

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API4	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	6.908 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	2.763 mq
Altezza massima del fabbricato – H	• 10 metri per gli edifici artigianali ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario; • 14 metri per gli edifici industriali ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario; Gli impianti tecnologici costituiti da silos, magazzini automatizzati o comunque da sistemi privi di permanenza di persone, potranno eccedere le altezze massime di cui sopra e dovranno risultare distanti almeno 5 metri dai confini. Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra. Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza non sia superiore a 3 metri riferita alla parte più alta del tetto, è ammessa la costruzione a confine, senza altre limitazioni per quanto riguarda la distanza dall'edificio principale.
Superficie permeabile – Sp	15% St
Densità arborea – A	40 alberi/ettaro
Densità arbustiva - Ar	60 arbusti/ettaro
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U3/1, U3/2, U4/2, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U5/1, U5/2, U5/4, U5/8, U5/9, 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	
• Completamento della viabilità e della zona produttiva a sud del comparto esistente; • Realizzazione della fascia di servizi (verde e parcheggi) lato strada; • Razionalizzazione degli accessi; • Riqualificazione paesaggistica del bordo sud dei lotti (lato spazio aperto agricolo), filare alberato; • 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 Terdoppio; • Le aree a parcheggio dovranno essere oggetto di un'attenta valutazione paesistica (significativa dotazione arborea-arbustiva);	

- Potrebbe essere opportuno incentivare la realizzazione di recinzioni realizzate con siepi e alberature (in particolare con specie edule autoctone) che oltre a diminuire l'impatto paesistico delle stesse, costituiscono idonei ripari per la fauna (in considerazione della prossimità degli ambiti del Terdoppio);
- È necessario prevedere uno o più varchi (anche di ampiezza limitata, e comunque non inferiore ai 4 m di larghezza) verdi (pubblici o privati) di connessione con gli ambiti del Terdoppio;
- I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del disegno del sistema verde urbano e della rete ecologica di connessione con gli ambiti del Terdoppio;
- È necessario valutare quanta parte della superficie dei lotti debba rimanere permeabile in profondità, in considerazione di eventuali incidenti (sversamenti accidentali, perdite, ...);
- 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;
- Occorre porre attenzione, sia in fase di cantiere, che in fase progettuale alla vegetazione esistente, cercando, se possibile di preservare e tutelare gli esemplari esistenti, in particolare quelli ad alto fusto;
- 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 vietare l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante e insalubri;
- 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;
- Durante gli sbancamenti sarà necessario predisporre tutti i necessari accorgimenti per non arrecare danno alla vegetazione esistente;
- 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