



Pianigomune

**COMUNE DI FIORANO MODENESE**  
PROVINCIA DI MODENA

**Variante 2013 al**

**P S C**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

Adozione: Del. C.C. n. 37 del 11.07.2013

Approvazione: Del.C.C. n. 21 del 27.03.2014

**Allegato alle NORME:**

**SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI**

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**MARZO 2014**





P i a n g  
C o m u n e

**COMUNE DI FIORANO MODENESE**  
PROVINCIA DI MODENA

**Variante 2013 al**

**P S C**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

Adozione: Del. C.C. n. 37 del 11.07.2013

Approvazione: Del.C.C. n. 21 del 27.03.2014

**Allegato alle NORME:**

**SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI**

*Il Sindaco*  
**CLAUDIO PISTONI**

*Il Segretario Comunale*  
**ANNA MARIA MOTOLESE**

*Progettista responsabile:*

Roberto Farina (OIKOS Ricerche)

*Ufficio di Piano:*

Bruno Bolognesi (Comune di Fiorano Modenese)

*Gruppo di lavoro OIKOS RICERCHE Srl:*

Francesco Manunza, Diego Pellattiero

Antonio Conticello (S.I.T. ed elaborazioni cartografiche) -

*Collaboratori:*

Roberta Benassi (elaborazioni grafiche) - Concetta Venezia (segreteria – editing)

*Relazione geologica e Microzonazione sismica:*

dott.geol. Antonio Maria Baldi (S.G.G.srl)

*Gruppo di lavoro S.G.G. Srl:*

Filippo Ricci (coordinatore e interpretazione)

Duccio Notari (G.I.S. ed elaborazioni cartografiche)

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente  
MARZO 2014



## SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

### Sommario

#### AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE

##### AMBITO DA RIQUALIFICARE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

**AR (S-F)** Ex Cisa Cerdisa 3

##### AR.1 RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA - RECUPERO URBANO

**AR.1a** Ubersetto - incrocio 11  
**AR.1b** Ubersetto - via Viazza 14  
**AR.1c** Braida 17  
**AR.1d** via Giardini 20

##### AR.2 TRASFORMAZIONE URBANISTICA

**AR.2a** ex Ceramica Cuoghi 23  
**AR.2c** San Francesco – Bucciardi 29  
**AR.2d** Ex Venturelli 32  
**AR.2e** OBI 35  
**AR.2f** Ex Cristallo 38  
**AR.2g** Motta Nord 41  
**AR.2h** Motta Sud 43  
**AR.2i** Ubersetto – via Viazza sud 46

##### AR.3 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

**AR.3a** Quattro Passi Nord 50  
**AR.3b** Quattro Passi Centro 52  
**AR.3c** Quattro Passi Sud 54  
**AR.3d** via Monte Bianco 56  
**AR.3e** via Zini - via Ruini 58  
**AR.3f** Cava Ghiarola 60  
**AR.3g** via Ghiarola Vecchia 62  
**AR.3h** Ex Cicero 64  
**AR.3i** Sede autotrasporto lungo via Cameazzo 66  
**AR.3l** Spezzano - via Papa Giovanni XXIII 68  
**AR.3m** Piemme Torre Oche 71  
**AR.3n** Ghiarola Vecchia - San Francesco 73

**AN - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI****AN.1 AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PREVISTI DAL PSC**

<b>AN.1a</b>	Braida - San Francesco	75
<b>AN.1b</b>	via della Vittoria	77
<b>AN.1d</b>	via Vittorio Alfieri - Case Nuove - Parco collinare est	81
<b>AN.1e</b>	Spezzano centro	83
<b>AN.1f</b>	Casa Menotti	86

**AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE****Ambiti specializzati per attività produttive di tipo terziario di rilievo****sovracomunale - APS.t**

<b>APS.t1-t2</b>	Ambiti per servizi urbani e territoriali via Canaletto	88
<b>APS.t3</b>	Ambito Autodromo Ferrari	91

**Ambiti specializzati per attività produttive di tipo industriale di rilievo****Sovracomunale**

<b>APS.i</b>	Ambito industriale tra via Cameazzo e circondariale San Giovanni Evangelista Il tronco	94
--------------	---	----

**Ambiti per funzioni logistiche e di servizio**

<b>MOB.1</b>	Ambito per la mobilità e la logistica – rio Corlo	97
<b>COL-P</b>	Ambito per dotazioni – via Ghiarola vecchia	

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare di rilievo sovracomunale EX CISA-CERDISA</b>	<b>AR (SF)</b>
Localizzazione	Area di pedecollina, in posizione baricentrica tra i centri storici di Sassuolo e Fiorano, attraversata dalla Statale che la divide in due parti: quella a monte, interamente in comune di Sassuolo, e quella a valle, molto più estesa, in parte in comune di Sassuolo e in parte di Fiorano.	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 364.870 mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 163.307 mq. Di cui in comune di Fiorano ST = 148.196 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 58.291 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area costituita in gran parte da stabilimenti produttivi dismessi, con una impermeabilizzazione dei suoli pressoché totale. La parte ad ovest (Mezzavia) ha una superficie territoriale di circa 30.000 mq., ed è occupata da insediamenti terziari (direzionali e commerciali), e da edilizia mista pubblica e privata. Geograficamente si distinguono due grandi sub-ambiti: - il più piccolo, a sud-ovest, a monte della statale, è limitato ad ovest dall'asse tangenziale, e raggiunge a sud i primi rilievi collinari; l'area è in marcata pendenza verso le pendici collinari sud, con un dislivello di circa 8 m. (su circa 350 in linea d'aria) tra la Statale e il margine sud; - il più grande, a nord della statale, è limitato ad est da via Lamarmora, a nord dalla strada circondariale San Francesco, e ad ovest dal quartiere di Braida e da un tratto della tangenziale; è compreso per circa i 2/3 in comune di Fiorano; la morfologia è in pendenza in direzione nord-sud con un dislivello di circa 5 m. tra il margine sulla Circondariale e quello sulla Statale.
Condizioni attuali	Scadente qualità complessiva dell'insediamento, sia nella parte dismessa (area industriale) che nella parte di Mezzavia intensamente utilizzata (centro commerciale e altre attività).

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Per la parte sud si tratta di un'area urbanizzata, con infiltrabilità dei suoli tendente a zero. L'area si colloca tra le isopieze 95 e 100. Non sono presenti pozzi né fasce di rispetto. La presenza di nitrati è compresa tra 30 e 40 mg/l. Anche per la parte più grande, a nord, si tratta di un'area urbanizzata, con infiltrabilità dei suoli tendente a zero. L'area si colloca tra le isopieze 90 e 100. E' presente un pozzo domestico; non vi sono pozzi acquedotto né fasce di rispetto. La presenza di nitrati è compresa tra 30 e 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo la classificazione Arpa l'intero ambito presenta un grado di vulnerabilità "alto".

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Soglie di criticità	Le soglie di criticità sono da determinare in sede di POC in relazione alle specifiche attività da insediare, e al carico urbanistico che ne deriverà, all'interno dei range previsti dal PSC. In ogni caso si considera non superabile un carico insediativo pari a <b>109.800 mq. di SC</b> , rappresentato dall'applicazione di un indice territoriale medio di 0,30 mq./mq. sull'intero ambito.
Limiti e condizioni	<p>Una pre-condizione urbanistica è costituita dal fatto che la trasformazione dell'area ex Cisa-Cerdisa si deve accompagnare strutturalmente, in forma programmata anche temporalmente in sede di POC, alla riqualificazione dell'area di Mezzavia.</p> <p>Le condizioni di sostenibilità sono costituite in primo luogo da alcune <b>pre-condizioni</b> - valide in generale per gli interventi di riqualificazione - che rappresentano il riferimento metodologico necessario per l'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caratterizzazione chimico-fisica del sottosuolo, eventuale bonifica dell'area e messa in sicurezza;</li> <li>- analisi delle condizioni idrogeologiche e delle problematiche relative alle reti tecnologiche;</li> <li>- studio dei caratteri storico-culturali (parte dell'area è interessata da un sito archeologico di interesse significativo)</li> <li>- adeguamento delle reti infrastrutturali, qualificazione complessiva delle condizioni di vivibilità.</li> </ul> <p>L'accessibilità alla parte centrale dell'area deve avvenire attraverso un mezzo veloce di trasporto pubblico.</p> <p>L'ambito non deve essere interessato da traffici di attraversamento.</p> <p>La rete stradale esistente e di progetto devono possedere la capacità di assorbire i flussi di traffico con rapporti flussi/capacità sulla rete &lt; 0,75 (prestazione da dimostrare attraverso idonee simulazioni).</p> <p>La sostenibilità socio-economica degli interventi da prevedere deve essere valutata in sede di POC con riferimento: al complesso delle attività economiche da insediare (alla luce dei riflessi sul contesto urbano e territoriale); alla distribuzione della popolazione studentesca o di utenti di altre funzioni pubbliche da insediare nell'ambito, al fine di contribuire all'ottimizzazione dell'accessibilità; al miglioramento delle relazioni fisiche e funzionali con il quartiere Braida; alla mitigazione degli impatti derivanti dalla domanda di parcheggi pubblici (autorimesse in prevalenza interrate).</p>

### 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Gli obiettivi generali discendono dal ruolo urbanistico che il PSC assegna all'ambito: la sua unicità e la sua collocazione fanno sì che esso costituisca in modo "naturale" la <b>nuova centralità principale del sistema urbano</b> complesso da costruire tra Sassuolo e Fiorano. L'obiettivo per trasformare un "vuoto", un territorio di passaggio intercluso tra tessuti urbani periferici, in un luogo urbano centrale è impegnativo e richiede l'individuazione di <b>"funzioni urbane forti"</b>, ad elevata attrattività di utenti, che devono essere localizzate nell'ambito per conferire funzionalmente ed anche emblematicamente ad esso l'identità e il ruolo urbano che la trasformazione richiede.</p>
---	--



	<p>A sua volta la scelta delle funzioni condiziona qualunque programma di assetto da definire operativamente attraverso il POC.</p> <p>E' molto significativo l'obiettivo generale del concorso che la riqualificazione dell'area dovrà dare alla soluzione dei problemi urbanistici del quartiere Braida, storicamente sofferente per condizioni ambientali, urbanistiche e sociali di svantaggio.</p> <p>L'<b>accessibilità</b> rappresenta l'altra grande questione problematica affrontata dal Piano Strutturale. In proposito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la viabilità esistente (strada statale e sua connessione con il sistema tangenziale) non è in grado di sopportare carichi urbanistici di particolare intensità;</li> <li>- l'ipotesi di un collegamento pubblico innovativo lungo la direttrice Maranello – Fiorano – Sassuolo trova in questo ambito uno dei possibili corridoi privilegiati di attraversamento, ed una localizzazione ottimale per servizi di connessione e per aree di attestamento di parcheggi pubblici;</li> <li>- la vasta area industriale ha costituito in epoche recenti una interruzione dei percorsi est-ovest e nord-sud, e si pone quindi oggi il problema della ricostruzione di una maglia viaria di tipo urbano, che a sua volta è in grado di strutturare i nuovi insediamenti.</li> </ul> <p>E' infine significativo, anche se esterno all'ambito, il rapporto (strategico ai fini della riqualificazione) con l'ambito di riqualificazione AR.2g (a nord- ovest) costituito dall'area di "Mezzavia" in comune di Sassuolo, con il blocco dei due edifici residenziali e terziari e la grande struttura alimentare al piano terra.</p>
Obiettivi specifici	<p>Realizzazione del secondo polo scolastico superiore del sistema urbano Sassuolo-Fiorano</p> <p>Creazione di un centro urbano attrattivo, dotato di servizi commerciali, artigianali e di pubblici esercizi, di attrezzature pubbliche, di locali per lo spettacolo e le attività ricreative.</p> <p>Presenza significativa ma non preponderante di insediamenti residenziali</p> <p>Completa ristrutturazione urbanistica del sub-ambito di Mezzavia</p> <p>Ridisegno urbanistico della parte su del quartiere di Braida, con eliminazione del traffico di attraversamento da e verso la circonvallazione di Sassuolo, dotazione di servizi, miglioramento dell'accessibilità locale, qualificazione ambientale ed edilizia.</p>
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Il disegno complessivo di assetto, da sviluppare in sede di POC, si dovrà fondare sui seguenti elementi di connessione strutturale dell'area nelle sue parti e con il contesto urbano; tali elementi costituiscono i fattori strutturali di riassetto dell'ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le percorrenze continue in direzione est-ovest, dalla via Lamarmora alla circonvallazione di Sassuolo, ed in particolare il sistema di trasporto pubblico innovativo previsto dal PSC; su tale spina centrale della mobilità pubblica si dovrà organizzare il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili, con una struttura di tipo urbano (viali alberati, passeggiata, servizi) in grado di conferire di per sé identità spaziale e funzionale all'ambito;</li> <li>• il sistema di accesso, collegamento e attestamento dei percorsi su auto privata, nelle due direzioni nord-sud ed est-ovest; in particolare il PSC definisce un accesso alla parte sud dell'ambito da monte (tangenziale</li> </ul>

	<p>all'altezza di viale Torino), mentre per l'accesso a valle (tra Statale e circondariale San Francesco) la soluzione prospettata è quella di una rotatoria lungo la Statale. Una nuova strada proveniente dalla intersezione tra via Lamarmora e circondariale San Francesco (spostata ad ovest per consentirne il raccordo con la nuova viabilità nord) attraversa diagonalmente la parte nord dell'ambito per servire direttamente l'ambito sud, e si dovrà sviluppare per la maggior parte in galleria, liberando l'area centrale da traffici di attraversamento altrimenti destinati a crescere in misura molto rilevante. Un parcheggio pubblico interrato va previsto nel tratto centrale della strada, in corrispondenza della piazza e della fermata principale del sistema di trasporto pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il sistema del verde pubblico, da organizzare su un'idea unitaria di parco urbano che, attraverso un forte segno paesaggistico, dovrà innervare l'intero insediamento connettendo la collina e l'alta pianura, in modo da consentire agli insediamenti da prevedere di affacciarsi direttamente sul parco.</li> </ul>
--	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Vedi struttura funzionale al punto precedente (assetto da definire compiutamente in sede di POC)
Sub-ambiti e criteri specifici	<p>Il disegno complessivo da prevedere per l'ambito attraverso la scheda di assetto urbanistico in sede di POC dovrà applicare le seguenti direttive e indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>fascia centrale dell'insediamento</b>, a nord della statale e parallela a questa, che per una profondità di circa 250 m. deve essere destinata alle funzioni ad alta attrattività urbana (secondo <b>polo scolastico superiore</b>, commercio specializzato integrato da pubblici esercizi ed attrezzature di interesse pubblico, auditorium, complesso per mostre e attività formative, sede pubblica dell'Associazione dei Comuni del distretto, altre attività da definire in sede di POC); l'accessibilità all'area centrale è garantita in primo luogo dal sistema di trasporto pubblico, quindi da una viabilità di progetto che in posizioni di margine può dare accesso, anche con parcheggi di attestamento, all'area centrale, svincolandola pressoché totalmente da percorsi viabilistici di attraversamento. Entro la fascia centrale si collocano anche, nella parte ovest, gli insediamenti da prevedere attraverso l'intervento di rinnovo urbano dell'area di Mezzavia; per tali funzioni devono essere garantiti: la compatibilità ambientale (traffici indotti: inquinamento acustico e atmosferico; capacità della rete); la compatibilità paesaggistica (qualità dell'inserimento nel contesto urbano e in quello naturale); l'occupazione di suolo, da non destinare se non in misura marginale a parcheggi pubblici a raso, privilegiando le soluzioni interrate); il rapporto funzionale con il contesto urbano (in particolare la distribuzione degli spazi di servizio alle aree commerciali).</li> <li>- i comparti nord-est e sud-ovest, da destinare a nuovo insediamento di <b>tessuti urbani misti</b> (residenza/servizi), in stretta relazione con le aree urbane limitrofe, e a strutture terziarie (direzionali e commerciali);</li> </ul>

	<p>- <b>parco pubblico</b>, che attraversa l'intero insediamento in direzione nord-sud; su di esso si affacciano i quartieri residenziali e, nella parte centrale dell'insediamento, si crea una zona protetta di verde urbano fruibile, nel cuore delle nuove strutture con forte attrattività di pubblico. Condizione vincolante per l'assetto definitivo è tale conformazione del verde pubblico, che deve assumere il carattere di parco urbano continuo, di dimensioni e qualità tali da connotare l'intero ambito.</p> <p>Una parte delle funzioni previste (polo scolastico superiore, altre eventuali funzioni urbane ad alta attrattività) si candidano ad essere definiti in sede di PSC come ambiti vocati a <b>polo funzionale</b>, ai sensi della L.R.n.20/2000. In quanto nuovo polo funzionale, l'ambito dovrà essere recepito nella pianificazione sovraordinata (PTCP) ed attuato attraverso Accordo territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano (art.15 L.20), di cui il PSC contiene in allegato una stesura proposta alla Provincia.</p> <p>Il <b>secondo polo scolastico superiore</b> del distretto di Sassuolo sarà in grado di ospitare progressivamente il Liceo Formiggini, l'ITCG Baggi e l'IPCT Morante.</p> <p>Nel tratto ovest dell'ambito (area Mezzavia, all'esterno dell'area dell'ex stabilimento Cisa-Cerdisa) il PSC prevede un intervento di integrale rinnovo urbano, attraverso la demolizione del complesso edilizio esistente e il ridisegno di una vasta porzione di territorio. In tal modo la linea forte del trasporto pubblico e del viale urbano può procedere in direzione ovest fino all'attraversamento della circonvallazione.</p> <p>Tale intervento renderà possibile la messa a punto di una soluzione per l'attraversamento pedonale in quota della statale, collegando con una pensilina la quota pedonale rialzata dei complessi edilizi da realizzare a nord e a sud della statale, in sostituzione degli edifici attuali, compatibilmente con il disegno del nuovo isolato in corso di attuazione tra via Mazzini e la rotatoria sulla circonvallazione.</p> <p>In alternativa, vanno comunque previsti attraversamenti pedonali protetti per dare continuità di fruizione alle parti del nuovo insediamento (a nord e a sud della Statale).</p>
--	---

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza - Terziario direzionale pubblico e privato - Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, anche sotto forma di complessi commerciali di vicinato), e medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari – Dotazioni territoriali (servizi scolastici) - Attrezzature sportive e ricreative - Terziario diffuso di servizio.
----------	---

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima di Mezzavia	Incremento edificatorio rispetto alle superfici esistenti nell'ambito di Mezzavia: il POC può assegnare un carico urbanistico (comprensivo dell'eventuale riuso dell'esistente) fino a 16.800 mq. di SC; i relativi diritti edificatori possono
---	---

	essere in parte trasferiti agli altri sub-ambiti definiti dal POC
Altri sub-ambiti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attrezzature pubbliche: 15.000 mq. di SC destinati a polo scolastico superiore, su una superficie fondiaria minima di 18.000 mq., o in alternativa ad altre attrezzature di interesse pubblico</li> <li>• Residenza: 35.000 mq. di SC <span style="float: right;">35.000 mq.</span></li> <li>• Funzioni terziarie commerciali private (commercio al dettaglio, artigianato di servizio, pubblici esercizi, ecc.): 20.000 mq.</li> <li>• Funzioni terziarie direzionali pubbliche e private: 16.000 mq. di SC</li> <li>• Altre funzioni private di interesse generale (spettacolo, attività ricreative, ecc.): 4.000 mq.</li> </ul> <p>A tale potenzialità edificatoria si può aggiungere, qualora il POC attivi la previsione di insediamento del Polo Scolastico superiore e/o di altre funzioni pubbliche di pari rilievo urbanistico, una capacità insediativa di 3.000 mq. di SC, da destinare ad una delle altre funzioni previste.</p>

#### h) dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<p>Nella fascia centrale dell'ambito, a nord della Statale, è previsto il passaggio di una linea di trasporto pubblico in sede propria, affiancata da viali pedonali alberati e da percorsi ciclabili protetti.</p> <p>Ad est (in territorio di Fiorano) è prevista la rettifica della via Lamarmora, con deviazione verso ovest per dare continuità e ampliare il parco pubblico esistente; l'intersezione con la statale è da risolvere con una rotatoria.</p> <p>Anche a nord la via Lamarmora viene deviata verso ovest, per connettersi alla circondariale attraverso una rotatoria (in territorio di Fiorano) che raccorda il nuovo tratto di viabilità di scorrimento (verso nord-ovest) e il tratto in galleria di collegamento con la parte sud-ovest dell'ambito.</p> <p>La viabilità del quartiere Braida, liberata della funzione di collegamento est-ovest oggi svolta da viale Po, viene completata da una strada urbana di gronda sud, che raccorda la viabilità interna al quartiere (vie Tagliamento, Mincio, Isonzo) migliorando l'accessibilità e alleggerendo ulteriormente il carico sulle strade est-ovest.</p> <p>La viabilità interna si struttura a partire dalla rete principale sopra descritta, con attestamenti di parcheggi pubblici, evitando del tutto i traffici di attraversamento in quanto lo scorrimento è garantito dalla viabilità principale sopra descritta.</p>
Impianti e reti tecnologiche	da realizzare integralmente come nuove opere di urbanizzazione generale.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Fermata attrezzata del trasporto pubblico nella parte centrale del nuovo insediamento, sua qualificazione attraverso la dotazione di servizi e la caratterizzazione architettonica. Parcheggio pubblico interrato in corrispondenza dell'area centrale (capienza da calcolare in relazione alla distribuzione delle attività previste)
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Aree di cessione per dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche:</p> <p>Parco urbano attrezzato dimensione minima 65.000 mq.</p> <p>Qualora il POC attivi la previsione di insediamento del Polo Scolastico superiore: cessione gratuita area relativa (sup. min. 18.000 mq.)</p> <p>Spazi pubblici di sosta e percorsi pedonali e ciclabili e altre attrezzature di vario livello: da definire in sede di POC</p>

	Funzioni terziarie di interesse pubblico (servizi) per complessivi 4.000 mq. di SC (definizione in sede di POC, aree non necessariamente di cessione) .
--	---

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

Bonifiche	Risanamento delle situazioni di degrado ed eventuale bonifica dei siti inquinati.
Sicurezza	Realizzazione di ambiti a fruizione pedonale e ciclabili, protetti dal traffico delle auto. Miglioramento della sicurezza e della vivibilità delle aree residenziali e delle aree pubbliche
Inquinamento acustico	Condizioni dell'ambiente acustico: valori di immissione entro la classe IV per l'intero insediamento – Specifiche classi corrispondenti alle funzioni pubbliche da insediare
Risparmio energetico - Bioarchitettura	Adozione di misure per il risparmio energetico e idrico (studio di fattibilità per l'impiego di tecnologie di produzione (attraverso co-generazione) e risparmio dei consumi. Sperimentazione di tecniche di bioarchitettura da applicare all'edilizia e alla sistemazione e gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

Fasce di rispetto e ambientazione	Oltre al parco urbano di cui si è detto, che connette la parte pedecollinare e la parte di pianura dell'ambito, sono da prevedere una fascia verde a valle della statale (indicativamente di profondità 50 m.), fasce verdi nell'area di Mezzavia (verso il quartiere Braida e verso la circonvallazione), e fasce di mitigazione tra la viabilità di scorrimento e in nuovi insediamenti.
-----------------------------------	--

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

ACCORDO TERRITORIALE COMUNI DI FIORANO E SASSUOLO – PROVINCIA DI MODENA	In attuazione dell'Accordo di pianificazione relativo ai PSC di Fiorano Modenese e di Sassuolo redatti in forma associata, per l'ambito sovracomunale "ex Cisa-Cerdisa" è richiesta un'attuazione unitaria e coordinata attraverso la modalità dell'Accordo Territoriale da parte dei due comuni. In tale accordo sarà regolamentata la ripartizione dei diritti edificatori secondo il principio dell'equa distribuzione dei diritti e degli oneri relativi alle dotazioni territoriali, oltre che dei proventi derivanti dall'attuazione e gestione degli interventi.
POC	Definizione di sub-ambiti da convenzionare. Definizione del progetto-guida di riqualificazione dell'ambito (scheda di assetto urbanistico) che sviluppa le indicazioni del PSC

Denominazione ambito	Riqualificazione diffusa - Recupero urbano <b>UBERSETTO - INCROCIO</b>	<b>AR.1a</b>
Localizzazione	Incrocio di Ubersetto tra la via Giardini e la strada comunale Viazza: due sub-ambiti, a nord di via Viazza	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 34.339 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 6.331 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Situazione in generale non idonea alla residenza, che invece è largamente prevalente. Il suo consolidamento va pertanto accompagnato da interventi di mitigazione e da progetti di ristrutturazione urbanistica, anche con sostituzione con funzioni terziarie. La parte ovest (in prevalenza residenziale) è collegata ad un più vasto insediamento in comune di Formigine.
Condizioni attuali	Scadenti condizioni di funzionalità, di assetto urbanistico-edilizio e di qualità ambientale. Area densa di attività economiche, intensamente fruita.

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 80 e 85. Nell'area è presente un pozzo ad uso privato. La concentrazione di nitrati va da 70 a 80 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado alto (classificazione Arpa)

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Traffico di attraversamento intenso, con quota significativa di traffico pesante Forte commistione di usi produttivi, commerciali e residenziali, con scarsa qualificazione edilizia e urbanistica
Limiti e condizioni di sostenibilità	Alleggerimento del carico urbanistico. Sistemazione viabilità principale. Allontanamento della residenza dalle fonti di inquinamento acustico e atmosferico.

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Miglioramento delle condizioni ambientali. Progressiva formazione e attuazione di un disegno urbano oggi assente.
Obiettivi specifici	Favorire l'arretramento dell'edificato rispetto alla strada Sostituire le attività produttive con usi residenziali e terziari
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Sostituzione edilizia di capannoni per attività produttive (sub-ambito ovest) con tessuti misti Nel sub-ambito est: riqualificazione dei tessuti residenziali e misti lungo la

	Statale, e riorganizzazione della parte est (produttiva nel PRG previgente), da trasformare con progressiva demolizione e riedificazione a nord, con allontanamento dalla via Viazza e realizzazione di fascia di mitigazione e percorsi pedociclabili.
--	---

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Rotatoria di tipo urbano (diametro 20 m. interni) all'intersezione tra via Viazza e la Statale; connessioni protette di percorsi pedonali e ciclabili.
Sub-ambiti e criteri specifici	Due sub-ambiti (ovest ed est) definiti dal PSC, attivabili autonomamente attraverso il POC. Interventi integrati in sub-ambiti da definire in sede di POC: possibilità di incremento dal 5% al 15% della SC esistente, in base a criteri di: miglioramento accessi e sicurezza; incremento delle superfici a verde; sostituzione residenza in aree non soggette a inquinamento acustico e atmosferico; qualificazione spazi urbani attraverso interventi di mitigazione.

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza – Sedi di culto e attività correlate (parte "a" del sub-ambito ovest) - Possibilità di inserimento di usi terziari nel quadro degli interventi integrati di cui sopra (eliminazione del limite del 30% di superfici non residenziali)
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	SC residenziale aggiuntiva: nel sub-ambito est per incentivazione demolizione e ricostruzione nella fascia a nord, più lontana da via Viazza: max 30% di incremento della SC da definire attraverso il POC; Nel sub-ambito ad ovest: ristrutturazione urbanistica, con eventuale quota di residenza (almeno 30 mq. dalla via Viazza), in sostituzione dell'edilizia esistente (riduzione di sup.impermeabilizzata e di superficie coperta di almeno 30%, parità di SC) e usi urbani misti (compresa residenza) Nella parte "a" del sub-ambito ovest (attuale sede della chiesa di Ubersetto) i diritti edificatori assegnati dal POC devono essere trasferiti nell'ambito AR.2i "Ubersetto", previa cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area, da destinare a fascia verde di mitigazione. Negli altri casi: nessun incremento di SC - Interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione senza demolizione, senza cambio d'uso verso il residenziale.
---	--

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistemazione di una fermata per trasporto pubblico, in prossimità della rotatoria
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per	Pista ciclabile e percorsi pedonali protetti

l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	Nell'ambito degli interventi di riqualificazione, dotazione di attrezzature pubbliche richieste dalla frazione (coordinamento con l'attuazione dell'ambito AR.1b)

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

	Sicurezza pedonale dal traffico. Riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico e riduzione degli effetti (allontanamento di bersagli sensibili dalla viabilità, realizzazione di opere di mitigazione)
--	---

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Interventi connessi all'attuazione del centro commerciale a sud-ovest (APS.c): riorganizzazione del traffico locale -Rallentamento traffico (rotatoria) Adeguamento reti tecnologiche Realizzazione fascia continua di mitigazione lungo via Viazza (almeno 20 m.)
--	---

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

POC	Nella parte est del sub-ambito est, da destinare ad interventi di riorganizzazione dei tessuti edificati con rilocalizzazione a nord, il POC può definire sub-ambiti attuativi di dimensione sufficiente a garantire la realizzazione degli interventi di riqualificazione in modo significativo.
-----	---



Denominazione ambito	<b>Riqualificazione diffusa - Recupero urbano UBERSETTO - via VIAZZA</b>	<b>AR.1b</b>
Localizzazione	Ambito all'estremità nord-est del territorio comunale, in località Ubersetto, attraversato dalla via Viazza	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 115.347 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 12.164 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	2 sub-ambiti (a nord e sud di via Viazza) – Ampie porzioni di territorio non urbanizzato, in quanto i tessuti insediativi si concentrano nella parte centrale, a cavallo della via Viazza.
Condizioni attuali	PUA attuato (D3 artigianale di espansione) completato; ad est nucleo rurale storico ES - Area verde esterna al PUA. Nuova strada di accesso realizzata nella zona sud-est .

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 85 e 90. Nell'area è presente un pozzo ad uso privato. La concentrazione di nitrati va da 70 a 80 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto (classificazione Arpa)

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Traffico di attraversamento intenso lungo via Viazza, con quota significativa di traffico pesante Commistione di usi produttivi, commerciali e residenziali, con scarsa qualificazione edilizia e urbanistica
Limiti e condizioni di sostenibilità	Alleggerimento del carico urbanistico. Sistemazione viabilità principale. Allontanamento della residenza dalle fonti di inquinamento acustico e atmosferico.

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Miglioramento delle condizioni ambientali. Progressiva formazione e attuazione di un disegno urbano oggi assente
Obiettivi specifici	Favorire l'arretramento dell'edificato rispetto alla strada. Sostituire le attività produttive con usi residenziali e terziari. Recupero del complesso rurale storico
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Rispetto alla situazione attuale di allineamento casuale di lotti lungo via Viazza, il PSC deve consentire la formazione di una struttura urbana con

	spazi di relazione e varietà di funzioni, allontanando il baricentro degli insediamenti dalla viabilità principale
--	--

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Rallentamento della viabilità di attraversamento. Rafforzamento dei tratti nord e sud di viabilità trasversale, con creazione di una maglia di tipo urbano
Sub-ambiti e criteri specifici	Sub-ambiti principali nord e sud. Sub-ambiti attuativi di dimensioni più contenute da definire in sede di POC.

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza e terziario - possibilità di inserimento di usi terziari nel quadro degli interventi integrati (eliminazione del limite del 30% di superfici non residenziali) Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli non alimentari
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Interventi integrati in sub-ambiti da definire in sede di POC: possibilità di incremento dal 5% al 15% della SC esistente, in base a criteri di: miglioramento accessi e sicurezza; incremento delle superfici a verde; sostituzione residenza in aree soggette a inquinamento acustico e atmosferico; qualificazione spazi urbani. Sub-ambiti produttivi da perimetrare per trasformazioni resid/terziarie complesse, in sub-ambiti di dimensioni limitate da definire: il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di accesso residenziale e piazzetta da via 15 Febbraio (sud-ovest) Da rivedere la previsione di vasto parcheggio nella parte nord, e possibilità di riqualificazione di alcuni lotti edificati (sempre a nord)
---	--

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

	Protezione dal traffico stradale di attraversamento
--	---

	Cessione di aree per realizzare spazi verdi e attrezzature: 50% delle superfici non insediate alla data di adozione del PSC
	Percorsi pedonali e ciclabili, in direzione est-ovest (staccati dalla via Viazza) e nord-sud (verso le zone da riqualificare)

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Fascia di protezione a sud e ovest in corrispondenza del confine con l'ambito produttivo sovracomunale.
	Provvedimenti sulla viabilità (tratto di attraversamento dell'abitato da trattare come strada a priorità ambientale) Adeguamento reti tecnologiche

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

POC	Da definire in base al criterio della significatività degli interventi da attuare
PUA o progetto unitario convenzionato	Per interventi minori

Denominazione ambito	<b>Riqualificazione diffusa - Recupero urbano BRAIDA</b>	<b>AR.1c</b>
Localizzazione	A nord-ovest del Centro Storico, a nord della Circondariale e ad ovest di via Ghiarola Nuova	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 83.230 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 21.497 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Presenza di due distributori di carburante Problema dell'attraversamento di via Braida a nord di via Giotto: zona produttiva da trasformare
Condizioni attuali	Condizioni ambientali critiche per traffico di attraversamento (via Braida) e a margine (Circondariale San Francesco). La qualità insediativa risente della carenza di spazi pubblici (con l'eccezione di piazza della Ceramica) e della modesta qualità edilizia

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona a nord di via Giotto di Bondone ricade tra le isopieze 85 e 90, il resto dell'area tra 90 e 95. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa nell'area a nord di via Giotto è medio; nell'area mediana-ovest è medio, nella mediana-est è alto, nell'area sud è alto.
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria è presente nell'intero ambito. La capacità di carico è di 0,7 < N 1.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Densità edilizia elevata (25,8% superficie coperta sull'intera superficie territoriale), grado di impermeabilizzazione pressoché totale. Traffico di attraversamento e di margine molto intenso Tutto il fronte nord dell'insediamento costeggia l'area produttiva di rilievo sovracomunale
Limiti e condizioni di sostenibilità	Non incremento del carico urbanistico – Riduzione della superficie impermeabilizzata – dotazione di spazi e attrezzature pubbliche – Miglioramento delle condizioni di sicurezza

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Progressiva riqualificazione urbana, attraverso un processo di trasformazione per singoli episodi, guidato da una strategia di trasformazione (schema di
---	--

	assetto in sede di POC)
Obiettivi specifici	Trasformazione di via Braida in strada urbana. Ridisegno di piazza della Ceramica. Trasformazione della fascia artigianale a nord di via Giotto da Bondone
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Tessuto misto residenziale, terziario, laboratoriale. La struttura urbana ad isolati presente, anche se debole.

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Via Braida da trasformare in asse urbano a priorità ambientale.
Sub-ambiti e criteri specifici	Almeno 4 grandi sub-ambiti riconosciuti in sede di PSC: area artigianale a nord di via Giotto; ambiti misti tra via Giotto e via Braida; tessuti in prevalenza residenziali ad ovest di via Raffaello Sanzio; area di piazza della Ceramica.

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza; terziario; attività produttive laboratoriali a basso carico urbanistico e impatto ambientale Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli non alimentari
----------	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Individuazione di sub-ambiti in sede di POC, con applicazione alle parti degli ambiti da riqualificare inserite di un indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire. In alternativa, per interventi su singoli edifici, incentivi al riuso con riduzione del carico urbanistico (incrementi di superficie complessiva graduata dal POC in rapporto ai requisiti di qualificazione).
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici di vicinato – Marciapiedi e pista ciclabile
Attrezzature e spazi collettivi	Ridisegno e riorganizzazione piazza della Ceramica – realizzazione di attrezzature nell'ambito degli accordi attuativi in sede di POC

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

	Sistemazione via Braida (pavimentazione, aree di sosta, ecc.)
	Miglioramento diffuso della qualità degli spazi pubblici e della qualità edilizia

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Fascia di mitigazione a nord, lungo il confine con l'area produttiva
--	--

	Interventi di mitigazione lungo al circondariale Interventi di mitigazione e sistemazione lungo via Braida.
--	--

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

POC	Definizione di uno schema di assetto urbanistico complessivo, con identificazione delle modalità di definizione di stralci
PUA o progetto unitario convenzionato	PUA per interventi complessi, con obbligo di realizzazione opere di miglioramento dell'assetto ambientale e funzionale, e cessione gratuita delle aree relative. Possibilità di definire progetti di adeguamento coerenti con il quadro generale, su porzioni territoriali più ridotte, anche attraverso progetto unitario convenzionato.

Denominazione ambito	<b>Riqualificazione diffusa - Recupero urbano VIA GIARDINI</b>	<b>AR.1d</b>
Localizzazione	Ambito produttivo a sud della Pedemontana, nel tratto tra via Giardini ad est e via Madonna del Sagrato ad ovest	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 80.457 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 28.598 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Assetto caratterizzato dalla sede di uno stabilimento ceramico e da altre sedi produttive. Particolarmente carente l'accessibilità, che avviene da una viabilità al margine nord lungo al Pedemontana.
Condizioni attuali	La situazione funzionale attualmente precaria (l'area è praticamente interclusa) richiede che gli interventi siano finalizzati a migliorare tale condizione (nuovo accesso legato alla realizzazione del Parco tematico dell'autodromo), oppure a valorizzare il rapporto con la Pedemontana (spazi espositivi, terziario). Nel PRG previgente l'ambito era interamente classificato D5, per attività di prima lavorazione (fornaci, fonderie), oltre alla produzione e lavorazione ceramica.

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 90 e 95 / 95 e 100 a sud-est. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado Alto (classificazione Arpa)

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Incidenza delle superfici coperte sull'intera superficie territoriale: 35,5% Carente organizzazione funzionale dell'attività produttiva – Assenza di dotazioni al servizio delle attività produttive
Limiti e condizioni di sostenibilità	Necessità di alleggerimento delle condizioni attuali di criticità

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Miglioramento dell'assetto funzionale; miglioramento dell'integrazione con il contesto territoriale (infrastrutture: grande visibilità dell'area; aree contermini: scelte del PSC relative ai vicini ambiti specializzati APS.t2 e APS.t3, con possibilità di dar vita ad una nuova polarità insediativa di tipo terziario legata ai temi dell'innovazione nel settore ceramico e in quello automobilistico.
Obiettivi specifici	Incentivazione alla trasformazione con funzioni terziarie (espositive,

	direzionali, laboratoriali, artigianali di servizio, ecc.), attraverso interventi su ambiti unitari di trasformazione da definire in sede di POC.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Riorganizzazione della viabilità, soprattutto al fine del miglioramento dell'accessibilità e dell'integrazione con le aree limitrofe. In caso di dismissione dell'industria principale o di sua radicale trasformazione, il ridisegno potrà essere effettuato secondo uno schema funzionale completamente nuovo. Nonostante le ridotte dimensioni trasversali (160 m. dimensione minima) sarà da privilegiare un'organizzazione che preveda un congruo distacco dei fabbricati dall'asse della Pedemontana.

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Importante la possibilità di relazioni funzionali con l'ambito APS.t ad ovest
Sub-ambiti e criteri specifici	La parte ovest dell'ambito, non insediata, può costituire un'occasione di ridisegno finalizzata, oltre che alla riqualificazione, al riassetto della viabilità (via Madonna del Sagrato e collegamento in sottopasso Pedemontana con via XX Settembre nell'area produttiva a nord)

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Attività produttive – Attività terziario-direzionali – Attività espositive – Attività di ricerca applicata – Servizi alla produzione
----------	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Per attività produttive tradizionali solo ristrutturazione dell'edilizia esistente, senza incrementi. Individuazione di sub-ambiti in sede di POC, con applicazione alle parti degli ambiti da riqualificare inserite di un indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire, con forte riduzione della superficie coperta; trasformazioni d'uso; riorganizzazione morfologica e funzionale. In alternativa, per interventi su singoli edifici, incentivi al riuso con riduzione del carico urbanistico (incrementi di superficie complessiva graduata dal POC dal 5% al 15% in rapporto ai requisiti di qualificazione).
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova viabilità di accesso e distribuzione Nuovo collegamento con via madonna del Sagrato e attraverso il sottopasso, con via XX Settembre
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi; fasce di mitigazione
Attrezzature e spazi collettivi	Funzionali alle attività da insediare. Importante al possibile integrazione con gli ambiti di progetto del PSC limitrofi: APPS.t2 e APS.t3



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

	Adeguamento infrastrutture (viabilità e reti tecnologiche)
	Riduzione della superficie impermeabilizzata
	Realizzazione di attrezzature al servizio degli insediamenti, in forma integrata con le altre previsioni del PSC

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Mitigazione di situazioni critiche di insediamenti in prossimità della Pedemontana
	Riduzione del carico urbanistico Miglioramento dell'assetto formale e della percezione degli insediamenti dalla viabilità principale

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

POC	Definizione di un disegno-guida di assetto complessivo (scheda di assetto urbanistico)
PUA o progetto unitario convenzionato	Da definire in sede di POC

Denominazione ambito	<b>Trasformazione urbanistica EX CERAMICA CUOGHI</b>	<b>AR.2a</b>
Localizzazione	Vasta area produttiva in parte dimessa, a nord della Circondariale, all'altezza di villa Pace, tra la Ghiarola Vecchia e la Ghiarola Nuova	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 129.967 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 40.834 mq. Sub-ambito nord: ST = 61.062 mq. – sup. coperta edifici esistenti: 12.541 mq. Sub-ambito sud: ST = 68.905 mq. (compreso corridoio tracciato nuova strada) – sup. coperta edifici esistenti: 28.293 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area produttiva a ridosso del centro urbano di Fiorano, immediatamente a nord della Circondariale San Francesco, tra i tracciati della Ghiarola nuova ad ovest e della Ghiarola vecchia ad est.
Condizioni attuali	Ad ovest è in corso di attuazione un intervento di riconversione di un'area tra la circondariale e la Ghiarola nuova (commercio, uffici, residenza). La parte nord dell'area è costituita da piazzali con depositi all'aperto di materiali ceramici.

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 85 e 90 / 90 e 95. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati varia da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa il grado è estremamente elevato. Per il PTCP l'area ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato", fatta eccezione per una porzione ad ovest "Zona con o destinate ad attività estrattive - grado di vulnerabilità elevato".

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Nel sub-ambito sud la superficie coperta raggiunge il 41,1% della superficie territoriale, mentre a nord si limita al 20,5%, ma con presenza di una vastissima area impermeabilizzata destinata a deposito all'aperto. Traffico intenso sulla circondariale, assenza di connessioni trasversali tra le due strade storiche.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Il PSC promuove una radicale trasformazione dell'ambito le cui condizioni sono costituite da un nuovo assetto della viabilità, dall'eliminazione di una quota di traffico pesante sul tratto di Circondariale prospiciente l'area urbana centrale di Fiorano, dall'alleggerimento degli impatti sul territorio.

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

Obiettivi generali della pianificazione	Dare un nuovo assetto urbanistico e ambientale ad una parte di territorio che costituisce uno dei punti di accesso più significativi al centro di Fiorano, migliorandone la funzionalità, l'aspetto del paesaggio urbano e la qualità ambientale.
Obiettivi specifici	Riqualificazione urbanistica complessiva, con realizzazione di nuovi accessi diretti all'ambito alleggerendo il transito su quel tratto di viabilità urbana. Trasformare il sub-ambito sud, con usi terziari e in parte residenziali, e nuovo disegno urbanistico (ovviamente salvaguardando una fascia di distacco e mitigazione dalla viabilità principale).
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Due sub-ambiti: quello nord, da riorganizzare unitariamente come area produttiva a basso carico ambientale (artigianato misto a terziario); quello sud, da trasformare in area urbana con funzioni miste.

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Asse stradale urbano di collegamento Ghiarola nuova – Ghiarola vecchia, interamente entro l'ambito (a carico degli operatori), con accesso ai nuovi insediamenti (da nord e da sud). Il tracciato individuato dal PSC è indicativo, e non costituisce vincolo urbanistico.
Sub-ambiti e criteri specifici	I due macro ambiti sono quelli descritti sopra. Il sub-ambito sud dovrà essere progettato tenendo conto dell'esigenza di mantenere distacchi adeguati sia dalla nuova viabilità (al margine nord) che da quella esistente (al margine sud)

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

Funzioni	Nel sub-ambito nord: funzioni produttive, ad integrazione dell'esistente; usi direzionali e terziari non commerciali. Nel sub-ambito sud: usi terziari (anche commercio al dettaglio) Nel sub-ambito sud: possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Insediamento di rilevanza comunale - tipologia 9 di cui all'art.6 del POIC vigente (area per medio-grandi strutture di vendita non alimentari, con SV totale < 5.000 mq. e sub-ambito commerciale con ST < 15.000 mq.).
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima nord	Nell'area nord: SC = 22.300 mq. max (pari a circa Ut = 0,40 mq./mq.).
Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima sud	Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale

	<p>- Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti relativi al riuso di edifici preesistenti</li> </ul> <p>diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</p> <p>Nell'area sud: definizione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito, con usi terziari (direzionale, artigianato di servizio, commercio) da definire in sede di POC in rapporto alla qualificazione degli interventi.</p> <p>In sede di POC una quota dei diritti edificatori assegnati al sub-ambito "a", con un massimo del 10%, può essere trasferita nel sub-ambito "b", con usi terziario-direzionali.</p>
--	---

#### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Condizione per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione dell'esistente: realizzazione della nuova viabilità, sistemazione delle fasce verdi e delle mitigazioni, realizzazione di parcheggi pubblici (definizione da specificare in sede di POC).
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare contestualmente agli interventi
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Fascia verde di mitigazione e arredo lungo la viabilità principale, esistente e di progetto – parcheggi pubblici
Attrezzature e spazi collettivi	Attrezzature sportive/parco pubblico, da definire in sede di POC. Dimensione minima (area di cessione): 20% della ST dell'ambito, pari a 27.500 mq.

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

	Miglioramento dell'accessibilità territoriale locale
	Protezione degli insediamenti da realizzare dall'inquinamento acustico e atmosferico
	Realizzazione di fasce di mitigazione e di attrezzature verdi e/o sportive-ricreative

#### l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Fascia di dotazioni ecologiche ECO a protezione della parte sud dell'ambito nord
--	--

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

POC	Due macro ambiti (nord e sud). Condizione necessaria per l'inserimento nel POC di un primo stralcio è la realizzazione del nuovo collegamento stradale.	
PUA o progetto unitario convenzionato	Obbligo di PUA	
Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica SAN FRANCESCO - BUCCIARDI</b>	<b>AR.2c</b>
Localizzazione	Ambito delimitato dalla Circondariale San Francesco (a nord e ad est), a sud-ovest del Cimitero.	

**1 - QUADRO CONOSCITIVO****a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

Dati metrici	ST = 34.891 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 12.323 mq. Superficie territoriale parte sud e ovest : 17.616 mq. Superficie coperta parte sud e ovest: 7.552 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area in gran parte occupata da insediamenti produttivi (35,3% di superficie coperta sul totale della sup. territoriale), circondata ad ovest e a sud da tessuti residenziali.
Condizioni attuali	Scarsa qualità insediativi, senza condizioni di criticità acuta

**b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche**

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 90 e 95, fatta eccezione per la porzione sud 95 e 100. Nell'area è presente un pozzo privato. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria corre lungo i confini dell'ambito, fatta eccezione per il lato sud. La capacità di carico è di N>1,2.

**2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'****c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

Limitazioni e criticità ambientali	Suolo impermeabilizzato in misura molto alta (solo due fasce a nord-est e ad ovest non sono state utilizzate)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Miglioramento delle condizioni di assetto dell'area, in relazione al contesto infrastrutturale (viabilità principale) e urbano (tessuti residenziali), in base ad obiettivi di compatibilità e sostenibilità delle trasformazioni

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

Obiettivi generali della pianificazione	Trasformazione complessiva, con progressiva eliminazione delle funzioni produttive non compatibili. Attuato nella parte nord-est dell'ambito un intervento di trasformazione attraverso PUA, con usi terziari e produttivi (ST = 17.275 mq.).
Obiettivi specifici	Ridisegno urbano, con particolare attenzione alla ricucitura dei tessuti urbani limitrofi
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nuovo assetto definito dalla rotatoria a nord sulla Circondariale, e all'interno dell'ambito dalla possibile connessione tra le vie Macchiavelli e Bucciardi.

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Definizione di una nuova maglia urbana, in connessione con la viabilità locale esistente. Percorsi pedonali e ciclabili protetti
Criteri specifici	Fascia verde di connessione est-ovest. – Fasce di protezione dalla viabilità

	principale
--	------------

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	Possibilità di prevedere una quota di residenza solo nella parte sud dell'ambito (quota non superiore al 30 % complessivo). Altre destinazioni: terziarie (direzionale, servizi, commercio) Possibilità di insediamento di una struttura commerciale al dettaglio con SV < 500 mq.: (Esercizio Medio-Piccolo non alimentare)
----------	---

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Applicazione di diritti perequativi nella parte non interessata dal PUA attuato (17.616 mq. di ST): - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.  Il POC può disporre di una quota aggiuntiva (non superiore al 10%) di cui decidere l'attribuzione. La capacità insediativa massima è definita da un indice di utilizzazione territoriale di 0,25 mq./mq. sull'intero ambito.
---	---

##### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Rotatoria (angolo nord-est) e collegamenti interni alla maglia viaria esistente
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti, da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici. Verde urbano di connessione e protezione
Attrezzature e spazi collettivi	Percorsi pedociclabili – aree verdi

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

	Nella parte non interessata dal PUA attuato: almeno 25% dell'area (4.400 mq.) da destinare a verde di mitigazione
	Adeguamento infrastrutturale locale

##### l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Mitigazioni da traffico. Interventi adeguati alla normativa sull'inquinamento acustico
	Forte incremento della percentuale di suolo permeabile

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

POC	Scheda di assetto urbanistico in sede di POC, da integrare al disegno del PUA approvato.
PUA o progetto unitario convenzionato	Intervento inserito nel POC vigente – PUA approvato, da convenzionare

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica EX VENTURELLI</b>	<b>AR.2d</b>
Localizzazione	Vasta area tra la Circondariale San Francesco (a nord e ad ovest) e la via Ferrari Carazzoli, a nord della Statale	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	Sub-ambito "a": ST = 80.836 - Sup. coperta degli edifici esistenti: 24.624mq. Sub-ambito "b": ST = 6.864 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.374 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Area produttiva di prima espansione (sub-ambito "a") – lotto insediato con struttura alberghiera (sub-ambito "b")
Condizioni attuali	Trasformazioni edilizie avvenute in base alla normativa del PRG previgente (zone produttive di riconversione e ristrutturazione), senza che sia stato realizzato un nuovo assetto insediativo alternativo al precedente.

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 90 e 95 per la porzione nord-ovest, 95 e 100 per il resto dell'area. Nell'area è presente un pozzo privato. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
---	--

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Superficie coperta 30,5% dell'intera sup. territoriale. Area produttiva entro un ambito urbano, con grado di impermeabilizzazione vicino al 100%, priva di verde, servizi e di un assetto funzionale di tipo urbano.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Miglioramento delle condizioni di funzionalità e di compatibilità ambientale, con progressiva sostituzione di funzioni a più elevato carico urbanistico e ambientale.

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Il PSC propone la trasformazione da zona direzionale di espansione (D12), e zona produttiva di riconversione e ristrutturazione (D4) nel PRG previgente, ad ambito urbano integrato, con viabilità interna, usi misti, servizi e spazi di relazione.
Obiettivi specifici	Miglioramento dell'immagine e della qualità funzionale e ambientale dell'assetto
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nuovo assetto strutturale definito da una maglia urbana ad isolati (che si realizzerà nel tempo). Importanza in questo quadro degli spazi non edificati o da trasformare che si affacciano sulla Statale.



**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Da definire in sede di POC, esteso all'intero ambito. Ipotesi di collegamenti interni nelle due direzioni principali, attraverso una viabilità di penetrazione, alternativa a quella perimetrale di scorrimento
Sub-ambiti e criteri specifici	Da definire attraverso il POC

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

Funzioni	<p>Possibilità di prevedere una quota di residenza solo nella fascia sud dell'ambito (quota massima pari al 20% complessivo). Altre destinazioni: terziarie (direzionale, servizi, commercio). Attività alberghiera nel sub-ambito "b".</p> <p>Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV &gt; 250 mq.: Insediamento di rilevanza comunale - tipologia 9 di cui all'art.6 del POIC vigente (area per medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita non alimentari, con SV totale &lt; 5.000 mq. e sub-ambito commerciale con ST &lt; 15.000 mq.).</p>
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale</li> <li>- Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire.</li> </ul> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti relativi al riuso di edifici preesistenti</li> </ul> <p>diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</p> <p>Il POC può definire una quota aggiuntiva (non superiore al 10%) di cui decidere in sede di POC l'attribuzione in relazione agli obiettivi di qualificazione degli interventi e di contenuti specifici di pubblico interesse (convenzionamento).</p> <p>La capacità insediativa massima è definita – al netto dell'insediamento alberghiero – da un indice di utilizzazione territoriale di 0,30 mq./mq. sull'intero ambito.</p> <p>Ai fini di adeguamento della struttura alberghiera esistente (aumento del numero delle camere, servizi) il POC può definire il trasferimento nel sub-ambito "b", considerato saturo, di diritti edificatori assegnati al sub-ambito "a".</p>
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova viabilità interna di distribuzione. Percorsi pedociclabili separati
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Attrezzature e spazi collettivi	Previsione in sede di POC di aree di cessione per attrezzature di interesse

	generale (verde ricreativo e di arredo, percorsi pubblici pedonali e ciclabili, attrezzature) pari ad almeno il 20% della superficie dell'ambito (16.200 mq.)
--	---

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

	Fascia verde lungo la viabilità principale, e percorrenze est-ovest sia viarie che pedociclabili
--	--

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Fasce di protezione e mitigazione lungo la viabilità principale
--	---

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

POC	Previa approvazione in sede di POC di scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, possibilità da parte del POC di definire sub-ambiti da attuare come stralci.
PUA o progetto unitario convenzionato	Da definire nel quadro dell'assetto stabilito dal PSC e dal POC

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica OBI</b>	<b>AR.2e</b>
Localizzazione	Vasta area terziaria ad est di via Ferrari Carazzoli , tra la via San Giovanni Evangelista e la Statale	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 58.633 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 21.041 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area industriale di prima formazione, integralmente rinnovata in anni recenti con destinazioni commerciali e terziarie (grande struttura di vendita al dettaglio per il bricolage, altre strutture i commercio all'ingrosso)
Condizioni attuali	Area priva di carattere urbano, ma in condizioni complessivamente di discreta funzionalità e decoro urbanistico

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria corre lungo il confine nord, ed attraversa l'ambito da nord a sud sul lato est. La capacità di carico è di $N \leq 0,7$

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Impermeabilizzazione totale Immagine urbana particolarmente priva di spessore semantico, nel tratto tra Spezzano e il centro di Fiorano.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Ipotesi di lungo periodo di riconversione, e nel breve di miglioramento dei margini lungo la viabilità principale.

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Nel lungo periodo, il PSC ipotizza una trasformazione da zona produttiva di riconversione e ristrutturazione (D4) nel PRG vigente, ad ambito urbano integrato, con viabilità interna, usi misti, servizi e spazi di relazione.
Obiettivi specifici	Nuovo assetto strutturale definito da una maglia urbana ad isolati (che si realizzerà nel tempo).

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Da definire in sede di POC previo accertamento delle possibilità e delle
-------------------------------	--

	condizioni di pre-fattibilità di interventi di trasformazione urbanistica di
Sub-ambiti e criteri specifici	Da definire attraverso il POC

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	Destinazioni terziarie (direzionale, servizi, commercio). Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: L'ambito è idoneo per un insediamento di rilevanza provinciale in base al POIC vigente, e può ospitare una grande struttura non alimentare (esistente) SV = 3.590 mq. ed Esercizi Medio-Grandi non alimentari con SV totale < 5.000 mq.
----------	--

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. Il PSC assegna una quota aggiuntiva (non superiore al 10%) di cui il POC può decidere l'attribuzione in relazione agli obiettivi di qualificazione degli interventi e di contenuti specifici di pubblico interesse (convenzionamento). La capacità insediativa massima è definita da un indice di utilizzazione territoriale di 0,32 mq./mq. sull'intero ambito.
---	--

##### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità interna di distribuzione
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici, fasce verdi di mitigazione
Attrezzature e spazi collettivi	Non definibili. Dimensione minima di sub-ambiti pubblici: 20% della ST

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

	Fascia verde lungo la viabilità principale, e percorrenze est-ovest sia viarie che pedociclabili
--	--

##### l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Miglioramento dell'impatto percettivo
	Protezione delle zone interne all'ambito dalla viabilità principale, in particolare a nord

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

POC	Assetto strategico da definire attraverso scheda di POC, in base alla quale potranno essere definiti stralci attuativi
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica EX CRISTALLO</b>	<b>AR.2f</b>
Localizzazione	Area ad ovest di via del Crociale, tra la via San Giovanni Evangelista e la Statale	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 29.298 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 12.321 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area produttiva ceramica di primo insediamento, non trasformata nonostante la possibilità offerta dal PRG previgente di trasformarla in zona produttiva di riconversione e ristrutturazione (D4)
Condizioni attuali	Tipica area produttiva del settore ceramico, oramai totalmente inclusa nell'urbanizzato, utilizzata come deposito, in situazione di congestione e di evidente disagio funzionale

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria corre lungo il confine est e sud. La capacità di carico è di $N \leq 0,7$ , fatta eccezione per una porzione nord $N > 1,2$ .

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Superfici coperte pari al 42% dell'ambito. Superficie impermeabilizzata totale. Evidente incompatibilità con l'assetto urbano del quartiere residenziale a sud della statale e con gli stessi insediamenti produttivi e terziari limitrofi
Limiti e condizioni di sostenibilità	Buone condizioni di accessibilità urbana e territoriale. Necessità di promuovere una trasformazione che alleggerisca il carico urbanistico e ambientale.

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Da zona produttiva D4 nel PRG previgente, ad ambito urbano integrato, con viabilità interna, usi misti, servizi e spazi di relazione.
Obiettivi specifici	Nuovo assetto strutturale definito da una maglia urbana ad isolati (che si realizzerà nel tempo).

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nuove intersezioni a rotatoria sulla via del Crociale (circondariale e statale) Esigenza di una viabilità di penetrazione e di una maglia urbanistica che guidi il riassetto dell'area
Sub-ambiti e criteri specifici	Da definire attraverso un disegno di assetto unitario in sede di POC

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	Destinazioni: terziarie (direzionale, servizi, commercio). Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli non alimentari – SV totale < 5.000 mq. - Sub-ambito a destinazione commerciale: ST < 15.000 mq. (insediamento di rilevanza comunale ai sensi dell'art.6 del POIC vigente)
----------	--

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale</li> <li>- Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire.</li> </ul> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti relativi al riuso di edifici preesistenti</li> </ul> <p>diritti trasferiti da altri ambiti territoriali</p> <p>Il POC può definire una quota aggiuntiva (non superiore al 10%) di cui decidere in sede di POC l'attribuzione in relazione agli obiettivi di qualificazione degli interventi e di contenuti specifici di pubblico interesse (convenzionamento).</p> <p>La capacità insediativa massima è definita da un indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq./mq. sull'intero ambito.</p>
---	---

##### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Rotatorie su via del Crociale; nuova viabilità interna
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Fasce verdi, percorsi pedonali e ciclabili
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC. Vincolo alla cessione (oltre alla nuova viabilità) di un minimo del 20% di aree da destinare a verde pubblico e ad attrezzature

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

	Fasce di mitigazione lungo la viabilità esterna principale
	Verde attrezzato interno all'area
	Percorsi pedonali e ciclabili. Parcheggio di attestamento dalla viabilità principale

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Mitigazione rumore e inquinamento atmosferico da traffico
	Eventuale bonifica suolo

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

POC	Schema di assetto vincolante per l'avvio dell'attuazione attraverso POC
PUA o progetto unitario convenzionato	In relazione alle possibilità di intervento definite dal POC



Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica <b>MOTTA NORD</b>	<b>AR.2g</b>
Localizzazione	Spezzano, area tra via San Giovanni Evangelista e la Statale	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 31.178 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 12.130 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area produttiva pressoché completamente occupata da tre stabilimenti.
Condizioni attuali	Insedimenti produttivi ceramici parzialmente trasformati, privi di servizi

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo la classificazione Arpa risulta estremamente elevato. L'area est per il PTCP ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato".
Rete fognaria e capacità di carico	La rete è presente nell'intera area, la capacità di carico è di N>1,2.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Superfici coperte pari al 38,9% dell'ambito. Superficie impermeabilizzata pressoché totale.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Buone condizioni di accessibilità urbana e territoriale. Opportunità di trasformazione urbanistica, da collegare al ridisegno delle aree a sud della statale e a nord-est (ambito APS.t3).

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Da zona produttiva D4 nel PRG vigente, ad ambito urbano integrato, con viabilità interna, usi misti, servizi e spazi di relazione.
Obiettivi specifici	Nuovo assetto strutturale definito da una maglia urbana ad isolati (che si realizzerà nel tempo).

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità interna di distribuzione, oggi assente
Sub-ambiti e criteri specifici	Da definire in sede di POC attraverso una scheda di assetto urbanistico

## 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

### f) funzioni ammesse

Funzioni	<p>Possibilità di prevedere una quota di residenza solo nella fascia sud dell'ambito (quota non superiore al 15% complessivo). Altre destinazioni: terziarie (direzionale, servizi, commercio).</p> <p>Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV &gt; 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli e Medio-Grandi alimentari e non alimentari – SV max totale = 3.000 mq. Sub-ambito a destinazione commerciale: ST &lt; 15.000 mq. (insediamento di rilevanza comunale ai sensi dell'art.6 del POIC vigente)</p>
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale</li> <li>- Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire.</li> </ul> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti relativi al riuso di edifici preesistenti</li> </ul> <p>diritti trasferiti da altri ambiti territoriali</p> <p>Il POC può assegnare una quota aggiuntiva (non superiore al 10%) di cui decidere l'attribuzione in relazione agli obiettivi di qualificazione degli interventi e di contenuti specifici di pubblico interesse (convenzionamento).</p> <p>La capacità insediativa massima è definita da un indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq./mq. sull'intero ambito.</p>
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova viabilità interna
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Fasce di mitigazione – Percorsi pedonali e ciclabili – Parcheggi pubblici
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

	Fasce di mitigazione lungo la viabilità esterna principale
	Verde attrezzato interno all'area
	Percorsi pedonali e ciclabili. Parcheggi di attestamento dalla viabilità principale

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Mitigazione rumore e inquinamento atmosferico da traffico
	Eventuale bonifica suolo

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

---

POC	Schema di assetto vincolante per l'avvio dell'attuazione attraverso POC
PUA o progetto unitario convenz.	In relazione alle possibilità di intervento definite dal POC

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica</b> <b>MOTTA SUD</b>	<b>AR.2h</b>
Localizzazione	Spezzano, area a monte della Statale, limitata a sud da via Motta	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 144.444 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 58.074 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Vasta area che comprende stabilimenti dismessi (parti alle estremità ovest ed est) e aree in corso di trasformazione (piani particolareggiati approvati, con frazionamento dei capannoni industriali).
Condizioni attuali	Area in buona parte dismessa, in condizioni complessive di degrado urbanistico

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area è presente un pozzo domestico. La concentrazione di nitrati va da 30 a 40 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa risulta estremamente elevato, fatto eccezione per l'area nord-ovest che risulta essere alto. Per il PTCP l'ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato" fatta eccezione per la porzione nord-ovest dove non è segnalato nessun grado di vulnerabilità.
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria è presente lungo i confini nord ed est dell'ambito, la capacità di carico è di N>1,2.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Superficie coperta complessivamente pari al 40,2% dell'intero ambito; superficie impermeabilizzata estesissima. Evidente insostenibilità ambientale e territoriale.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Il PSC promuove un processo di trasformazione integrale dell'ambito, a partire dalla bonifica dei siti, da un nuovo equilibrio tra spazi edificati e non, dalla riduzione dell'impermeabilizzazione e dei volumi edificati, dalla valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche.

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Nuovo assetto complessivo dell'ambito, destinato a divenire un'area urbana integrata con prevalenza di spazi aperti e dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche adeguate ad un insediamento di qualità
Obiettivi specifici	Inserimento linea di trasporto pubblico in sede protetta; creazione di spazi di relazione pubblico-privato e di continuità nella percorribilità pedociclabile. Connessione longitudinale parallela alla statale, e collegamento con i vicini

	quartieri residenziali ad ovest. Valorizzazione delle visuali verso le colline.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Valorizzazione della fascia lungo la Statale: percorso e fermata del sistema di trasporto pubblico, piazza pedonale. Valorizzazione delle visuali collinari: rapporto con via Motta e con il paesaggio pedecollinare rapporto funzionale e morfologico delle diverse parti dell'ambito in direzione est-ovest: possibilità di individuare elementi di connessione sia per i collegamenti interni (senza che tutti i traffici continuino a gravitare sulla statale o sulla strada della Motta), sia per l'organizzazione degli spazi verdi e delle attrezzature. Fascia di rispetto a sud verso la strada della Motta.

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità di distribuzione longitudinale, su cui si attestano percorsi trasversali di accesso
Sub-ambiti e criteri specifici	La dimensione richiede un'attuazione graduale, secondo uno schema complessivo che consenta allo stesso tempo l'autonoma realizzazione degli interventi parziali e la riconoscibilità di un disegno urbanistico complessivo di trasformazione.

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**f) funzioni ammesse**

Funzioni	La quota massima di usi residenziali è fissata nel 70% del totale (30.450 mq. di SC). In caso di incremento della capacità edificatoria fino al 10% (SC max = 47.850 mq.), l'uso residenziale può raggiungere il valore massimo di 33.495 mq. Altri usi: terziario, direzionalità, servizi alla persona e all'impresa, spettacolo Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Grandi non alimentari e Medio-Piccoli alimentari – SV totale < 4.000 mq. Sub-ambito a destinazione commerciale: ST < 15.000 mq. (insediamento di rilevanza comunale ai sensi dell'art.6 del POIC vigente)
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Nelle parti inserite in POC all'epoca di adozione della presente Variante valgono fino a scadenza del POC le norme vigenti. Per le parti di nuovo inserimento, il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti diritti trasferiti da altri ambiti territoriali Il POC può definire l'incremento della capacità edificatoria totale (di cui decidere in sede di POC l'attribuzione in relazione agli obiettivi di
---	---

	qualificazione degli interventi e di contenuti specifici di pubblico interesse nei limiti di quanto indicato alla voce "Funzioni" (convenzionamento).
--	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuovo assetto viario interno all'area – Linea e fermata del nuovo sistema di trasporto pubblico
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici (a prescindere dalle dotazioni richieste per gli specifici usi previsti, va realizzata una dotazione minima di 300 posti auto in termini di urbanizzazione generale)
Attrezzature e spazi collettivi	Aree di cessione per dotazioni per parco urbano, attrezzature sportive e ricreative di fruizione pubblica: da definire in sede di POC, ma comunque non inferiori al 20% dell'intera superficie dell'ambito (29.000 mq.)

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

	Bonifiche dei siti sedi di attività produttive
	Riduzione dell'impermeabilizzazione (min. 50% di suolo permeabile sull'intero ambito)
	Qualificazione degli interventi edilizi in termini di risparmio energetico e di qualità ecologica (adozione di soluzioni di bioarchitettura)

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Fasce verdi di mitigazione.
	Risparmio energetico (sperimentazione di tecniche di produzione e distribuzione) Qualificazione degli spazi pubblici pedonali e del verde di arredo e connessione

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

POC	Disegno urbanistico di assetto definito in sede di POC esteso all'intero ambito. Alla data di adozione della presente Variante al PSC: tre stralci inseriti nel POC vigente; due PUA approvati e convenzionati, un PUA approvato, non convenzionato.
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica UBERSETTO – VIA VIAZZA SUD</b>	<b>AR.2i</b>
Localizzazione	Ubersetto, area a monte della via Viazza, ad ovest dell'incrocio con via Giardini	

## 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 29.777 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Vasta area residuale, presso uno stabilimento dismesso, destinata in passato ad insediamenti produttivi non attuati.
Condizioni attuali	Area in condizioni complessive di degrado urbanistico

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità che tende a zero (nella porzione urbanizzata) ed è moderatamente lenta nella porzione ineditata. La zona ricade tra le isopieze 80 e 85. La concentrazione di nitrati varia da 60 a 73 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa risulta alta. Per il PTCP l'ambito ha "grado di vulnerabilità alto".
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria è presente lungo i confini nord ed est dell'ambito, la capacità di carico è di $N > 1,2$ .

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Area non edificata. In base al PRG previgente possibilità di impermeabilizzazione pressoché totale ( $U_t = 0,60$ mq./mq.). Evidente insostenibilità ambientale e territoriale delle precedenti previsioni.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Il PSC promuove un processo di trasformazione integrale dell'ambito, finalizzato alla creazione di un luogo urbano che costituisca un punto di riferimento per gli abitanti di Ubersetto attuali e futuri. Questo obiettivo richiede l'insediamento di funzioni urbane miste (residenza, commercio, attrezzature sociali) e interventi di progettazione ambientale in grado di mitigare gli effetti negativi della presenza del traffico lungo via Viazza e delle attività produttive a sud e ad est. Ciò comporta il non superamento di limiti quantitativi e qualitativi degli insediamenti da realizzare.

## 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Nuovo disegno urbanistico dell'ambito, in forma coordinata con i vicini ambiti APS.c e APS.i Nuovo assetto complessivo dell'ambito, destinato a divenire un'area urbana
---	--

	integrata con ricca presenza di spazi aperti e dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche adeguate ad un insediamento di qualità
Obiettivi specifici	Creazione di una piazza in posizione adeguatamente protetta, ma facilmente accessibile in auto (parcheggio pubblico in prossimità) e attraverso percorsi pedonali chiaramente definiti come elementi strutturali del nuovo disegno urbanistico. Realizzazione della nuova sede parrocchiale (con trasferimento della chiesa dall'ambito AR.1 a) Realizzazione di un insediamento residenziale a media densità, con buone caratteristiche ambientali, dotato di servizi di vicinato, con quota significativa di edilizia abitativa convenzionata con l'Amministrazione Comunale nelle forme previste dalla legislazione regionale vigente.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità di distribuzione nord-sud, su cui si attestano percorsi trasversali di accesso
Sub-ambiti e criteri specifici	Progetto urbanistico complessivo, coordinamento con gli ambiti vicini. Possibilità di attuazione graduale, secondo uno schema complessivo che consenta allo stesso tempo l'autonoma realizzazione degli interventi parziali e la riconoscibilità di un disegno urbanistico complessivo di trasformazione.

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

Funzioni	La quota massima di usi residenziali è fissata nel 70% del totale (6.253 mq. di SC). In caso di incremento della capacità edificatoria fino al 10%, l'uso residenziale può raggiungere il valore massimo di 6.878 mq., a cui si aggiungono i diritti edificatori trasferiti dall'ambito AR.1 a. Altri usi: artigianato di servizio (servizi alla persona e all'impresa), sportelli bancari, uffici privati, terziario vario.
----------	--



**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Potenzialità edificatorie massime assegnate al POC: Indice territoriale di riferimento <math>U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}</math>, per un totale di circa 8.933 mq. di SC .</p> <p>E' inoltre previsto il trasferimento dei diritti edificatori assegnati dal POC al sub-ambito ovest (parte "a") dell'ambito AR.1 a, finalizzato alla definizione di un accordo tra privati per la realizzazione della nuova Chiesa di Ubersetto. Anche in relazione alla positiva definizione del quadro degli impegni da assumere per la realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali di qualità, il POC può definire l'incremento della capacità edificatoria totale (di cui decidere in sede di POC l'attribuzione in relazione agli obiettivi di qualificazione degli interventi e di contenuti specifici di pubblico interesse nei limiti di quanto indicato alla voce "Funzioni" (convenzionamento).</p> <p>Pertanto la capacità insediativi massima assegnabile dal POC è di 9.826 mq. di SC, al netto dei diritti edificatori trasferiti dall'ambito AR.1b, per un totale che sarà definito dal POC ma si può stimare in circa 10.600 mq. di SC.</p>
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuovo assetto viario interno all'area
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici, sulla base delle dotazioni richieste per gli specifici usi previsti
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Aree di cessione per dotazioni (piazza pedonale, percorsi pedociclabili), da definire in sede di POC.</p> <p>Strutture per il culto e ricreative di fruizione pubblica: da definire in sede di POC, sulla base dell'intesa legata al trasferimento dei diritti edificatori dall'ambito AR.1 a</p>

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

	Bonifiche dei siti sedi di attività produttive
	Riduzione dell'impermeabilizzazione (min. 30% di suolo permeabile sull'intero ambito)
	Qualificazione degli interventi edilizi in termini di risparmio energetico e di qualità ecologica

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Consistenti fasce verdi (con movimenti di terra e piantumazioni) per la mitigazione degli impatti percettivi e fisico-ambientali in direzione sud ed est.
	Risparmio energetico (sperimentazione di tecniche di produzione e distribuzione)
	Qualificazione degli spazi pubblici pedonali e del verde di arredo e connessione

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

POC	Disegno urbanistico di assetto preliminare da definire in sede di POC esteso
-----	--

	<p>all'intero ambito.</p> <p>Il nuovo disegno urbanistico definito dal POC deve integrare funzionalmente l'ambito rispetto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- all'ambito APS.c localizzato a nord-est, in prossimità della rotatoria di progetto all'intersezione tra via Viazza e via Giardini;</li><li>- alla porzione di ambito APS.i perimetrata, oggetto di intervento unitario convenzionato, finalizzato all'acquisizione e sistemazione di aree limitrofe all'insediamento produttivo, con funzioni di mitigazione e sistemazione degli accessi da est.</li></ul> <p>Possibilità di avviare la realizzazione attraverso stralci funzionali di dimensione significativa, soggetti a PUA.</p> <p>Alla data di adozione della presente Variante al PSC: Ambito inserito nel POC vigente, PUA approvato e convenzionato.</p>
--	--

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica CAPOLUOGO – AREA CAMPO SPORTIVO - via Cavalcanti</b>	<b>AR.2I</b>
Localizzazione	Capoluogo, area del campo sportivo comunale di via Cavalcanti, in prossimità della scuola elementare Ferrari	

### 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 10.020 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area pubblica sede di un campo sportivo (campo da calcio), in territorio urbanizzato, molto prossima al centro del capoluogo.
Condizioni attuali	Area priva di potenzialità di sviluppo e di adeguamento delle dotazioni, per carenza di spazio

#### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità che è moderatamente lenta nella porzione ineditata. La zona ricade tra le isopieze 80 e 85. La concentrazione di nitrati varia da 60 a 73 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa risulta alta. Per il PTCP l'ambito ha "grado di vulnerabilità alto".
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria è presente lungo i confini nord ed est dell'ambito, la capacità di carico è di N>1,2.

### 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Area non edificata. Evidente insostenibilità ambientale e territoriale di una eventuale saturazione insediativa.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Il PSC promuove un processo di trasformazione integrale dell'ambito, correlata e conseguente alla eventuale realizzazione di un nuovo impianto sportivo che la Variante al PSC prevede lungo via Ghiarola Vecchia, entro l'ambito AR.3f. Questo obiettivo può richiedere l'insediamento di quote di funzioni urbane miste (residenza, commercio, attrezzature sociali) a bassa densità, per non accrescere in misura significativa il carico urbanistico dell'area.

### 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi della pianificazione	Nuovo disegno urbanistico dell'ambito, in forma coordinata con i vicini ambiti COLL-L e AC. Nuovo assetto complessivo dell'ambito, destinato a divenire un'area urbana integrata con presenza di spazi aperti e dotazioni di spazi e attrezzature
--------------------------------	--

	pubbliche adeguate ad un insediamento di qualità
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Da definire in sede di POC

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Eventuale adeguamento viabilità esistente, con accesso da ovest (via Cavalcanti)
Sub-ambiti e criteri specifici	Progetto urbanistico complessivo, coordinamento con gli ambiti vicini. Possibilità di attuazione graduale, secondo uno schema complessivo che consenta allo stesso tempo l'autonoma realizzazione degli interventi parziali e la riconoscibilità di un disegno urbanistico complessivo di trasformazione.

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

Funzioni	Dotazioni territoriali (attrezzature ricreative, sociali, culturali), da definire in sede di POC Possibilità da parte del POC di trasferire diritti edificatori residenziali e terziari eventualmente assegnati in luogo dell'indennità di esproprio per l'acquisizione di aree destinate dal PSC a COLL-U.c (attrezzature sportive di livello urbano) entro l'ambito AR.3f, per la realizzazione di un nuovo impianto sportivo comunale.
----------	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Potenzialità edificatorie massime assegnabili dal POC: indice territoriale di riferimento $Ut = 0,05 \text{ mq./mq.}$ , per un totale di circa 1.000 mq. di SC . E' inoltre possibile il trasferimento di un massimo di 1.000 mq. di SC (su una $ST \text{ max} = 3.500 \text{ mq.}$ ) di diritti edificatori assegnati dal POC ad altri ambiti, ed in particolare al sub-ambito ovest (COLL-U.c) dell'ambito AR.3f, finalizzato all'acquisizione dell'area pubblica per la realizzazione del nuovo impianto sportivo comunale.
---	--

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuovo assetto viario interno all'area
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici, sulla base delle dotazioni richieste per gli specifici usi previsti
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

	Bonifiche dei siti sedi di attività produttive
	Ridotta impermeabilizzazione (min. 70% di suolo permeabile sull'intero ambito)
	Qualificazione degli interventi edilizi in termini di risparmio energetico e di qualità ecologica

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Consistenti fasce verdi (con movimenti di terra e piantumazioni).
	Risparmio energetico (sperimentazione di tecniche di produzione e distribuzione)
	Qualificazione degli spazi pubblici pedonali e del verde di arredo e connessione con le dotazioni limitrofe esistenti

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

POC	Disegno urbanistico di assetto preliminare da definire in sede di POC esteso all'intero ambito. Il nuovo disegno urbanistico definito dal POC deve integrare funzionalmente l'ambito rispetto al contesto urbano del capoluogo.
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale</b> <b>QUATTRO PASSI NORD</b>	<b>AR.3a</b>
Localizzazione	A nord del Fossa, lungo via Quattro Passi, in territorio rurale, in prossimità del confine comunale nord	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 10.532 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 3.070 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Situazione definita dal PSC incongrua (demolitore/carrozzeria), non compatibile con il territorio rurale.
Condizioni attuali	Situazione di precaria funzionalità e di degrado paesaggistico, in un ambito territoriale sostanzialmente integro

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area con classe di infiltrabilità moderatamente lenta. Concentrazione di nitrati tra 40 e 50 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado Elevato (classe ARPA)
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito da rete fognaria

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito include un piccolo insediamento rurale di origine storica, ed è limitrofo ad altri due insediamenti simili. Le condizioni attuali di degrado richiedono un intervento di riqualificazione esteso agli aspetti paesaggistici e ambientali
Limiti e condizioni di sostenibilità	Riduzione delle superfici edificate e ripristino di condizioni ambientali tipiche del territorio rurale

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Eliminazione di situazioni di evidente contrasto tra paesaggio rurale e usi attuali del suolo
Obiettivi specifici	Demolizione di corpi edilizi incongrui e riassetto integrale dell'area
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Recupero dei due edifici che costituiscono l'insediamento di origine storica e sistemazione delle aree esterne

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Trasferimento convenzionato (in sede di POC) dell'attività insediata, e progetto di riqualificazione esteso all'intero ambito
-------------------	---

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

Funzioni	Residenza (recupero degli edifici esistenti) – Agriturismo, usi agricoli
----------	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Capacità edificatoria da trasferire in area artigianale, calcolata in sede di POC attraverso un indice che tiene conto dell'incidenza sulla superficie territoriale e sulla superficie coperta dell'edificio da dismettere. In ogni caso la potenzialità non può superare il 60% dell'attuale superficie edificata da dismettere.
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti
------------------------------	------------------

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

	Ripristino di una condizione di compatibilità ambientale con il territorio rurale
--	---

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

POC	Intervento unitario soggetto a POC – convenzione per il trasferimento del diritto edificatorio su area privata o pubblica
-----	---

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale</b> <b>QUATTRO PASSI CENTRO</b>	<b>AR.3b</b>
Localizzazione	Insediamento produttivo lungo via Viazza, presso l'incrocio con via Quattro Passi	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 19.706 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 7.577 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Insediamento produttivo agroalimentare, parzialmente dimesso
Condizioni attuali	Situazione di carenza funzionale e di scarsa qualità edilizia

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità tendente a zero. Concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto, secondo la classificazione ARPA
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito dalla rete fognaria

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Superficie coperta molto elevata (38,5%), ed impermeabilizzazione elevatissima.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Situazione definita dal PSC parzialmente incongrua, che richiede un intervento locale di riqualificazione ed eventualmente il trasferimento di parte della capacità edificatoria.

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Ripristino di una situazione insediativa in equilibrio con il carattere dell'ambito rurale.
Obiettivi specifici	Intervento di trasformazione in due fasi: nella prima mantenimento dell'attività di stagionatura formaggio, con riorganizzazione di funzioni economiche complementari, e nella seconda recupero della quota di edilizia residenziale prevista in origine, con riduzione del carico urbanistico e trasformazione complessiva dell'area

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Nella prima fase ristrutturazione edilizia e parziale demolizione, con utilizzo degli edifici esistenti fino al 70% della SC esistente. In una seconda fase: dismissione dell'attività di stagionatura, riduzione della superficie coperta al 20% dell'ambito e della superficie impermeabilizzata a non più del 35%, con realizzazione (anche attraverso il riuso dell'esistente) di
-------------------	--



	residenza e attività laboratoriali e terziarie a basso impatto ambientale compatibili con la residenza, fino ad una SC
--	--

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	L'edificio destinato a celle frigorifere rimane in funzione solo nel breve-medio periodo, insieme ad attività economiche compatibili (laboratori artigianali di produzione, con esclusione dell'attività ceramica e di funzioni logistiche di deposito e magazzinaggio al coperto e all'aperto). In una fase successiva, una volta dismessa l'attività di stagionatura, si potrà procedere alla riqualificazione complessiva dell'ambito, con reinserimento di funzioni residenziali e di funzioni terziarie e laboratoriali complementari. Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli non alimentari – SV totale < 1.500 mq.
----------	---

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Nella prima fase: riduzione minima del 20% della superficie coperta (Sup. coperta max = 6.000 mq.), con SC max = 6.500 mq. Nella seconda fase: riduzione della sup.coperta a 3.800 mq. max e SC max pari a 4.750 mq., di cui il 25% destinabili a residenza (1.187 mq.), nel quadro di un progetto integrale di riqualificazione.
---	--

##### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Parcheggi pubblici
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Sistemazione di spazi verdi di inserimento nel contesto del paesaggio rurale
Attrezzature e spazi collettivi	Il POC potrà definire nella seconda fase di attuazione una quota di spazi costruiti (non meno del 30% del totale) da destinare a finalità di interesse pubblico, in forma convenzionata con la proprietà

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

POC	Nelle forme sopra individuate, in due fasi di trasformazione. Attuazione attraverso accordo con i privati nell'ambito del POC
PUA o progetto unitario conv.	Accordo e Progetto unitario convenzionato esteso all'intero ambito

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale</b> <b>QUATTRO PASSI SUD</b>	<b>AR.3c</b>
Localizzazione	Lungo la strada comunale Cameazzo, a sud dell'incrocio con via Viazza	

#### 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 6.125 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.361 mq.
--------------	--

Caratteri morfologici e funzionali	Ambito quasi interamente costituito da un nucleo rurale di origine storica (classificato dal PSC come ES), comprendente un edificio adibito a latteria-caseificio, un edificio rurale ed uno residenziale.
Condizioni attuali	Situazione insediativa di scarsa qualità; esigenza di interventi di recupero

**b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche**

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità moderatamente lenta. Concentrazione di nitrati da 40 a 50 mg
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado alto (classif. ARPA)
Rete fognaria	Ambito servito da rete fognaria

**2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'****c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

Limitazioni e criticità ambientali	Situazione definita dal PSC incongrua, non compatibile con il territorio rurale.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Recupero edilizio e ripristino di una situazione insediativa consona all'ambiente rurale

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione ambientale
Obiettivi specifici	Recupero del nucleo rurale
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Pur attraverso alterazioni, il nucleo rurale è riconoscibile nell'impianto di origine storica

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Criteri specifici	Recupero edilizio e urbanistico
-------------------	---------------------------------

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

Funzioni	Residenza (solo nel fabbricato rurale con destinazione residenziale) – Attività complementari compatibili (laboratoriali, terziarie)
----------	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Risultante dal recupero degli edifici esistenti, in base alle categorie di intervento definite dal RUE
---	--

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
------------------------------	-------------

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

	Sistemazione spazi esterni
--	----------------------------

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Eliminazione delle situazioni di degrado funzionale e di compromissione dei caratteri ambientali
--	--

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

POC	Intervento unitario convenzionato
-----	-----------------------------------

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale</b> <b>VIA MONTE BIANCO</b>	<b>AR.3d</b>
Localizzazione	Ambito rurale presso via Monte Bianco	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 11.641 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 3.172 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Nucleo rurale di origine storica, con successi accrescimenti incongrui di capannoni e fabbricati rurali.
Condizioni attuali	Situazione di forte degrado, in particolare per l'uso improprio degli spazi esterni come deposito all'aperto di materiale ceramico

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di vulnerabilità moderatamente lenta. Concentrazione di nitrati da 40 a 50 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Alto, in base alla classificazione ARPA
Rete fognaria	Ambito servito da rete fognaria

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Situazione definita dal PSC incongrua, non compatibile con il territorio rurale.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Esigenza primaria di dismettere gli usi impropri, recuperare il nucleo storico, demolire gli edifici incongrui e riqualificare l'area secondo criteri consoni all'ambiente rurale. Rispetto ad una superficie coperta del 27,2% e ad una superficie impermeabilizzata almeno doppia, il PSC prescrive un indice di copertura massimo del 15% (1.750 mq.), ed un uso del suolo impermeabilizzato non superiore al 25% (2.900 mq.),

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione ambientale e territoriale
Obiettivi specifici	Recupero del borgo rurale storico e riqualificazione delle aree esterne, anche secondo fasi operative da definire attraverso il POC

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Progetto unitario di recupero e riqualificazione
-------------------	--

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

Funzioni	Residenza (nel borgo storico ES) – attività laboratoriali artigianali e terziarie compatibili con l'ambiente rurale
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Capacità edificatoria in loco limitata al recupero del borgo storico esistente. Capacità edificatoria da trasferire in area artigianale, calcolata attraverso un doppio indice (incidenza sulla superficie territoriale e sulla superficie coperta degli edifici da dismettere): 0,05 ST + 0,50 Scop. Il diritto edificatorio potrà essere utilizzato solo attraverso trasferimento in area convenzionata con il Comune, a condizioni economiche da definire in sede di POC.
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
------------------------------	-------------

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

	Eventuale bonifica e risistemazione paesaggistica degli spazi da dismettere
--	---

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

POC	Intervento unitario convenzionato, da realizzare attraverso Accordo con i privati da inserire nel POC. L'accordo comprende anche, eventualmente per fasi, il trasferimento delle attività in aree idonee
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale</b> <b>VIA ZINI - VIA RUINI</b>	<b>AR.3e</b>
Localizzazione	Insediamento residenziale e artigianale lungo la via Ghiarola Nuova, intercluso entro ambiti produttivi di Fiorano e Sassuolo	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 18.485 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 6.156 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito residenziale intercluso entro la zona industriale.
Condizioni attuali	Situazione di grave compromissione delle condizioni di vivibilità

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità tendente a zero. Concentrazione di nitrati da 40 a 50 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado alto a nord; grado medio a sud (classif. Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	Rete fognaria corre da nord a sud lungo il lato est. L'ambito ricade in un microbacino di classe N > 1,2

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Traffico pesante lungo via Ghiarola. Inquinamento atmosferico e acustico generato dalle attività industriali.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Il PSC promuove cambi d'uso, adeguamento funzionale, opere di mitigazione.

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Dotare gli insediamenti di forme di protezione e mitigazione, e in alternativa promuovere la sostituzione della residenza con attività economiche compatibili con il contesto
Obiettivi specifici	Creare condizioni di vivibilità e compatibilità tra funzioni insediate e contesto ambientale, anche attraverso l'attribuzione in sede di POC di diritti edificatori aggiuntivi finalizzati al trasferimento in area idonea.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Micro struttura urbana, penalizzata soprattutto dal contesto

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Protezione da via Ghiarola (nel breve-medio periodo). Nel lungo periodo,
-------------------	--

	promozione del trasferimento della residenza in forme convenzionate e agevolate dal Comune.
--	---

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	Attività artigianali di produzione e di servizio
----------	--

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Possibilità di incremento fino al 20% della SC esistente, previo inserimento nel POC, a fronte di accordi con i privati per il trasferimento della residenza in ambiti da individuare nello stesso POC.
---	---

##### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Parcheggi a servizio degli insediamenti da realizzare
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare

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

	Fasce di protezione/mitigazione
	Nel medio-lungo periodo, sostituzione con tessuti insediativi di terziario e artigianato, dotati dei servizi e delle protezioni necessarie (fasce di attrezzature ecologiche) per l'equilibrio con il contesto

##### l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Condizioni di sicurezza e di mitigazione ambientale nell'immediato
	Riconversione/rinnovo nel medio-lungo termine

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

POC	Programma complessivo con progetto-guida, possibilità di convenzionamenti anche per singoli lotti, per facilitare il trasferimento in ambito convenzionato a condizioni garantite dall'Amministrazione Comunale.
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale</b> <b>CAVA GHIAROLA</b>	<b>AR.3f</b>
Localizzazione	Vasta area di ex cava, lungo la strada vicinale Montagnani, accessibile da via Ghiarola vecchia, a sud della pedemontana	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 105.145 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 206 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito di grande qualità paesaggistica
Condizioni attuali	Ex cava in corso di riqualificazione

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità rapida. Concentrazione di nitrati da 40 a 50 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado medio nell'area sud-ovest, elevato nella fascia mediana, medio nell'area est (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito dalla rete fognaria

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Situazione di degrado paesaggistico e ambientale, da riqualificare realizzando un'area attrezzata per attività sportive e ricreative e in parte un'area boscata.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Rimodellazione paesaggistica e progettazione di un nuovo assetto con messa in sicurezza dell'area e ripristino di una situazione ambientale idonea allo sviluppo di specie vegetali e alla fruizione pubblica di spazi a parco e ad attrezzature sportive (a basso carico urbanistico, che non richiedano attrezzature di alcun tipo)

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione ambientale e territoriale di un'area di estrema importanza nel territorio rurale conservato a nord di Fiorano Realizzazione, nel sub-ambito ovest lungo via Ghiarola vecchia (ST = 32.000 mq. circa), di un nuovo complesso sportivo-ricreativo di proprietà comunale (sub-ambito COLL-U.c)
Obiettivi specifici	Sistemazione paesaggistica e dotazione di spazi funzionali per attività sportive e ricreative. Possibilità di collegamento alternativo alla viabilità ordinaria attraverso tracce di percorsi nel territorio rurale in direzione nord-sud, verso il vicino centro di Fiorano

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia



Nuovo assetto della viabilità	Nessun nuovo intervento sulla viabilità
Sub-ambiti e criteri specifici	Sub-ambito ovest destinato ad attrezzature collettive di interesse comunale (COL.U-c); caratteristiche da definire in sede di POC

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	Funzioni ricreative e sportive
----------	--------------------------------

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Sub-ambito ES di pertinenza dell'edificio storico: possibilità di riuso del fabbricato esistente lungo la strada Montagnani, e di ricostruzione del fabbricato demolito, storicamente documentato. Sub-ambito COLL.U-c: attrezzature pubbliche, da definire in sede di POC
---	---

##### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Dotazioni di parcheggi da ridurre al minimo, per non compromettere l'integrità (ambientale, percettiva e funzionale) del territorio rurale riqualificato
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento in funzione delle esigenze delle attività da insediare
Attrezzature e spazi collettivi	Acquisizione del sub-ambito COLL.U-c da parte dell'Amministrazione comunale in sede di POC, attraverso esproprio o tramite acquisizione bonaria, assegnando diritti edificatori in luogo dell'indennità di esproprio, da trasferire in area definita dal POC (il PSC indica in modo non vincolante l'ambito di proprietà comunale Ar.2l) Spazi di sosta; allestimento di aree per funzioni sportive e ricreative

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

	Messa in sicurezza dell'area dal punto di vista idrogeologico
--	---

##### l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Concorso all'obiettivo del restauro del territorio e del paesaggio
	Dotazione di spazi e attrezzature di uso pubblico

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

POC	Progetto unitario da integrare con il programma delle opere pubbliche in sede di POC: Possibilità di convenzionamento con operatori pubblici o privati per la gestione
PUA o progetto unitario convenzionato	Concezione unitaria degli interventi e della gestione delle attività, anche ai fini di un controllo diretto da parte dell'amministrazione comunale sull'efficacia delle politiche adottate.

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale</b> <b>VIA GHIAROLA VECCHIA</b>	<b>AR.3g</b>
Localizzazione	Vasta area lungo via Ghiarola vecchia, a nord della circondariale, a 300 m. da questa	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 53.298 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 907 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Situazione definita dal PSC incongrua, non compatibile con il territorio rurale.
Condizioni attuali	Area interamente occupata da depositi a cielo aperto, con una situazione di grave degrado ambientale e paesaggistico

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità rapida ( $12,5 < v < 25$ cm/n). Concentrazione di nitrati da 40 a 50 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado medio nell'area nord-ovest, elevato nel resto dell'ambito (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito dalla rete fognaria

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Vasto territorio rurale ineditato sottratto agli usi agricoli, completamente impermeabilizzato e utilizzato come deposito a cielo aperto di prodotti ceramici
Limiti e condizioni di sostenibilità	Urgente un intervento di ripristino delle condizioni di equilibrio idrogeologico e di assetto paesaggistico consono al territorio rurale.

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione ambientale e paesaggistica. L'ambito rappresenta una situazione di grave degrado in prossimità dell'area urbana centrale di Fiorano.
Obiettivi specifici	Eliminazione dell'uso attuale e ripristino dell'assetto del territorio rurale, eventualmente con inserimento di funzioni di agriturismo e funzioni ricreative a basso impatto

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nessun intervento sulla viabilità
Criteri specifici	Restauro paesaggistico e sistemazione ambientale (verifica delle condizioni di eventuale inquinamento dei suoli)

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

Funzioni	Funzioni agricole – parco agricolo pubblico – agriturismo
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Capacità edificatoria pari a 0,05 mq. di SC su mq. di ST, oltre al 50% della superficie coperta esistente da dismettere, per un totale di circa 3.100 mq. di SC. Tale capacità edificatoria dovrà essere trasferita, attraverso Accordo con i Privati, nel vicino ambito AR.2a collegato, oppure, in sede di POC, in altra area pubblica o privata convenzionata. Una quota non superiore al 20% di tale capacità potrà essere utilizzata nell'area per le funzioni compatibili sopra citate.
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nessuna
Attrezzature e spazi collettivi	Almeno il 50% dell'area dovrà essere destinata a funzioni di interesse pubblico (anche attraverso gestione privata)

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

	recupero ambientale. Eliminazione superficie impermeabile, ripristino dell'assetto di territorio rurale
--	---

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

POC	Scheda di assetto urbanistico da definire in sede di POC, come progetto-guida per gli accordi da sottoscrivere
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale</b> <b>CASCINA ENGANDINA</b>	<b>AR.3h</b>
Localizzazione	Lungo la Circondariale, ad ovest del Cimitero.	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 19.314 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 678 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Piccolo edificio rurale di origine storica all'angolo sud-ovest. Situazione definita dal PSC incongrua, non compatibile con il territorio rurale.
Condizioni attuali	L'area è parzialmente occupata da un distributore di carburanti. La parte restante dell'area è interamente occupata da depositi a cielo aperto, con una situazione di grave degrado ambientale e paesaggistico

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità moderatamente lenta ( $2 < v < 6$ cm/h). Concentrazione di nitrati da 40 a 50 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado medio (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito dalla rete fognaria

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Situazione definita dal PSC incongrua, non compatibile con il territorio rurale.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Urgente un intervento di ripristino delle condizioni di equilibrio idrogeologico e di assetto paesaggistico consono al territorio rurale.

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione ambientale e paesaggistica. L'ambito rappresenta una situazione di grave degrado del territorio rurale a nord dell'area urbana di Fiorano.
Obiettivi specifici	Eliminazione dell'uso attuale e ripristino dell'assetto del territorio rurale,

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Non occorrono interventi
Criteri specifici	Restauro paesaggistico e sistemazione ambientale (verifica delle condizioni di eventuale inquinamento dei suoli)

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

Funzioni	Distributore di carburanti Funzioni agricole
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Capacità edificatoria pari a 0,075 mq. di SC su mq. di ST, oltre al 50% della superficie coperta esistente da dismettere, per un totale di circa 1.700 mq. di SC. Tale capacità edificatoria dovrà essere trasferita attraverso Accordo con i Privati, oppure, in sede di POC, in area pubblica o privata convenzionata. Una quota non superiore al 20% di tale capacità potrà essere utilizzata nell'area per le funzioni compatibili sopra citate.
---	--

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Attrezzature e spazi collettivi	Almeno il 50% dell'area dovrà essere destinata a funzioni di interesse pubblico (anche attraverso gestione privata)
---------------------------------	---

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

	recupero ambientale. Eliminazione superficie impermeabile, ripristino dell'assetto di territorio rurale
--	---

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

POC	Scheda di assetto urbanistico da definire in sede di POC, come progetto-guida per gli accordi da sottoscrivere
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale <b>SEDE AUTOTRASPORTO LUNGO VIA CAMEAZZO</b>	<b>AR.3i</b>
Localizzazione	A nord –est del Cimitero, lungo via Cameazzo	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 2.491 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Piccola area dismessa, occupata dall'insediamento di un autotrasportatore
Condizioni attuali	Degrado indotto dall'uso improprio

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità moderatamente lenta ( $2 < v < 6$ cm/h). Concentrazione di nitrati da 40 a 50 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado medio (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito dalla rete fognaria

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Situazione definita dal PSC incongrua, non compatibile con il territorio rurale.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Trasferimento degli usi non compatibili e ripristino del territorio rurale (oggi il suolo è completamente impermeabilizzato ed occupato da depositi a cielo aperto e da autotreni)

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione ambientale e paesaggistica.
Obiettivi specifici	Eliminazione dell'uso attuale e ripristino dell'assetto del territorio rurale; in alternativa, destinazione a dotazioni territoriali (parcheggio pubblico a servizio del Cimitero)

## 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

### f) funzioni ammesse

Funzioni	Funzioni agricole – parco agricolo pubblico
----------	---

### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Capacità edificatoria pari a 0,10 mq. di SC su mq. di ST, per un totale di circa 250 mq. di SC. Tale capacità edificatoria dovrà essere trasferita attraverso Accordo con i Privati, oppure, in sede di POC, in area pubblica o privata convenzionata. o in collegamento con l'intervento sulla vicina area produttiva (APS.i), calcolata attraverso un doppio indice (incidenza sulla superficie territoriale e sulla superficie coperta degli edifici da dismettere).
---	---

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

	recupero ambientale. Eliminazione superficie impermeabile, ripristino dell'assetto di territorio rurale
--	---

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

POC	Scheda di assetto urbanistico da definire in sede di POC, come progetto-guida per gli accordi da sottoscrivere
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale SPEZZANO - VIA PAPA GIOVANNI XXIII</b>	<b>AR.31</b>
Localizzazione	Al margine sud dei tessuti residenziali collinari di Spezzano, in prossimità del Fossa	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 20.695mq. – Sub-amito “a” (nord ) ST = 11.720 mq. (Sup. coperta degli edifici esistenti: 452 mq.) Sub-ambito “b” (sud) ST = 8.975 mq. (Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.385 mq.)
Caratteri morfologici e funzionali	Sub-ambito “a”: Casa colonica di origine storica, in pregevole contesto paesaggistico Sub-ambito “b”: Insediamiento produttivo dimesso
Condizioni attuali	Piano particolareggiato previsto dal PRG vigente ma non attuato.

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 30 a 40 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo la classificazione Arpa il grado di vulnerabilità risulta estremamente elevata. Per il PTCP l'intero ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato".
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria è presente all'altezza della mediana. La capacità di carico è di N>1,2.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Sub-ambito “a”: recupero del fabbricato storico, possibilità di integrazione dei tessuti edificati limitrofi Sub-ambito “b”: Area dimessa, da riqualificare
Limiti e condizioni di sostenibilità	Ambito di attuazione complessa, per la presenza della fascia di rispetto fluviale e di vincoli di natura morfologico-funzionale a e paesaggistica

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione ambientale e integrazione con i limitrofi tessuti edificati di Spezzano
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Due fabbricati da demolire e sostituire con un intervento misto, integrato ai tessuti residenziali vicini.

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia



Nuovo assetto della viabilità	Connessione con la viabilità esistente
Sub-ambiti e criteri specifici	Intervento unitario. Edificazione da concentrare nella parte ovest, allontanando l'edificazione dal Fossa Nel sud-ambito nord: recupero dell'edificio rurale storico con destinazioni abitativa e terziarie; tutela con fascia ECO-L degli spazi a nord (fino al limite dell'ambito) e a sud dell'edificio (almeno 30 m. dal fabbricato),

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza; terziario e artigianato di servizio compatibile
----------	--

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Intervento in fase di completamento, in base al POC vigente e al PUA approvato e convenzionato: Potenzialità edificatoria da limitare complessivamente al valore massimo di 4.400 mq. di SC, oltre al recupero dell'edificio rurale storico (circa 1.000 mq. di SC) Diritti edificatori da assegnare in sede di POC in base agli impegni assunti dalle proprietà per gli interventi di riqualificazione, nel rispetto del limite di SC max = 2.400 mq. per il sub-ambito "b" e di SC max = 2.000 mq. (al netto del recupero dell'edificio esistente) per il sub-ambito "a"; Altezze non superiori a 9 m., disegno paesaggistico d'insieme. Quota di residenza: fino all'80% del totale (max 3.520 mq.) della nuova edificazione, oltre al recupero e riuso, con gli stessi limiti, dell'edificio rurale storico). Attraverso variante al PUA, previo inserimento nel POC, è possibile la realizzazione di un intervento integrativo per una SC residenziale massima di 350 mq., nella parte nord dell'ambito.
---	---

##### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Collegamento con la viabilità esistente
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti, da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Collegamenti pedonali e ciclabili, verso i tessuti residenziali a ovest e verso il Fossa ad est
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC; cessioni non inferiori al 20% della superficie territoriale dell'ambito

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

	Sistemazioni paesaggistiche Riduzione del suolo impermeabilizzato
--	--

##### l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Miglioramento dell'assetto paesaggistico e riduzione dei rischi di inquinamento
--	---

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

POC	All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: ambito inserito nel POC vigente, con PUA approvato e convenzionato, in fase di completamento.
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare Riqualficazione ambientale <b>PIEMME TORRE OCHE</b>	<b>AR.3m</b>
Localizzazione	Porzione di territorio lungo il Fossa, in area collinare, all'estremità sud del territorio di Fiorano	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	L'area costituisce un sub-ambito di un ambito insediato unitario, nei comuni di Fiorano M. e Maranello. Ambito intercomunale: ST = 29.575 mq – Sup. coperta degli edifici esistenti: 19.411 mq. Nel territorio comunale di Fiorano Modenese: ST = 11.932 mq. (40% circa) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 4.767 mq. (25% circa) Nel territorio comunale di Maranello: ST = 17.643 mq. (60% circa) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 14.644 mq. (75% circa)
Caratteri morfologici e funzionali	Su un terrazzo fluviale, situazione ambientale di pregio, insediamento produttivo ceramico per un quarto circa in territorio di Fiorano e per il resto in territorio di Maranello.
Condizioni attuali	Condizioni critiche, per l'evidente incompatibilità ambientale. Area completamente impermeabilizzata. Indispensabile il collegamento con il PSC di Maranello, per qualunque decisione riguardante l'ambito. Criticità costituita dal traffico lungo la viabilità di collegamento alla località Torre Oche e al sito delle Salse di Nirano.

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica	Terrazzo fluviale giovane (b2)
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1a (ghiaie prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> immediata
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in base all'intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico derivante dalle nuove funzioni insediabili..
Campi elettromagnetici	L'area è attraversata da una linea MT 15 kV (aerea)

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Situazione che il PSC definisce incongrua, non compatibile con il territorio rurale.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Trasferimento della sede aziendale con recupero e riqualificazione del comparto mediante trasformazione urbanistica.

	<p>Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare: settore di ricarica di tipo C.</p> <p>Per la porzione d'ambito classificata all'interno delle <i>Zone di tutela ordinaria degli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua</i> vale quanto stabilito all'art. 17 dalle norme di attuazione del PTCP.</p> <p>Esigenza di caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le esigenze di bonifica.</p>
--	---

### 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Riqualificazione dell'area previo trasferimento dell'azienda.</p> <p>Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Forte recupero di suolo permeabile (minimo 50% dell'intera area).</p> <p>Il Comparto è interessato da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati ("Accordo, in forma congiunta con il Comune di Fiorano Modenese, per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area industriale Ceramica Piemme S.p.A. in località Torre Oche", approvato con Del. di G.C. n. 160 del 30/12/2011 e sottoscritto il 16/02/2012).</p>
---	---

#### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Definizione di un'intesa con il Comune di Maranello per le modalità di coordinamento delle procedure urbanistiche di definizione del comparto.
-------------------	--

### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

#### f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza, commercio al dettaglio, direzionalità, pubblici esercizi e ricettività
----------	---

#### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Capacità edificatoria da assegnare all'intero comparto sovracomunale, calcolata attraverso un doppio indice (incidenza sulla superficie territoriale e sulla superficie coperta degli edifici da dismettere): SC = 0,10 ST + 0,29 SC.</p> <p>In totale nell'ambito: diritti edificatori: SC max = 8.205 mq. di cui max 6.715 mq. per funzioni residenziali: e min. 1.490 per funzioni terziarie.</p> <p>Stima parametrica della capacità edificatoria nella parte del comparto del comune di Fiorano, ai fini del dimensionamento del PSC (40% della potenzialità edificatoria totale) : SC = 2.388 mq., di cui max 1.792 mq. per funzioni residenziali e 596 mq. per funzioni terziarie.</p>
---	--

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

	Ripristino condizioni di equilibrio ambientale Obbligatorietà di bonifica del
--	---

	<p>suolo, in base ad esiti di caratterizzazione.</p> <p>Adeguamento reti tecnologiche a servizio del nuovo comparto con interventi da realizzarsi nel territorio dei due Comuni.</p> <p>Adozione di climatizzazione a minimo impatto ambientale.</p>
	<p>Condizioni acustiche di compatibilità (classe III della zonizzazione) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il perseguimento di qualità acustica.</p>

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla ValSAT**

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Fascia di distacco / mitigazione lungo la viabilità principale.
---	---

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

POC	<p>La modalità di coordinamento delle procedure urbanistiche di definizione del comparto deve avvenire tramite un Accordo Territoriale da stipulare tra il Comune di Fiorano Modenese e il Comune di Maranello, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche dell'area e della stretta interdipendenza dei futuri aspetti insediativi con la località di Torre Oche.</p> <p>L'adozione del Piano Operativo deve essere corredata dall'Accordo di cui sopra, dalla caratterizzazione dei suoli ai fini di verificare la necessità o meno delle condizioni di bonifica e di idoneo programma per le demolizioni dei fabbricati esistenti finalizzato alla riqualificazione totale dell'ambito.</p>
-----	---

Denominazione ambito	<b>Ambito da riqualificare Riqualficazione ambientale GHIAROLA VECCHIA – SAN FRANCESCO</b>	<b>AR.3n</b>
Localizzazione	Intersezione tra Ghiarola Vecchia e Circondariale San Francesco, a nord-est del centro di Fiorano	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 15.709 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 316 mq. Sub-ambito "a": ST = 10.005 mq. Sub-ambito "b": ST = 4.022 mq. – Aree di cessione (svincolo e adeguamento viabilità): 1.682 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area al margine del territorio urbanizzato, caratterizzata da un edificio colonico dismesso, in prossimità di due insediamenti storici nel territorio rurale
Condizioni attuali	L'edificio esistente deve essere demolito per realizzare la rotatoria all'intersezione tra Ghiarola Vecchia e Circondariale. E' necessario ridefinire la viabilità di accesso all'insediamento rurale a nord-est, il cui percorso storico si troverà inserito direttamente sulla Circondariale, tra due rotatorie.

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità rapida. La zona ricade attorno alla isopiezza 90. Non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati varia da 40 a 50 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo la classificazione Arpa il grado di vulnerabilità risulta elevato. Per il PTCF l'intero ambito ha "grado di vulnerabilità elevato".
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria corre lungo i confini ovest e sud. La capacità di carico è compresa tra 0,7 e 1,0.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Situazione definita dal PSC incongrua, non compatibile con il progetto di adeguamento viabilistico.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Demolizione dell'edificio esistente. Cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'area necessaria per la rettifica del tracciato stradale e la realizzazione della rotatoria (circa 1.680 mq.), e di un'area aggiuntiva di circa mq. 4.020, da destinare a d attrezzature collettive (sub-ambito "b"). Realizzazione della nuova viabilità di accesso al complesso edilizio esistente. Realizzazione nel sub-ambito "a" (ST=10.000 mq. circa) di un intervento residenziale con SC max = 1.200 mq.

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

Obiettivi generali della pianificazione	Sistemazione viabilistica dell'area
---	-------------------------------------

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Criteri specifici	Intervento edilizio adeguato all'inserimento in un territorio rurale periurbano (2 piani, H max 7,50 m.; ampi spazi a verde privato)
-------------------	--

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

Funzioni	Residenza – Attrezzature collettive (verde pubblico) – Nuova viabilità
----------	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Intervento in fase di completamento, in base al POC vigente e al PUA approvato e convenzionato: SC max = 1.200 mq. Attraverso variante al PUA, previo inserimento nel POC, è possibile la realizzazione di un intervento integrativo per una SC residenziale massima di 300 mq., nella parte nord dell'ambito.
---	--

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

	Verifica delle condizioni ambientali (clima acustico, inquinamento atmosferico) dell'intervento residenziale da realizzare, e previsione di idonee schermature verdi di protezione.
--	---

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

POC	All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: ambito inserito nel POC vigente, con PUA approvato e convenzionato, in fase di completamento.
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambiti per i nuovi insediamenti BRAIDA - SAN FRANCESCO</b>	<b>AN.1a</b>
Localizzazione	Lungo la Circondariale San Francesco, a nord dell'area ex Cisa Cerdisa	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 39.815 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 443 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ad ovest piccolo insediamento storico (due edifici e annesso, con giardino e alberature); ad est area verde non utilizzata
Condizioni attuali	Buone condizioni di manutenzione generale. Assenza di situazioni di degrado

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 90 e 95. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria corre lungo i confini nord ed est dell'ambito. La capacità di carico è di N>1,2.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Area cuscinetto tra i due insediamenti residenziali di Braida (ad est e ad ovest), e tra le aree industriali a nord (in attività) e a sud (Cisa-Cerdisa, dimessa)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Ruolo di tutela degli insediamenti limitrofi, e ruolo funzionale ad un nuovo disegno della viabilità

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Migliorare l'assetto complessivo della parte di territorio tra Sassuolo e Fiorano, tentando in particolare l'integrazione degli interventi insediativi e infrastrutturali
Obiettivi specifici	Realizzazione della rotonda all'intersezione tra la Circondariale San Francesco e la via Lamarmora, e del primo tratto della nuova viabilità in direzione nord-ovest, che collegherà alla tangenziale di Sassuolo lungo via San Pietro. Realizzazione di una fascia di verde attrezzato nella parte est dell'ambito, di distacco e protezione dei tessuti residenziali dalle aree industriali e dalla viabilità di scorrimento.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito deve essere destinato in parte a verde di protezione (ad est), in parte alla nuova viabilità, ed in parte all'integrazione del nucleo esistente



**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Come descritto al punto precedente
-------------------------------	------------------------------------

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

Funzioni	Residenza; terziario
----------	----------------------

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica all'ambito o alle parti dell'ambito inserite un indice perequativo definito entro l'intervallo fissati dall'art.39 del PSC (comma 12, lett. a-d). Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti relativi al riuso di edifici preesistenti</li> <li>- diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</li> </ul> <p>Nella parte ovest dell'ambito (circa 16.800 mq. compresa l'area della villa storica classificata ES dal PSC) capacità edificatoria massima di ..... mq. di residenza, a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione.</p>
---	--

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova viabilità
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti
Attrezzature e spazi collettivi	Parco pubblico ad est

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

	L'intervento concorre in modo sostanziale al miglioramento delle condizioni ambientali del quartiere di Braida in territorio di Fiorano, ma migliora anche l'accessibilità a Fiorano dal sistema tangenziale di Sassuolo
	Importanza della fascia di mitigazione ad est

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Distanza dalla Circondariale tale da consentire opere di sistemazione e protezione.
--	---

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

POC	Attraverso PUA unitario. L'attuazione dell'intervento infrastrutturale potrà avvenire anche successivamente. All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: ambito inserito nel POC vigente, ma privo di PUA non approvato.
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambiti per i nuovi insediamenti VIA DELLA VITTORIA</b>	<b>AN.1b</b>
Localizzazione	Tratto nord di via della Vittoria, fino all'incrocio con la Circondariale	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 7.417 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area non insediata
Condizioni attuali	Buone condizioni di manutenzione urbanistica

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 90 e 95. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa è estremamente elevato. Per il PTCP l'ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato".
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito da rete fognaria anche se non sono presenti tratti di rete pubblica. L'ambito rientra in un microbacino in cui in caso di evento meteorico si rientra nella classe $N \leq 0,7$

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limiti e condizioni di sostenibilità	Cessione di aree per viabilità, parcheggi e verde pubblico nella parte nord dell'ambito, per una dimensione ad almeno 4.800 mq. interventi edilizi residenziali nella parte residua (SF = circa 2.600 mq.) con possibilità edificatoria massima di circa 1.300 mq. di SC.
--------------------------------------	--

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Miglioramento dell'assetto generale della parte nord del centro urbano di Fiorano
Obiettivi specifici	Realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area di verde attrezzato Realizzazione di un collegamento est-ovest tra via Cavour - piazza Bachelet e via della Vittoria, destinato a migliorare i collegamenti interni all'ambito consolidato AC.b a nord-est del Centro storico di Fiorano.

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Collegamento trasversale di via della Vittoria con via Cavour-largo Bachelet
Sub-ambiti e criteri specifici	Cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area sopra citata (circa

	4.800 mq.) e attuazione dell'intervento privato e del collegamento viario da parte del privato nell'area restante
--	---

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza (85%) - terziario di servizio alla residenza
----------	--

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	1.300 mq. di SC, con possibilità in sede di POC di raggiungere il valore di 1.400 mq. di SC a fronte dell'interesse pubblico contenuto nell'accordo da definire con la proprietà.
---	---

##### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuovo tratto di viabilità
Attrezzature e spazi collettivi	Parcheggio; aree verdi; percorsi pedociclabili

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

	Miglioramento dell'assetto in una situazione critica di accesso al centro di Forano
--	---

##### l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Per la residenza verifica del rispetto delle condizioni poste dalla classificazione acustica
--	--

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

POC	All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: ambito inserito nel POC vigente, con PUA approvato e convenzionato, in corso di attuazione.
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambiti per i nuovi insediamenti VIA VITTORIO ALFIERI - CASE NUOVE - PARCO COLLINARE EST</b>	<b>AN.1d</b>
Localizzazione	Ad est di Villa Guastalla, al margine del tessuto residenziale collinare	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 49.514 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Porzione di territorio pedecollinare, non edificato, in continuità con i tessuti edificati al margine della collina
Condizioni attuali	Buone condizioni di manutenzione urbana

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa l'ambito rientra nel limite collinare e pertanto non è considerato vulnerabile.
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito da rete fognaria anche se non sono presenti tratti di rete pubblica. L'ambito rientra in un microbacino in cui in caso di evento meteorico si rientra nella classe $N \leq 0,7$

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Integrazione dell'edificato a basso carico urbanistico – Importanti le relazioni funzionali e percettive con il contesto ambientale-paesaggistico e storico-artistico
Limiti e condizioni di sostenibilità	Obbligo di cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'area centrale, in corrispondenza del parcheggio esistente (circa mq.1.360), da attrezzare come parco pubblico, attraverso permuta del lotto di proprietà comunale a sud-est. dell'ambito. Cessione di un'area di circa 43.500 mq. (parco collinare)

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi specifici	Acquisire un'area collinare da sistemare a parco urbano a ridosso del Centro storico di Fiorano (ad est), a fronte di un intervento edilizio compatibile, di ricucitura/integrazione del margine del territorio urbanizzato.
---------------------	--

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nessun intervento
-------------------------------	-------------------

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

Funzioni	Residenza – parco pubblico collinare – Percorso pedonale e ciclabile pedecollinare
----------	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica all'ambito o alle parti dell'ambito inserite un indice perequativo definito entro l'intervallo fissati dall'art.39 del PSC (comma 12, lett. a-d). Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti relativi al riuso di edifici preesistenti</li> <li>- diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</li> </ul> <p>Intervento edilizio nella parte sud dell'ambito (SF = circa 6.000 mq.), ricavando alcuni lotti residenziali per un totale di capacità edificatoria di circa 1.400 mq. di SC (indice fondiario di riferimento <math>U_f = 0,25</math> mq./mq.)</p>
---	--

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nessun intervento
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Collegamento pedonale e ciclabile da villa Coccapani verso est, a margine dei tessuti residenziali pedecollinari
Attrezzature e spazi collettivi	Parco pubblico collinare, con percorso pedonale che si collega ad una nuova area attrezzata e al parcheggio pubblico esistente, oltre che a monte al sistema dei percorsi verso le Salse di Nirano

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

	Importante la qualificazione dell'intervento edilizio in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico
--	--

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Verifica dell'impatto percettivo (importante a tal fine l'acquisizione e la sistemazione a parco della parte centrale dell'ambito, che è caratterizzata da una bella visuale sui primi versanti collinari)
	Qualificazione del parco collinare con percorsi attrezzati, in diretto collegamento con il centro storico.

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

POC	All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: ambito inserito nel POC vigente, con PUA approvato e convenzionato, in corso di attuazione.
-----	--



Denominazione ambito	<b>Ambiti per i nuovi insediamenti SPEZZANO CENTRO</b>	<b>AN.1e</b>
Localizzazione	A Spezzano, ambito a nord della statale, all'altezza del nucleo storico, tra la statale e la circonvallazione (via S.Giovanni Evangelista), nel tratto compreso tra i lotti edificati lungo via Donati ad ovest, e via A.Cervi ad est. L'ambito è attraversato dalla via F.Ili Cervi.	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 33.103 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area ineditata. All'angolo sud-est è presente un complesso rurale di origine storica, di cui il PSC tutela la conservazione
Condizioni attuali	Assenza di criticità

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 30 a 40 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado alto (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria passa lungo le strade: via San Giovanni Evangelista e via F.Ili Cervi. La capacità di carico è di $N > 1,2$

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'area è limitata a sud e a nord dalla viabilità di scorrimento, e pertanto condizionata dal traffico intenso
Limiti e condizioni di sostenibilità	Compatibilità con il contesto. Importante l'obiettivo sociale della creazione di un nuovo centro di Spezzano, in stretta connessione con l'insediamento storico

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Rafforzamento del centro di Spezzano, realizzando un'area di attrazione di servizi in grado di assumere il ruolo di luogo di aggregazione sociale e di spazio pubblico di identità.
Obiettivi specifici	Sono da prevedere, attraverso un intervento urbanistico-edilizio unitario, (Ambito di nuovo insediamento) un complesso di funzioni di interesse generale, insieme ad una quota di residenza.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integrazione con una fermata del servizio di trasporto pubblico: nella prospettiva del potenziamento della connessione Maranello - Fiorano -</li> </ul>

	<p>Sassuolo, questo intervento consente di realizzare un luogo di interesse urbano, di buona accessibilità, che in quanto tale deve essere dotato di funzioni di un certo pregio e attrezzato con servizi di interesse generale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nella prospettiva di un attestamento dei traffici privati e pubblici dalla statale e dalla circonvallazione, va verificata l'effettiva esigenza di mantenere la continuità del tracciato nord-sud (via Ciro Menotti - via F.lli Cervi - via dell'Artigiano), che rischia di penalizzare l'area con una forte componente di flussi di attraversamento. Un'alternativa potrebbe essere la realizzazione di una rotonda a nord (incrocio sulla circonvallazione), mentre da sud potrebbero essere privilegiati gli accessi pedonali alla parte commerciale e di servizi (piazza pedonale), eventualmente con un parcheggio di attestamento.</li> </ul>
--	---

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Il POC dovrà valutare le modalità di utilizzo/trasformazione del ruolo di via Fratelli Cervi
Sub-ambiti e criteri specifici	La capacità insediativa complessiva va calibrata in funzione dell'esito urbanistico sopra descritto, tenendo presente tuttavia che non è pensabile realizzare una saturazione di una delle poche aree inedificate comprese nella fascia tra circonvallazione e statale (tenuto conto anche dell'attuale destinazione del PRG)

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Il complesso deve comprendere in forma integrata dal punto di vista architettonico funzioni commerciali, di spettacolo, di terziario, con una quota di residenza che orientativamente non dovrebbe superare il 50% del totale. Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli alimentari e non alimentari – SV totale < 1.500 mq.
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Il PSC assegna all'area un indice territoriale $U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}$ , che comporta una potenzialità edificatoria di circa 10.000 mq., dei quali non più del 50% (circa 5.000 mq.) dovrebbero essere residenziali. Un incremento di superficie complessiva (comunque non superiore ad un 10%) potrà essere assegnato dal POC a fronte della previsione di attrezzature pubbliche o comunque del convenzionamento per la realizzazione di finalità di interesse generale.
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	□ data la funzione attrattiva dell'area, va verificata la possibilità di realizzare un parcheggio pubblico interrato (anche se di non grandi dimensioni: circa 100 posti auto), da integrare a due-tre parcheggi a raso di piccole dimensioni da prevedere in superficie.
---	---



Impianti e reti tecnologiche	Esistenti; da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici in misura adeguata all'accessibilità ai nuovi servizi
Attrezzature e spazi collettivi	Piazza pedonale; tratti di percorsi pedonali e ciclabili

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

	Le superfici coperte si devono limitare al 10-15% dell'area (altezza massima 3 piani), e dovrà risultare significativa la quota di cessione (o gestione convenzionata) di spazi e attrezzature di interesse pubblico.
--	---

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Realizzazione di una fascia di rispetto con sistemazione a verde di mitigazione lungo la viabilità nord (profondità minima 40 m.)
--	---

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

POC	All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: ambito inserito nel POC vigente, con PUA approvato e convenzionato, in fase di completamento.
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambiti per i nuovi insediamenti CASA MENOTTI</b>	<b>AN.1f</b>
Localizzazione	Lungo via Motta, presso l'attraversamento del Fossa	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	Superficie territoriale a monte della via Motta: ST1 = 14.218 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area al piede della collina, lungo via Motta, di grande pregio paesaggistico anche se pianeggiante. L'ambito include anche le proprietà comunali di villa Rossi (a valle della via Motta).
Condizioni attuali	Inedificata.

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	L'area nord è area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero, l'area sud ha classe di infiltrabilità moderatamente lenta ( $2 < v < 6$ cm/n). La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area è presente 1 pozzo domestico. La concentrazione di nitrati va da 30 a 40 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa risulta estremamente elevata. Per il PTCP l'area sud ha "grado di vulnerabilità elevato", l'area nord ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata"
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria non è presente

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito non sopporta carichi urbanistici significativi
Limiti e condizioni di sostenibilità	In relazione alla possibilità di realizzare un sistema di spazi pedonali nel tratto di via Motta prospiciente le ville, il PSC ipotizza un intervento di integrazione dei tessuti edificati, da sviluppare in sede di POC per la valutazione dello specifico interesse pubblico e per un accurata verifica delle relazioni paesaggistiche del nuovo insediamento con il contesto.

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi specifici	Realizzare un complesso integrato di strutture pubbliche (cultura, formazione, tempo libero) collegate da percorsi pedonali e ciclabili
---------------------	---

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Sistemazione del tratto di via Motta, con miglioramento della viabilità anche fuori comparto (ponte sul Fossa), con sistemazione degli accessi agli spazi pubblici e realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile.
-------------------------------	---

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

Funzioni	Residenza
----------	-----------

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica all'ambito o alle parti dell'ambito inserite un indice perequativo definito entro l'intervallo fissati dall'art.39 del PSC (comma 12, lett. a-d). Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti relativi al riuso di edifici preesistenti</li> <li>- diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</li> </ul> <p>Intervento edilizio residenziale su una superficie fondiaria non superiore a 5.000 mq., con potenzialità di intervento non superiore a 1.200 mq.. H max = 7,00 m.</p>
---	--

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistemazione viabilità locale – adeguamento e messa in sicurezza di via Motta
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Fasce verdi – sistemazione paesaggistica – sistemazione di un tratto di via Motta come percorso pedonale

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

	Verifica dell'inserimento paesaggistico
--	---

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Sperimentazione di tecniche di bioarchitettura
--	--

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

POC	Intervento unitario con piano attuativo convenzionato nel POC, coordinato con il programma triennale delle opere pubbliche
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali di tipo terziario</b> <b>AMBITI PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI VIA CANALETTO</b>	<b>APS.t1-t2</b>
Localizzazione	A est di via Canaletto, a nord e a sud della Pedemontana	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	APS.t1: ST = mq.130.400 APS.t2: ST = 80.902
Caratteri morfologici e funzionali	E' importante che il nuovo insediamento nasca con una identità ed una struttura complessiva, anche dal punto di vista dell'assetto strutturale. A tal fine il PSC indica le linee strutturali dell'assetto, lasciando al POC il compito di specificare (per stralci attuativi) le modalità di intervento e le configurazioni intermedie e finali.
Condizioni attuali	Aree non edificate

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità moderatamente lenta ( $2 < v < 6$ cm/h) (classificazione Arpa). La concentrazione di nitrati varia da 40 a 50 mg/l. Nell'area non sono presenti pozzi.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito dalla rete fognaria

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Aree accessibili, senza particolari limitazioni né condizionamenti
Limiti e condizioni di sostenibilità	Limiti derivanti dal ruolo che le aree possono giocare rispetto al contesto urbanistico

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi specifici della pianificazione	L'ambito, nonostante sia separato in due dalla pedemontana, rappresenta una delle aree potenzialmente di maggiore interesse del territorio di Fiorano, soprattutto in quanto può ospitare in forma integrata attività di servizio legate al settore ceramico (formazione, esposizione, laboratori, ricerca) fino a candidarsi come "polo dell'innovazione tecnologica" nel cuore del comprensorio ceramico, a stretto contatto con alcune delle maggiori aziende del settore.
Caratteristiche urbanistiche e	Fascia di dotazione ecologica a protezione dalla viabilità e dagli svincoli

struttura funzionale dell'ambito	ovest: 27.894 mq. (APS.t1) e 19.670 mq. (APS.t2)
----------------------------------	--

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Nell'ambito APS.t1: nuova viabilità di collegamento diretto tra via Giardini e lo svincolo sulla pedemontana Nell'ambito t2: collegamento tra via Canaletto (nuovo svincolo Pedemontana) e via Madonna del Sagrato, con tracciato in fregio alla Pedemontana
Sub-ambiti e criteri specifici	I due ambiti, pur autonomi, dovrebbero essere collegati strutturalmente (in quota) con percorsi pedonali ed eventuale mobilità meccanizzata; eventuale possibilità di collegamento anche con APS.t3

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Attività terziarie di varia natura – Attività di ricerca, formazione. Attività di laboratorio. APS.t1: Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli non alimentari – SV totale < 2.000 mq.  APS.t2: Possibilità di insediamento (fino al 50% della SC) di attività produttive complementari all'attività industriale di produzione ceramica, da definire in sede di POC. Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli non alimentari – SV totale < 2.000 mq.
----------	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Ambito APS.t1: La stima delle superfici fondiarie ricavabili all'interno dello schema di assetto da definire in sede di POC porta a definire in 0,20 mq./mq. l'indice territoriale da utilizzare per il calcolo della SC, che risulta così pari a 26.080 mq. di SC nell'ambito APS.t1 Ambito APS.t2: Ut max = 0,35 mq./mq., con possibilità di insediamento SC max = 28.315. In totale nei due ambiti: 54.395 mq. di SC
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità negli ambiti t1 e t2 Realizzazione – da prevedere nel POC contestualmente all'attuazione degli interventi – della viabilità di progetto Nell'ambito t2 adeguamento del tratto di via Madonna del Sagrato.
---	--

Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici – collegamenti pedonali e ciclabili – Fasce verdi di mitigazione
Attrezzature e spazi collettivi	Parco pubblico-privato a servizio degli insediamenti

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

	Fasce di dotazione ecologica ECO come indicate in cartografia; in alternativa, a parità di superfici territoriali destinate a dotazioni ecologiche ECO, il POC potrà ridefinire la distribuzione per circa 48.000 mq.
	Risparmio energetico e applicazione di tecnologie di co-generazione per l'approvvigionamento energetico dell'area, anche in collegamento con attività produttive limitrofe

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Sistemi di raccolta e smaltimento delle acque
--	---

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

POC	Scheda di assetto urbanistico unitaria in sede di POC per i due ambiti, stralci attuativi attraverso PUA All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: inserito nel POC vigente un piccolo stralcio per la realizzazione di una cabina elettrica.
-----	---

Denominazione ambito	<b>Ambito specializzato per attività produttive sovracomunali di tipo terziario</b> <b>AUTODROMO FERRARI</b>	<b>APS.t.3</b>
Localizzazione	Area ad ovest dell'autodromo di Fiorano – Area dell'autodromo	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	Superficie territoriale suba = 137.214 mq.; Sup. territoriale sub b = 247.670 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area pianeggiante ad est di via Madonna del Sagrato
Condizioni attuali	Area agricola interclusa nell'urbanizzato

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità moderatamente lenta ( $2 < v < 6$ cm/n). La zona ricade tra le isopieze 95 e 100, fatta eccezione per una porzione a nord-ovest 90 e 95. Nell'area è presente un pozzo ad uso privato. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto (classificazione Arpa). Per il PTCP l'area dell'ambito che va dalla mediana a sud, ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato".
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria non è presente

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Il dimensionamento in sede di PSC deve tener conto: - dell'esigenza di realizzare spazi di filtro rispetto alle aree industriali e alla viabilità limitrofa - della volontà di prevedere all'interno la percorrenza pedonale, attraverso percorsi di collegamento e vasti spazi pedonali (verdi e pavimentati), adatti ad una fruizione sicura dei bambini e dei ragazzi; - dall'esigenza di garantire buona accessibilità e parcheggi (a raso ma soprattutto interrati) in misura adeguata ai flussi di visitatori previsti; - dalla necessità di riservare quote di territorio per una eventuale urbanizzazione in fasi successive, in rapporto alla caratterizzazione che nel tempo potrebbe assumere l'iniziativa imprenditoriale della gestione dell'ambito.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Iniziativa da promuovere attraverso i POC previo Accordo con i Privati, in cui l'Amministrazione Pubblica abbia garanzie che il Parco si attui e sia gestito secondo finalità, contenuti, modalità strettamente riferibili alla presenza della pista automobilistica e al complesso di attività dell'azienda Ferrari, anche nel quadro di future intese con il Comune di Maranello.

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

Obiettivi generali della pianificazione	Parco tematico sul tema dello sport automobilistico, di cui il vicino autodromo costituisce il fulcro e già oggi una notevole attrazione per un pubblico che non dispone nell'area di alcun servizio. L'ambito si caratterizza come area privata ad alta attrattività di utenza, attrezzata per attività di: - svago, spettacolo, manifestazioni culturali - mostre/laboratori interattivi (tecnologia dell'auto, materiali innovativi, simulazioni) - ricettività - ristorazione - commercio connesso al tema dell'auto - terziario.
Obiettivi specifici	L'ambito potrebbe ospitare - nella stessa struttura attrezzata per spettacoli - un'attrezzatura idonea all'organizzazione di eventi legati allo sport automobilistico. Tale struttura non sarebbe alternativa ma complementare alla struttura per la congressualità e la formazione superiore che si propone per il sistema urbano Sassuolo-Fiorano, che il PSC ipotizza nell'ambito della Marazzi, ad integrazione delle strutture storiche del palazzo Ducale.

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	L'accessibilità all'area dovrebbe essere garantita direttamente dalla Pedemontana, attraverso un tratto di nuova viabilità tra la via del Canaletto e la Strada Madonna del Sagrato; quest'ultima dovrebbe essere adeguata e svolgere il ruolo di strada di gronda, con un secondo accesso (di tipo urbano) nella parte sud dell'ambito. Il sistema di trasporto pubblico previsto dal PSC dovrebbe avere una fermata in corrispondenza dell'accesso urbano.
-------------------------------	---

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

Funzioni	Il PSC definisce in termini orientativi una gamma di funzioni e usi da assegnare all'ambito attraverso il POC. Gli usi ammessi sono relativi alle seguenti tipologie: Esposizioni interattive, padiglioni Attività espositive permanenti Ferrari Commercio al dettaglio Auditorium, Hotel, ricettività Spettacolo Terziario (pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici) Officine La possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli non alimentari è limitata ad una SV totale < 4.000 mq.
----------	---



	L'ambito non si può configurare come "area commerciale integrata di livello superiore" in quanto tale ipotesi insediativa non è prevista nella strumentazione sovraordinata (PTCP, POIC)
--	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Sulla scorta di esperienze simili si valuta che un dimensionamento complessivo in grado di garantire la qualità delle infrastrutture e la quantità e qualità degli spazi aperti da ricavare (verde attrezzato, percorsi e spazi pedonali per la sosta, parcheggi, spazi espositivi, ecc.) debba attestarsi entro un valore della capacità edificatoria complessiva di circa 35.000 mq. di SC.
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Potenziamento degli accessi: nuova viabilità da nord-ovest, prevista dal PSC, in diretto collegamento con il sistema infrastrutturale della Pedemontana
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Schermatura verde sul lato ovest, verso le aree produttive
Attrezzature e spazi collettivi	L'intero ambito si configura come un'attrezzatura di interesse pubblico, anche se gestita da privati

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

	La superficie coperta si deve limitare a non più del 15% del totale dell'ambito. La superficie delle aree impermeabili deve essere limitata al 30%
--	--

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Verifica del livello di impermeabilizzazione e della funzionalità delle reti scolanti naturali e artificiali
--	--

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

POC	Scheda di assetto urbanistico complessiva nel POC. Successiva definizione di stralci attuativi da definire come PUA previo inserimento nel POC
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambito specializzato per attività produttive sovracomunali di tipo industriale</b> <b>AMBITO INDUSTRIALE TRA VIA CAMEAZZO E CIRCONDARIALE SAN GIOVANNI EVANGELISTA II TRONCO</b>	<b>APS.i</b>
Localizzazione	A nord-est del centro di Fiorano, ad est del Cimitero, lungo la Circondariale	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	Superficie territoriale 169.059 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area pianeggiante a nord della circondariale
Condizioni attuali	Area industriale, attraversata dalla via Ferrari Carazzoli che collega la Circondariale alla via Cameazzo

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità moderatamente lenta nella porzione ovest; nella parte insediata infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 90 e 95. Non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati varia da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado di vulnerabilità medio nella porzione ovest non edificata. Grado di vulnerabilità alto nella parte insediata (est)
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria attraversa l'ambito lungo la via Ferrari Carazzoli, da nord a sud, e corre lungo il perimetro nord. La capacità di carico è $N > 1,2$ .

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'area è densamente edificata (stabilimento produttivo ceramico) e richiede una razionalizzazione
Limiti e condizioni di sostenibilità	E' necessario garantire condizioni di compatibilità con il centro urbano di Fiorano, migliorando l'assetto attuale caratterizzato da alcune situazioni di precaria funzionalità

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Migliorare la situazione di un insediamento produttivo a ridosso del centro di Fiorano
Obiettivi specifici	Consentire all'azienda di realizzare un assetto più razionale Acquisire un'area da destinare ad attrezzature pubbliche a parco, ad integrazione delle aree ad est del Cimitero Definire un assetto più compatibile, anche dal punto di vista paesaggistico (realizzazione di una quinta alberata lungo l'intero fronte)

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Eliminazione della via Ferrari Carazzoli
-------------------------------	--

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

Funzioni	Attività produttive industriali – L'ampliamento dell'area produttiva può avvenire soltanto senza incremento di emissioni da parte dell'Azienda nel territorio comunale di Fiorano
----------	---

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Da calcolare in base agli indici definiti dal RUE: $Ut = 0,60 \text{ mq./mq.}$ , elevabile a $0,65 \text{ mq./mq.}$ soltanto nel caso di una ristrutturazione urbanistica estesa all'intero ambito.
---	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità esistente
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	Area verde di cessione COLL-U.c

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

	Non incremento delle emissioni Cessione di area verde da sistemare a parco (ST = 25.770 mq.) nella parte ovest dell'ambito (individuata in cartografia con sigla COLL-U-c)
--	---

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Barriera verde di larghezza pari ad almeno 10 m. (fascia ECO-L di sup. minima 3.540 mq., area che resta di proprietà privata)
--	---

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

POC	Attuazione previo inserimento nel POC, attraverso PUA o Intervento Unitario Convenzionato, che deve prevedere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cessione della proprietà della strada (via Ferrari Carazzoli) dall'Amministrazione comunale all'azienda</li> <li>- la cessione gratuita e sistemazione a parco dell'area individuata in cartografia con sigla COLL-U-c (sport-par)</li> </ul> la sistemazione a carico della proprietà di una fascia di verde alberato (ECO-L) di almeno 10 m. di spessore, lungo tutto il fronte dell'area. All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: un sub-ambito è inserito nel POC vigente, con PUA approvato e convenzionato.
-----	---



Denominazione ambito	<b>Ambiti specializzati per infrastrutture AMBITO PER LA MOBILITA' E LA LOGISTICA – RIO CORLO</b>	<b>MOB-1</b>
Localizzazione	A ovest del rio Corlo e di via Sacco e Vanzetti, tra questa e il nuovo asse stradale Modena-Sassuolo urbana	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = mq.79.813
Caratteri morfologici e funzionali	Area residuale , di forma allungata, lungo la nuova viabilità extraurbana.
Condizioni attuali	Aree non edificate

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	La parte sud dell'ambito è stata interessata da un intervento di ripristino di una cava. La parte nord dell'ambito presenta classe di infiltrabilità rapida ( $12,5 < v < 25$ cm/h)
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado elevato (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria non è presente; lungo il confine nord-est sono presenti scarichi in acque superficiali e scolmatori

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Aree accessibili, da via Marzabotto-nuovo asse di collegamento con via della Stazione a nord, e da via Sacco e Vanzetti in posizione più baricentrica.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Limiti derivanti dalla morfologia, dalle infrastrutture perimetrali e dalla presenza del Corlo

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi specifici della pianificazione	L'ambito; rappresenta un ambito di grande interesse a delle aree potenzialmente di maggiore interesse per il riassetto del territorio di Fiorano, in quanto può ospitare sedi di autotrasportatori da trasferire da ambiti urbani non idonei. L'area può inoltre ospitare in forma integrata attività di servizio legate all'autotrasporto e, in misura minore, attività di magazzino.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Fascia di dotazione ecologica a protezione dal rio Corlo, ad est

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nuova viabilità di collegamento diretto con via Marzabotto-via della Stazione e con via Sacco e Vanzetti
-------------------------------	--

#### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### f) funzioni ammesse

Funzioni	Attività terziarie legate all'autotrasporto.
----------	--

##### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Edificabilità da limitare fortemente, per riservare la maggior parte dell'ambito a piazzali.</p> <p>La presente Variante al PSC prevede che il POC possa assegnare superfici edificabili fino all'indice territoriale massimo di 0,15 mq./mq. di ST (compreso il trasferimento di 2.000 mq. di SC da ambiti imitrofi), a fronte del convenzionamento per la cessione a prezzi convenzionati ad operatori locali interessati a trasferirsi. Il carico urbanistico in termini di edificabilità risulta quindi di circa 12.000 mq. di SC, di cui 2.000 mq. trasferiti da altri ambiti APS.</p> <p>Intervento inserito nel POC vigente (per la capacità insediativa massima prevista dal PSC e dal POC, pari a 8.000 mq. di SC + 2.000 mq. trasferiti da ambiti limitrofi); l'ambito è privo di PUA approvato:</p>
---	---

##### h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuovo assetto della viabilità
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici – collegamenti pedonali e ciclabili – Fasce verdi di mitigazione

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

	Fasce di dotazione ecologica ECO
--	----------------------------------

##### l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Sistemi di raccolta e smaltimento delle acque
	Sistemi di compensazione per attenuare l'impatto della forte impermeabilizzazione

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

POC	<p>Scheda di assetto urbanistico unitaria in sede d POC, stralci attuativi (due sub-ambiti, nord e sud) attraverso PUA</p> <p>All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: l'ambito è inserito nel POC vigente, ma privo di PUA approvato.</p>
-----	--

Denominazione ambito	<b>Ambiti specializzati per dotazioni AMBITO PER DOTAZIONI LUNGO VIA GHIAROLA VECCHIA</b>	<b>COLL - P</b>
Localizzazione	A nord della Pedemontana tra questa e il rio Corlo , lungo la via Ghiarola vecchia	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = mq. 27.730 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio pianeggiante
Condizioni attuali	Aree non edificate, salvo il complesso ES nell'angolo nord-ovest

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	La parte nord dell'ambito presenta classe di infiltrabilità rapida ( $12,5 < v < 25$ cm/h)
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado elevato (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria non è presente; lungo il confine nord-est sono presenti scarichi in acque superficiali e scolmatori

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Aree accessibili da via Ghiarola Vecchia.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Limiti derivanti dalla inclusione dell'ambito nel territorio rurale.

## 3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi specifici della pianificazione	L'area può ospitare in forma integrata attività di servizio legate agli insediamenti produttivi limitrofi: asilo nido interaziendale, mensa interaziendale e altri servizi, di gestione privata ma da convenzionare con l'Amministrazione comunale per l'accesso di tutti i cittadini.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Fascia di dotazione ecologica (sup. indicativa mq. 5.740) lungo via Ghiarola Vecchia

### e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri di progettazione paesaggistica	E' richiesto in sede di POC lo sviluppo di una proposta progettuale in grado di garantire un corretto inserimento paesaggistico dell'insediamento, che si dovrà caratterizzare come un'area a parco con servizi distribuiti nel verde. Il progetto dovrà prevedere il recupero e riuso del complesso rurale tutelato dal PSC (classificato ES) e la sistemazione a verde di protezione e mitigazione della fascia lungo la via Ghiarola vecchia (indicata in cartografia di PSC).
Nuovo assetto della viabilità	Accesso da via Ghiarola Vecchia

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

Funzioni	Dotazioni di interesse pubblico: - Asilo nido interaziendale - Mensa interaziendale - Altri servizi di interesse generale
----------	--

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Edificabilità da limitare fortemente, per rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio rurale in cui si inserisce l'ambito. La presente Variante al PSC prevede: - il riuso degli edifici esistenti nel sub-ambito ES che il POC possa assegnare diritti edificatori fino all'indice territoriale massimo di 0,20 mq./mq. di ST, solo sulla porzione est dell'ambito (ST = 18.760 mq. circa), a fronte del convenzionamento per la gestione con cessione a prezzi convenzionati dei servizi da realizzare.
---	--

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuovo assetto della viabilità
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici – collegamenti pedonali e ciclabili con il centro di Fiorano – Fasce verdi di mitigazione ambientale nei confronti del traffico stradale e dell'area produttiva

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

	Fasce di dotazione ecologica ECO lungo via Ghiarola vecchia Messa in sicurezza dell'attraversamento su via Ghiarola Vecchia nel tratto su cui si attesta l'insediamento
--	--

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Sistemi di raccolta e smaltimento delle acque
	Sistemi di compensazione per attenuare l'impatto della forte impermeabilizzazione

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

POC	L'inserimento nel POC è subordinato alla sottoscrizione di un atto concordatario con i privati (con adeguate garanzie) attraverso il quale si disciplinano i rilevanti interessi per la collettività che motivano l'inserimento della previsione del PSC nel POC Scheda di assetto urbanistico unitaria in sede d POC, attuazione previa approvazione di PUA
-----	---