede di Documento Preliminare, 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.
Obiettivi specifici	Riorganizzazione complessiva del sistema insediativo in base ad un progetto unitario definito dal POC.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	La forte concentrazione di funzioni impone, prima ancora di ogni decisione sul loro potenziamento/riorganizzazione, un'analisi della domanda e dell'offerta di sosta veicolare, da correlare per le diverse ore del giorno e giorni della settimana ad esigenze fisse e facilmente quantificabili (la domanda di posti auto legata alle numerose attività presenti). Dovrà inoltre essere predisposto in sede di POC e di pianificazione attuativa un rilievo degli spazi pubblici, in particolare di quelli destinati alle funzioni pedonali e ciclabili, al fine di potenziarne la dotazione. L'ambito potrà essere suddiviso dal POC in sub abiti, da definire come stralci funzionali, evitando la parcellizzazione della realizzazione delle opere pubbliche.
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Dotazioni territoriali – Attività terziarie e artigianali di servizio
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	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) Si ottiene:
-------------------------------	---

	<p>superfici da demolire: 50% del totale, pari a $0,50 \times 43.658 = 21.829$ mq.</p> <p>SC = $0,10 \times 153.142 + 0,40 \times 21.829 = 24.050$ mq.</p> <p>Di cui: residenza 60% SC = 14.430 mq. altri usi 40% SC = 9.620 mq.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Marciapiedi, pista ciclopedonale, spazi verdi, parcheggi. Risagomatura della via Cisa Ligure
Attuazione delle dotazioni pubbliche	L'attuazione delle dotazioni pubbliche previste dal PSC può avvenire attraverso le procedure relative alle opere pubbliche, anche in assenza di POC.

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Riduzione dei traffici di attraversamento – Qualificazione della percorribilità pedonale interna all'intero sistema di aree
---	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione attraverso stralci con definizione di PUA
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Sub-ambiti definiti attraverso il POC

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di Trasformazione urbanistica BACCANELLO	AR.2 d
Localizzazione	Al margine della località Baccanello	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 80.112 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 9.273 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 11,5%.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio pianeggiante, localizzazione di pregio paesaggistico: area situata tra l'urbanizzato e il territorio rurale, a confine con il torrente Crostolo
Condizioni attuali	Area parzialmente edificata (attività produttive) – strada storica e di modeste dimensioni di collegamento

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media per una porzione dell'area e alta per la restante porzione <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti (fonte master paesaggio) <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 20.
Geolitologia	<i>raggruppamento litologico</i> : l'intera area ricade nell'unità 3: depositi di piana inondabile prossimale. (limi prevalenti, localmente intercalazioni di limi/argille soffici o sabbie fini) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 8 e 9ù <i>indice di capacità portante</i> : $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno scarsa.
Rete fognaria	Da adeguare

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Fascia paesaggistica del corridoio del Crostolo di almeno 150 m permeabile ed il più possibile naturale– Corridoio ambientale di collegamento tra l'ambito fluviale del Crostolo e gli ambiti della bonifica.
---------------------	---

3 – DIRETTIVE**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi della pianificazione	Piccolo intervento di integrazione e riqualificazione della frazione di Baccanello, con ristrutturazione edilizia e urbanistica dei tessuti esistenti, cambi d'uso verso funzioni con minor carico urbanistico, e integrazione della funzione residenziale per la definizione del margine urbano. Realizzazione di uno spazio pubblico e di verde di quartiere.
--------------------------------	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Allargamento della sede stradale esistente (via Viazzolo) nei tratti più critici, e realizzazione di una nuova viabilità di quartiere a supporto di quella esistente. Realizzazione dei collegamenti pedociclabili con l'itinerario principale del Crostoso.
-------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza, artigianato di servizio, commercio di vicinato (SV < 250 mq.), servizi, uffici privati.
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	<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) si ottiene:</p> <p>superfici da demolire: 40% del totale, pari a $0,40 \times 9.273 = 3.709$ mq. $SC = 0,10 \times 80.112 + 0,40 \times 3.709 = 9.500$ mq. Di cui: residenza 60% SC = 5.700 mq. Altri usi 40% SC = 3.800 mq.</p> <p>Superfici complessive (aggiuntive rispetto al recupero dell'esistente) assegnabili dal POC su aree acquisite gratuitamente dal Comune: 1.100 mq di SC per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC a proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 1.000 mq di SC ad usi residenziali.</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: S.C. max 11.600 mq. di cui 7.800 mq di SC (67%) residenza; 3.800 mq di SC (33%) altri usi.</p>
-------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti locali
Attrezzature e spazi collettivi	Interventi di potenziamento della dotazione di spazi collettivi esistenti

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

paesaggio	Accurata valutazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento urbanistico e progetto complessivo di sistemazione del nuovo margine urbano, con potenziamento della dotazione di verde pubblico.
-----------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione attraverso stralci con definizione di PUA
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Sub-ambiti da definire attraverso il POC

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di Trasformazione urbanistica MAGAZZINI FERROVIARI	AR.2e
Localizzazione	Al margine della località San Giorgio a cavallo della ferrovia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 41.073 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 2.377 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito dello 0,6 %.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio pianeggiante: area situata tra l'urbanizzato e la ferrovia nella parte a sud est della stessa, e occupata dai magazzini ferroviari nella parte a nord ovest.
Condizioni attuali	Area parzialmente edificata e retro dell'urbanizzato esistente lungo la viabilità.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento tra media e alta <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti (fonte master paesaggio) <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18 e 18.5.
Geolitologia	<i>raggruppamento litologico</i> : l'intera area ricade nell'unità 1: depositi di argine naturale (sabbie fini e sabbie limose prevalenti) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 17 e 20 <i>indice di capacità portante</i> : $1.0 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.2 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno buona
Rete fognaria	<i>Da adeguare</i>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Fascia di rispetto della linea ferroviaria.
---------------------	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Piccolo intervento di integrazione finalizzato da una parte a completare l'urbanizzato esistente mitigando gli effetti ambientali della presenza della ferrovia anche per parte dell'abitato già insediato, e dall'altra ad ampliare l'area del magazzino ferroviario al fine di consentirne la trasformazione a officina, o per destinarlo a servizi comunali (magazzino, protezione civile), e da utilizzare anche come piattaforma logistica per i soccorsi nel caso di esondazione del Po
--------------------------------	---

	(piano Protezione Civile).
--	----------------------------

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri generali	La realizzazione del piccolo comparto residenziale, a completamento dell'esistente, deve essere autosufficiente per la dotazione di parcheggio pubblico.
------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza, artigianato di servizio, servizi generali, uffici privati e pubblici.
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	<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 (S.cop) si ottiene:</p> <p>superfici da demolire: 100% del totale, pari a 2.377 mq. $SC = 0,10 \times 34.720 + 0,40 \times 2.377 = 4.420$ mq. Di cui: residenza 40% SC = 1.770 mq. Altri usi 60% SC = 2.650 mq.</p> <p>Superfici complessive (aggiuntive rispetto al recupero dell'esistente) assegnabili dal POC su aree acquisite gratuitamente dal Comune: 180 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: S.C. max 4.600 mq., di cui 1.950 mq di SC (42%) residenza; 2.650 mq di SC (58%) altri usi.</p>
-----------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti locali
Attrezzature e spazi collettivi	Intervento di potenziamento della dotazione di spazi collettivi esistenti di livello comunale

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fascia rispetto ferroviario	Attenta valutazione dell'impatto che l'infrastruttura ferroviaria produce in particolare rispetto al rumore e all'inquinamento atmosferico.
-----------------------------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione attraverso stralci con definizione di PUA
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Sub-ambiti da definire attraverso il POC

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di Trasformazione urbanistica SAN MARTINO	AR.2f
Localizzazione	Al centro e al margine della località di San Martino, a nord della via delle Ville	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 29.698 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 6.333 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 21%.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio pianeggiante, costituito da due aree: la più vasta è situata tra le nuove previsioni insediative AN1 e un ambito di recupero in corso di completamento, l'altra è situata tra l'urbanizzato residenziale ed un complesso rurale. Entrambe hanno all'interno alcune parti storiche da salvaguardare, o che comunque si trovano in un contesto storicizzato (in particolare la corte e l'edificio scolastico).
Condizioni attuali	Area parzialmente edificata accessibile dalla viabilità locale.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti (fonte master paesaggio) <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18 e 18.5.
Geolitologia	<i>raggruppamento litologico</i> : l'intera area ricade nell'unità 3: depositi di piana inondabile proximale. (limi prevalenti, localmente intercalazioni di limi/argille soffici o sabbie fini) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 7 e 9 <i>indice di capacità portante</i> : $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 19.
Rete fognaria	Da adeguare

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Edifici storici da conservare e recuperare in base alla classificazione del RUE.
---------------------	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Intervento di riqualificazione, in particolare sotto il profilo funzionale, del centro della frazione, al fine di dotarlo di funzioni di pregio e servizi. Rifunionalizzazione dell'edificio scolastico, una volta
--------------------------------	--

	realizzato quello nuovo tenendo in considerazione le richieste del laboratorio di urbanistica partecipata dei bambini delle scuole elementari.
--	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri generali	Riqualificazione dell'esistente con particolare sensibilità alla conservazione degli edifici e delle sistemazioni a verde storiche. Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili ed eventualmente carrabili a potenziamento della permeabilità dei quartieri recentemente ultimati; coordinamento progettuale con l'ambito AN1 limitrofo.
------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza, artigianato di servizio, servizi, uffici privati e pubblici.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	<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 (S.cop) si ottiene: superfici da demolire: 75% del totale, pari a 4.750 mq. $SC = 0,10 \times 29.698 + 0,40 \times 4.750 = 4.870$ mq. Di cui: residenza 40% SC = 1.950 mq. Altri usi 60% SC = 2.920 mq.</p> <p>Superfici complessive (aggiuntive rispetto al recupero dell'esistente) assegnabili dal POC su aree acquisite gratuitamente dal Comune: 570 mq di SC per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC a proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 1.000 mq di SC ad usi residenziali.</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: S.C. max 5.440 mq., di cui 2.520 mq di SC (46%) residenza; 2.920 mq di SC (54%) altri usi.</p>
-----------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti locali
Attrezzature e spazi collettivi	Intervento di potenziamento della dotazione di spazi collettivi esistenti di livello di quartiere

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Edificato storico	Attenta valutazione dell'impatto che le nuove opere hanno sulla struttura esistente.
-------------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione attraverso stralci con definizione di PUA
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Sub-ambiti da definire attraverso il POC

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di Trasformazione urbanistica SAN ROCCO	AR.2g
Localizzazione	Nella zona sud della frazione, a nord di via Manfrine e via Tirelli.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 48.720 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 7.391 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 15 %.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio pianeggiante; l'ambito è costituito da tre aree: la più vasta è situata tra la viabilità principale e la campagna, le altre due minori sono in via Manfredini e si collocano ai margini dell'urbanizzato residenziale. Tutte le aree sono occupate da attività produttive.
Condizioni attuali	Aree edificate accessibili dalla viabilità locale.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti (fonte master paesaggio) <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 16.5 e 17.5
Geolitologia	<i>raggruppamento litologico</i> : l'intera area ricade nell'unità 4: depositi di piana inondabile distale (argille e argille limose con intercalazioni molto spesse (<3 m) di limi/ argille soffici <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 6 e 7 <i>indice di capacità portante</i> : $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno scarsa.
Rete fognaria	Da adeguare

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Accessibilità problematica.
---------------------	-----------------------------

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Intervento di riqualificazione funzionale della situazione esistente. Il sub ambito su via Tirelli presenta una accessibilità inadeguata rispetto alla funzione artigianale. Le altre attività presenti nei sub ambiti di via Manfredini non sono compatibili con le residenze limitrofe; è pertanto opportuno prevederne la trasformazione urbanistico-edilizia con nuova
--------------------------------	--

	destinazione d'uso e per l'area produttiva il miglioramento dell'accessibilità.
--	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri generali	Riqualificazione dell'esistente con particolare attenzione ai problemi della viabilità per l'area produttiva. La parte più ad ovest sarà costruita solamente nella zona perimetrata come urbanizzabile nelle tavole del PSC, in allineamento con l'edificato residenziale esistente. Realizzazione di servizi e dotazioni a parcheggio nella parte di via Manfredini. Contributo alla realizzazione di parte della pista ciclabile verso San Giacomo.
------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Sub ambiti di via Manfredini: residenza, artigianato di servizio, servizi, uffici privati e pubblici, commercio di vicinato. Sub ambito di via Tirelli: attività produttive-artigianali.
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	<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 esistenti, da demolire, nei due sub-ambiti da trasformare.</p> <p>Si ottiene: superfici da demolire: 75% del totale, pari a $3.325 \times 0,75 = 2.500$ mq. S.C. = $0,10 \text{ ST} + 0,30 \text{ S.Cop.} = 0,10 \times 48.720 + 0,40 \times 2.500 = 4.870 + 1.000$ mq. = 5.870 mq. di cui: produttivo . 60 % SC = 3.520 mq. residenza e terz. 40 % SC = 2.350 mq.</p> <p>Superfici complessive (aggiuntive rispetto al recupero dell'esistente) assegnabili dal POC su aree acquisite gratuitamente dal Comune: 250 mq di SC (10% circa della capacità edificatoria per residenza) per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC a proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 500 mq di SC ad usi residenziali.</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: S.C. max = 6.620 di cui 3.100 mq di SC (47%) residenza e altri usi; 3.520 mq di SC (53%) produttivo artigianale.</p>
-----------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti locali
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di infrastrutture pubbliche (strade, parcheggi, pista ciclabile) e di dotazioni da definire in sede di POC.

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Inquinamento	Valutazione di eventuali bonifiche dei terreni preventivamente agli interventi di riqualificazione dell'esistente.
--------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione attraverso stralci con definizione di PUA
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Sub-ambiti definiti attraverso il POC.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di Trasformazione urbanistica SAN GIROLAMO	AR.2h
Localizzazione	Nella zona est della frazione di San Girolamo, dalla via Mulini verso Villarotta ed occupa una porzione di territorio in parte libera da edificazione e in parte occupata da residenze e insediamenti produttivi	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 243.000 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 18.568 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 7%.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio pianeggiante; l'ambito costituito da tre aree: la più vasta è situata tra la viabilità Mulini e la campagna, la seconda, è situata tra la via Mulini e lo stabilimento della Smeg, la terza, isolata, si trova a sud della via delle Ville. Tutte le aree sono insediate totalmente o produttive da attività produttive.
Condizioni attuali	Aree edificate e non accessibili dalla viabilità locale.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti (fonte master paesaggio) <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 16.5 e 17.5.
Geolitologia	<i>raggruppamento litologico</i> : l'intera area ricade nell'unità .3: depositi piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 5 e 8 <i>indice di capacità portante</i> : $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno discreta
Rete fognaria	Da realizzare ex novo e da adeguare l'esistente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	<i>Accessibilità dell'area</i> . La viabilità esistente raggiunge l'area lungo il perimetro completo. (a sud con via delle Ville, a nord con via Pizzamiglia, e al centro, in direzione nord sud è attraversata da via Bertoluzza). Tale viabilità è solo parzialmente in grado di sostenere i nuovi carichi insediabili. E' pertanto necessario il suo adeguamento e la realizzazione di un nuovo collegamento con la rete stradale provinciale.
---------------------	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	<p>Intervento strategico di riqualificazione della frazione di San Girolamo attraverso la demolizione e ricostruzione all'interno dell'ambito (ma in una nuova zona) di alcuni edifici produttivi situati nella zona centrale della frazione a ridosso delle residenze. Le attuali sedi aziendali sono insufficienti alle esigenze di produzione e scarsamente accessibili. Il Piano prevede il recupero di dette aree a fini residenziali e commerciali. Parte dei terreni ad ovest di via dei Mulini erano destinati nel PRG a un nuovo insediamento (PUA non attuato).</p> <p>La fascia di territorio tra via Mulini e la SMEG dovrà essere destinata a funzioni urbane miste (residenza commercio e attrezzature sportive), al fine di riqualificare il cuore della frazione di San Girolamo. L'ambito ad est di via dei Mulini sarà organizzato in tre fasce parallele: la fascia a nord da destinare ad attività artigianali da trasferire, la parte centrale a verde e servizi e la parte sud a residenza.</p> <p>La zona residenziale non dovrà saldare l'abitato esistente lungo la via delle Ville</p>
--------------------------------	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri generali	<p>L'ambito dovrà avere un nuovo accesso da nord, in accordo con il comune confinante di Luzzara o, in alternativa (ed in subordine) attraverso la viabilità esistente (accesso nord alla SMEG).</p> <p>La realizzazione di una nuova viabilità consentirà di spostare tutto il traffico pesante che oggi attraversa la frazione, e di riqualificare la fascia centrale dell'ambito, i cui traffici rimarrebbero dedicati alla residenza e al commercio.</p> <p>Il POC dovrà prevedere la realizzazione di servizi ed attrezzature sportive in prossimità di quelle esistenti, e di residenza e commercio in sostituzione dei fabbricati produttivi.</p> <p>L'ambito fornirà un contributo alla realizzazione di un tratto della pista ciclabile verso Villarotta e verso San Martino.</p> <p>Una superficie territoriale di circa 60.000 mq (da definire in sede di POC), sarà ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale al fine di realizzare un parco pubblico ed interventi di edilizia residenziale sociale.</p> <p>Su ulteriori 50.000 mq di St da cedere gratuitamente all'amministrazione pubblica verranno realizzate le opere di urbanizzazione (strade piste ciclabili, parcheggi).</p>
------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	<p>Sub ambiti di via Mulino-ovest: residenza, artigianato di servizio, servizi, uffici privati e pubblici, commercio di vicinato e media struttura di vendita non alimentare.</p> <p>Sub ambito di via Mulino-est: attività produttive-artigianali nella parte nord, residenza nella parte sud.</p> <p>Sub ambito di via delle Ville: residenza, terziario.</p> <p>L'ambito è definito dal PSC urbanisticamente idoneo per l'insedia-</p>
----------	---

	mento di una media struttura di vendita non alimentare (SV<1.500 mq.).
--	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	<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 esistenti, da dismettere e trasferire (0,60 x 18.568), si ottiene: $S.C. = 0,10 ST + 0,60 S.Cop. = 24.300 + 11.140 \text{ mq.} = 35.440 \text{ mq}$</p> <p>A questo valore va aggiunta la superficie complessiva residua dal PRG vigente pari a 2.424 mq di SC, per un totale di 37.864 mq. di SC di cui:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>residenza</td> <td>SC = 10.664 mq.</td> </tr> <tr> <td>commerciale</td> <td>SC = 3.500 mq.</td> </tr> <tr> <td>produttivo</td> <td>SC = 23.700 mq.</td> </tr> </table> <p>Superfici complessive (aggiuntive rispetto al recupero dell'esistente) assegnabili dal POC: 4.350 mq di SC su aree acquisite gratuitamente dal Comune per la realizzazione di edilizia residenziale sociale</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC a proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 3.540 mq di SC ad usi residenziali.</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: $S.C. \text{ max } 45.754 \text{ mq.}$, di cui 18.554 mq di SC (40,5%) residenza; 23.700 mq di SC (52%) produttivo artigianale per trasferimento, 3.500 mq di SC (7,5%) commercio.</p>	residenza	SC = 10.664 mq.	commerciale	SC = 3.500 mq.	produttivo	SC = 23.700 mq.
residenza	SC = 10.664 mq.						
commerciale	SC = 3.500 mq.						
produttivo	SC = 23.700 mq.						

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti locali
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di infrastrutture pubbliche (strade, parcheggi, pista ciclabile) e di dotazioni da definire in sede di POC.

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Inquinamento	<p>Valutazione di eventuali bonifiche dei terreni preventivamente agli interventi di riqualificazione dell'esistente.</p> <p>Una porzione di territorio è attraversata da una linea elettrica di media tensione in due punti e quindi soggetta ad inquinamento elettromagnetico</p>
paesaggio	<p>Una parte dell'area è un dosso caratterizzato da tracciati di valore storico, rilevanti nell'assetto territoriale della Provincia; pertanto l'edificazione dovrà tenere in considerazione tale elemento morfologico.</p> <p>Definizione dei bordi dell'insediamento attraverso la realizzazione di fasce alberate non produttive.</p>

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione attraverso stralci con definizione di PUA
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Sub-ambiti da definire attraverso il POC

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di Trasformazione urbanistica CROSTOLO	AR.3 a
Localizzazione	Capoluogo – aree a sud dell'argine Maestro e a est dell'abitato del centro urbano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 194.324 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ad usi agricoli, delimitato a nord dall'argine maestro del Po in forte rilevato, ed a ovest dall'argine del Torrente Crostolo.
Condizioni attuali	Aree inedificate (a margine un complesso rurale) accessibile dalla viabilità locale sterrata.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti (fonte master paesaggio) <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 20.
Geolitologia	<i>raggruppamento litologico</i> : l'intera area ricade nell'unità .2: depositi di canale abbandonato (associazione o sovrapposizione di limi/argille soffici (tetto) con sabbie fini e sabbie limose basse) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 12 e 14 <i>indice di capacità portante</i> : $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno scarsa
Rete fognaria	Da realizzare ex novo e da adeguare l'esistente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Situazione attuale critica per l'accessibilità all'argine, l'area manifesta una buona qualità paesaggistica.
---------------------	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Ambito molto importante nelle strategie del PSC per la realizzazione del "Progetto Speciale Crostolo", per la realizzazione di aree attrezzate per manifestazioni all'aperto e Parco Pubblico. L'ambito deve rimanere inedificato. La fascia di rispetto di 150 m del torrente Crostolo deve rimanere permeabile e naturale. Il progetto delle aree attrezzate deve essere particolarmente attento agli aspetti paesaggistici e al recupero dei valori storici del paesaggio agrario.
--------------------------------	--

Capacità edificatoria	Un obiettivo importante è l'acquisizione dell'area attraverso il meccanismo perequativo per trasferimento della capacità edificatoria che matura l'ambito verso le aree limitrofe all'interno del progetto speciale Crostolo o in altre aree che metterà a disposizione il POC..
-----------------------	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri generali	Il PSC prevede la realizzazione di un itinerario pedonale e ciclabile di attraversamento dell'area lungo un percorso storico e di parte della pista ciclabile sull'argine del Crostolo. Prevede inoltre nella zona più prossima all'abitato, la realizzazione di un'area attrezzata per manifestazioni all'aperto.
------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Area attrezzata, Parco, aree sportive, ricreative, parcheggi.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	Calcolando la superficie complessiva che matura (SC) l'ambito e da trasferire, come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie territoriale (0,05 ST) si ottiene: $S.C. = 0,05 \text{ ST } 194324 = 9716 \text{ mq}$ Tale capacità edificatoria dovrà essere trasferita integralmente in proprietà acquisite dal Comune gratuitamente in altri ambiti La capacità edificatoria da trasferire sarà così ripartita: residenza: 7773 mq di SC e altre attività (commerciali, terziarie, artigianali, di servizio alla persona: 1943.
-------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti locali
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di infrastrutture pubbliche (strade, parcheggi, pista ciclabile) e di dotazioni da definire in sede di POC.

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

paesaggio	Gli elementi morfologici dominanti sono gli argini. Definizione dei bordi dell'insediamento anche attraverso la realizzazione di fasce alberate non produttive.
-----------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione attraverso stralci con definizione di PUA
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Sub-ambiti da definire attraverso il POC

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti CROSTOLO	AN1.1
Localizzazione	Margine ovest del tessuto urbanizzato	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 104.703 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	l'area si trova ai margini del capoluogo, a confine con il torrente Crostolo. Area pianeggiante occupata solo da alcuni ruderi. Nell'ambito è compreso un ex Piano Particolareggiato del PRG previgente

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	l'intera area ricade nell'unità .2: depositi di canale abbandonato (associazione o sovrapposizione di limi/argille soffici (tetto) con sabbie fini e sabbie limose <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 20
Geolitologia	<i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 12 e 14 <i>indice di capacità portante</i> : $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno scarsa
Rete fognaria	la rete fognaria è presente nell'adiacente area urbanizzata

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Prossimità della Pedemontana – gravi carenze viabilità locale - carenze rete fognaria
Limiti e condizioni	Esigenze di mitigazione – adeguamento reti infrastrutturali

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Fa parte del Progetto Speciale Crostolo, che ha come obiettivo riqualificare l'intera area fra il Torrente Crostolo e l'urbanizzato. Realizzazione del corridoio ecologico del torrente Crostolo per almeno i 150 metri di fascia di rispetto da lasciare impermeabili e il più possibile naturali.. Definizione di un assetto compiuto dell'urbanizzato: Realizzazione nella parte centrale di un insediamento residenziale, a contatto con il nucleo esistente, a basso impatto paesaggistico (indice territoriale 0,10 mq./mq per le parti non in fascia di rispetto fluviale)
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Intervento di integrazione edilizia a bassa densità – raccordo con la viabilità esistente con accesso da est via Palazzina

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**e) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza – parcheggi pubblici – verde pubblico attrezzato
----------	--

f) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	<p>Il PSC riconosce un indice perequativo per l'intervento di 0,10 mq./mq, per le parti non in fascia di rispetto fluviale e di 0,025 per le parti in fascia di rispetto fluviale, assegnabile dal POC, da concentrare su una superficie pari al 25% circa dell'intera area (27.500 mq) in prossimità dell'urbanizzato, a condizione della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di parte della restante area. Diritti edificatori privati: SC max = 4.600 mq. di cui 3.700 mq. di SC residenziali, 900 mq di SC per artigianato di servizio alla persona.</p> <p>Superfici complessive (aggiuntive rispetto al recupero dell'esistente) assegnabili dal POC su aree acquisite gratuitamente dal Comune: 370 mq di SC (10% della Sup. Residenziale) per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: S.C. max = 4.970 mq., di cui 4.070 mq di SC (82%) residenza; 900 mq di SC (18%) altri usi.</p>
-----------------------------------	---

g) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistemazione viabilità locale e parcheggi
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti tecnologiche
Attrezzature e spazi collettivi	Verde attrezzato

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Concorso alla realizzazione del corridoio ecologico
--	---

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Schema di assetto da definire in sede di POC, esteso all'intero ambito, attuabile per comparti. Gli interventi dovranno essere coordinati con gli altri interventi del progetto speciale.
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti PIEVE	AN.1.2
Localizzazione	Aree a Sud della frazione di Pieve, tra l'insediamento recente di via Sacco e Vanzetti, la strada per Solarolo e il borgo di Solarolo a sud. Il limiti sono costituiti da retri degli insediamenti, mentre all'interno l'ambito è completamente ineditato.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 180.308 mq. di cui 10.000 insediati da riqualificare – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.500 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area pianeggiante non edificata, ad eccezione di un edificio di origine storica al margine sud dell'area e di un fabbricato ad uso artigianale a nord.
Condizioni attuali	L'ambito è una porzione di territorio rurale intercluso tra sistemi insediati, per lo più di origine recente, accessibile in più punti da strade chiuse, ma non urbanizzato nella parte interna. Previsioni insediative e infrastrutturali di PRG vigente non attuate.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>vulnerabilità dell'acquifero</i> : vulnerabilità all'inquinamento media <i>inondabilità</i> : territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti <i>isopieze</i> : la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 20 m.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche</i> : l'intera area ricade nell'unità .3: depositi di piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso</i> : presenta un'isobata compresa tra 6 e 8 <i>indice di capacità portante</i> : $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità</i> : attitudine edificatoria del terreno discreta
Rete fognaria	la rete fognaria è presente nell'adiacente area urbanizzata

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	L'intera area è considerata dal PRG vigente ambito di interesse paesaggistico
Limiti e condizioni	Localizzazione strategica per il sistema insediativo di Guastalla. Esigenza di condizionare tutti gli insediamenti alla logica della sostenibilità ambientale, territoriale e sociale. Realizzazione dell'infrastruttura stradale prevista dal PRG vigente, e non realizzata. Il nuovo insediamento non dovrà in alcun modo determinare saldature dell'urbanizzato tra Pieve e Solarolo.

3 – DIRETTIVE**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Realizzare un sistema integrato di spazi misti costituiti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuova viabilità est-ovest - insediamenti residenziali - insediamenti terziari (con possibilità di realizzazione di una struttura commerciale di media dimensione) - completamento dell'assetto insediativo di Pieve con nuovi spazi pubblici di quartiere
Obiettivi specifici	<p>Nel quadro di una risposta integrata ad un sistema di obiettivi che rappresenta uno dei cardini concettuali del PSC, si distinguono alcuni obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistemazione paesaggistica nella parte a sud della nuova viabilità di una ampia fascia di territorio a verde al fine di realizzare il corridoio verde di tipo rurale tra l'abitato di Pieve e quello di Solarolo, come previsto dal PSC. • Realizzazione nella parte centrale a nord della nuova viabilità di un insediamento residenziale, a contatto con il nucleo esistente, a basso impatto paesaggistico (indice territoriale 0,10 mq./mq.) • Realizzazione nella parte centrale dell'ambito, a nord della nuova viabilità, di un complesso commerciale e terziario, accessibile direttamente dalla nuova viabilità principale (SC = 5.000 mq., SV complessiva < 2.500 mq per medie strutture alimentari e non) • Realizzazione nella parte sud ovest di Solarolo di un modesto completamento dell'abitato
Criteri perequativi	<p>All'intera area non edificata il POC può assegnare diritti edificatori (a fronte delle cessioni gratuite di aree previste dalla presente scheda di PSC), in misura perequata, secondo i seguenti indici: $U_t = 0,10 \text{ mq/mq}$ I diritti edificatori assegnabili dal POC ammontano in totale a: S.C. = 17.300 mq., di cui: residenza SC = 10.200 mq/mq commerciali-terziarie SC = 7.100 mq/mq</p> <p>Per la parte edificata (ST = 10.000 mq, 1.500 mq sup. coperta) il POC può prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero a fini residenziali per complessivi 2.800 mq di SC.</p> <p>Superfici complessive assegnabili dal POC: 3.020 mq di SC su aree acquisite gratuitamente dal Comune per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC a proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 10.500 mq di SC (9.000 mq. residenza, 1.500 mq. commercio/terziario).</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: SC = 33.620 mq, di cui 25.020 mq di SC per residenza (74%) e 8600 mq di terziario (26%).</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	L'assetto della viabilità principale è confermato quello del PRG vigente, con l'asse est –ovest previsto che si riallinea rispetto all'ordinamento agricolo., nel rispetto della morfologia insediativa già esistente. Altri punti di accesso di tipo residenziale di quartiere possono essere previsti dal POC rispetto alla viabilità esistente.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Area commerciale/terziario – dimensionamento preliminare - Superficie parte insediabile 18.000 mq. circa di cui: almeno il 40% aree verdi arredo spazi pedonali e ciclabili</p> <p>Area residenza e terziario diffuso – dimensionamento preliminare Superficie parte insediabile: ST = 53.000 mq. circa Altezza prevalente 2 piani, aree verdi condominiali, unitarietà del disegno paesaggistico e architettonico da realizzare in continuità con l'insediamento di Pieve.</p> <p>Area nuova Strada – dimensionamento preliminare : 24.500 mq (fascia da 350 ml X 70 ml circa) La realizzazione di un nuova viabilità è occasione per la progettazione di una strada a compatibilità totale con i tessuti urbani esistenti e con l'insediamento di progetto, di impianto prevalentemente residenziale. Le residenze non si dovranno attestare in prossimità della strada, mentre le attività commerciali potranno utilizzarla come fronte commerciale. L'area dovrà essere organizzata con spazi a verde pubblico, percorsi e arredi. .</p> <p>Area sostituzione di un insediamento produttivo -Il progetto è finalizzato alla riqualificazione dei bordo dell'insediamento residenziale di Pieve alterato dall'insediamento produttivo da dismettere. Superfici parti insediabili di proprietà privata: la capacità edificatoria è SC = 2.800 mq residenziale,.</p> <p>Dotazioni pubbliche Superfici parti di proprietà pubblica: 73.960.mq. In particolare da utilizzare per separare l'insediamento di Solarolo dal nuovo insediamento, e per edilizia residenziale sociale.</p>

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	<p>Impianti sportivi – attrezzature ricreative – altre dotazioni territoriali (sociali) – residenza – commercio al dettaglio – terziario diffuso e terziario direzionale – artigianato di servizio alla persona - viabilità</p> <p>L'ambito è definito dal PSC urbanisticamente idoneo per l'insediamento di medie strutture di vendita alimentare e non alimentari per SV < 2.500 mq complessivi.</p> <p>In sede di POC sarà individuata, attraverso la comparazione delle proposte presentate, la soluzione più adeguata per l'insediamento dell'unica struttura alimentare prevista dal PSC nel territorio di Guastalla.</p>
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	<p>Totale diritti edificatori assegnabili dal POC</p> <p>Alle proprietà: 20.100 mq. di SC, di cui 13.000 mq. residenziali</p> <p>Al Comune*: 13.520 mq. di SC, di cui 12.020 mq. residenziali</p>
-----------------------------------	--

	<p>TOTALE: 33.620 mq. di SC, di cui 25.020 mq. residenziali.</p> <p><i>* diritti aggiuntivi assegnabili dal POC su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e/o per trasferimento di diritti edificatori:</i></p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità est-ovest di interesse comunale (35.000 mq) e rete residenziale di quartiere.
Impianti e reti tecnologiche	Reti da realizzare ed adeguare quelle esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	infrastrutture da definire in rapporto agli obiettivi di sostenibilità (ad es. rete teleriscaldamento collegata a impianto di cogenerazione; impianti fotovoltaici, ecc.) Sistemazione del parco con infrastrutture adeguate (impianti di sicurezza, impianti di irrigazione, parcheggi pubblici di attestamento, ecc.)
Attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e residenza sociale	<p>AREE DI CESSIONE AL COMUNE</p> <p>Dotazioni ecologiche e aree pubbliche : 73.960 mq.</p> <p>Viabilità principale 24.500 mq</p> <p>TOTALE 98.460 mq.</p>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Dotazioni	<p>Nuova strada con fascia verde attrezzata: continuità dei percorsi, abbattimento del rumore e delle polveri scegliendo essenze arboree e soluzioni formali appropriate</p> <p>Percorribilità pedonale e ciclabile a rete</p> <p>Qualificazione energetica degli insediamenti sportivi, commerciali e residenziali .</p>
-----------	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Grande attenzione alle relazioni percettive del paesaggio e alle relazioni tra bordi già insediati e nuova edificazione. Attenzione alla realizzazione di fasce verdi a formare corridoi ecologici in direzione est ovest.
	Studio dell'assetto idraulico (recupero acque piovane, qualificazione degli insediamenti dal punto di vista della vegetazione e dell'utilizzo della risorsa acqua).

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Disegno paesaggistico e insediativo unitario in sede di primo POC. Possibilità di definire attraverso il POC stralci funzionali attuativi coerenti con uno schema di assetto complessivo.
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti SAN – GIORGIO	AN1.3
Localizzazione	Area a nord-EST dell'abitato di San Giorgio	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 58.310 mq. (di cui 10.000 mq. di sedime stradale viabilità PRG previgente)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito non edificato, a contatto con i recenti insediamenti residenziali al margine nord-est di San Giorgio.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<i>raggruppamento litologico:</i>	l'intera area ricade nell'unità 1: depositi di argine naturale (sabbie fini e sabbie limose prevalenti) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso:</i> presenta un'isobata compresa tra 17 e 20 <i>indice di capacità portante:</i> $1.0 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.2 \text{ kg/cm}^2$ <i>classe di edificabilità:</i> attitudine edificatoria del terreno buona <i>isopieze:</i> la zona ricade tra le isopieze tra 18 e 18.5.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini <i>vulnerabilità dell'acquifero:</i> vulnerabilità all'inquinamento tra media e alta
Rete fognaria	la rete fognaria è presente nell'adiacente area urbanizzata
inondabilità::	territorio di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di media vulnerabilità idrogeologica.
Limiti e condizioni	l'area non è soggetta a vincoli di tutela territoriale e paesistica, fatta eccezione per un tratto di tracciato stradale storico che attraversa l'area. (v. tav. 1.1 della sezione D –sistema della pianificazione- del Quadro Conoscitivo) Ridotta impermeabilizzazione e misure precauzionali di protezione dal rischio di inquinamento dell'acquifero attraverso impianto di raccolta delle acque di prima pioggia (area parcheggio). Adeguamento della funzionalità della rete fognaria (doppia rete).

3 – DIRETTIVE**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi della pianificazione	L'intervento residenziale ad integrazione dei tessuti edificati necessario al consolidamento della frazione costituisce l'occasione per l'acquisizione gratuita da parte del Comune di un'area, per la realizzazione dell'infrastruttura stradale di bordo dell'edificato con ampie fasce di ambientazione.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il PSC riconosce un indice perequativo per interventi residenziali di 0,10 mq./mq. di SC assegnabile dal POC, da concentrare su una superficie pari al 25% circa dell'intera area (Uf = 0,35 mq./mq.), a condizione della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di parte della restante.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	la viabilità esistente raggiunge l'area rendendola accessibile da due punti (a nord da via Bonazza e al centro da via della Gherla). Viabilità locale
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	Residenza – dotazioni territoriali (aree a parco, area sportiva), altre attività (terziario, commerciale, servizi)
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Usi residenziali: diritti edificatori SC = 5.000 mq., da utilizzare in una parte delle aree di proprietà pari a 14.600 mq. Altri usi: terziari, commerciali (solo commercio di vicinato SV < 250 mq.), artigianato di servizio: SC = 830 mq.</p> <p>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree acquisite gratuitamente dal Comune per edilizia residenziale sociale: SC = 3.070 mq.</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC a proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 1.250 mq di SC .</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: S.C. max = 10150 mq., di cui 9.320 mq di SC (92%) residenza; 830 mq di SC (8%) altri usi.</p>
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità locale connessa alla rete esistente .
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorso pedociclabile di connessione con l'insediamento di Tagliata e di Pieve centro storico.
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita al Comune di circa il 50% dell'area (29 000mq. circa), per la realizzazione di dotazioni ecologiche della strada (da collegare con quella a sud di nuova realizzazione) e di edilizia residenziale sociale, e per ospitare indici perequativi trasferiti da altri ambiti.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	L'intervento consente di realizzare un collegamento pedociclabile e carrabile a livello di quartiere alternativo alla via del Rosario. L'intervento definisce il margine nord est dell'insediamento di San Giorgio, sia fisicamente che paesaggisticamente, garantendo il distacco fisico per il consolidamento del corridoio ecologico del canale irriguo principale.
--	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Distacco dell'edificato dalla strada storica e potenziamento del verde non produttivo. Realizzazione di una fascia di mitigazione lungo la strada.
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione anche per comparti corrispondenti a stralci funzionali dello schema di assetto complessivo previo inserimento nel POC e predisposizione di PUA.
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti SAN MARTINO	AN1.4
Localizzazione	Area a nord-ovest dell'abitato di San Martino, presso la scuola elementare	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 56.000 mq. (di cui 1.000 mq. sedime stradale) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 700 mq circa.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito non edificato, a contatto con i recenti insediamenti residenziali suddiviso in due parti: al margine nord-est di San Martino, e con le attrezzature sportive ad est. L'ambito è interrotto dal complesso della scuola elementare e di una attività produttiva; la parte a sud est della via delle Ville è interclusa nell'urbanizzato esistente. Lungo la via delle Ville si trova un complesso rurale.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<i>raggruppamento litologico:</i>	l'intera area ricade nell'unità 3: depositi di piana inondabile prossimale <i>isobate del tetto del substrato sabbioso:</i> presenta un'isobata compresa tra 6 e 8 isopieze: la zona ricade tra le isopieze tra 18.5 e 19.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini vulnerabilità dell'acquifero: vulnerabilità all'inquinamento media
Rete fognaria	la rete fognaria è presente.
inondabilità::	terreno di alluvioni medio recenti alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di media vulnerabilità idrogeologica
Limiti e condizioni	Ridotta impermeabilizzazione e misure precauzionali di protezione dal rischio di inquinamento dell'acquifero attraverso impianto di raccolta delle acque di prima pioggia (area parcheggio). Adeguamento della funzionalità della rete fognaria (doppia rete).

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	L'intervento residenziale ad integrazione dei tessuti edificati è necessario al consolidamento della frazione, e costituisce l'occasione per l'acquisizione di un'area, utile per l'integrazione del campo sportivo limitrofo (come richiesto anche dal processo partecipato dei bambini delle scuole elementari) e il restauro del complesso rurale
--------------------------------	--

	con finalità a servizi.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il PSC riconosce un indice perequativo per interventi residenziali di 0,10 mq./mq. assegnabile dal POC, da concentrare su una superficie pari al 28% circa dell'intera area ($U_f = 0,35$ mq./mq.), a condizione della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di parte dell'ambito (circa 50%)

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità locale
-------------------------------	------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	Residenza – dotazioni territoriali (aree a parco, area sportiva), altre attività (terziario, commerciale, servizi) recupero edificio esistente
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Usi residenziali: diritti edificatori pari a SC = 5.600 mq. circa, da utilizzare in un'area di proprietà di 16.000 mq.</p> <p>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree acquisite gratuitamente dal Comune per edilizia residenziale sociale: SC = 1.900 mq.</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC a proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 2.000 mq di SC .</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: S.C. max = 9.500mq.; gli usi residenziali possono raggiungere il 100% Atri usi: riconversione degli edifici esistenti storici (complesso n.2013) ad usi terziari, commerciali (solo vicinato), servizi per circa 1200 mq. di SC, ed un'area pertinenziale di circa 10.000 mq.</p>
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità locale connessa alla rete esistente (Via delle Ville).
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorso pedociclabile di connessione con l'ambito AR Scuola Elementare, e con il nuovo quartiere ad est.
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita al Comune di circa il 50% delle aree (28000 mq), per la realizzazione di un parco e attrezzature sportive (da collegare alle attrezzature ad est) ed edilizia residenziale sociale o per trasferimento da altre aree.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	L'intervento consente di realizzare un collegamento pedociclabile tra un sistema di aree e percorsi pubblici: le attrezzature scolastiche, sportive e a parco nel quadrante nord di San Martino, le nuove quote di verde.
--	---

	Definisce il margine nord est dell'insediamento di San Martino, sia fisicamente che paesaggisticamente, garantendo il distacco fisico per il consolidamento del corridoio ecologico del canale irriguo principale.
--	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Distacco dell'edificato dalla via delle Ville e potenziamento del verde non produttivo.
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione anche per comparti corrispondenti a stralci funzionali di uno schema di assetto complessivo previo inserimento nel POC e predisposizione di PUA.
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti SAN GIACOMO	AN1.5
Localizzazione	Area a nord dell'abitato di San Giacomo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 33.000-71.895 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito non edificato, a contatto con i recenti insediamenti residenziali al margine nord- di San Giacomo..

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<i>raggruppamento litologico:</i>	l'intera area ricade nell'unità 3: piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso:</i> presenta un'isobata compresa tra 6 e 7 <i>indice di capacità portante:</i> $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$ <i>isopieze:</i> la zona ricade tra le isopieze tra 17 e 17.5. ed è attraversata da una linea di deflusso sotterraneo
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini <i>vulnerabilità dell'acquifero:</i> vulnerabilità all'inquinamento media
Rete fognaria	la rete fognaria è nell'insediamento limitrofo.
inondabilità:	terreno di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di media vulnerabilità idrogeologica
Limiti e condizioni	Ridotta impermeabilizzazione e misure precauzionali di protezione dal rischio di inquinamento dell'acquifero attraverso impianto di raccolta delle acque di prima pioggia (area parcheggio). Adeguamento della funzionalità della rete fognaria (doppia rete).

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	L'intervento residenziale ad integrazione dei tessuti edificati è necessario al consolidamento della frazione, e costituisce l'occasione per l'acquisizione di un'area, utile per l'integrazione delle dotazioni della frazione stessa.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale	Il PSC riconosce un indice perequativo per interventi residenziali di 0.10 mq./mq. occupabile dal PSC, da concentrare su una superficie

dell'ambito	0,10 mq./mq. assegnabile dal POC, da concentrare su una superficie pari al 25% circa dell'intera area (Uf = 0,35 mq./mq.), a condizione della cessione gratuita all'Amministrazione comunale della parte restante dell'ambito
-------------	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità locale
-------------------------------	------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	Residenza – dotazioni territoriali (aree a parco, area sportiva), altre attività (terziario, commerciale, servizi alla persona)
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Usi residenziali: diritti edificatori pari a SC = 6.190 mq. circa, da utilizzare in un'area di proprietà di 17.970 mq.</p> <p>Altri usi: usi terziari, commerciali (solo vicinato), servizi alla persona per circa 1.000 mq.di SC.</p> <p>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree acquisite gratuitamente dal Comune per edilizia residenziale sociale: SC = 500 mq.</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC a proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 1.500 mq di SC.</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: S.C. max = 9.190 mq., di cui 8.690 mq. di SC (95%) residenza, e 500 mq. (5%) altri usi.</p>
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	la viabilità esistente raggiunge l'area rendendola accessibile da est (via Ponte Pietra).
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorso pedociclabile di connessione la ciclabile esistente verso il centro di Guastalla.
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita al Comune di circa il 50% dell'area (35.000 mq. circa), per la realizzazione delle aree e infrastrutture pubbliche parcheggi, aree verdi. Tali opere dovranno essere collocate nella parte nord-est dell'area al fine di non saldare l'abitato con gli insediamenti rurali

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	L'intervento consente di realizzare un collegamento pedociclabile tra un sistema di aree e percorsi pubblici: le attrezzature scolastiche, sportive e a parco della zona centrale di Pieve, le nuove quote di verde e servizi.
--	--

	Definisce il margine nord est dell'insediamento di San Giacomo, sia fisicamente che paesaggisticamente, garantendo il distacco fisico dagli abitati rurali presenti più a nord.
--	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Distacco dell'edificato dalla Strada e potenziamento del verde non produttivo.
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione anche per comparti corrispondenti a stralci funzionali di uno schema complessivo previo inserimento nel POC e predisposizione di PUA.
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti SAN ROCCO	AN1.6
Localizzazione	Area a nord-ovest dell'abitato di San Rocco	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 34.315 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito non edificato, a contatto con i recenti insediamenti residenziali al margine nord- di San Rocco. L'area è divisa in sue sub aree: una al margine nord dell'abitato e una al margine ovest.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<i>raggruppamento litologico:</i>	l'intera area ricade nell'unità 4: depositi di piana inondabile distale (argille e argille limose con intercalazioni molto spesse (<3 m) di limi/argille soffici) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso:</i> presenta un'isobata compresa tra 6 e 7 <i>indice di capacità portante:</i> $Q_{amm} < 0.7 \text{ kg/cm}^2$ <i>isopieze:</i> la zona ricade tra le isopieze tra 16.5 e 17.5.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini <i>vulnerabilità dell'acquifero:</i> vulnerabilità all'inquinamento bassa
Rete fognaria	la rete fognaria è presente nell'adiacente territorio urbanizzato.
inondabilità::	terreno di alluvioni recenti: depositi prevalentemente argillosi neri, surtumosi, dei bacini palustri di recente bonifica.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di bassa vulnerabilità idrogeologica
Limiti e condizioni	da rilevare presenza di un dosso caratterizzato da tracciati di valore storico rilevanti nell'assetto territoriale della Provincia (v. tav. 1.1 della sezione D –sistema della pianificazione- del Quadro Conoscitivo) Ridotta impermeabilizzazione. Adeguamento della funzionalità della rete fognaria (doppia rete).

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	L'intervento residenziale ad integrazione dei tessuti edificati necessario al consolidamento della frazione costituisce l'occasione per l'acquisizione di un'area, utile per l'integrazione delle dotazioni della frazione stessa. Le dotazioni dovranno essere realizzate nella parte nord tra il campo sportivo esistente, il parcheggio e il centro sociale.
Caratteristiche urbanistiche e	Il PSC riconosce un indice perequativo assegnabile dal POC per

struttura funzionale dell'ambito	interventi residenziali pari a 0,10 mq./mq., da concentrare indicativamente su una superficie pari al 25% (8500 mq) circa dell'intera area (Uf = 0,35 mq./mq.), a condizione della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una quota minima dell'ambito (50% della St= 17.000 mq)
----------------------------------	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità locale
-------------------------------	------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	Residenza – dotazioni territoriali (aree a parco, area sportiva), altre attività (terziario, commerciale, servizi alla persona, servizi pubblici)
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Usi residenziali: diritti edificatori max pari a circa 3.000 mq. di SC, da utilizzare in un'area di proprietà di circa 8.500 mq.</p> <p>Altri usi: usi terziari, commerciali (solo vicinato), servizi alla persona, servizi pubblici per circa 400 mq di SC.</p> <p>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree acquisite gratuitamente dal Comune per edilizia residenziale sociale: SC = 500 mq.</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria possono essere assegnate dal POC a proprietà acquisite gratuitamente dal Comune, per corrispondere ad esigenze perequative del PSC in altre zone (per ospitare il trasferimento di indici perequativi), fino ad un massimo di ulteriori 2.000 mq di SC.</p> <p>In totale la capacità insediativa massima è pari a: S.C. max = 5.900 mq., di cui 5.500 mq. di SC (93%) residenza, e 400 mq. (7%) altri usi.</p>
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	La viabilità in corso di realizzazione raggiunge l'area rendendola accessibile da est (via Ponte Pietra).
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorso pedociclabile di connessione con la ciclabile da realizzare verso il centro di Guastalla.
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita al Comune di un'area (17.000 mq. circa), per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche, di parcheggi, aree verdi ed edilizia residenziale sociale, e per trasferimento di indici perequativi da altri ambiti.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	L'intervento consente di realizzare un collegamento pedociclabile tra un sistema di aree e percorsi pubblici: le attrezzature scolastiche, sportive e a parco nel quadrante nord di San Rocco, le nuove quote di verde.
--	---

	Definisce il margine nord ovest dell'insediamento di San Rocco, sia fisicamente che paesaggisticamente, garantendo il distacco fisico dagli abitati rurali esistenti a nord.
--	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Distacco dell'edificato dalla strada e potenziamento del verde di quartiere.
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione anche per comparti corrispondenti a stralci funzionali di uno schema complessivo, previo inserimento nel POC e predisposizione di PUA.
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti produttivi SAN GIACOMO NORD	APC. N2
Localizzazione	Aree a nord dell'area produttiva di San Giacomo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 414.098 mq. – di cui 240.408 mq di APC e 173.690 mq a destinazione dotazioni ecologiche ECO.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito non edificato, a contatto con i recenti insediamenti produttivi al margine nord di San Giacomo..

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<i>raggruppamento litologico:</i>	l'intera area ricade nell'unità 3: piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso:</i> presenta un'isobata compresa tra 6 e 7 <i>indice di capacità portante:</i> $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$ <i>isopieze:</i> la zona ricade tra le isopieze tra 17 e 17.5. ed è attraversata da una linea di deflusso sotterraneo
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini <i>vulnerabilità dell'acquifero:</i> vulnerabilità all'inquinamento media
Rete fognaria	la rete fognaria è nell'insediamento limitrofo.
inondabilità:	terreno di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di media vulnerabilità idrogeologica
Limiti e condizioni	Ridotta impermeabilizzazione e misure precauzionali di protezione dal rischio di inquinamento dell'acquifero attraverso impianto di raccolta delle acque di prima pioggia (area parcheggio). Adeguamento della funzionalità della rete fognaria (doppia rete).

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	L'intervento è necessario al completamento del polo produttivo esistente di San Giacomo, attraverso la realizzazione del Polo Funzionale Scalo Merci di San Giacomo di rilievo provinciale, l'individuazione di nuove aree produttive destinate al trasferimento di aziende con sede a Guastalla e situate in situazioni incongrue; inoltre
--------------------------------	---

	<p>costituisce l'occasione per l'acquisizione di aree ECO, utili per la realizzazione delle dotazioni ambientali dell'intero polo. Il Polo funzionale avrà le seguenti caratteristiche:</p> <p>1) Caratterizzazione funzionale prevalente: nodo di scambio intermodale merci, funzioni logistiche;</p> <p>2) Obiettivi specifici: potenziamento dello scalo merci in relazione alla possibilità di estensione del servizio verso la domanda espressa dal bacino manifatturiero del distretto della Bassa Reggiana;</p> <p>3) Politiche ed azioni: in sede di Accordo territoriale saranno definite, in accordo con l'ente gestore, le linee evolutive del polo, l'assetto urbanistico di massima e gli interventi necessari per il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, definendo le misure ed opere per garantire la sostenibilità ambientale, gli aspetti riguardanti la programmazione temporale ed operativa-attuativa degli interventi.</p> <p>4) Bacino d'utenza: sistema produttivo locale della bassa reggiana.</p>
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il PSC riconosce un indice perequativo per interventi produttivi di 0,15 mq./mq. assegnabile dal POC, da concentrare su una superficie pari al 30% circa dell'intera area (Uf max = 0,5 mq./mq.), da situare nella zona Nord

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità locale e di servizio allo scalo merci in continuità con quella esistente.
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	Attività produttive in prevalenza industriali - scalo merci – logistica - dotazioni territoriali per le mitigazioni e aree a parco, piste ciclabili, altre attività (terziario, commerciale, servizi all'industria)
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Usi produttivi: diritti edificatori pari a SC = 60.000 mq. circa.</p> <p>Altri usi: usi terziari, commerciali, servizi per circa 2.115 mq.di SC.</p> <p>Altre quote di capacità edificatoria una tantum possono essere assegnate dal POC, per corrispondere ad esigenze di trasferimento di aziende da altre zone del territorio comunale, fino ad un massimo di utilizzazione fondiaria delle aree produttive di 0.6 mq/mq.</p> <p>Il 50 % delle aree sarà convenzionato con l'Amministrazione comunale.</p> <p>In totale la capacità insediativa di riferimento è pari a: S.C. max = 62.115 mq., di cui 60.000 mq. di SC (96,6%) produttivo, e 2.115 mq. (3,4%) altri usi.</p>
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	la viabilità esistente raggiunge l'area rendendola accessibile da sud.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorso pedociclabile di connessione con verso il centro di Guastalla, percorso pedociclabile del Crostolo
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita al Comune delle aree, per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche parcheggi, aree verdi e mitigazioni .

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	<p>Realizzazione di ampie zone verdi (al minimo la fascia di rispetto di 150 m) lungo il Crostolo per mitigare gli effetti ambientali e paesaggistici e al fine di realizzare un vero e proprio corridoio verde in connessione con l'area golenale e gli altri corridoi previsti dal PSC. Inoltre dovrà essere mantenuta a verde, e piantumata con essenze arboree non produttive la zona situata tra la ferrovia e la Cispadana.</p> <p>Realizzazione di fasce di protezione ambientale a protezione degli edifici residenziali esistenti per i quali il POC non preveda il trasferimento e cambio d'uso.</p> <p>Realizzazione del collegamento pedociclabile verso il centro e lungo il Crostolo.</p> <p>Definizione del margine nord dell'insediamento produttivo di San Giacomo, sia fisicamente che paesaggisticamente, garantendo il distacco fisico dagli abitati residenziali presenti più a nord e la realizzazione di una parte del corridoio verde individuato nel PSC (fascia boscata).</p>
--	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Potenziamento del verde non produttivo e mitigazioni ambientali per inquinamento acustico ed atmosferico.
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione per comparti anche come stralci funzionali di uno schema complessivo previo inserimento nel POC e predisposizione di PUA.
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti produttivi SAN GIACOMO SUD	APC.N2
Localizzazione	Aree a sud dell'area produttiva di San Giacomo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 199.394 mq. – di cui 138.247 mq di APC e 61.147 mq a destinazione ECO.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito non edificato, a contatto con i recenti insediamenti produttivi al margine sud di San Giacomo. Parte dell'area è di proprietà comunale.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<i>raggruppamento litologico:</i>	l'intera area ricade nell'unità 3: piana inondabile prossimale (limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini) <i>isobate del tetto del substrato sabbioso:</i> presenta un'isobata compresa tra 6 e 7 <i>indice di capacità portante:</i> $0.8 \text{ kg/cm}^2 < Q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$ <i>isopieze:</i> la zona ricade tra le isopieze tra 17 e 17.5. ed è attraversata da una linea di deflusso sotterraneo
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> limi prevalenti, localmente intercalazioni lenticolari di limi/argille soffici o sabbie fini <i>vulnerabilità dell'acquifero:</i> vulnerabilità all'inquinamento media
Rete fognaria	la rete fognaria è nell'insediamento limitrofo.
inondabilità:	terreno di alluvioni medio recenti: alluvioni argillose e lenti limose della Bassa Pianura, anche attualmente esondabili; basso terrazzo ghiaioso- sabbioso, fissato e coltivato lungo i torrenti.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di media vulnerabilità idrogeologica
Limiti e condizioni	Ridotta impermeabilizzazione e misure precauzionali di protezione dal rischio di inquinamento dell'acquifero attraverso impianto di raccolta delle acque di prima pioggia (area parcheggio). Adeguamento della funzionalità della rete fognaria (doppia rete). Impianti di Alta Tensione esistenti.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	L'intervento è necessario al completamento del polo produttivo esistente di San Giacomo, con l'obiettivo di valorizzare le aree di proprietà comunale e completare l'insediamento produttivo nella parte più a ovest mentre in quella a est l'obiettivo è integrare le dotazioni di servizi anche di tipo commerciale dell'intero ambito produttivo.
--------------------------------	--

Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il PSC riconosce un indice perequativo per interventi produttivi di 0,15 mq./mq. assegnabile dal POC, da concentrare su una superficie pari al 30% circa dell'intera area (Uf max = 0,5 mq./mq.).
---	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità locale e di servizio allo scalo merci in continuità con quella esistente.
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	Attività produttive a prevalenza industriali — logistica - dotazioni territoriali per le mitigazioni e aree a parco, piste ciclabili, altre attività (terziario, commerciale, servizi all'industria) L'ambito è definito dal PSC urbanisticamente idoneo per l'insediamento di una o più medie strutture di vendita non alimentari, per SV < 2.500 mq complessiva.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Usi produttivi: diritti edificatori pari a SC = 10.000 mq. circa. Altri usi: usi terziari, commerciali, servizi per circa 19.910 mq. di SC. Altre quote di capacità edificatoria una tantum possono essere assegnate dal POC, per corrispondere ad esigenze di trasferimento di aziende da altre zone del territorio comunale, fino ad un massimo di utilizzazione fondiaria delle aree produttive di 0.6 mq/mq. Il 50% delle aree sarà convenzionato con l'amministrazione comunale. In totale la capacità insediativa di riferimento è pari a: S.C. max = 29.910 mq., di cui 10.000 mq. di SC (33,4%) produttivo, e 19910 mq. (66,6%) altri usi.
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	la viabilità esistente collega l'area rendendola accessibile da sud.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorso pedociclabile di connessione verso il centro di Guastalla, percorso pedociclabile del Crostolo
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita al Comune delle aree, per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche parcheggi, aree verdi e mitigazioni .

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Realizzazione di ampie zone (al minimo la fascia di rispetto di 150 m) verdi lungo il Crostolo per mitigare gli effetti ambientali e paesaggistici e al fine di realizzare un vero e proprio corridoio verde in connessione con l'area Golenale e gli altri corridoi ecologici previsti dal PSC.. Realizzazione di fasce di protezione ambientale a protezione degli edifici residenziali esistenti per i quali il POC non preveda il trasferimento e cambio d'uso.
--	--

	Realizzazione del collegamento pedociclabile verso il centro e lungo il Crostolo. Definizione del margine sud dell'insediamento produttivo di San Giacomo, sia fisicamente che paesaggisticamente, pertanto il margine sud prospiciente la strada statale dovrà essere progettato tenendo conto in particolare degli aspetti paesaggistici.
--	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Potenziamento del verde non produttivo e mitigazione ambientali per inquinamento acustico ed atmosferico ed elettromagnetismo.
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione per comparti anche per parti funzionali di uno schema di assetto generale previo inserimento nel POC e predisposizione di PUA.
-----	---