

Denominazione ambito	Trasformazione urbanistica EX CERAMICA CUOGHI	AR.2a
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"> - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti <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	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica SAN FRANCESCO - BUCCIARDI	AR.2c
Localizzazione	Ambito delimitato dalla Circondariale San Francesco (a nord e ad est), a sud-ovest del Cimitero.	

