

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APR4	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	6.683 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	2.005 mq (+ 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico)
Altezza massima del fabbricato – H	10 m
Rapporto di copertura – Rc max	50% St
Superficie permeabile – Sp	30% St
Densità arborea – A	60 alberi/ettaro
Densità arbustiva - Ar	100 arbusti/ettaro
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/8, U5/10, U5/12, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi	
Aree a standard	
Vedi dotazioni territoriali richieste per gli specifici usi così come indicate all'art. 8 delle presenti NTA della Variante cui si rimanda.	
Direttive	
• Riammagliamento della viabilità esistente e prevista; • Concentrazione aree di cessione (giardino di quartiere); • È necessario assoggettare la trasformazione dell'ambito a un'attenta progettazione paesistica di dettaglio, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno, anche in considerazione della prossimità del centro storico. • È necessaria un'attenta analisi rivolta alla progettazione del nuovo margine urbano e ai rapporti di frangia tra le aree edificate e le aree agricole preesistenti; • È necessario allontanare i nuovi insediamenti dal tracciato stradale in progetto, attraverso la creazione di una fascia verde (equipaggiamento vegetazionale) che mitighi le pressioni derivanti dal traffico veicolare (impatto acustico, atmosferico, visivo); • In fase attuativa è necessario creare una continuità morfologica-architettonica degli edifici e dei manufatti, oltre che degli arredi urbani e delle sistemazioni a verde, anche in funzione degli insediamenti residenziali presenti nel contesto; • I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del disegno del sistema verde urbano; • È necessario mantenere una quota significativa del lotto come superficie permeabile in profondità; • Occorre per quanto possibile evitare il consumo di suolo cercando di compattare le forme e, se non in contrasto con il contesto, aumentare la densità edilizia; • È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo; • La diminuzione di consumi idrici si ottiene sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie, cassette di scarico differenziate, ...) sia a scala del lotto prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi; • È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi, serre microclimatiche, muri di Trompe, ecc.) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;	

- È necessaria un'attenta progettazione del sistema fognario;
- È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;
- L'aumento di aree residenziali comporta un conseguente aumento di rifiuti che deve essere considerato dal punto di vista del fabbisogno di isole ecologiche (inserimento nel contesto, localizzazione e dimensionamento);
- È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici;
- Occorre dotare gli ambiti di adeguate superfici di parcheggio, di strutture viarie, di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza;
- L'attuazione dell'ambito dovrà necessariamente contribuire al raggiungimento degli obiettivi strategici così come individuati dalla tavola 4 del DdP "Strategie di Piano"

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo