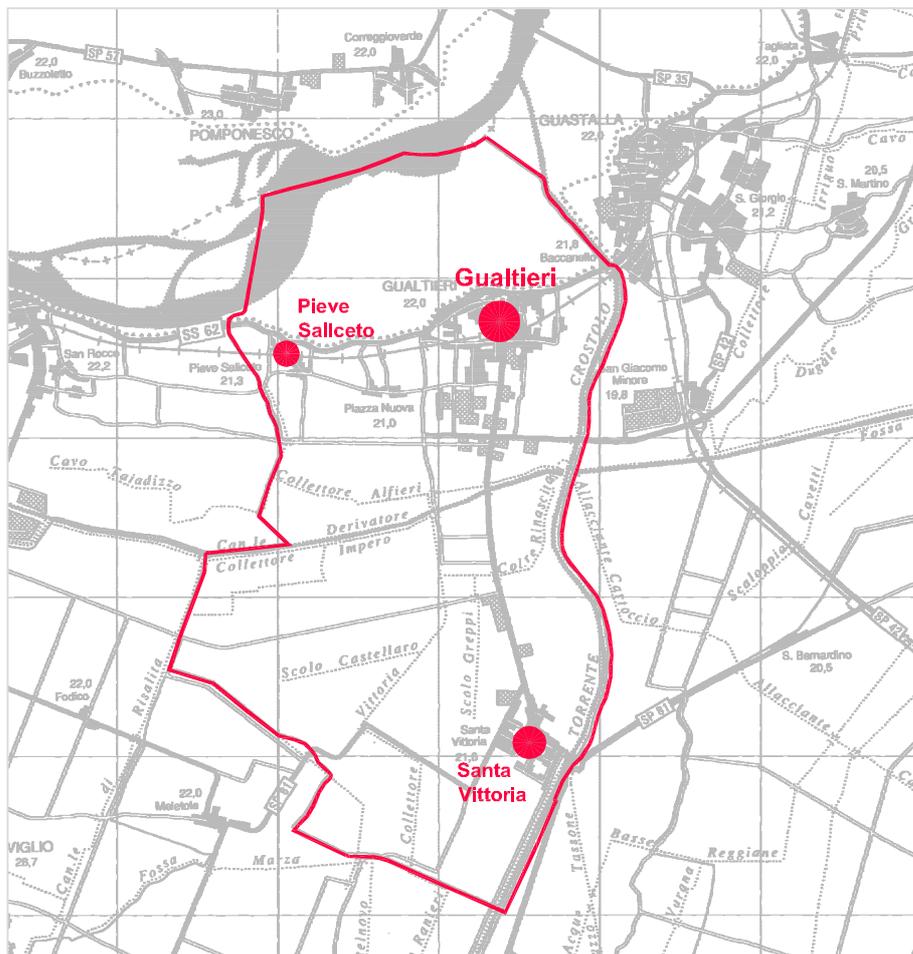


PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI GUALTIERI

PS2.1

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Art.28 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

Adottato con D.C. n° 47 del 27-07-2012

Approvato con D.C. n° del

Schede Norma/VAS relative agli ambiti di riqualificazione e di trasformazione

Vol. PS2.1

ccdp



centro cooperativo di progettazione sc
architettura Ingegneria urbanistica

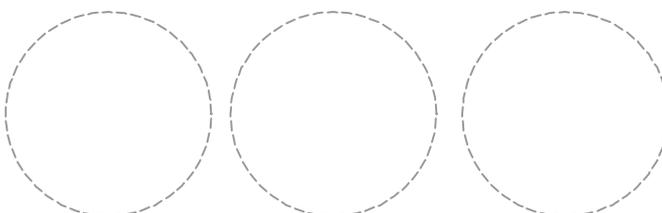
via Lombardia n.7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352



Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario





P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(Art. 28 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n°20)

Schede Norma/Vas relative agli ambiti di riqualificazione e di trasformazione

Progettista responsabile:
Arch. Aldo Caiti

Gruppo di lavoro CCDP:
Grazia Bagnacani (Coordinamento)
Simone Caiti
Simonetta Luciani
Caterina Lucenti

Consulenti VAS/ValSAT:
Studio Alfa di Reggio Emilia

Analisi geologico - ambientale:
Dr. Geol. Sergio Lasagna

*Redazione Carta archeologica e
Carta della Potenzialità archeologica*
Dott. Ivan Chiesi
(AR/S Archeosistemi s.c.)

Marzo 2014

Centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
Architettura Ingegneria Urbanistica

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

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



**SCHEDE NORMATIVE E DI VALSAT
RELATIVE AGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E DI TRASFORMAZIONE**

INDICE

AMBITI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

AMBITI PRODUTTIVI DA TRASFORMARE AD USI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA

APT_a - Capoluogo (Ex Cantine Chierici)

APT_b - Santa Vittoria

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A P.U.A.

ANR_a - Capoluogo (Gualtieri Ovest)

ANR_b - Capoluogo (Gualtieri Est)

ANR_c - Pieve Saliceto

ANR_d - Santa Vittoria

ANR_e - Capoluogo

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE TRAMITE P.U.A.

APIE_a - Capoluogo

APIE_b - Santa Vittoria

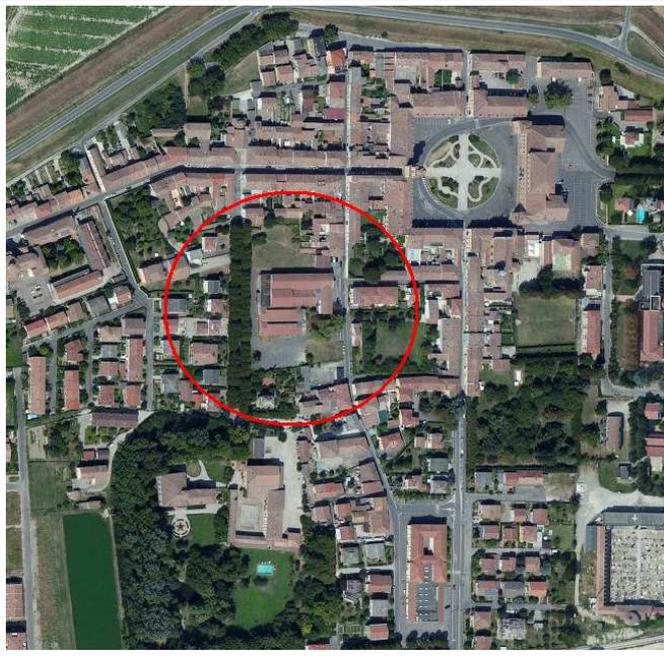
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI SOGGETTI A P.U.A.

APCa - Capoluogo

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	APT_a
AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE	

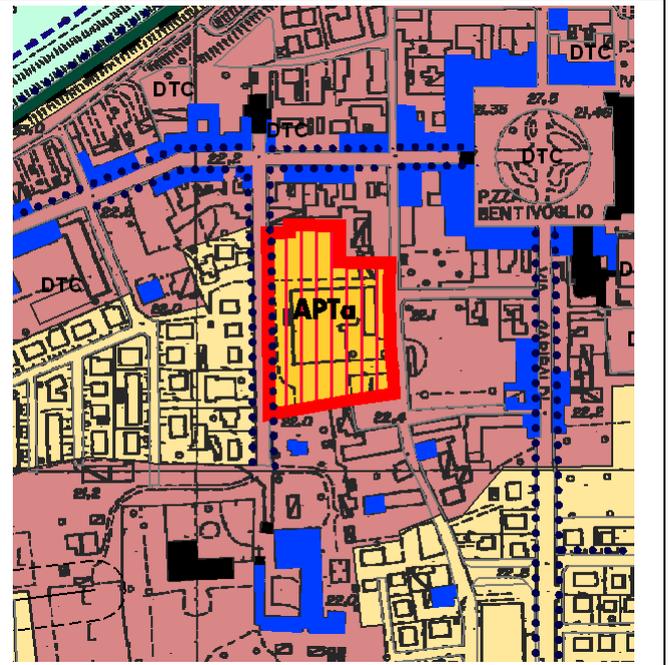
GUALTIERI – AMBITO APT_a “EX CANTINE CHIERICI”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



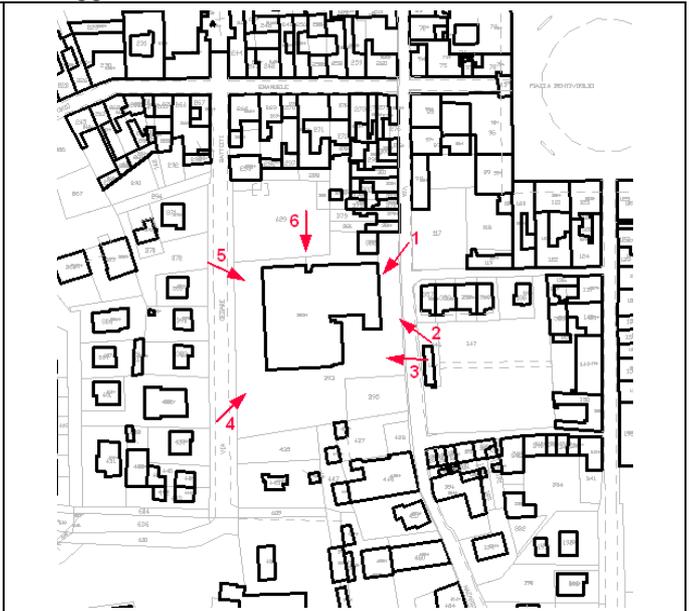
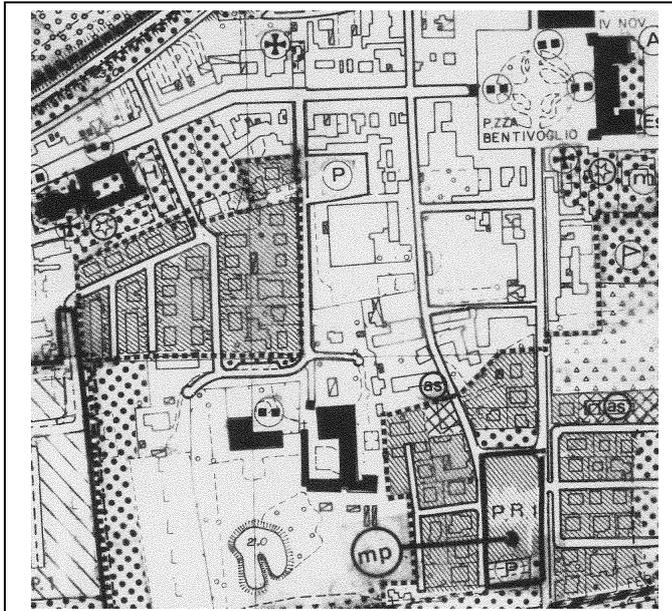
ESTRATTO PRG PREVIGENTE

(riduzione dalla scala 1:5000)

ESTRATTO CATASTALE

(riduzione dalla scala 1:5000)

con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto al Maggio 2012



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

APT_a

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL MAGGIO 2012



1



2



3



4



5



6

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	APT_a
AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE	

APT_a "EX-CANTINE CHIERICI"		AMBITO PRODUTTIVO DA TRASFORMARE AD USI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA	
Localizzazione		Gualtieri – settore centrale dell'abitato, tra Via C. Battisti e Via N. Sauro	
1) QUADRO CONOSCITIVO			
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali			
Superficie territoriale	ST = circa 8.700 mq.		
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito occupato dagli edifici delle Ex Cantine Chierici localizzato nel centro storico del capoluogo, da riconvertire ad usi prevalentemente residenziali attraverso interventi di riqualificazione ambientale ed urbanistica.		
b) caratteristiche geologico - sismiche			
Geomorfologia	Dosso di pianura con morfologia pianeggiante; quote altimetriche di circa 21 m.s.l.m.		
Litologia	Terreni prevalentemente limosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe; substrato sabbioso a circa 13-14 m di profondità		
Vulnerabilità all'inquinamento	Media (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)		
Drenaggio acque superficiali	Discreto loc. difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-7} \div 10^{-8}$ m/sec.		
Falda acquifera	Livello massimo = 1.0 – 1.5 m da p.c., eccezionalmente 0.5 m da p.c.		
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $0.8 \text{ kg/cm}^2 < q_{\text{amm}} < 1 \text{ kg/cm}^2$		
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)		PGA (D.A.L. 112/2007)
	3		0.095
Caratterizzazione sismica	Vs30= 249 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C		
Effetti attesi	Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali: $FA_{\text{PGA}} = 1.5$ $FA_{\text{IS}} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $FA_{\text{IS}} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.3$ Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m		
2) OBIETTIVI SOCIALI			
Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con riserva di una quota da destinare ad ERS per affrontare il problema casa con risposte adeguate alla domanda di case in affitto e/o a prezzi convenzionati per i ceti sociali meno abbienti, per le giovani coppie e gli anziani.			

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

APT_a**3) DIRETTIVE**

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

L'impianto urbanistico di progetto dovrà essere orientato al più corretto inserimento delle nuove edificazioni nel contesto storico, di cui dovrà essere rispettato il sistema viabilistico d'impianto, la trama urbanistico – edilizia di valore storico – testimoniale, gli elementi di arredo di pregio ambientale con particolare riferimento ai viali alberati e all'impianto verde di pregio.

I nuovi interventi edificatori dovranno altresì perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di orientamento e massimizzando le aree sistemate a verde profondo, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali di connessione al sistema dei servizi.

Parte della volumetria dovrà essere delocalizzata all'interno degli ambiti ANR (le quantità da delocalizzare sono da definire in sede di POC), al fine di rendere l'intervento di riqualificazione maggiormente compatibile con il contesto insediativo in cui si inserisce.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max	UT = 0,40 mq/mq
SC costruibile max	SC totale max = 8.700 x 0,40 = mq 3.480 suddivisa in: - SC di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (8.700 x 0,35) = mq 3.045, dei quali 2.610 mq di SC per edilizia privata e 435 mq di SC per edilizia ERS - SC aggiuntiva (8.700 x 0,05) = mq 435 (max 174 mq SC per ERS supplementari e max 261 mq SC terziari/commerciali)
N° alloggi costruibili	Minimo 34 – Massimo 36
Superficie Fondiaria max	Da definire in sede di POC
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 3.219 mq di SC, corrispondenti a 87 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab); gli usi complementari alla residenza e con essa compatibili (terziari/commerciali) sono ammessi per una capacità insediativa massima di 261 mq di SC.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ Realizzazione : delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

APT_a

	<ul style="list-style-type: none">▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde, con utilizzo di specie autoctone per la dotazione di verde urbano.▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici.▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza cambio d'uso degli edifici esistenti, manutenzione delle aree di pertinenza, realizzazione, esclusivamente per motivi di pubblica utilità, di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

APT_a**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE****VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE****PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI**

Dosso di Pianura.	<i>Potenziali conflitti</i>
	Impermeabilizzazione dei suoli

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI

Nessuno	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

SISTEMA ANTROPICOLinee tecnologiche:

L'area risulta dotata di una buona copertura del reticolo idrico/fognario per cui non si prevedono problemi per l'allacciamento dell'ambito alla rete di approvvigionamento idrico né alla rete fognaria.

Si segnala la presenza di una cabina di trasformazione MT/BT sull'area, per cui sarà da considerare la fascia di rispetto in fase di progettazione.

Viabilità:

Presenza di viabilità di collegamento dal comparto verso le principali direttrici di spostamento.

Vicinanza delle fermate di TPL su gomma e su ferrovia.

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	%: 70
	Suolo Agricolo	Area già edificata da recuperare
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: <20
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 100 e 500
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: $150 (l/ab*d) * 87 ab = 13,1 m^3/d * 365 = 4.763 mc/anno$
	Acqua scaricata nera	mc/g: $13,1*5*0.8 = 52,4 mc/g$ circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica complessivo	kWh/anno: $1200*87=104400$ (fonte ENEA)
	Consumo energia termica	kWh/mq anno: 81.3 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2434 GG) con SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione %: 155
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $0,724 * 87ab / 1000 = 63$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	%: 63.1 (fonte OPR)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 0,54 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,18 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 626 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	DPA: per media tensione metri 9
	Classe acustica	Classe acustica: 3
	Salto di classe acustica aree contermini	Differenza: 0

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE	APT_a

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Considerata la vicinanza dell'area all'argine maestro del F. Po, è fatto divieto di realizzare corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati a profondità inferiore a 1 m dal piano campagna.
 E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.5 m rispetto al piano campagna.
 Adeguamento rete fognaria.
 Valutazione della opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.
 Tecniche di urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.
 Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.
 Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007.

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante; - Utilizzare sistemi per il contenimento dei consumi (tipo frangigetto, riduttori di flusso); - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 10% di ST a verde; - Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità; - Realizzazione di fasce alberate per la mitigazione visiva.
Sistema agricolo	-	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici Presenza Cabina di trasformazione MT/BT	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita; - Si segnala la presenza di una cabina di trasformazione MT/BT sull'area, per cui sarà da considerare la fascia di rispetto in fase di progettazione.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

APTb

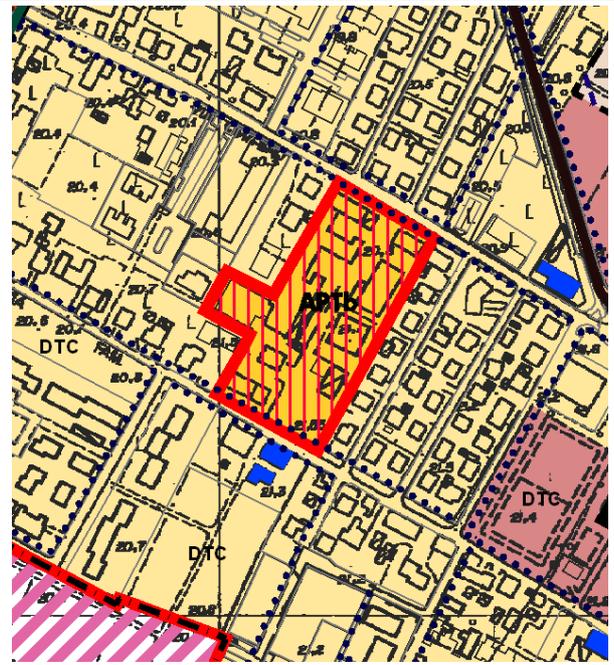
SANTA VITTORIA – AMBITO APTb “SANTA VITTORIA”

ORTOFOTO

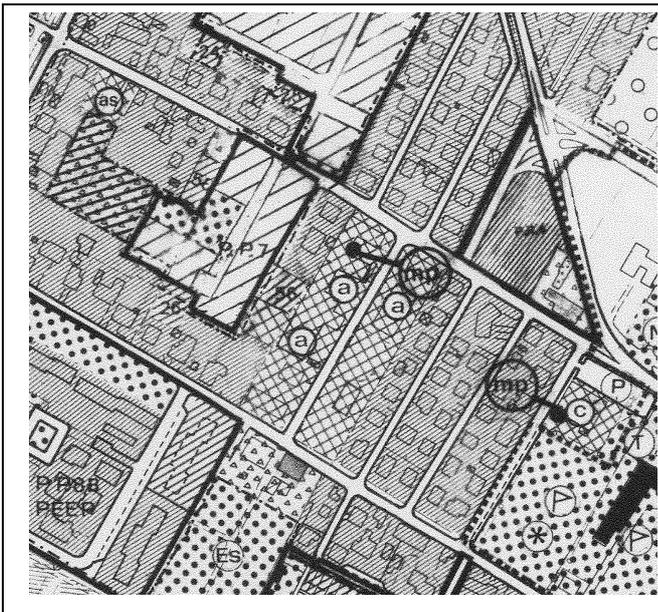


ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO CATASTALE (riduzione dalla scala 1:5000)

con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto al Maggio 2012



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

APTb

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL MAGGIO 2012



1



2



3



4



5



6

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

APTb

APTb "SANTA VITTORIA"	AMBITO PRODUTTIVO DA TRASFORMARE AD USI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA	
Localizzazione	Santa Vittoria – settore centrale dell'abitato, attestato su Via Verdi	
1) QUADRO CONOSCITIVO		
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali		
Superficie territoriale	ST = circa 15.600 mq.	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato ubicato nel cuore dell'abitato di Santa Vittoria all'interno di tessuti residenziali, sul quale insistono edifici produttivi da riconvertire ad usi residenziali per il miglioramento della qualità urbana della frazione.	
b) caratteristiche geologico - sismiche		
Geomorfologia	Morfologia pianeggiante; quote altimetriche di circa 20 m.s.l.m.	
Litologia	Terreni prevalentemente limoso-argillosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe; substrato sabbioso discontinuo rinvenibile a partire da circa 16 m di profondità	
Vulnerabilità all'inquinamento	Bassa (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)	
Drenaggio acque superficiali	Difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-8} \div 10^{-9}$ m/sec.	
Falda acquifera	Livello massimo = 1.0 – 1.5 m da p.c., eccezionalmente 0.5 m da p.c.	
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $0.6 \text{ kg/cm}^2 < q_{amm} < 0.8 \text{ kg/cm}^2$	
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)	PGA (D.A.L. 112/2007)
	3	0.095
Caratterizzazione sismica	Vs30= 204 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C	
Effetti attesi	Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali: $FA_{PGA} = 1.5$ $FA_{IS} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $FA_{IS} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.5$ Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m	
2) OBIETTIVI SOCIALI		
Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con riserva di una quota da destinare ad ERS per affrontare il problema casa con risposte adeguate alla domanda di case in affitto e/o a prezzi convenzionati per i ceti sociali meno abbienti, per le giovani coppie e gli anziani.		

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

APTb

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale, che potrà essere inserito nel POC anche per stralci funzionali.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max	UT = 0,30 mq/mq
SC costruibile max	SC totale max = 15.600 x 0,30 = mq 4.680 suddivisa in: - SC di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (15.600 x 0,25) = mq 3.900, dei quali 3.120 mq di SC per edilizia privata e 780 mq di SC per edilizia ERS - SC aggiuntiva (15.600 x 0,05) = mq 780 di SC (max 312 mq SC per ERS supplementari; max 468 mq SC terziari/commerciali)
N° alloggi costruibili	Minimo 44 – Massimo 47
Superficie Fondiaria max	Da definire in sede di POC
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da definire in sede di POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 4.212 mq di SC, corrispondenti a 114 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab); gli usi complementari alla residenza e con essa compatibili (terziari/commerciali) sono ammessi per una capacità insediativa massima di 468 mq di SC.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge ▪ Realizzazione : delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde, con utilizzo di specie autoctone per la dotazione di verde urbano. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

APTb

Interventi ammessi prima
dell'inserimento nel POC

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza cambio d'uso degli edifici esistenti per la prosecuzione delle attività produttive compatibili con la residenza presenti alla data di adozione del PSC, manutenzione delle aree di pertinenza, realizzazione, esclusivamente per motivi di pubblica utilità, di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

APTb

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI**

Nessuno.	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI

Nessuno	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

SISTEMA ANTROPICOLinee tecnologiche:

L'area risulta dotata di una buona copertura del reticolo idrico/fognario per cui non si prevedono problemi per l'allacciamento dell'ambito alla rete di approvvigionamento idrico ne alla rete fognaria.

Si segnala la presenza di una cabina di trasformazione MT/BT sull'area, per cui sarà da considerare la fascia di rispetto in fase di progettazione.

Viabilità:

Presenza di viabilità di collegamento dal comparto verso le principali direttrici di spostamento.

Vicinanza delle fermate di TPL su gomma.

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	‰: 70
	Suolo Agricolo	Area già edificata da recuperare
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: <20
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 100 e 500
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: $150 (l/ab*d) * 114 ab = 17,1 m^3/d * 365 = 6.242 mc/anno$
	Acqua scaricata nera	mc/g: $17,1*5*0.8 = 68 mc/g$ circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica complessivo	kWh/anno: $1200*114=136800$ (fonte ENEA)
	Consumo energia termica	kWh/mq anno: 81.3 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2434 GG) con SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione ‰: 155
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $0,724 * 114 ab = 83$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	‰: 63.1 (fonte OPR)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 0,18 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,15 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 821 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	DPA: per media tensione metri 9
	Classe acustica	Classe acustica: 2
	Salto di classe acustica aree contermini	Differenza: 0

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	APTb

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

E' sconsigliata la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati; nel caso si volesse comunque procedere alla realizzazione degli stessi si dovranno prevedere opere di impermeabilizzazione a perfetta tenuta.
 E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.5 m rispetto al piano campagna.
 Adeguamento rete fognaria.
 Valutazione della opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.
 Tecniche di urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.
 Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.
 Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007.

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante; - Utilizzare sistemi per il contenimento dei consumi (tipo frangigetto, riduttori di flusso); - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 10% di ST a verde; - Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità; - Realizzazione di fasce alberate per la mitigazione visiva.
Sistema agricolo	-	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici Presenza Cabina di trasformazione MT/BT	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita; - Si segnala la presenza di una cabina di trasformazione MT/BT sull'area, per cui sarà da considerare la fascia di rispetto in fase di progettazione.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

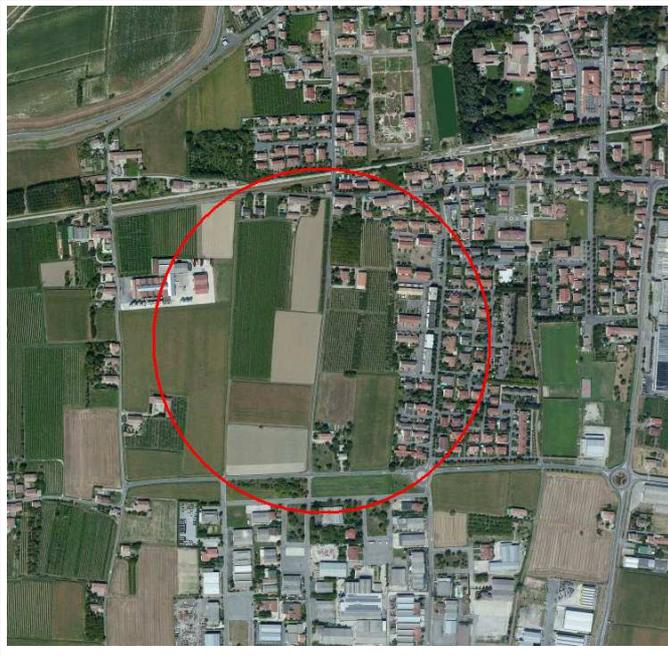
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRa

GUALTIERI – AMBITO ANRa “GUALTIERI OVEST”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



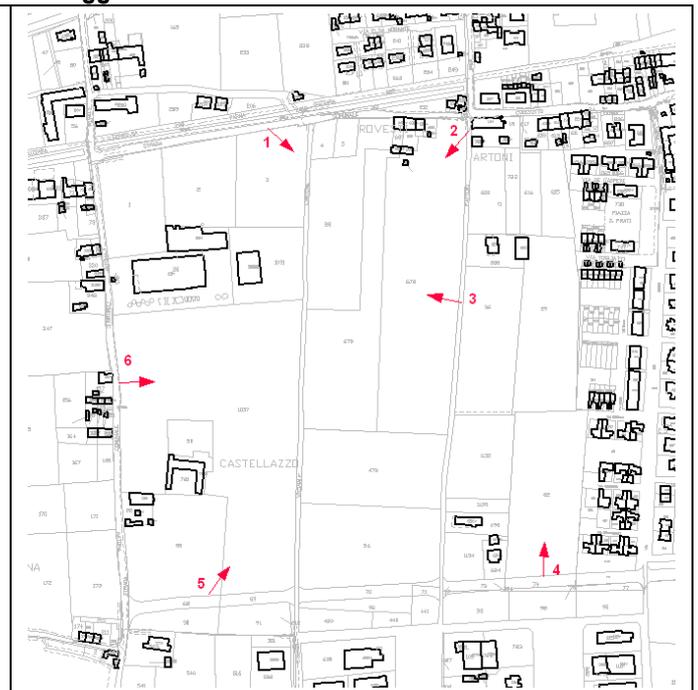
ESTRATTO PRG PREVIGENTE

(riduzione dalla scala 1:5000)

ESTRATTO CATASTALE

(riduzione dalla scala 1:5000)

con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto al Maggio 2012



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRa

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL MAGGIO 2012



1



2



3



4



5



6

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRa
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

ANRa "GUALTIERI OVEST"	AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA	
Localizzazione	Gualtieri – settore occidentale dell'abitato	
1) QUADRO CONOSCITIVO		
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali		
Superficie territoriale	ST = circa 89.400 mq.	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito periurbano per l'estendimento dei tessuti residenziali nella porzione occidentale del capoluogo, compreso tra via Allende e Via Codisotto a Sera. L'ambito è destinato ad usi residenziali, a verde di ambientazione stradale e di mitigazione degli impatti, a verde pubblico per la formazione di un parco di quartiere.	
b) caratteristiche geologico - sismiche		
Geomorfologia	Morfologia pianeggiante; quote altimetriche di circa 21 m.s.l.m.	
Litologia	Terreni prevalentemente limosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe; substrato sabbioso a circa 13 - 14 m di profondità	
Vulnerabilità all'inquinamento	Media (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)	
Drenaggio acque superficiali	Discreto, localmente difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-7} \div 10^{-8}$ m/sec.	
Falda acquifera	Livello massimo = 1.0 – 1.5 m da p.c., eccezionalmente 0.5 m da p.c.	
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $0.8 \text{ kg/cm}^2 < q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$	
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)	PGA (D.A.L. 112/2007)
	3	0.095
Caratterizzazione sismica	Vs30= 227 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C	
Effetti attesi	Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali: $F_{PGA} = 1.5$ $F_{A_{IS}} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $F_{A_{IS}} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.3$ Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m	
2) OBIETTIVI SOCIALI		
Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con reperimento di quote di ERS per affrontare il problema casa con risposte adeguate alla domanda di case in affitto e/o a prezzi convenzionati per i ceti sociali meno abbienti, per le giovani coppie e gli anziani. Realizzazione di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi e delle aree a verde pubblico da definire in sede di POC.		

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRa

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di alloggi in tipologie a basso impatto ambientale, attuabile tramite l'individuazione di stralci funzionali da definire in sede di POC. (Si precisa che l'organizzazione del comparto evidenziata in cartografia di PSC viene riportata a titolo indicativo e che le soluzioni di assetto urbanistico definitivo dovranno essere elaborate in sede di POC e di PUA).

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio e prevedendo la messa a dimora di cortine alberate e fasce di ambientazione per la mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture per la viabilità di scorrimento.

Le aree di verde pubblico dovranno essere connesse con un sistema di percorsi ciclo-pedonali senza soluzione di continuità ai servizi esistenti nel contesto urbano.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max	UT = 0,14 mq/mq
SC costruibile max	SC totale max (89.400 x 0,14) = mq 12.516 suddivisa in: - SC di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (89.400 x 0,10) = mq 8.940, dei quali 7.152 mq di SC per edilizia privata e 1.788 mq di SC per edilizia ERS - SC aggiuntiva per delocalizzazioni/perequazione (89.400 x 0,04) = mq 3.576 (dei quali 1.560 mq riservati alla SMIA spa come stabilito nell'Accordo sottoscritto in data 21/02/2014)
N° alloggi costruibili	Minimo 99 – Massimo 139
Superficie fondiaria max	33.000 Mq.
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 12.516 mq di SC, corrispondenti a 338 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili (terziari/commerciali) in misura non superiore al 20%, con un massimo di 800 Mq di SV nel caso di insediamento di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali. ▪ Realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, del tratto del nuovo tracciato stradale denominato "Variante Ovest" e della rotatoria indicata nello schema di massima del PSC, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di adeguata fascia di ambientazione e mitigazione di Via Allende e del tratto del nuovo tracciato "Variante Ovest", da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione : delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali, della Bonifica, dell'ARPA, dell'AUSL, di Enia, nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP 2010. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

ANRa

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	<ul style="list-style-type: none">▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.▪ Previsione di superficie minima del 60% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato), compresa la quota a verde pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.▪ Nelle fasce verdi di ambientazione, andranno preferite essenze con apparato fogliare in grado di massimizzare gli effetti di trattenuta degli inquinanti e metabolizzazione delle sostanze trattenute.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRa

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI	
Dosso di Pianura sulla porzione nord del comparto.	<i>Potenziali conflitti</i>
	Impermeabilizzazione del suolo
INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI	
Nessuna	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno
SISTEMA ANTROPICO	
<u>Linee tecnologiche:</u> Ambito di nuovo insediamento contiguo al territorio urbanizzato del capoluogo con completa presenza di tutti i sistemi a rete a cui andranno interconnessi i futuri tratti. Si segnala la possibile interferenza lungo i lati ovest e sud con le fasce di rispetto e di attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.	
<u>Viabilità:</u> Il comparto è attraversato da Via Fattori ed è collocato tra Via Allende e Via Codisotto a Sera che sono direttamente connesse con la viabilità principale. Vicinanze delle fermate di TPL su gomma e su ferrovia.	

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	‰: 40
	Suolo Agricolo	-89.400
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: <20
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 100 e 500
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: $150 (l/ab*d) * 338 ab = 50,7 m^3/d * 365 = 18'506 mc/anno$
	Acqua scaricata nera	mc/g: $50,7 * 5 * 0.8 = 203 mc/g$ circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica complessivo	kWh/anno: $1200 * 338 = 405'600$ (fonte ENEA)
	Consumo energia termica	kWh/mq anno: 81.3 (tab A1 DGR 1366/2011). Zona climatica E (2434 GG) con SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione ‰: + 36
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $0,724 * 338 ab = 245$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	‰: 63.1 (fonte OPR, anno 2012)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 6,38 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,64 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 3.473 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	DPA: per media tensione metri 9
	Classe acustica	Classe acustica: 2
	Salto di classe acustica	Differenza: 1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRa
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

E' sconsigliata la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati, nel caso si volesse comunque procedere alla realizzazione degli stessi si dovranno prevedere opere di impermeabilizzazione a perfetta tenuta.
 E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.5 m rispetto al piano campagna.
 Adeguamento rete fognaria.
 Valutazione dell'opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.
 Tecniche d'urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.
 Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.
 Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007.

MATRICE DELLE CRITICITÀ / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi Incremento aree impermeabilizzate	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante; - Utilizzare sistemi per il contenimento dei consumi (tipo frangigetto, riduttori di flusso); - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 40% di ST a verde; - Utilizzo d'essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità; - Realizzazione di fasce alberate per la mitigazione visiva.
Sistema agricolo	Sottrazione di SAU in ambito periurbano	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici Presenza linea MT Vicinanze con viabilità ad intenso traffico	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Vista la vicinanza di una strada ad intenso traffico, con il documento di previsione di clima/impatto acustico, si dovrà verificare il rispetto dei limiti di zona. Indicativamente, in assenza di barriere acustiche, il rispetto del limite di zona si ottiene oltre 45 metri da via Allende - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita; - Possibile interferenza lungo i lati ovest e sud del comparto con le fasce di rispetto e d'attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRb

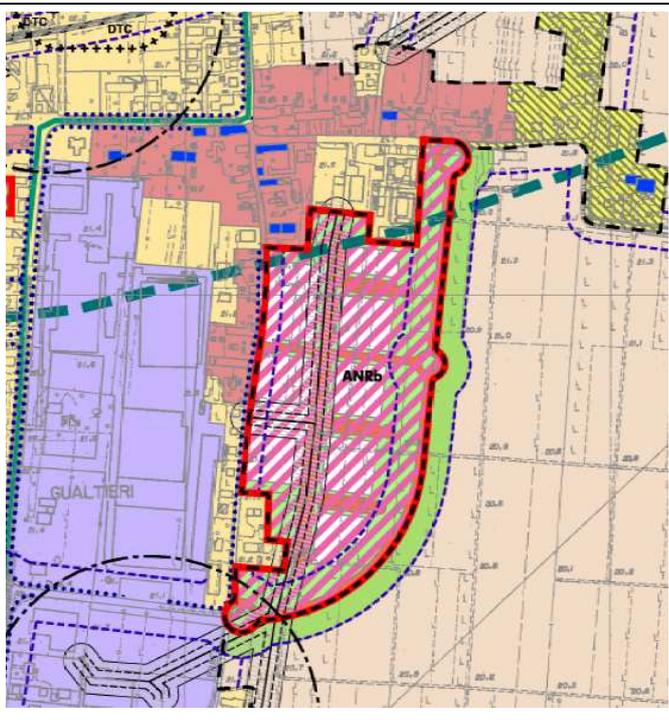
GUALTIERI – AMBITO ANRb “GUALTIERI EST”

ORTOFOTO



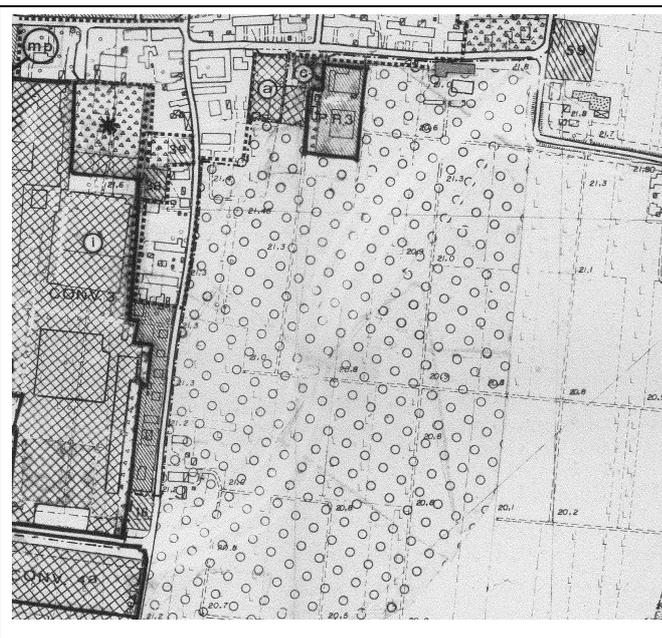
ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO PRG PREVIGENTE

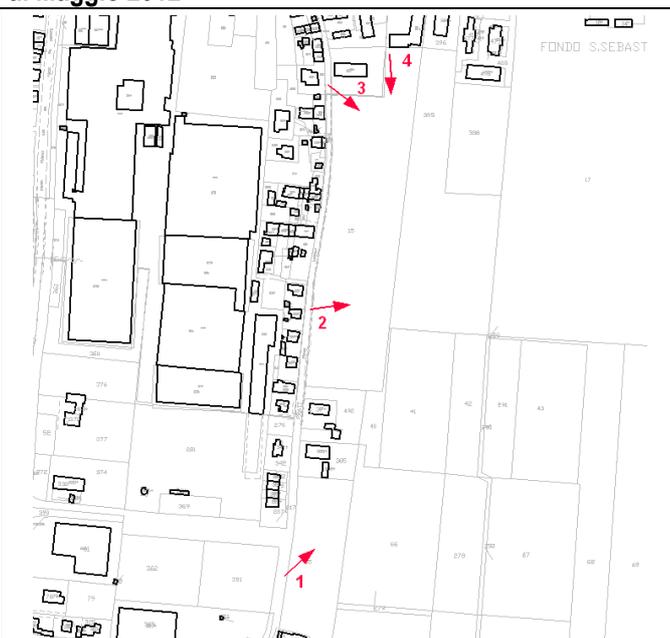
(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO CATASTALE

(riduzione dalla scala 1:5000)

con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto al Maggio 2012



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRb

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL MAGGIO 2012



1



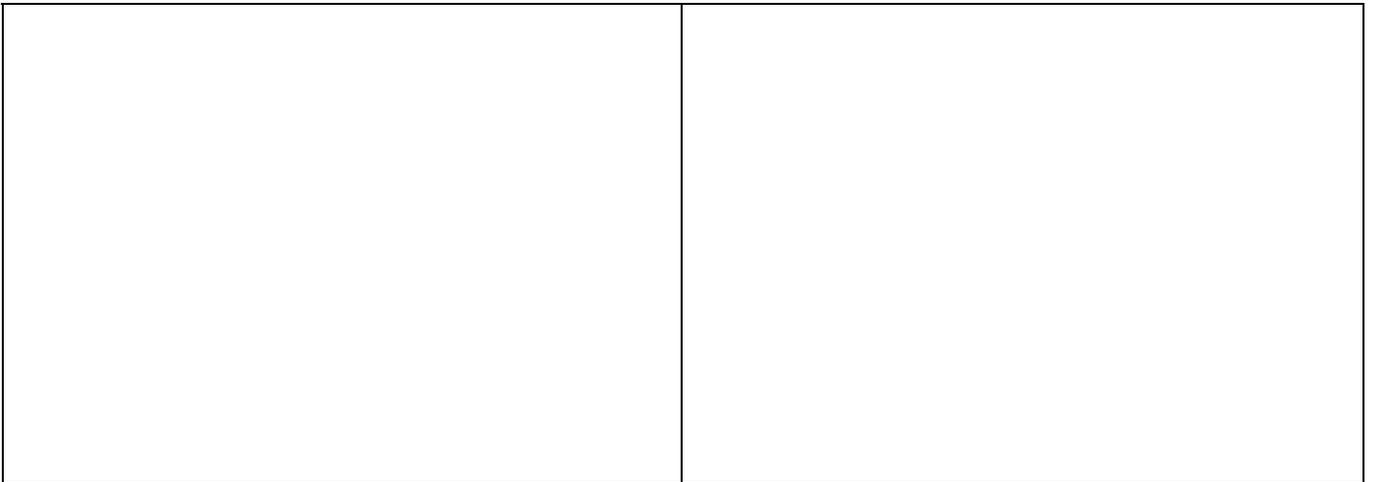
2



3



4



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRb
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

ANRb "GUALTIERI EST"		AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA	
Localizzazione		Gualtieri – settore orientale dell'abitato	
1) QUADRO CONOSCITIVO			
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali			
Superficie territoriale	ST = circa 91.400 mq.		
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato compreso tra via Prati, il tracciato di progetto della "Variante Est" e le edificazioni attestata lungo via Codisotto a Mane, da trasformare ad usi residenziali e verde pubblico, di ambientazione stradale e di mitigazione degli impatti generati dalla variante viabilistica Est. Ulteriori quote di verde pubblico andranno previste tra gli insediamenti produttivi esistenti ad ovest e le nuove residenze.		
b) caratteristiche geologico - sismiche			
Geomorfologia	Morfologia pianeggiante; quote altimetriche di circa 21 m.s.l.m.		
Litologia	Terreni prevalentemente limosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe; substrato sabbioso a circa 13 - 14 m di profondità		
Vulnerabilità all'inquinamento	Media (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)		
Drenaggio acque superficiali	Discreto, localmente difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-7} \div 10^{-8}$ m/sec.		
Falda acquifera	Livello massimo = 1.0 – 1.5 m da p.c., eccezionalmente 0.5 m da p.c.		
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $0.8 \text{ kg/cm}^2 < q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$		
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)		PGA (D.A.L. 112/2007)
	3		0.095
Caratterizzazione sismica	Vs30= 229 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C		
Effetti attesi	Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali: $FA_{PGA} = 1.5$ $FA_{IS} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $FA_{IS} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.3$ Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m		
2) OBIETTIVI SOCIALI			
Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con reperimento di quote di ERS per affrontare il problema casa con risposte mirate alla soluzione della domanda di case in affitto e/o a prezzi convenzionati per i ceti sociali meno abbienti, per le giovani coppie e gli anziani. Realizzazione di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi e delle aree a verde pubblico da definire in sede di POC.			

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRb**3) DIRETTIVE**

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario, attuabile anche per stralci funzionali, per la realizzazione di alloggi in tipologie a basso impatto ambientale. (Si precisa che l'organizzazione del comparto evidenziata in cartografia di PSC viene riportata a titolo indicativo e che le soluzioni di assetto urbanistico definitivo dovranno essere elaborate in sede di POC e di PUA).

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio e prevedendo la messa a dimora di cortine alberate per la mitigazione degli impatti generati dalla viabilità di scorrimento e dalle attività produttive esistenti sul confine occidentale.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max	UT = 0,11 mq/mq
SC costruibile max	SC totale max (91.400 x 0,11) = mq 10.054 suddivisa in: - SC di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (91.400 x 0,09) = mq 8.226, dei quali 6.581 mq di SC per edilizia privata e 1.645 mq di SC per edilizia ERS - SC aggiuntiva per delocalizzazioni/perequazione (91.400 x 0,02) = mq 1.828
N° alloggi costruibili	Minimo 91 – Massimo 111
Superficie fondiaria max	28.000 Mq.
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 10.054 mq di SC, corrispondenti a 272 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili (terziari/commerciali) in misura non superiore al 20%, con un massimo di 800 Mq di SV nel caso di insediamento di esercizi commerciali di vendita al dettaglio..
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali. ▪ Realizzazione, in tutto o in parte a carico dei soggetti attuatori, del nuovo tracciato stradale denominato "Variante Est" e delle soluzioni a rotatoria indicate nello schema di massima del PSC, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di adeguata fascia di ambientazione e mitigazione del nuovo tracciato "Variante Est", da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione : delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali, della Bonifica, dell'ARPA, dell'AUSL, di Enia, nel rispetto del criterio di invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP 2010. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

ANRb

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	<p>convenzione attuativa.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Previsione di superficie minima del 60% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato), compresa la quota a verde pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.▪ Nelle fasce verdi di ambientazione, andranno preferite essenze con apparato fogliare in grado di massimizzare gli effetti di trattenuta degli inquinanti e metabolizzazione delle sostanze trattenute.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRb

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI**

Dosso di Pianura in una limitatissima porzione nord del comparto.	<i>Potenziali conflitti</i>
	Impermeabilizzazione del suolo

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI

Nessuna	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

SISTEMA ANTROPICOLinee tecnologiche:

Ambito di nuovo insediamento contiguo al territorio urbanizzato del capoluogo con completa presenza di tutti i sistemi a rete a cui andranno interconnessi i futuri tratti.

Si segnala la possibile interferenza lungo i lati nord e sud con le fasce di rispetto e d'attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.

Viabilità:

Presenza di viabilità di collegamento dal comparto verso le principali direttrici di spostamento. Il comparto si trova tra Via Prati e Via Codisotto a Mane.

Vicinanza delle fermate di TPL su gomma e su ferrovia.

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	%: 40
	Suolo Agricolo	-91.400
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: <20
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 100 e 500
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: $150 (l/ab*d) * 272 ab = 40,8 m^3/d * 365 = 14.892 mc/anno$
	Acqua scaricata nera	mc/g: $40,8*5*0.8 = 163 mc/g$ circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica	kWh/anno: $1200*272=326'400$ (fonte ENEA)
	Consumo energia termica	kWh/mq anno: 81.3 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2434 GG) con SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione %: + 36
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $0,724 * 272 ab = 197$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	%: 63.1 (fonte OPR)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 5,13 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,52 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 1.960 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	DPA: per media tensione metri 9
	Classe acustica	Classe acustica: 2
	Salto di classe acustica	Differenza: 1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRb
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

E' sconsigliata la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati; nel caso si volesse comunque procedere alla realizzazione degli stessi si dovranno prevedere opere d'impermeabilizzazione a perfetta tenuta.
 E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.5 m rispetto al piano campagna.
 Adeguamento rete fognaria.
 Valutazione dell'opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.
 Tecniche d'urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.
 Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.
 Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007.

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi Incremento aree impermeabilizzate	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante; - Utilizzare sistemi per il contenimento dei consumi (tipo frangigetto, riduttori di flusso); - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 40% di ST a verde; - Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità; - Realizzazione di fasce alberate per la mitigazione visiva.
Sistema agricolo	Sottrazione di SAU in ambito periurbano	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici Presenza linea MT	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Realizzazione della nuova Bretella Est; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita; - Possibile interferenza lungo i lati nord e sud del comparto con le fasce di rispetto e di attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRc

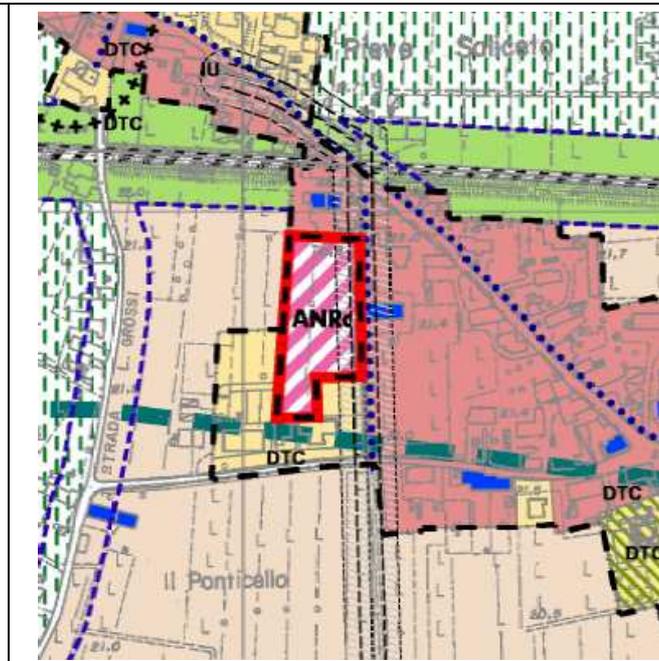
PIEVE SALICETO – AMBITO ANRc “PIEVE SALICETO”

ORTOFOTO

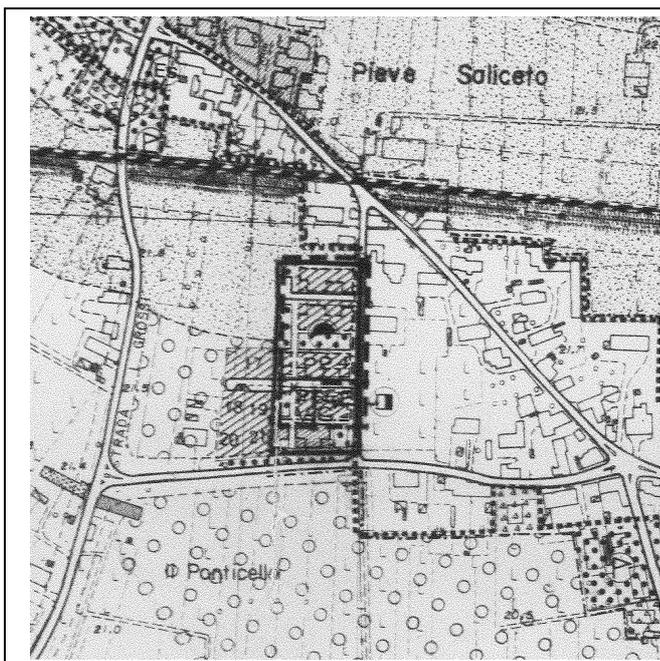


ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO CATASTALE (riduzione dalla scala 1:5000)
con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto
al Maggio 2012



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRc

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL MAGGIO 2012



1



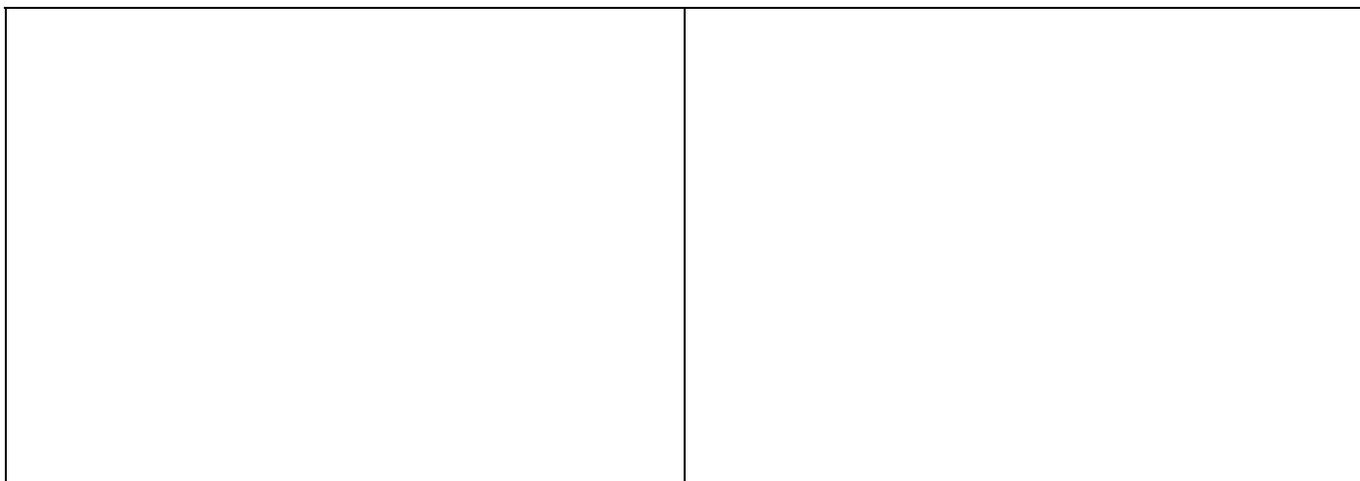
2



3



4



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRc
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

ANRc "PIEVE SALICETO"	AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA	
Localizzazione	Pieve Saliceto – settore centrale dell'abitato	
1) QUADRO CONOSCITIVO		
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali		
Superficie territoriale	ST = circa 6.650 mq.	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato di limitate dimensioni ormai intercluso tra il nucleo storico e gli insediamenti residenziali consolidati, compreso tra via Predolina e via Pieve, da trasformare ad usi residenziali ed a verde pubblico al servizio della frazione, già previsto nel previgente PRG a PEEP non attuato e scaduto.	
b) caratteristiche geologico - sismiche		
Geomorfologia	Morfologia pianeggiante; quote altimetriche di circa 21 m.s.l.m.	
Litologia	Terreni prevalentemente limosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe; substrato sabbioso a circa 13 - 14 m di profondità	
Vulnerabilità all'inquinamento	Media (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)	
Drenaggio acque superficiali	Discreto, localmente difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-7} \div 10^{-8}$ m/sec.	
Falda acquifera	Livello massimo = 1.0 – 1.5 m da p.c., eccezionalmente 0.5 m da p.c.	
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $0.8 \text{ kg/cm}^2 < q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$	
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)	PGA (D.A.L. 112/2007)
	3	0.095
Caratterizzazione sismica	Vs30= 242 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C	
Effetti attesi	Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali: $F_{PGA} = 1.5$ $F_{A_{IS}} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $F_{A_{IS}} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.3$ Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m	
2) OBIETTIVI SOCIALI		
Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con reperimento di quote di ERS per affrontare il problema casa con risposte mirate alla soluzione della domanda di case in affitto e/o a prezzi convenzionati per i ceti sociali meno abbienti, per le giovani coppie e gli anziani. Realizzazione di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC.		

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRc

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di alloggi in tipologie a basso impatto ambientale.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio ed in rapporto al tessuto insediativo della frazione, con particolare riferimento al fronte di contatto con il nucleo storico e con il limitrofo sistema rurale.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max	UT = 0,12 mq/mq
SC costruibile max	SC totale max (6.650 x 0,12) = mq 798 suddivisa in: - SC di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (6.650 x 0,10) = mq 665, dei quali 532 mq di SC per edilizia privata e 133 mq di SC per edilizia ERS - SC aggiuntiva per delocalizzazioni/perequazione (6.650 x 0,02) = mq 133
N° alloggi costruibili	Minimo 8 – Massimo 9
Superficie Fondiaria max	2.500 Mq.
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 798 mq di SC, corrispondenti a 22 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab).
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali esistenti nel contesto. ▪ Realizzazione : delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali, della Bonifica, dell'ARPA, dell'AUSL, di Enia, nel rispetto del criterio di invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP 2010. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 50% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato), compresa la quota a verde pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale. ▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRc

Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRc

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI**

Dosso di Pianura	<i>Potenziali conflitti</i>
	Impermeabilizzazione del suolo

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI

Nessuna	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

SISTEMA ANTROPICOLinee tecnologiche:

Ambito di nuovo insediamento con completa presenza di tutti i sistemi a rete a cui andranno interconnessi i futuri tratti.

Si segnala la possibile interferenza lungo il lato est con le fasce di rispetto e di attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.

Viabilità:

Presenza di viabilità di collegamento dal comparto verso le principali direttrici di spostamento. Il comparto si trova tra Via Pieve e Strada Grossi.

Vicinanza delle fermate di TPL su gomma e su ferrovia.

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	%: 50
	Suolo Agricolo	-6.650
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: <20
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 500 e 1000
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: $150 (l/ab*d) * 22 ab = 3,3 m^3/d * 365 = 1.205 mc/anno$
	Acqua scaricata nera	mc/g: $3,3*5*0.8 = 13 mc/g$ circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica complessivo	kWh/anno: $1200*22 = 26'400$ (fonte ENEA)
	Consumo energia termica	kWh/mq anno: 81.3 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2434 GG) con SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione %: 20
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $0,724 * 22 ab = 16$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	%: 63.1 (fonte OPR)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 0,42 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,04 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 180 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	DPA: per media tensione metri 9
	Classe acustica	Classe acustica: 2
	Salto di classe acustica	Differenza: 2

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRc
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

E' sconsigliata la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati; nel caso si volesse comunque procedere alla realizzazione degli stessi si dovranno prevedere opere di impermeabilizzazione a perfetta tenuta.
 E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.5 m rispetto al piano campagna.
 Adeguamento rete fognaria.
 Valutazione della opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.
 Tecniche di urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.
 Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.
 Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi Incremento aree impermeabilizzate	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante; - Utilizzare sistemi per il contenimento dei consumi (tipo frangigetto, riduttori di flusso); - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 40% di ST a verde; - Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità; - Realizzazione di fasce alberate per la mitigazione visiva.
Sistema agricolo	Sottrazione di SAU in ambito periurbano	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici Presenza linea MT Vicinanza con linea ferroviaria Vicinanza con strada ad intenso traffico	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita; - Possibile interferenza lungo il lato est del comparto con le fasce di rispetto e d'attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRd

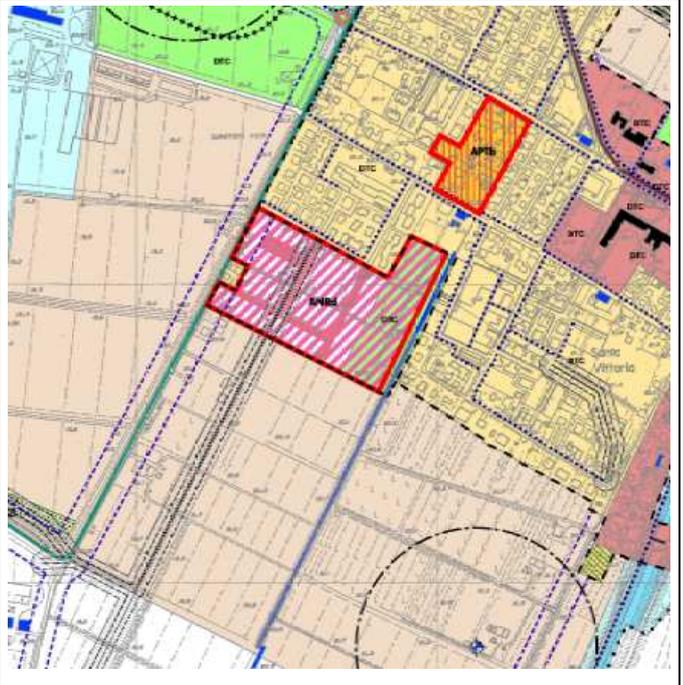
SANTA VITTORIA – AMBITO ANRd “SANTA VITTORIA”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO CATASTALE (riduzione dalla scala 1:5000)
con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto
al Maggio 2012



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRd

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL MAGGIO 2012



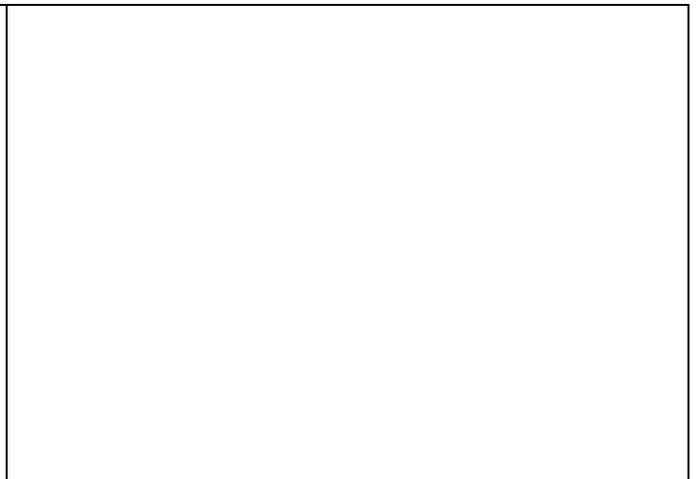
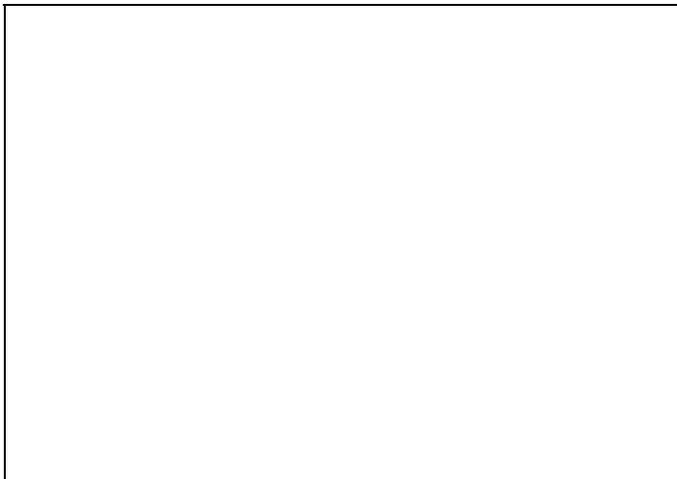
1



2



3



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRd
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

ANRd "SANTA VITTORIA"		AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA	
Localizzazione		Santa Vittoria – settore sud-occidentale e nord-orientale dell'abitato	
1) QUADRO CONOSCITIVO			
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali			
Superficie territoriale	ST = circa 60.800 mq.		
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito periurbano ineditato compreso tra Via Fangaglia e la Fossa Marza destinato al completamento del tessuto residenziale localizzato a sud-ovest della frazione, da trasformare ad usi residenziali e verde pubblico.-		
b) caratteristiche geologico - sismiche			
Geomorfologia	Morfologia pianeggiante; quote altimetriche di circa 20 m.s.l.m.		
Litologia	Terreni prevalentemente limoso-argillosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe; substrato sabbioso discontinuo rinvenibile a partire da circa 16 m di profondità		
Vulnerabilità all'inquinamento	Bassa (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)		
Drenaggio acque superficiali	Difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-8} \div 10^{-9}$ m/sec.		
Falda acquifera	Livello massimo = 1.0 – 1.5 m da p.c., eccezionalmente 0.5 m da p.c.		
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $0.6 \text{ kg/cm}^2 < q_{amm} < 0.8 \text{ kg/cm}^2$		
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)		PGA (D.A.L. 112/2007)
	3		0.095
Caratterizzazione sismica	Area 1 : Vs30= 192 m/sec Area 2 . Vs30= 195 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C		
Effetti attesi	Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali: $FA_{PGA} = 1.5$ $FA_{IS} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $FA_{IS} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.5$ Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m		
2) OBIETTIVI SOCIALI			
Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con reperimento di quote di ERS per affrontare il problema casa con risposte mirate alla soluzione della domanda di case in affitto e/o a prezzi convenzionati per i ceti sociali meno abbienti, per le giovani coppie e gli anziani. Realizzazione di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei pubblici e collettivi, delle attrezzature sportive e del verde pubblico della frazione, da definire in sede di POC.			

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRd

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario, eventualmente attuabile per stralci funzionali, per la realizzazione di edifici con tipologie a basso impatto ambientale, prevedendo la messa a dimora di cortine alberate per la mitigazione degli impatti visivi verso la campagna. (Si precisa che l'organizzazione del comparto evidenziata in cartografia di PSC viene riportata a titolo indicativo e che le soluzioni di assetto urbanistico definitivo dovranno essere elaborate in sede di POC e di PUA).

Il verde pubblico inedificabile dovrà essere localizzato nel settore sud orientale tra la Fossa Marza ed i lotti edificabili, avendo come limite di edificabilità del comparto l'allineamento con le recinzioni degli edifici esistenti ad est di Via 1° Maggio, allo scopo di preservare il cannocchiale visivo verso gli edifici di valore storico – testimoniale posti in fregio a Via Famiglia Rossi.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ricercando le più corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel contesto paesaggistico ed ambientale, ponendo particolare attenzione agli impatti generati sulle aree agricole di frangia e sui tessuti storici. Il sistema dei percorsi ciclopedonali dovrà essere adeguatamente connesso al sistema dei servizi esistenti.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max	UT = 0,15 mq/mq
SC costruibile max	SC totale max = 60.800 x 0,15 = mq 9.120 suddivisa in: - SC di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (60.800 x 0,09) = mq 5.472, dei quali 4.378 mq di SC per edilizia privata e 1.094 mq di SC per edilizia ERS - SC aggiuntiva per perequazione (60.800 x 0,03) = mq 1.824 da assegnare ai soggetti attuatori del nuovo polo sportivo - ricreativo - SC aggiuntiva per delocalizzazioni (60.800 x 0,03) = mq 1.824
N° alloggi costruibili	Minimo 61 – Massimo 102
Superficie fondiaria max	29.000 Mq.
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 9.120 mq di SC, corrispondenti a 246 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili (terziari/commerciali) in misura non superiore al 20%, con un massimo di 800 Mq di SV nel caso di insediamento di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali. ▪ Realizzazione : delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali, della Bonifica, dell'ARPA, dell'AUSL, di Enia, nel rispetto del criterio di invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP 2010. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRd

	<ul style="list-style-type: none">▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.▪ Realizzazione del nuovo polo per attrezzature sportive, ricreative e di interesse collettivo previste nel PSC tra Via Fornace ed il Complesso parrocchiale.▪ Previsione di una superficie per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato + attrezzature sportivo-ricreative) minima del 50% della ST, compresa la quota a verde pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRd

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI**

Lambito ad est da corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche (numero 54 – Fossa Marza)	<i>Potenziali conflitti</i>
	Interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI

La porzione edificabile dell'ambito non interferisce con nessun elemento naturale sensibile	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

SISTEMA ANTROPICOLinee tecnologiche:

Ambito di nuovo insediamento contiguo al territorio urbanizzato con completa presenza di tutti i sistemi a rete a cui andranno interconnessi i futuri tratti.

Si segnala la possibile interferenza con le fasce di rispetto e d'attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.

Viabilità:

Presenza di viabilità di collegamento dal comparto verso le principali direttrici di spostamento. Il comparto si trova ad est di Via Fangaglia e a sud di Via Cervi.

Vicinanza delle fermate di TPL su gomma.

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	%: 50
	Suolo Agricolo	-60.800
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: <20
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 100 e 500
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: $150 (l/ab*d) * 246ab = 36,9 m^3/d * 365 = 13.469 mc/anno$
	Acqua scaricata nera	mc/g: $36,9*5*0.8 = 148 mc/g$ circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica complessivo	kWh/anno: $1200*246 = 295'200$ (fonte ENEA)
	Consumo energia termica	kWh/mq anno: 81.3 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2434 GG) con SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione %: 58
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $0,724 * 246 ab = 178$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	%: 63.1 (fonte OPR)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 4.64 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,47 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 1.996 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	DPA: per media tensione metri 9
	Classe acustica	Classe acustica: 2
	Salto di classe acustica aree contermini	Differenza: 1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRd
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

E' sconsigliata la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati; nel caso si volesse comunque procedere alla realizzazione degli stessi si dovranno prevedere opere di impermeabilizzazione a perfetta tenuta.

E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.5 m rispetto al piano campagna.

Adeguamento rete fognaria.

Valutazione dell'opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.

Tecniche di urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.

Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.

Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007.

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi Incremento aree impermeabilizzate	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante; - Utilizzare sistemi per il contenimento dei consumi (tipo frangigetto, riduttori di flusso); - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 30% di ST a verde; - Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità; - Realizzazione di fasce alberate per la mitigazione visiva.
Sistema agricolo	Sottrazione di SAU in ambito periurbano	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici Presenza linea MT Vicinanza con viabilità ad intenso traffico	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Vista la vicinanza di una strada ad intenso traffico, con il documento di previsione di clima/impatto acustico, si dovrà verificare il rispetto dei limiti di zona. - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita; - Possibile interferenza del comparto con le fasce di rispetto e di attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRe
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

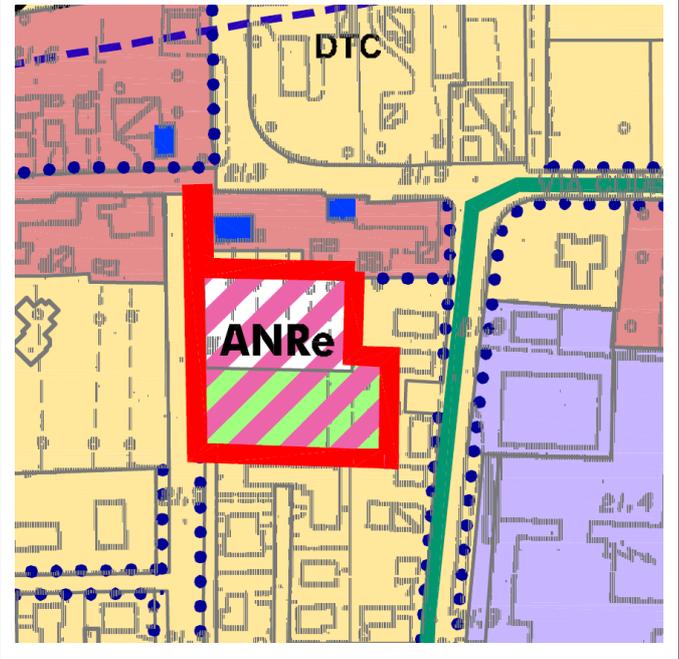
CAPOLUOGO – AMBITO ANRe

ORTOFOTO



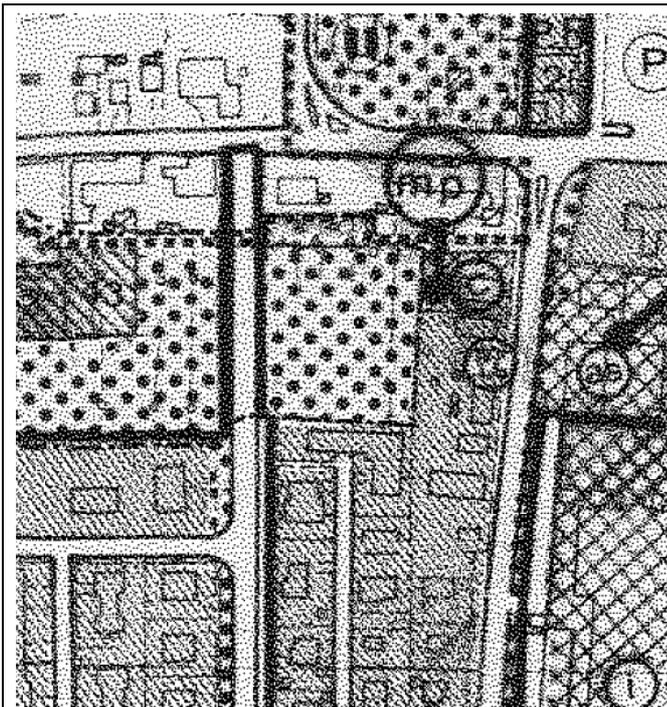
ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO PRG PREVIGENTE

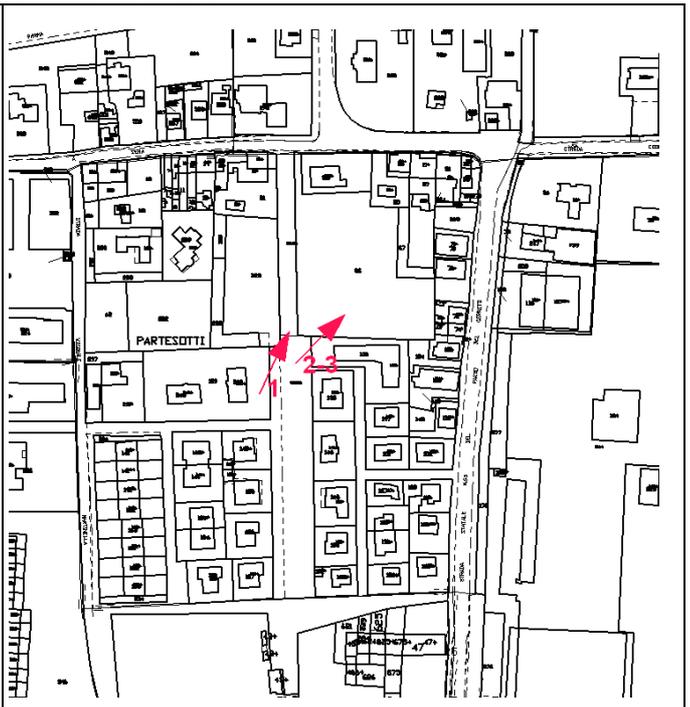
(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO CATASTALE

(riduzione dalla scala 1:5000)

con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto al Settembre 2013



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRe

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL SETTEMBRE 2013



1



2



3

--	--

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRe

ANRe "CAPOLUOGO"	AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA	
Localizzazione	Capoluogo – settore centrale dell'abitato	
1) QUADRO CONOSCITIVO		
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali		
Superficie territoriale	ST = circa 5.530 mq.	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato di limitate dimensioni, inglobato nel territorio urbanizzato in un contesto a destinazione residenziale, attestato su Via A. Ligabue, da trasformare ad usi residenziali ed a verde pubblico al servizio della zona, già individuato nel previgente PRG in parte a Zona residenziale ed in parte a verde pubblico.	
b) caratteristiche geologico - sismiche		
Geomorfologia	Morfologia pianeggiante; quote altimetriche di circa 21 m.s.l.m.	
Litologia	Terreni prevalentemente limosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe; substrato sabbioso a circa 14 m di profondità	
Vulnerabilità all'inquinamento	Media (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)	
Drenaggio acque superficiali	Discreto, localmente difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-7} \div 10^{-8}$ m/sec.	
Falda acquifera	Livello massimo = 1.0 – 1.5 m da p.c., eccezionalmente 0.5 m da p.c.	
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $0.8 \text{ kg/cm}^2 < q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$	
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)	PGA (D.A.L. 112/2007)
	3	0.095
Caratterizzazione sismica	Vs30= 255 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C	
Effetti attesi	Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali: $FA_{PGA} = 1.5$ $FA_{IS} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $FA_{IS} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.3$ Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m	
2) OBIETTIVI SOCIALI		
Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato e di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione in particolare del sistema del verde pubblico in un contesto attualmente carente.		

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRe

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di alloggi in tipologie mono o bifamiliari a basso impatto ambientale, nel rispetto dello schema di massima dell'assetto riportato nel PSC e di quanto stabilito nell'Atto di accordo sottoscritto tra privati e Amm.ne Comunale.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel contesto circostante.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

SC costruibile max	930 mq.
N° alloggi costruibili	Massimo 8
Superficie Fondiaria max	2.400 Mq
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 930 mq di SC, corrispondenti a 25 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab).
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali esistenti nel contesto. ▪ Realizzazione : delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali, della Bonifica, dell'ARPA, dell'AUSL, di Enia, nel rispetto del criterio di invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP 2010. ▪ Cessione gratuita al Comune di 2.800 Mq di aree da destinare a verde pubblico da attrezzare a cura e spese dei soggetti attuatori del PUA; ▪ Realizzazione e cessione gratuita al Comune dei parcheggi pubblici nella misura minima di 251 mq corrispondenti a 20 posti auto. ▪ Previsione di superficie minima del 60% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato), compresa la quota a verde pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale. ▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopeditoni, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANRe

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI**

Dosso di Pianura	<i>Potenziali conflitti</i>
	Impermeabilizzazione del suolo

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI

Nessuna	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

SISTEMA ANTROPICOLinee tecnologiche:

ambito di nuovo insediamento in territorio urbanizzato del capoluogo con completa presenza di tutti i sistemi a rete per gli estendimenti necessari.

Viabilità:

la viabilità di accesso si attesta su via Ligabue, il comparto è collocato a meno di 200 metri dalle fermate TPL su gomma e ferrovia

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	%: 40
	Suolo Agricolo	Ambito inglobato nel territorio urbanizzato
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: <20
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 100 e 500
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: $150 (l/ab*d) * 25 ab = 3,8 m^3/d * 365 = 1.369 mc/anno$
	Acqua scaricata nera	mc/g: $3,8*5*0.8 = 15 mc/g$ circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica complessivo	KWh/anno: $1200*25=30000$ (fonte ENEA)
	Consumo energia termica	kWh/mq anno: 81.3 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2434 GG) con SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione %: +44
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $0,724 * 25 ab = 18$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	%: 63.1 (fonte OPR)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 0,43 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,05 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 180 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	Non sono presenti linee elettriche MT
	Classe acustica	Classe acustica: 2
	Salto di classe acustica	Differenza: 2

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	ANRe
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

E' sconsigliata la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati; nel caso si volesse comunque procedere alla realizzazione degli stessi si dovranno prevedere opere di impermeabilizzazione a perfetta tenuta.

E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.5 m rispetto al piano campagna.

Adeguamento rete fognaria.

Valutazione della opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.

Tecniche di urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.

Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.

Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi Incremento aree impermeabilizzate	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante; - Utilizzare sistemi per il contenimento dei consumi (tipo frangigetto, riduttori di flusso); - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 30% di ST a verde; - Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità;
Sistema agricolo	nessuna	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita;

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	APIEa
AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	

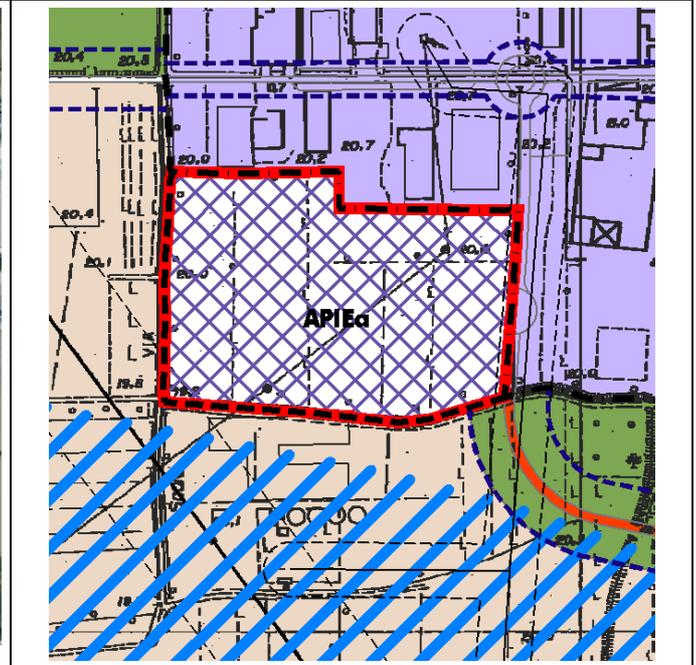
GUALTIERI – AMBITO APIEa “GUALTIERI”

ORTOFOTO



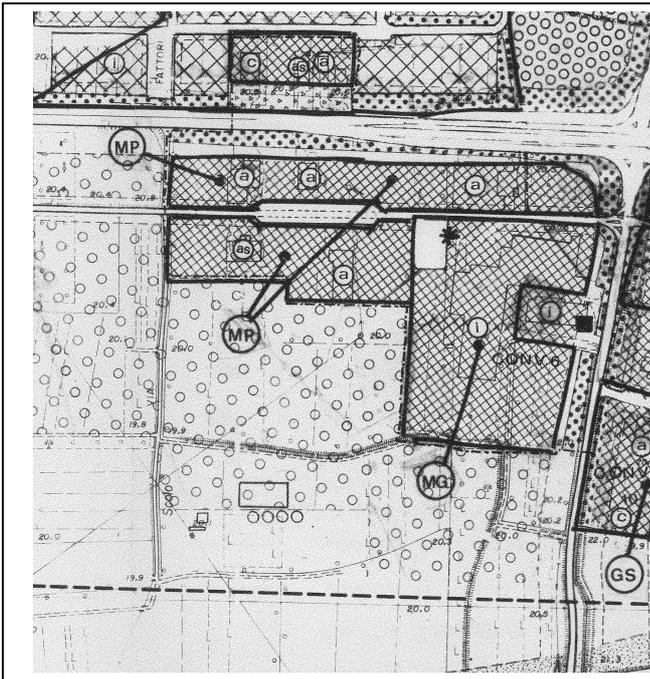
ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)

ESTRATTO CATASTALE (riduzione dalla scala 1:5000)
con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto
al Maggio 2012



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

APIEa

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL MAGGIO 2012



1



2



3



4



5



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

APIEa

APIEa "GUALTIERI"		AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	
Localizzazione		Gualtieri – settore meridionale del capoluogo	
1) QUADRO CONOSCITIVO			
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali			
Superficie territoriale	ST = circa 41.300 mq		
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito di integrazione e completamento della zona produttiva esistente a sud della cispadana ove sono presenti capannoni in alcuni casi di vecchio impianto e da riqualificare su lotti di pezzatura medio piccola. L'ambito, da trasformare ad usi prevalentemente produttivi, e destinato alla qualificazione e chiusura del polo produttivo e commerciale che si sviluppa in fregio al ciglio sud dell'asse stradale di collegamento intercomunale del sistema insediativo del Po.		
b) caratteristiche geologico - sismiche			
Geomorfologia	Morfologia pianeggiante; quote altimetriche di circa 20 – 21 m.s.l.m.		
Litologia	Terreni prevalentemente limosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe; substrato sabbioso a circa 10 - 11 m di profondità		
Vulnerabilità all'inquinamento	Media (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)		
Drenaggio acque superficiali	Discreto, localmente difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-7} \div 10^{-8}$ m/sec.		
Falda acquifera	Livello massimo = 1.0 – 1.5 m da p.c., eccezionalmente 0.5 m da p.c.		
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $0.8 \text{ kg/cm}^2 < q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$		
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)		PGA (D.A.L. 112/2007)
	3		0.095
Caratterizzazione sismica	Vs30= 210 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C		
Effetti attesi	Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali: $FA_{PGA} = 1.5$ $FA_{IS} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $FA_{IS} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.5$ Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m		
2) OBIETTIVI SOCIALI			
Realizzazione di edifici produttivi per l'artigianato e l'industria che rispondano prioritariamente alle necessità di completamento e integrazione del tessuto produttivo esistente, allo scopo di favorire lo sviluppo occupazionale e di incrementare le dotazioni ecologiche e territoriali di Gualtieri.			

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

APIEa

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici produttivi destinati al riordino e all'ampliamento delle attività insediate nel territorio comunale.

L'accessibilità all'ambito produttivo dovrà essere assicurata tramite la realizzazione di una nuova bretella di connessione del comparto con la rotatoria realizzata sulla ex SS 63.

La progettazione del comparto dovrà perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale e dovrà essere prevista la messa a dimora di cortine alberate a mitigazione degli impatti visivi verso la campagna.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max	UT = 0,38 mq/mq
Superficie Fondiaria max	60% della ST
SC costruibile max	SC totale max (41.300 x 0,38) = mq 15.694 suddivisa in: - SC di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (41.300 x 0,35) = mq 14.455 - SC aggiuntiva per delocalizzazioni/perequazione (41.300 x 0,03) = mq 1.239
Spazi permeabili minimi (Vpu + Vpr)	40% della ST
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di POC
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi produttivi artigianali-industriali per il riordino e l'ampliamento delle attività insediate nel territorio comunale, compresi eventuali alloggi di custodia.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile come indicato nelle Direttive di cui al punto 3 e realizzazione del sistema ciclo-pedonale di connessione con le aree verdi e dei parcheggi pubblici. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Realizzazione delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, di Enia, nel rispetto del criterio di invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP 2010.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopeditoni, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

APIEa

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI**

Nessuno	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI

Inserimento di parte dell'ambito in area a verde urbano di microconnessione	<i>Potenziali conflitti</i>
	Preservare il verde urbano di microconnessione previsto

SISTEMA ANTROPICOLinee tecnologiche:

Vicinanza ad ambito con completa presenza di tutti i sistemi a rete a cui andranno interconnessi i futuri tratti.

Si segnala la possibile interferenza lungo il lato est dell'area con le fasce di rispetto e di attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi, e l'interferenza nello spigolo sud-ovest con la fascia di rispetto dell'elettrodotto AT 132 kV

Viabilità:

Presenza di viabilità di collegamento dal comparto verso le principali direttrici di spostamento. L'accesso al comparto dovrà avvenire attraverso la nuova bretella di connessione del comparto con la rotatoria realizzata sulla ex SS 63.

Vicinanza delle fermate di TPL su gomma.

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	‰: 60
	Suolo Agricolo	-41.300
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: tra 100 e 500
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 500 e 1000
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: 150 (l/ab*d) * 78 A.E. = 11,8 m ³ /d * 365 = 4.296 mc/anno
	Acqua scaricata nera	mc/g: 11,8*5*0.8 = 47 mc/g circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica complessivo	kWh/anno: da definire in fase esecutiva
	Consumo energia termica	kWh/mc anno: 21.4 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2434 GG) per SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione ‰: -8%
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: 0,724 * 78 A.E. = 57 (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	‰: 63.1 (fonte OPR)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 5,21 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,16 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 2.239 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	DPA: per media tensione metri 9, per alta tensione metri 22
	Classe acustica	Classe acustica: 5
	Salto di classe acustica aree contermini	Differenza: 2 (ma con terreno agricolo senza ricettori)

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	APIEa
AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

E' sconsigliata la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati; nel caso si volesse comunque procedere alla realizzazione degli stessi si dovranno prevedere opere d'impermeabilizzazione a perfetta tenuta.
E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.5 m rispetto al piano campagna.
Adeguamento rete fognaria.
Valutazione dell'opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.
Tecniche d'urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.
Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.
Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007

MATRICE DELLE CRITICITÀ / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi Incremento aree impermeabilizzate	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante equivalente; - Messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 45% di ST a verde; - Utilizzare d'essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità; - Realizzazione di fasce alberate per la mitigazione visiva.
Sistema agricolo	Sottrazione di SAU in ambito periurbano	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici Presenza linea MT e linea AT	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Si dovrà produrre in fase attuativa elaborato previsionale di clima/impatto acustico - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, della nuova nuova bretella di connessione del comparto con la rotonda realizzata sulla ex SS 63; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, e impianti centralizzati, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita; - Possibile interferenza lungo il lato est del comparto con le fasce di rispetto e di attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi, e lungo lo spigolo sud-ovest con la fascia di rispetto dell'elettrodotto AT 132 kV

PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	APIEb
AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	

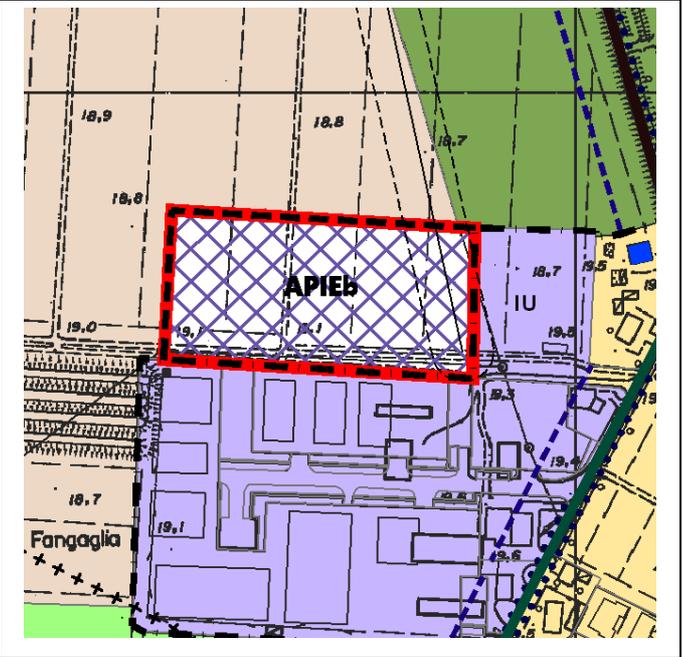
SANTA VITTORIA – AMBITO APIEb “SANTA VITTORIA”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO PRG PREVIGENTE

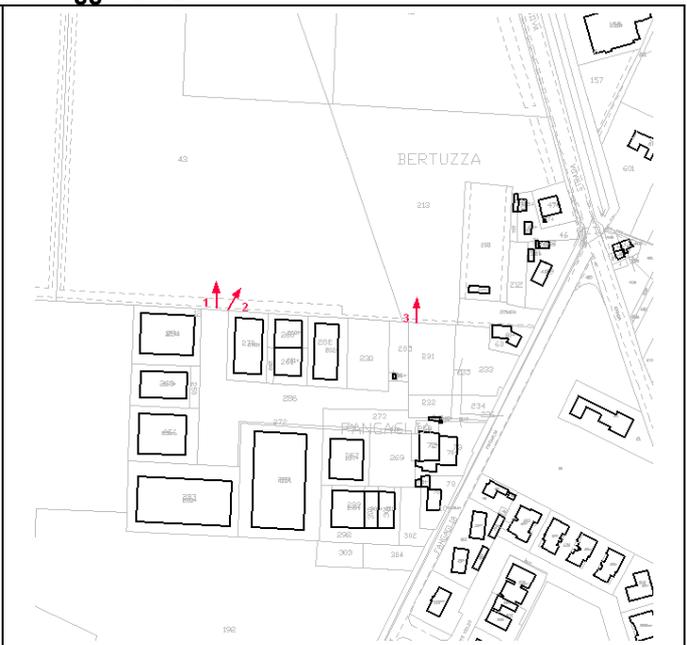
(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO CATASTALE

(riduzione dalla scala 1:5000)

con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto al Maggio 2012



PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

APIEb

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL MAGGIO 2012



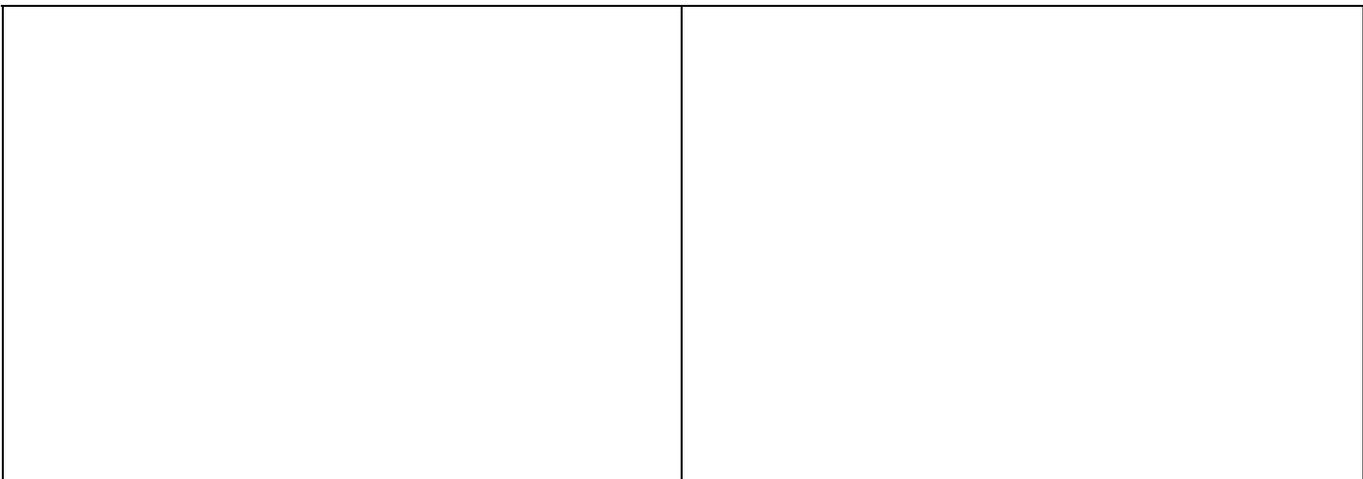
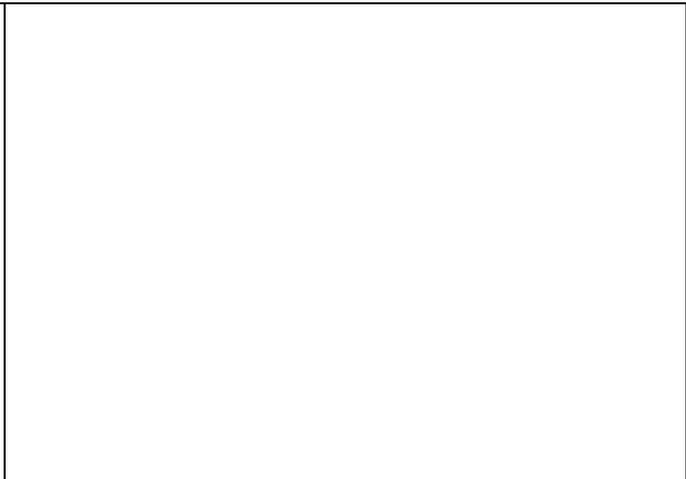
1



2



3



PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	APIEb
AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	

APIEb "SANTA VITTORIA"	AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE
Localizzazione	Santa Vittoria – settore nord dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

Superficie territoriale	ST = circa 20.000 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito di integrazione e completamento della zona produttiva di recente impianto localizzata a nord di Santa Vittoria, da trasformare ad usi prevalentemente produttivi per il settore artigianale della frazione.

b) caratteristiche geologico - sismiche

Geomorfologia	Fossa di pianura; quote altimetriche di circa 19 m.s.l.m.	
Litologia	Terreni prevalentemente argillosi con spesse intercalazioni di limi/argille soffici; substrato sabbioso rinvenibile tra 13 e 17 m di profondità	
Vulnerabilità all'inquinamento	Media (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)	
Drenaggio acque superficiali	Molto difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-9} \div 10^{-10}$ m/sec.	
Falda acquifera	Livello massimo = 0.5 m da p.c.	
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $q_{amm} < 0.6$ kg/cm ²	
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)	PGA (D.A.L. 112/2007)
	3	0.095
Caratterizzazione sismica	Vs30= 219 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C	
Effetti attesi	<p>Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali:</p> <p style="text-align: center;">$FA_{PGA} = 1.5$ $FA_{IS} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $FA_{IS} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.5$</p> <p>Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m.</p> <p>Cedimenti post-sismici dei terreni coesivi soffici.</p>	

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia produttiva che risponda prioritariamente alle necessità di ampliamento e consolidamento del tessuto produttivo attualmente insediato nel territorio comunale, ed in particolare nella frazione di Santa Vittoria, allo scopo di favorire lo sviluppo occupazionale nel settore secondario locale e l'implementazione delle dotazioni ecologiche e territoriali presenti nello stato di fatto.

PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO****APIEb**

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici produttivi destinati al riordino, all'ampliamento ed alla eventuale delocalizzazione delle attività insediate nel territorio comunale.

La progettazione del comparto dovrà perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale e dovrà essere prevista la messa a dimora di cortine alberate a mitigazione degli impatti visivi verso la campagna.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max	UT = 0,38 mq/mq
Superficie Fondiaria max	60% della ST
SC costruibile max	SC totale max (20.000 x 0,38) = mq 7.600 suddivisa in: - SC di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (20.000 x 0,35) = mq 7.000 - SC aggiuntiva per delocalizzazioni/perequazione (20.000 x 0,03) = mq 600
Spazi permeabili minimi (Vpu + Vpr)	40% della ST
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di POC
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi produttivi artigianali-industriali per il riordino e l'ampliamento delle attività insediate nel territorio comunale, compresi eventuali alloggi di custodia.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree verdi e dei parcheggi pubblici. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Realizzazione delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, di Enia, nel rispetto del criterio di invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP 2010.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

APIEb

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI**

Nessuno	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI

Nessuno	<i>Potenziali conflitti</i>
	Nessuno

SISTEMA ANTROPICOLinee tecnologiche:

Ambito con completa presenza di tutti i sistemi a rete a cui andranno interconnessi i futuri tratti.

Si segnala la possibile interferenza lungo il lato est dell'area con le fasce di rispetto e di attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.

Viabilità:

Presenza di viabilità di collegamento dal comparto verso le principali direttrici di spostamento.

Vicinanze delle fermate di TPL su gomma.

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	%: 60
	Suolo Agricolo	-20.000
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: tra 100 e 500
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 100 e 500
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: $150 \text{ (l/ab*d)} * 38 \text{ A.E.} = 5,7 \text{ m}^3/\text{d} * 365 = 2.081 \text{ mc/anno}$
	Acqua scaricata nera	mc/g: $5,7 * 5 * 0,8 = 23 \text{ mc/g}$ circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica complessivo	kWh/anno: da definire in fase esecutiva
	Consumo energia termica	kWh/mq anno: 31.4 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2434 GG) per SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione %: -8%
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $0,724 * 38 \text{ A.E.} = 28$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	%: 63.1 (fonte OPR)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 2,53 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,08 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 1.084 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	DPA: per media tensione metri 9
	Classe acustica	Classe acustica: 5
	Salto di classe acustica aree contermini	Differenza: 2 (ma con terreno agricolo senza ricettori)

PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	APIEb
AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

E' sconsigliata la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati; nel caso si volesse comunque procedere alla realizzazione degli stessi si dovranno prevedere opere di impermeabilizzazione a perfetta tenuta.
 E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.8 m rispetto al piano campagna.
 Adeguamento rete fognaria.
 Valutazione della opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.
 Tecniche di urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.
 Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.
 Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi Incremento aree impermeabilizzate	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante equivalente; - Messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 45% di ST a verde; - Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità; - Realizzazione di fasce alberate per la mitigazione visiva.
Sistema agricolo	Sottrazione di SAU in ambito periurbano	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici Presenza linea MT	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, della nuova Bretella Ovest; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita; - Possibile interferenza lungo il lato est del comparto con le fasce di rispetto e di attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	APCa
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI SOGGETTI A P.U.A.	

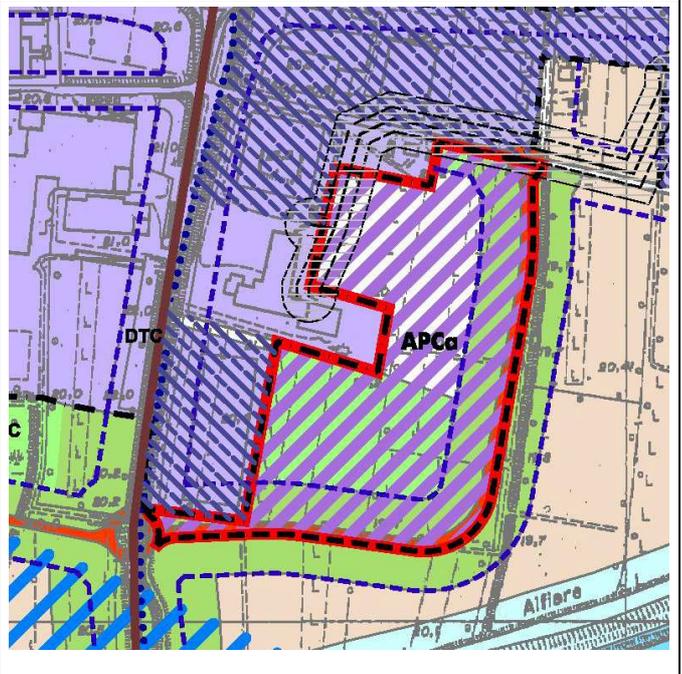
GUALTIERI – AMBITO APCa

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO PRG PREVIGENTE

(riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO CATASTALE

(riduzione dalla scala 1:5000)

con evidenziate riprese fotografiche dello stato di fatto al Maggio 2012



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI SOGGETTI A P.U.A.

APCa

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELLO STATO DI FATTO AL MAGGIO 2012



1



2



3



4



5



6

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI SOGGETTI A P.U.A.

APCa

APCa	AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI SOGGETTO A PUA	
Localizzazione	Gualtieri – settore meridionale del capoluogo, in prossimità del tracciato della Cispadana	
1) QUADRO CONOSCITIVO		
dati metrici e caratteri morfologici e funzionali		
Superficie territoriale	ST = circa 47.400 mq	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato a sud di via Matteotti, alle spalle delle edificazioni attestate lungo la SP63r e a ridosso degli interventi di recente impianto per la realizzazione di centro commerciale e multisala.	
b) caratteristiche geologico - sismiche		
Geomorfologia	Morfologia pianeggiante; quote altimetriche di circa 21 m.s.l.m.	
Litologia	Terreni prevalentemente limosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe; substrato sabbioso a circa 14 - 15 m di profondità	
Vulnerabilità all'inquinamento	Media (acquifero superficiale); bassa (1° acquifero profondo)	
Drenaggio acque superficiali	Discreto, localmente difficoltoso; permeabilità media dei terreni superficiali: $k = 10^{-7} \div 10^{-8}$ m/sec.	
Falda acquifera	Livello massimo = 1.0 – 1.5 m da p.c., eccezionalmente 0.5 m da p.c.	
Portanza terreni di fondazione	In prima approssimazione, fatte salvo ulteriori indagini come sotto specificato, per fabbricati residenziali e produttivi di piccola / media dimensione, si può assumere: $0.8 \text{ kg/cm}^2 < q_{amm} < 1.0 \text{ kg/cm}^2$	
Classificazione sismica	Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003)	PGA (D.A.L. 112/2007)
	3	0.095
Caratterizzazione sismica	Vs30= 219 m/sec Categoria del suolo di fondazione: C	
Effetti attesi	Amplificazione sismica per caratteristiche stratigrafiche dovuta alla presenza di limi e argille alluvionali: $F_{APGA} = 1.5$ $F_{AIS} (0.1s < T_0 < 0.5s) = 1.8$ $F_{AIS} (0.5s < T_0 < 1.0s) = 2.5$ Liquefazione ed eventuali cedimenti per la presenza di sabbie sepolte del Po all'interno dei primi 20 m di sottosuolo e falda a profondità < 15 m	
2) OBIETTIVI SOCIALI		
Realizzazione di edilizia commerciale-direzionale-terziaria ad integrazione della dotazione comunale, per gran parte localizzata in corrispondenza dell'incrocio dell'asse cispadano con la SP63r, allo scopo di consentire lo sviluppo occupazionale nel settore terziario e l'implementazione delle attrezzature per la fruizione culturale-ricreativa.		

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI SOGGETTI A P.U.A.

APCa

3) DIRETTIVE PER LA PROGETTAZIONE PLANIVOLUMETRICA

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici commerciali-direzionali-terziari nel rispetto dello schema di massima visualizzato nel PSC, fermo restando l'obbligo di localizzare la Superficie fondiaria (15.300 mq) nel settore nord-ovest del comparto e di localizzare le aree a verde pubblico e di ambientazione stradale nel settore sud-orientale e verso la campagna a mitigazione degli impatti visivi ed ambientali dei bordi urbani.

La parte di ambito ricadente all'interno della fascia dei 150 metri dal Cavo Scaloppia dovrà essere obbligatoriamente riservata a dotazione territoriale da destinare a verde non edificabile, prevedendo un'adeguata progettazione e ambientazione che tenga conto dei caratteri ambientali e paesaggistici del canale tutelato.

Nell'ambito deve essere perseguito l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale.

Andrà realizzata, a carico dei soggetti attuatori, la nuova viabilità d'accesso e di distribuzione interna al comparto e le relative fasce di rispetto e ambientazione.

Nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max	UT = 0,20 mq/mq
Superficie Fondiaria max	15.300 mq
SC costruibile max	(47.400 x 0,20) = mq 9.480
Spazi permeabili minimi (Vpu + Vpr)	50% della ST
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi commerciali-direzionali-terziari con la possibilità di insediare una medio grande struttura di vendita non alimentare per una superficie di vendita SV massima di 1.500 mq.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione del sistema d'accessibilità carrabile e ciclo-pedonale e dei parcheggi pubblici. ▪ Realizzazione della rotatoria di accesso all'area nella porzione nord-orientale lungo via Matteotti. ▪ Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, tramite operazione di perequazione, di aree a verde pubblico, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali, della Bonifica, dell'ARPA, dell'AUSL, d'Iren, nel rispetto del criterio d'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP 2010.
Prescrizioni d'intervento discendenti da Accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.Rg. 20/2000	<p>La convenzione del PUA dovrà, tra il resto, prevedere a carico dell'attuatore l'obbligo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. di rimborsare al Comune di Gualtieri le spese da questo sostenute per la progettazione definitiva ed esecutiva della rotatoria sulla SP63R e della bretella di collegamento di questa con la Via Matteotti, per complessivi € 19.968,00; 2. di rimborsare al Comune di Gualtieri le spese da questo sostenute per l'acquisizione dei terreni necessari per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 1 secondo i piani particellari allegati ai progetti definitivi ed esecutivi, per gli importi che saranno determinati dalla procedura di esproprio od in sede di accordi bonari, con le attuali proprietà;

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI SOGGETTI A P.U.A.

APCa

	<p>3. di riconoscere al Comune di Gualtieri la capacità edificatoria derivante dalla proprietà dei terreni di cui al precedente punto 2 interni al comparto, secondo l'indice UT assegnato al comparto stesso;</p> <p>nonché la possibilità di rimborsare a FIMMCO parte dei costi sostenuti per la realizzazione della bretella di collegamento tra la nuova rotatoria sulla SP 63Ra con la Via Matteotti, come determinati con il quadro tecnico economico del progetto definitivo ed esecutivo, al netto del ribasso d'asta, secondo criteri di perequazione, in ragione della capacità edificatoria espressa dai terreni compresi nel comparto secondo l'indice UT assegnato al comparto stesso, tenendo escluso il Comune di Gualtieri, per la capacità edificatoria ad esso spettante in ragione di quanto disposto dal precedente punto 3, la cui quota sarà mantenuta in carico a FIMMCO.</p>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, viabilità e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Gualtieri** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI SOGGETTI A P.U.A.

APCa

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI**

Minima porzione a sud del comparto ricadente nella fascia laterale di 150 mt del Cavo Parmigiana di Brescello o Scaloppia iscritto nell'elenco delle acque pubbliche (numero 55)

Potenziali conflitti

Interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI

Vicinanza a corso d'acqua ad uso polivalente
Inserimento di parte dell'ambito in area a verde urbano di microconnessione locale e presenza di verde d'ambientazione.

Potenziali conflitti

Nessuno di rilievo, vista l'edificazione limitata al settore nord ovest del comparto.

SISTEMA ANTROPICOLinee tecnologiche:

Vicinanza ad ambito con completa presenza di tutti i sistemi a rete a cui andranno interconnessi i futuri tratti.

Si segnala la possibile interferenza lungo il lato nord-ovest dell'area con le fasce di rispetto e di attenzione di linea aerea MT in conduttori nudi, inoltre si segnala la presenza di una cabina di trasformazione MT/BT sull'area, per cui sarà da considerare la fascia di rispetto in fase di progettazione.

Viabilità:

Presenza di viabilità di collegamento dal comparto verso le principali direttrici di spostamento.

Vicinanza delle fermate di TPL su gomma.

DESCRITTORI / IMPATTI

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
SU	Suoli impermeabilizzati	%: 50
	Suolo Agricolo	-47.400
MT	Distanza rete ciclopedonale	mt: tra 20 e 100
	Distanza fermata di TPL	mt: tra 500 e 1000
AQ	Acqua prelevata	mc/anno: $150 (l/ab*d) * 47 A.E. = 7,1 m^3/d * 365 = 2.595 mc/anno$
	Acqua scaricata nera	mc/g: $7,1*5*0.8 = 28 mc/g$ circa (portata di picco)
EN	Consumo energia elettrica complessivo	kWh/anno: da definire in fase esecutiva
	Consumo energia termica	kWh/mc anno: 21.4 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2434 GG) per SV 0.7
IN	Biopotenzialità BTC	Variazione %: +10%
MR	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $0,724 * 47 A.E. = 34$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	%: 63.1 (fonte OPR)
EM	Emissioni NOx comparto	t/anno: 5,99 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	t/anno: 0,19 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 2.570 (fonte Piano Energetico Regionale)
	Linea elettrica	DPA: per media tensione metri 9
	Classe acustica	Classe acustica: 4
	Salto di classe acustica aree contermini	Differenza: 1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE	
Comune di Gualtieri - Provincia di Reggio Emilia	
SCHEDE D'AMBITO	APCa
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TERZIARI SOGGETTI A P.U.A.	

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

E' sconsigliata la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e/o seminterrati; nel caso si volesse comunque procedere alla realizzazione degli stessi si dovranno prevedere opere d' impermeabilizzazione a perfetta tenuta.
E' consigliata la sopraelevazione delle opere di almeno 0.5 m rispetto al piano campagna.
Adeguamento rete fognaria.
Valutazione dell'opportunità di realizzare vasche di prima pioggia.
Tecniche d'urbanizzazione volte a favorire l'infiltrazione delle piogge nel sottosuolo.
Per tutte le opere in progetto adeguamento alle N.T.C./2008, in particolare caratterizzazione geotecnica del terreno dedotta in base a specifiche indagini e studi.
Per gli strumenti urbanistici subordinati al PSC indagini e analisi geognostiche di III livello in adeguamento al PTCP e alla D.A.L. 112/2007

MATRICE DELLE CRITICITÀ / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi Incremento aree impermeabilizzate	<ul style="list-style-type: none"> - Puntare al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PTA RER: riduzione dotazione idrica a 150 l/d per abitante equivalente; - Messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; - Utilizzare sistemi per il riutilizzo delle acque piovane; - Tendere al principio d'invarianza idraulica e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.
Sistema ecologico e paesaggistico	Possibili impatti sull'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> - Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità bisogna destinare almeno il 45% di ST a verde; - Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità; - Realizzazione di fasce alberate per la mitigazione visiva.
Sistema agricolo	Sottrazione di SAU in ambito periurbano	-
Sistema antropico	Traffico indotto Incremento dei consumi energetici Presenza linea MT e Cabina di Trasformazione MT/BT	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento piste ciclopedonali per incentivare la mobilità alternativa; - Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica in impianti centralizzati, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici Ecoabita; - Possibile interferenza lungo il lato nord-ovest della linea aerea MT in conduttori nudi, inoltre si segnala la presenza di una cabina di trasformazione MT/BT sull'area.