

Comune di Dorno

Provincia di Pavia



VARIANTE GENERALE PGT Documento di Piano OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO

SINDACO

Maria Rosa Chiesa

ASSESSORE AL TERRITORIO

Battista Cucchi

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO

Geom. Virginio Cristiani

PROFESSIONISTI INCARICATI

Arch. Paolo Favole

Arch. Pianificatore Territoriale Vittorio Tarantini

Arch. Pianificatore Territoriale Marco Angioletti

Adottato con Del. C.C.

Approvato con Del. C.C.

Sommario

1. PREMESSE.....	1
2. LE CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE IN ATTO.....	1
2.1. La nuova demografia.....	1
2.2. Lo stock abitazioni.....	1
2.3. La crisi economica.....	2
3. LA CULTURA URBANISTICA.....	2
4. ELEMENTI DI CONTINUITÀ CON LA TRADIZIONE DI PIANO.....	3
5. IL SISTEMA DEGLI OBIETTIVI.....	5
5.1. Sistema infrastrutturale.....	5
5.2. Sistema ambientale.....	5
5.3. Sistema insediativo e dei servizi.....	5
6. LE PROPOSTE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	6
6.1. Il sistema urbano.....	6
6.2. I servizi.....	11
6.3. Il dimensionamento.....	11
6.4. La mobilità.....	13
6.5. I sistemi ambientali.....	15
7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RELATIVE SCHEDE.....	16
7.1. Perequazione e compensazione urbanistica.....	16
7.2. Disciplina di incentivazione.....	17
7.3. Criteri di negoziazione.....	17
7.4. Diritti edificatori.....	17
7.5. Tipologie e criteri di trasformazione.....	18
7.6. Modalità di attuazione.....	19
7.7. Normativa funzionale.....	19
7.8. Parametri urbanistici ed edilizi.....	19
7.9. Standard.....	19

1. PREMESSE

Il Documento di Piano, DDP è redatto ai sensi dell'art 8 della LR 12/2005 che qui si intende richiamato. E' il documento programmatico per il territorio della Amministrazione, non produce effetti diretti sulla proprietà dei suoli e ha validità quinquennale, salvo proroghe concesse dalla Regione e accolte dal Comune.

2. LE CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE IN ATTO

2.1. La nuova demografia

1. L' albero della popolazione è "a pagoda" e non più triangolare: le classi da 0 a 30 anni sono circa la metà delle classi da 40 a 70 anni e sono rapportabili alla classe di 80 anni. Per cui è in atto un calo demografico lento ma progressivo e in successiva accelerazione: tra 10 anni assisteremo ad un 3,5-5% della popolazione in meno, e tra 20 anni ad un valore vicino al 10%. Fenomeno che i demografici cominciano a rendere diffuso sui media (l'Istat pare preveda che l'Italia del 2060 potrebbe avere 40 milioni di abitanti invece dei 60 attuali);
2. L'attuale fase di crisi inizia trent'anni fa, vent'anni prima della crisi economica, quindi è una crisi sociale e non economica: la popolazione ha fatto scelte diverse dalla famiglia con figli, anche in un'epoca di benessere;
3. La famiglia in trenta anni si è decomposta da 4 a 2,5 componenti medi (se non meno): per cui 10.000 abitanti trenta anni fa erano 2.500 famiglie, 10.000 abitanti oggi sono 4.000 famiglie con tutto quanto viene di conseguenza. Tutto ciò aumenta il fabbisogno dei beni legati ai nuclei familiari come alloggi, mobili, elettrodomestici, ecc da cui A) la grande produzione di alloggi negli ultimi 30 anni che hanno inseguito questo fenomeno, per cui il mercato immobiliare è stato sostenuto molto dalla risposta a questo fenomeno, B) il successo dell'Ikea che ha arredato a poco prezzo e con sufficiente qualità di design questi nuovi numerosissimi alloggi, C) la moltiplicazione dei devices; contemporaneamente non sono aumentati i consumi di beni "banali", alimentari, vestiti, ecc. perché non è cresciuto il numero dei soggetti;
4. Le classi degli oltre 65 anni sono arrivate al 20% e oltre della popolazione modificando la richiesta di servizi, mentre le classi delle scuole dell'obbligo tendono a diminuire;

Due considerazioni attuali:

1. l'immigrazione compensa per percentuali minime il calo della popolazione;
2. Il fenomeno di decomposizione della famiglia si è praticamente fermato (troviamo un asintoto a 2,35) quindi sono finiti i fenomeni connessi.

2.2. Lo stock abitazioni

1. Il numero di alloggi ha pareggiato il numero delle famiglie, il numero di vani per persona si attesta oltre 1,5, riscontriamo 1,6-1,7 (la proprietà diretta è all'85% e in modo indiretto al 90%). Gli edifici che necessitano di ristrutturazione o che sono in condizioni non abitabili sono diventati una percentuale marginalissima.
2. Il patrimonio vuoto, di case abbandonate o invendute diventa sensibile. La considerazione conseguente espressa in modo un po' estremizzato ma utile a una riflessione è che il fabbisogno di prime residenze tradizionali è molto ridotto.
3. Parallelamente l'attività immobiliare ha perso molto interesse, perché "il mattone" sembra meno un bene rifugio, e le rendite conseguenti sono molto diminuite. Fenomeni che si riscontrano in molte regioni italiane, quindi di diffusione e rilevanza nazionale, senza

differenze sensibili, per cui non sembra prevedibile un cambiamento neanche a tempi medi;

4. Per le previsioni residenziali bisogna quindi fare valutazioni che trovino un equilibrio tra lo stock esistente e le esigenze degli operatori del settore, che è sempre un settore importante in sé e trainante di molto indotto. Settore che deve trovare altri sbocchi, perché si è aperto il capitolo del restauro dell'esistente storico e soprattutto quello della rigenerazione urbana e degli ampliamenti dell'esistente (costruire sul costruito).

2.3. La crisi economica

La crisi economica interferisce molto nella pianificazione, perché le rendite delle famiglie sono diminuite, il potere di acquisto è diminuito per molti. Contemporaneamente i comuni hanno meno risorse, meno ritorni dallo stato e devono fare i conti con il “patto di stabilità” o “pareggio di bilancio”. Crisi che nessuno prevede sia risolvibile neanche in un periodo di tempo medio.

3. LA CULTURA URBANISTICA

Un PGT o in genere uno strumento urbanistico è una **disciplina applicata**, quindi per essere di qualità richiede:

- *l'efficienza*, che vuol dire il sistema infrastrutturale interno materiale e immateriale, i risparmi energetici e di mobilità per un mix funzionale, le dotazioni territoriali;
- *la fattibilità*, che vuol dire la messa a disposizione di strumenti semplici, di sburocratizzazione, di ricerca di risorse interne per l'attuazione, di norme che prevedano tempi e fasi di realizzazione;
- *l'equità*, requisito fondamentale di ogni pianificazione, proposta dalla legge Sullo (1963) poi mai più prevista da leggi nazionali, oggi rimessa in circolo dal decreto “sblocca Italia” convertito in L 164 del 11.11.2014, che prevede il pagamento al comune del 50% del plusvalore delle aree che cambiano destinazione da agricolo. Si aggiungono perequazione e/o compensazione previsti da leggi regionali, visto che nessuna legge nazionale le prevede, che permettono di attribuire ai terreni destinati a servizi lo stesso indice dei fabbricabili con diritti volumetrici commercializzabili, e di attribuire compensazioni per cessione di aree, edifici, demolizioni, ecc.;
- *il mix funzionale* che vuol dire che le norme devono essere ampie nelle destinazioni per singolo edificio, ampie per l'azonamento -salvo speciali zone per la produzione o simili-, secondo la natura stessa della città che nasce dalla mixité, se necessario anche con obblighi per superare resistenze immobiliari che tendono al monofunzionale;
- *la sostenibilità ambientale*, che dipende dalla riduzione del consumo di suolo e dal miglior uso del suolo utilizzato o da riutilizzare, dalle norme edilizie, dal riciclo di materiali e rifiuti, dal miglioramento della efficienza energetica degli edifici e dall'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- *la tutela della bellezza* che non deve essere un auspicio ma concretizzarsi in scelte per i centri storici, gli edifici e i manufatti isolati di importanza storico-monumentale, il paesaggio nel senso più ampio.
- *il progetto degli spazi pubblici*, che deve riguardare piazze, strade, ed anche ritagli urbani, parcheggi, aree libere, possibilmente messi a rete;
- *la gestione* della attuazione, perché il PGT è un progetto redatto in un momento storico ma si attua diacronicamente, con le regole del “governo” che è una precisa scelta, che riguarda la previsione di aree di espansione, l'assortimento dei servizi, la definizione di oneri/opere aggiuntivi.

La pianificazione ha sempre un obiettivo positivo e concreto, quindi **si attua in operazioni fisiche**. Le questioni ideologiche, che pure sono alla base delle scelte, non si devono attardare nel cielo delle astrazioni.

La **condizione culturale di contesto** più diffusa oggi è quella che ha due aspetti di base:

- la diffusione degli strumenti di informazione digitale, che permettono la circolazione in tempo reale e senza limiti delle notizie (vere o false), delle info di qualsiasi tipo, delle notizie su persone, luoghi, attività,..... quindi sulla attuazione del PGT favorendo il coinvolgimento dei cittadini e degli operatori;
- la fluidità dei confini delle definizioni o delle scelte, per cui si parla di cultura liquida (Bauman), come condizione normale e necessaria del contemporaneo;

Condizioni che contengono la inevitabile globalizzazione che supera linguaggi o limiti locali, dispersi nell'infinità delle info possibili, salvo esaltare alcuni dettagli che diventano virali (per motivi magari ignoti). Indicazioni che in urbanistica si declinano:

- in modo materiale: come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro una banda definita), come previsione di nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti;
- in modo immateriale, nella elaborazione e applicazione del piano come metodo di informazione dei soggetti interessati (input e output) e quindi come metodo di monitoraggio e partecipazione continua.

Anche solo per titoli ci sembra opportuno richiamare alcune **tendenze attuali** della cultura urbanistica, cui il PGT deve rispondere in modo adeguato.

- Si sta diffondendo la cultura del “consumo zero di suolo” con legislazioni diverse nelle regioni ma con obiettivi simili;
- La cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici, del recupero delle acque meteoriche;
- L'abbattimento della rendita fondiaria con la conversione in legge del decreto “sblocca Italia” sopracitato, che incide sulla possibilità di attuazione di nuove espansioni;
- La richiesta agli strumenti urbanistici di generare risorse per la loro gestione e attuazione;
- La diffusione della cultura del paesaggio, delle reti ecologiche, dell'attenzione alla natura nel senso più ampio;
- E' ripresa l'attenzione per la qualità degli spazi pubblici;
- Una normativa più elastica per le destinazioni d'uso perché questa è l'esigenza del mercato, perché le destinazioni sono in evoluzione e spesso nuove (quindi solo assimilabili a destinazioni previste), ammettendo in ogni zona tutte le destinazioni compatibili, non percentualizzando più le quote di singole destinazioni, facilitando il cambio di destinazione. La **fluidità** delle destinazioni permette il **raccordo tra il soft**, la temporalità (anche lunga, ma imprevedibile) del variare possibile delle funzioni che mutano nella dinamica del tempo, e l' **hard**, la durata permanente (o comunque assai lunga) del manufatto fisico.

4. ELEMENTI DI CONTINUITÀ CON LA TRADIZIONE DI PIANO

La presente Variante PGT tiene conto dell'impostazione e dei contenuti generali del precedente PGT, dando continuità alla struttura generale e all'impostazione metodologica e normativa basate su una parte strutturale suddivisa per sistemi (infrastrutturali, ambientale e insediativo), un meccanismo di attuazione perequativo, un'attenzione alle problematiche di salvaguardia e valorizzazione territoriale

La costruzione della Variante PGT per Dorno intende quindi relazionarsi alla stessa impostazione: la natura strutturale del piano - che comporta l'individuazione di sistemi

costitutivi, urbani e territoriali a cui riferire le opzioni, gli obiettivi, le scelte urbanistiche e ambientali - viene assunta dal Documento di Piano, che si configura come un documento di programmazione urbanistica generale (strutturale e strategica).

Il processo di pianificazione viene completato affidando la natura operativa al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, che si occupano degli interventi diretti per la funzionalità del patrimonio edilizio esistente (Piano delle Regole) e delle politiche e previsioni urbanistiche della città pubblica (Piano dei Servizi).

Pertanto, nell'impostazione della presente Variante PGT, il Documento di Piano svolge un ruolo di regia della politica complessiva sul territorio, il Piano delle Regole si occupa degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città costruita e da costruire, il Piano dei Servizi ha il compito di armonizzare gli insediamenti (esistenti e programmati) con la città pubblica.

Il Documento di Piano non ha valore cogente, ma solo di quadro generale delle scelte necessarie per il corretto sviluppo della città e del territorio (conforma il territorio); non genera, di conseguenza, automatici vantaggi o svantaggi immediati per le proprietà coinvolte, ma delinea schematicamente prospettive (sia di trasformazione che di riqualificazione), che soltanto la fase successiva dei piani attuativi per la trasformazione urbana, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi preciserà e dettaglierà. Il Documento di Piano individua pertanto le grandi scelte urbanistiche, evitando i dettagli e le soluzioni particolareggiate dei vecchi PRG: le previsioni per la mobilità (viabilità e trasporti pubblici), quelle per l'ambiente (i parchi, il verde urbano, le zone da tutelare, le zone agricole), le parti della città da conservare, quelle da riqualificare e quelle dove saranno possibili nuovi interventi.

Il Piano dei Servizi si occupa della trasformazione della riqualificazione e trasformazione della città pubblica. L'articolazione del territorio in sistemi (infrastrutturale, ambientale, insediativo) permette di adottare punti di vista elastici, privilegiando gli aspetti più generali e stabilendo come prima condizione di appartenenza non già il riconoscimento del limite cartografico, ma la rispondenza alle caratteristiche di volta in volta individuate nel processo di pianificazione.

Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole la disciplina, in forma prescrittiva, dell'esistente e dei diritti acquisiti per la città da costruire. Tale disciplina sarà formulata per tessuti urbani, proponendosi quindi di superare la semplice zonizzazione funzionale e l'analisi dei tipi edilizi legata alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto, per esprimere al contrario la tipologia urbanistica e quindi la struttura vera e propria dello spazio urbano; evidenziando in particolare il rapporto tra suolo scoperto e suolo costruito, pubblico e privato, collettivo e individuale.

L'identificazione dei tessuti urbani consente così di leggere le condizioni strutturali degli insediamenti, oltre che la logica di occupazione del suolo: ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti. Si tratta pertanto di individuare politiche differenziate per ciascun tessuto e discipline urbanistico-edilizie specifiche volte a favorire il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edificato anche come incentivo ad una generale operazione di manutenzione della città.

I nuovi caratteri che la Variante PGT assume verranno finalizzati all'elaborazione di contenuti programmatici che aiutano a separare il momento strutturale da quello operativo, all'adeguamento della disciplina urbanistica ai condizionamenti ambientali e infrastrutturali quali fondamenti del piano e al consolidamento dei meccanismi operativi del piano.

Ciò dovrebbe configurare un piano di regole certe e chiare, caratterizzato da caratteri di flessibilità e sostenibilità, necessari per accompagnare e accelerare le trasformazioni e al contempo per guidare i processi di riqualificazione della città.

5. IL SISTEMA DEGLI OBIETTIVI

Gli obiettivi della Variante PGT sono declinati in rapporto ai tre macro sistemi territoriali che compongono la città e il territorio: infrastrutture, ambiente, insediamenti e servizi.

Il Piano di Governo del Territorio declina puntualmente e coerentemente per ogni obiettivo il sistema delle azioni promosse dal nuovo piano al fine del loro raggiungimento.

In ragione del rango urbano, della localizzazione territoriale, delle caratteristiche sociali ed economiche locali, si è preferito individuare un sistema limitato e controllabile di obiettivi, a cui fare seguire le azioni promosse dal piano, facilmente verificabili in fase di monitoraggio delle scelte e delle previsioni del piano.

5.1. Sistema infrastrutturale

- *SI 1* Favorire la rete di relazioni infrastrutturali di livello sovracomunale in modo da valorizzare Dorno nell'ambito più ampio del territorio pavese, con particolare riferimento al sistema di offerta di servizi e attrezzature.
- *SI 2* Razionalizzare il sistema della mobilità interna urbana, con una proposta infrastrutturale complessiva (in sintonia con le politiche), tesa ad eliminare la condizione di marginalità, di pericolosità e di impatto ambientale, con la creazione di zone 30 e promuovendo interventi di traffic calming, garantendo e migliorando la sicurezza stradale.
- *SI 3* Migliorare la qualità sociale e ambientale dei tessuti urbani valorizzando la mobilità “debole” e le connessioni con il sistema del verde e dei percorsi ciclopedonale, potenziando in particolare il sistema della mobilità ciclo-pedonale.

5.2. Sistema ambientale

- *SA 1* Salvaguardare l'ambiente naturale e agricolo, valorizzando le qualità paesaggistiche dei luoghi e delle aree con valenza agricola e boschiva.
- *SA 2* Valorizzare la presenza degli elementi naturali e paesaggistici di pregio che caratterizzano il territorio comunale, il Terdoppio e la “zona dei dossi”.
- *SA 3* Potenziare il patrimonio boschivo, mettendolo a sistema con i corridoi ecologici e ambientali di scala provinciale.
- *SA 4* Potenziare il sistema del verde pubblico di livello locale, composto di aree e corridoi verdi, da connettere alla rete ecologica di livello sovracomunale.
- *SA 5* Introdurre protocolli di certificazione energetica e ambientale degli edifici e incentivare applicazioni sperimentali (in particolare sul patrimonio pubblico), sviluppare l'uso delle fonti rinnovabili e di tecnologie innovative (pompe di calore, ventilazione con recupero di calore, ecc.) idonee per i singoli edifici

5.3. Sistema insediativo e dei servizi

- *S/S 1* Confermare e ridimensionare le trasformazioni insediative previste dal PGT previgente (attuate, in corso di attuazione, programmate), minimizzando il consumo di suolo e, in generale, l'uso delle risorse ambientali, con l'obiettivo contenimento dell'impronta urbana e di bilancio zero delle trasformazioni (con interventi di compensazione ambientale).
- *S/S 2* Riperimetrare il nucleo di antica formazione (città storica), confermando la parte di maggiore pregio, valore e interesse storico – tipologico con finalità di recupero e valorizzazione, riclassificando la restante parte a zona di completamento con vincoli tipologico – insediativi, con complessive e specifiche politiche di riqualificazione urbana.
- *S/S 3* Migliorare la qualità dell'ambiente urbano (riqualificare gli spazi pubblici, le strade, gli spazi verdi, le attrezzature), con particolare attenzione ad alcune aree specifiche ritenute prioritarie in ragione delle condizioni tipologico – insediative.

- S/S 4 Rispondere alla domanda di servizi dedicati al tempo libero e allo sport funzionale alle azioni di fruizione diffusa.
- S/S 5 Controllare la qualità dei completamenti insediativi, con particolare attenzione alla definizione di margini urbani continui e chiaramente definiti, anche al fine della costruzione di un corretto rapporto con il paesaggio agricolo circostante.
- S/S 6 Controllare la qualità delle trasformazioni urbane dal punto di vista dell'inserimento paesistico e ambientale, regolando gli aspetti legati alla permeabilità dei suoli, alla dotazione vegetazionale, alla composizione tipo - morfologica degli edifici.
- S/S 7 Riorganizzare le funzioni commerciali – terziarie in funzione dell'accessibilità e delle esigenze di fattibilità degli interventi.

6. LE PROPOSTE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Sono di seguito individuate le principali scelte su cui si Documento di Piano fonda la propria struttura, articolate per sistemi: l'impianto urbanistico, le infrastrutture viabilistiche, l'impianto ambientale e paesaggistico.

6.1. Il sistema urbano

Centro storico

La struttura urbanistica storica del Comune di Dorno risente di due diverse origini. La copia della mappa tratta dal catasto di Maria Teresa d'Austria evidenzia due diverse sistemazioni: una che avrebbe origini romane e l'altra di preta origine medioevale. Ricordando che per Dorno passava la via "ad Cottias", che in occasionali scavi eseguiti furono rintracciati resti di un antico selciato stradale, e facendo riferimento al nome rimasto alla strada, si può affermare, sempre con riferimento alla citata mappa, che le vie "Contrada detta di Pavia - Piazza Grande - Contrada di S. Martino e poi via Lomello" corrispondono al percorso della via "ad Cottias" (provinciale Gropello - Dorno - via V. Veneto - piazza Dante – via Roma - via Piave - guado del Terdoppio).

Questa strada è tagliata perpendicolarmente dalla strada "Contrada di Garlasco – piazza Grande - contrada della Piazza e contrada dei Nuvolai" (provinciale Vigevano - Voghera - via C. C. Bonacossa - via Marconi - via Cairoli -via Scaldasole).

Il tracciato di queste due strade porta facilmente a pensare al decumano romano (disposizione delle vie rettilinee che attraversavano l'accampamento romano).

In contrapposto a questa si nota, dalla disposizione delle case e delle vie, un primo anello abbracciante la prima zona del paese, ove era il castello; nella vecchia mappa, si vede segnato ancora il fossato.

L'origine di questo anello è facilmente spiegabile, data la gerarchia medioevale e la necessità degli abitanti di stringersi sotto la protezione del luogo fortificato (piazza S. Rocco, primo tratto della via Passerini, via P. Bonacossa, tratto di via S. Bonacossa, tratto di via Marconi).

Un secondo anello si collega al primo e di questo fatto è facile spiegare le origini.

La strada corre infatti nei punti più bassi, circondando un'isola lievemente più elevata che presenta una pendenza da nord a sud.

Da questi anelli dipartono le strade che collegano Dorno con Gropello e Zinasco.

L'abitato di Dorno si trova in posizione depressa rispetto alla campagna circostante e questo fatto porta ad un grave inconveniente dovuto alla presenza in prossimità della superficie di acque freatiche. Questo inconveniente è molto grave, tanto che a Dorno fino alla costruzione

dell'imponente fognatura maestra (1935, da via Conte Cesare Bonacossa al Terdoppio) non esistevano cantine sotterranee asciutte.

Caratteristica peculiare della casa dornese fino a mezzo secolo fa erano infatti finestre incredibilmente piccole e limitate di numero, vani bassi, mancanza di servizi igienici, stalla a ridosso delle abitazioni, portici per fieno a contatto, cortili trascurati, pareti malamente intonacate, sempre di colore indefinibile, chiazze di umidità.

Occorre peraltro ricordare che nel corso degli ultimi decenni, numerosi interventi di riuso e ristrutturazione hanno modificato l'originario assetto ed impianto tipologico.

La Variante PGT conferma l'impianto storico individuato dal piano previgente, con un'innovazione finalizzata ad incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero dell'esistente. La città storica è con queste finalità suddivisa in due differenti tessuti:

- il tessuto di interesse storico – architettonico vero e proprio, che riguarda la parte storica di più antica formazione, compresa nell'anello viabilistico interno, per il quale verranno dettate (dal Piano delle Regole) le specifiche e puntuali modalità di intervento, edificio per edificio, sulla base dei caratteri tipologici e architettonici esistenti;
- il tessuto di interesse tipologico - ambientale, che riguarda la città storica al di fuori dell'anello viabilistico interno, che non presenta caratteri architettonici di pregio, ma qualità di impianto e di matrice insediativa: per questo tessuto il Documento di Piano propone una duplice possibilità (regolamentata puntualmente all'interno del Piano delle Regole): intervento diretto sugli edifici (normandone le specifiche modalità di intervento); o, in alternativa, possibilità di intervento attraverso Piani di Recupero di completamento (in ragione dei caratteri fondiari ed edilizi del tessuto); con un indice fondiario rapportato all'indice fondiario esistente medio dell'isolato. In questo secondo caso, verranno dettate regole e modalità per la disposizione ed i caratteri insediativi che i piani di recupero dovranno rispettare: allineamenti prevalenti, continuità della cortina edilizia, morfologia urbana e architettonica, materiali e tecniche costruttive, ecc.

Contenuti della disciplina particolareggiata

I più recenti orientamenti della cultura urbanistica da tempo indirizzano alla trasformazione della città al proprio interno, privilegiando, rispetto all'espansione ed alla crescita degli scorsi decenni, il recupero ed il miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente, ed in particolare il riuso dei manufatti di interesse storico – tipologico.

Il concetto di conservazione, un tempo legato all'aspetto edilizio – architettonico dei singoli edifici del Centro storico viene oggi esteso a tutto il nucleo antico, considerando meritevoli di attenzione non solo gli edifici di particolare interesse storico – monumentale, ma tutti i manufatti riutilizzabili, riconoscendo un valore culturale all'intero complesso storico, composto da edifici e da aree scoperte (pubbliche e private) nonché del rapporto fra queste intercorrente.

Una corretta pianificazione urbanistica deve porsi obiettivi progettuali perseguibili e realistici. La necessità di conservare i valori storico – culturali, architettonici e ambientali del nucleo antico deve essere sapientemente dosata e fatta convivere con la necessità di incentivare il recupero e il riuso degli edifici. Soprattutto per un centro antico come quello di Dorno, che non presenta elementi di eccezionalità, ma un valore omogeneo medio, di impianto unitario complessivo.

Il PdR indica per tutti gli edifici del nucleo storico puntuali modalità di intervento: la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il risanamento, il restauro, la ristrutturazione urbanistica ed eventualmente la nuova costruzione.

All'attribuzione delle modalità di intervento si è arrivati considerando le caratteristiche tipologiche e di consistenza dei manufatti, massimizzando le possibilità di ristrutturazione

edilizia, naturalmente nel rispetto dei valori architettonici eventualmente presenti, senza l'obbligo di una pianificazione attuativa preventiva, che non viene esplicitamente e direttamente riproposta nella disciplina particolareggiata, ma rimandata alla fase di attuazione degli interventi (sulla base della legislazione di riferimento), solo per i casi ritenuti più significativi e al contempo fattibili.

Le modalità di intervento e la relativa normativa si configurano quindi come guida per gli interventi edilizi ed urbanistici, dettando regole sulla modalità di attuazione degli interventi, sui materiali utilizzabili, sulle caratteristiche tipologiche e sulle modalità di esecuzione.

La città moderna consolidata

Le scelte progettuali del DdP per la città consolidata non di origine storica saranno prevalentemente indirizzate dal PdR al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di ampliamento finalizzati alla migliore abitabilità, alla trasformazione di immobili esistenti che non assolvono più alla loro originaria funzione presenti, alla saturazione dei lotti ancora liberi (presenti in quantità modesta) con modesti interventi di completamento, privilegiando ovviamente la funzione residenziale e quelle produttive nelle zone artigianali e industriali.

Tutti questi interventi, finalizzati alla riqualificazione complessiva della città costruita, sono consentiti con interventi diretti (secondo le procedure di legge), senza cioè ricorrere ad una successiva pianificazione attuativa, tranne che per eventuali casi di eccezionale complessità (attualmente non individuabili): è quindi direttamente il PdR a disciplinare tutti questi interventi, definiti come “interventi estensivi”, relativi cioè alla città già esistente.

Quanto alle scelte funzionali, agli usi previsti e a quelli consentiti nelle varie zone, oltre alle indicazioni già anticipate a proposito dei singoli tessuti, si sottolinea come sia all'interno delle varie zone del TUC che all'interno degli ambiti attuativi, sono consentiti vari usi: sarebbe sbagliato differenziare al loro interno le attività direttamente residenziali da quelle produttiva (artigianale, industriale), da quelle terziaria di servizio (direzionale) o anche di deposito, stoccaggio o commercializzazione. Conformemente ad un indirizzo ormai ricorrente nella pianificazione urbanistica, la Variante PGT privilegia una certa flessibilità previsionale all'interno di queste zone, lasciando alla gestione urbanistica l'attuazione degli indirizzi e delle finalità indicati dal piano.

Ma all'interno della città costruita e ai suoi margini sono presenti i vuoti urbani, le aree sottoutilizzate e mai utilizzate, cioè dove non sono di fatto state ancora attuate le scelte del PGT previgente; ed è proprio su queste aree che il Documento di Piano prevede gli “interventi intensivi”, cioè le trasformazioni urbanistiche più rilevanti, se non dal punto di vista quantitativo, da quello qualitativo, vale a dire per il ruolo che queste assumono nel contesto urbano, per la riorganizzazione e la riqualificazione dello stesso.

Trasformazioni urbane prevalentemente residenziali

Il Documento di Piano non prevede nuove trasformazioni urbane ad eccezione delle previsioni di trasformazione già previste dal PGT previgente (in riduzione), né tantomeno consumo di suolo per la realizzazione di nuovi insediamenti, perseguendo organicamente l'obiettivo di contenimento dell'impronta urbana e di sostanziale bilancio zero degli interventi.

Trasformazioni alle quali aggiunge interventi di mitigazione e soprattutto di compensazione ambientale, ecologica e paesaggistica, proponendo in sede di Piano delle Regole un controllo puntuale della qualità dei nuovi insediamenti, sia per quanto riguarda la forma urbana e ai caratteri dei nuovi insediamenti, che per quanto attiene al contenimento dei consumi energetici.

La scelta urbanistica (condivisa dall'Amministrazione comunale), è stata quella da un lato di confermare e contemporaneamente ridurre le previsioni non attuate del PGT previgente (sia residenziali, che produttive che terziario – commerciali), che potranno subire modesti adeguamenti o rettifiche sulla base di approfondimenti puntuali, ma di non prevedere nuove trasformazioni insediative al di fuori di quelle già programmate dalla pianificazione vigente e ad oggi non attuate.

Le aree di intervento previste dal PGT previgente e confermate dalla presente Variante PGT sono di dimensioni limitate (quasi tutte inferiori all'ettaro), sfruttano per quanto possibile le urbanizzazioni già presenti, riguardano più localizzazioni, dato che anche questi interventi devono concorrere alla generale strategia di riqualificazione urbana: sono quindi prevalentemente aree marginali, fondamentali per il ridisegno urbanistico dei bordi della città e aree interstiziali, vale a dire aree libere interne ai tessuti urbani, dove sono localizzati interventi che tendono a ricostituire la maglia urbana, la trama del tessuto in cui sono inserite.

La scelta del piano riguarda la conferma dell'attribuzione egualitaria di potenzialità edificatorie (indice territoriale di edificabilità) a tutte le aree che si trovano nelle medesime condizioni urbanistiche (di fatto e di diritto). Si tratta di potenzialità non eccessive (da 0,33 a 0,40 mq/mq), in grado di garantire qualità morfologica ed ecologica ai nuovi insediamenti, che potranno però essere raggiunte con interventi di contenimento dei consumi energetici, come di seguito specificato. La soluzione prescelta soddisfa inoltre una condizione di assoluta eticità delle scelte urbanistiche, superando il modello che attribuiva diverse edificabilità potenziali ad aree vicine e con caratteristiche analoghe (per stato di fatto e stato di diritto), senza riuscire a giustificare pienamente le differenti densità con motivazioni tecniche. Dal punto di vista funzionale si tratta, come già accennato prevalentemente di nuove zone residenziali in senso tradizionale, integrate dal commercio di vicinato, da pubblici esercizi, da terziario diffuso.

La tavola di sintesi del Documento di Piano mette in luce il territorio urbanizzabile, che comprende come detto le sole trasformazioni insediative programmate dalla pianificazione previgente e confermate dal DdP. Tra queste ricade anche l'area per servizi sportivi e ludico ricreativi localizzata al margine urbano orientale, all'incrocio fra la tangenziale e la strada per Groppello. Un'area di circa 5 ettari, con un bassissimo indice di edificabilità (indicativamente, 0,05 mc/mq), finalizzato alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative immerse nel verde e con adeguati e contestuali interventi di mitigazione e compensazione. Si tratta di una proposta che dovrà essere convenzionata e regolamentata per quanto attiene alle funzioni specifiche da insediare, ma risulta finalizzata a dare risposta ad una domanda effettiva di funzioni e di attività di natura pubblica e collettiva che non ha trovato risposta operativa nelle previsioni del piano previgente e che potrà arricchire le funzioni di rango urbano del Comune.

Trasformazioni urbane prevalentemente per attività

Gli insediamenti artigianali previsti dal PGT previgente, non ancora attuati e che il Documento di Piano conferma, sono localizzati a completamento ed addizione della zona produttiva esistente oltre la tangenziale, consolidando e rafforzando in questo modo la scelta dell'area produttiva e il suo sviluppo oltre l'infrastruttura viabilistica, separandosi in modo chiaro dai tessuti prevalentemente residenziali esistenti.

Attualmente l'area produttiva esistente, localizzata ai margini meridionali del tessuto urbanizzato, interessa circa 28 ha: la proposta di piano prevede la riconferma (con specifiche ripermetrazioni e riduzioni) degli ambiti di trasformazione già individuati nel PGT previgente, portando la zona produttiva nel suo complesso a circa 46 ha.

Tale riconferma, per rispondere ad una effettiva domanda di completamento e sviluppo aziendale, localizzato dal Documento di piano nella zona sud – occidentale. Quest'ultimo, è puntualmente disciplinato dalle singole schede degli specifici ambiti così come individuati dal

DdP. Gli ambiti individuati coincidono di fatto a sub-comparti di attuazione: la loro articolazione risulta finalizzata sia ad una attuabilità per parti del polo produttivo, sia alla possibilità per l'Amministrazione comunale di redigere su uno o più di questi comparti (o eventualmente su aree a questi limitrofe), uno specifico Piano per Insediamenti Produttivi (PIP), sulla base della legislazione di riferimento.

L'offerta produttiva produce nel suo complesso circa 72.000 mq di superficie utile. Come detto, la scelta localizzativa del PRG vigente, confermata dal Documento di piano, risulta determinata da alcune scelte di fondo:

- il consolidamento del polo produttivo esistente, senza investire con nuove localizzazioni produttive altri quadranti agricoli extraurbani;
- la volontà di allontanare dai tessuti prevalentemente residenziali esistenti i nuovi insediamenti produttivi, localizzandoli oltre la tangenziale orientale: si tratta peraltro di una scelta già fatta dalla pianificazione locale, che ha consolidato ed ampliato la zona industriale oltre la tangenziale;
- si tratta di un'area già adeguatamente infrastrutturata (viabilità e reti tecnologiche): ciò consente inoltre di evitare con questa scelta l'interferenza fra il traffico pesante diretto alla zona produttiva e le zone residenziali urbane.

Una volontà di diversificare l'offerta produttiva e di arricchire il rango urbano del comune ha inoltre portato alla scelta di confermare la localizzazione lungo la tangenziale orientale, sempre prevista dal PGT previgente, di una zona di trasformazione per insediamenti commerciali, che interessa un'area di circa 1,5 ha (per circa 1.500 mq di Su), da destinare al commercio di vicinato e a medie strutture di vendita, eventualmente integrate da funzioni terziarie – direzionali. Il disegno puntuale di questo ambito potrà ridefinire il disegno urbanistico complessivo (con particolare riferimento alle parti pubbliche e alle parti private), al fine di favorire l'attuazione e l'operatività della previsione.

Incentivi per il contenimento del consumo energetico

Come detto, il Documento di Piano non solo non contiene nuove previsioni insediative (anzi le riduce rispetto al PGT previgente), ma propone di condizionare i principali interventi programmati al contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento a due casistiche:

- le previsioni pregresse e non attuate: il raggiungimento dell'indice previsto e conseguentemente delle quantità edilizie realizzabili, è condizionato al rispetto di regole, criteri e principi di contenimento dei consumi energetici dei nuovi insediamenti, che verrà puntualmente disciplinato nelle norme del Piano delle Regole: l'incentivo del 15% volumetrico concesso, viene attribuito solo agli interventi che rispettano prestazioni e caratteristiche virtuose per quanto attiene al contenimento dei consumi energetici complessivi dell'edificio;
- gli interventi all'interno del tessuto di interesse storico: al fine di incentivare il recupero all'interno del tessuto urbano, i piani di recupero di completamento nonché gli interventi di ristrutturazione previsti avranno un bonus di incentivazione (sempre del 15% massimo, in aggiunta alle quantità realizzabili), se attueranno meccanismi e dispositivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici.

6.2. I servizi

I servizi residenziali

Per quanto riguarda lo stato dell'arte e le previsioni relative alle dotazioni territoriali, il Documento di Piano individua i criteri generali di impostazione del Piano dei Servizi, coordinando la struttura generale e rinviando al PdS le scelte specifiche. Conseguentemente, le previsioni per i servizi sono operate dal nuovo Piano dei Servizi (PdS) sulla base dei seguenti criteri suggeriti dal DdP.

a) la strategia per quanto riguarda la localizzazione dei nuovi servizi, privilegia una concentrazione degli stessi che consenta anche una futura gestione finanziariamente più conveniente per il Comune, sia per quanto riguarda le modalità di acquisizione delle aree, che non potrà essere perseguita esclusivamente mediante l'esproprio per pubblica utilità (oggi a valore di mercato), mentre in via ordinaria si concretizzerà in un nuovo rapporto tra ente pubblico e operatore privato, secondo regole perequative, certe e trasparenti così come disciplinate nelle NTA della presente Variante PGT.

b) Per quanto riguarda le procedure attuative della politica dei servizi, il Documento di Piano attribuisce a ciascun intervento di trasformazione la cessione e la relativa realizzazione di una previsione di un determinato servizio.

Così come specificato nelle NTA del PdR e del PdS, specifiche quote di standard urbanistici previsti all'interno del comparto di trasformazione devono essere monetizzati secondo le procedure di legge (con un valore cioè pari alle indennità di esproprio vigenti al momento dell'attuazione dell'intervento).

I servizi urbani

Le caratteristiche dimensionali e la struttura urbana di Dorno non sono tali da richiedere una particolare attenzione ai servizi pubblici di carattere urbano, che interessano cioè non solo l'ambito residenziale comunale, ma un territorio più vasto.

Di fatto il Piano dei Servizi confermerà i servizi urbani esistenti, prevedendone gli ampliamenti ed adeguamenti necessari sulla base delle relative caratteristiche funzionali, sfruttando le riserve di aree pubbliche (acquisite e/o di futura acquisizione).

Si tratta di aree prevalentemente destinate ad attività tecnologiche, di aree per attrezzature sanitarie, di aree ad uso cimiteriale, di aree a previsione verde pubblico e parcheggi.

Gli standard delle attività produttive

Le attività produttive esistenti non presentano di fatto dotazioni di standard urbanistici. Anche per questa ragione, per i nuovi comparti produttivi (ad integrazione e completamento del polo produttivo esistente), viene prevista una dotazione di standard urbanistici pari al 10% della Su. A differenza degli standard residenziali, la Variante PGT non prevede monetizzazioni ma obbligatoriamente la cessione in loco delle quote previste.

6.3. Il dimensionamento

Il dimensionamento del piano va oggi considerato in termini differenti rispetto anche ad un recente passato. Le città crescono in misura modesta su aree di nuova urbanizzazione, mentre prevalgono i caratteri della trasformazione e la riorganizzazione funzionale dei tessuti esistenti. Ciò implica un nuovo atteggiamento nei confronti delle previsioni urbanistiche: non si tratta più di limitare uno sviluppo impetuoso (peraltro frenato dall'attuale crisi immobiliare), che

trasformava ad usi urbani parti significative di suoli agricoli, ma di riqualificare e riorganizzare parti di città già edificate. Ma anche di non rapportare la crescita urbana ad un mero rapporto quantitativo e ragionieristico fra dimensionamento e previsioni pubbliche, ma puntare al miglioramento delle dotazioni qualitative e prestazionali delle differenti tipologie dei servizi di natura collettiva.

Il dimensionamento residenziale, in particolare, si caratterizza sia per non consumare suolo a destinazione agricola, sia per la natura fisiologica e non patologica delle previsioni di crescita, che risultano in rapporto coerente ed organico sia con la popolazione residente che con i prevedibili trend di crescita demografica.

La Variante PGT intende come detto dare continuità alla struttura generale e all'impostazione metodologica e normativa del piano previgente, confermando (e riducendo) le trasformazioni insediative previste dal previgente PGT (attuata, in corso di attuazione, programmate).

Viene naturalmente fatta salva (e considerata all'interno della città esistente), l'edificabilità derivante dagli ambiti di trasformazione previsti dal piano (individuati in cartografia con la sigla "PLC") e in corso di attuazione (già convenzionata), che ammonta a complessivi 100.000 mc residui (663 abitanti teorici, attribuendo 150 mc a stanza e conseguentemente ad abitante teorico). Di questi, il 20% (pari a circa 20.000 mc) si stima possano ragionevolmente essere destinati ad altre funzioni (commercio di vicinato, pubblici esercizi, terziario diffuso). Conseguentemente, le nuove volumetrie residenziali in corso di attuazione ammontano a circa 80.000 mc, pari a 530 abitanti teorici insediabili.

Per gli ambiti di trasformazione e gli ambiti PCC dalla Variante PGT (vedasi APR, API, APC, APP, PCC), come detto, si confermano gli indici di edificabilità previsti, condizionando gli interventi a trasformazioni a ridotto consumo energetico. L'edificabilità derivante dalla totalità degli ambiti di trasformazione e PCC previsti dal piano ammonta a 84.708 mc complessivi (564 abitanti teorici, attribuendo 150 mc a stanza e conseguentemente ad abitante teorico). Anche di questi, il 20% (pari a circa 16.942 mc) si stima possano ragionevolmente essere destinati ad altre funzioni (commercio di vicinato, pubblici esercizi, terziario diffuso). Conseguentemente, le nuove volumetrie residenziali previste ammontano a circa 67.766 mc, pari a circa 452 abitanti teorici insediabili (sempre attribuendo 150 mc a stanza e conseguentemente ad abitante teorico).

Complessivamente, quindi, **la capacità insediativa del nuovo piano** (residuo in corso di attuazione + previsioni di Variante PGT), **ammonta a circa 982 abitanti teorici insediabili** (circa 1.227 se si dovesse considerare ciascun ambito di previsione attuato al 100% con una destinazione esclusivamente residenziale).

Le previsioni produttive di tipo artigianale ammontano a 72.009 mq di Su, a cui vanno sommati i 1.453 mq di funzioni commerciali – terziarie, per complessivi circa 73.462 mq di Su non residenziale programmata dalla Variante PGT.

In relazione alla disciplina regionale introdotta in materia di consumo di suolo, si rileva che ai sensi dell'art.5 della LR 31/14, come modificata dalla LR 16/17, i Comuni fino alla definizione nel PGT della soglia comunale di riduzione del consumo di suolo, devono assicurare un bilancio ecologico non superiore a zero. Risultano utili, ai fini della dimostrazione del raggiungimento dell'obiettivo macro "riduzione del consumo di suolo", le seguenti tabelle/dati di **confronto tra le previsioni del PGT previgente e la Variante PGT**.

PREVISIONI DEL PGT PREVIGENTE			
Ambito	ST (mq)	Su (mq)	Abitanti teorici
Totale APR	169.135	52.071	1.041
Totale API	203.256	81.302	-
Totale APC	14.533	1.453	-
Totale APR in corso di attuazione	100.046	33.160	663
TOTALE	486.970	167.986	1.704

PREVISIONI DELLA VARIANTE PGT			
Ambito	ST (mq)	Su (mq)	Abitanti teorici
Totale APR	59.789	17.936	358
Totale API	180.023	72.009	-
Totale APC	14.533	1.453	-
Totale PLC (ex APR in corso di attuazione)	100.046	33.160	663
Totale PCC	31.091	10.300	206
TOTALE	385.482	134.858	1.227

Δ riferito tra VARIANTE PGT e PGT PREVIGENTE			
Ambito	ST (mq)	Su (mq)	Abitanti teorici
Δ Totale APR+PCC	-78.255	-23.835	-477
Δ Totale API	-23.233	-9.293	/
Δ Totale APC	/	/	/
Δ Totale PLC (ex APR in corso di attuazione)	/	/	/
TOTALE	-101.488	-33.128	-477

6.4. La mobilità

Gli elementi essenziali della nuova organizzazione della mobilità sono di seguito sintetizzati con particolare riferimento alle principali scelte viabilistiche: la scala territoriale, il potenziamento della viabilità della zona industriale.

Scala territoriale

A livello territoriale, vale a dire ad una scala superiore a quella comunale (ed in particolare dal PTCP), non sono previsti interventi rilevanti di nuova viabilità tali da condizionare direttamente le scelte della Variante PGT, se si eccettua la previsione del progetto preliminare dell'Autostrada regionale - integrazione del sistema transpadano (diretrice Broni-Pavia-Mortara), di circa 50 km complessivi, che interessa, anche se in misura limitata e marginale, la parte nord – orientale del territorio comunale.

Nonostante si tratti ancora del progetto preliminare, la Variante PGT individua, nella tavola strategica generale, il possibile corridoio di attraversamento, con le seguenti attenzioni e cautele:

- occorrerà il coinvolgimento puntuale delle Amministrazioni locali dei territori attraversati, sia in termini di definizione definitiva del tracciato che di minimizzazione e compensazione degli impatti;
- occorrerà in ogni caso evitare gli impatti del tracciato sul sistema naturalistico e ambientale di pregio, con particolare riferimento al sistema dei dossi.

Spettano in ogni caso alla concertazione di scala regionale e sovracomunale gli approfondimenti di natura trasportistica e ambientale, anche in riferimento alle necessarie procedure di VAS e VIA.

Potenziamento della viabilità di servizio alla zona industriale.

Le previsioni relative al completamento del polo produttivo consentono di realizzare, prevalentemente attraverso le opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori, una strutturata e consistente viabilità a servizio del comparto produttivo a sud della tangenziale orientale, in grado di sgondare dalla strada provinciale e dalla viabilità urbana una parte consistente del traffico pesante che ha origine o destinazione produttiva.

Altre soluzioni viabilistiche

Oltre ai principali interventi viabilistici prima evidenziati, la Variante PGT propone di migliorare la viabilità esistente, con limitati e calibrati interventi di potenziamento e adeguamento della stessa (diffusi all'interno dei tessuti urbani) e con l'apertura di nuovi limitati tratti stradali, non necessariamente dipendenti dai nuovi insediamenti. Il riammagliamento e la riqualificazione della viabilità urbana può portare ad una successiva definizione di zone a traffico limitato (zone 30), in prossimità di alcuni ambiti prevalentemente residenziali. La chiusura (parziale e/o totale) di alcuni tratti stradali può infatti assolvere la finalità di interrompere la continuità di percorsi che potrebbero assumere funzioni di attraversamento, per favorire la percorribilità pedonale e ciclabile. Si potrebbe procedere alla definizione di segmenti stradali trattati a woonerf chiudendo esclusivamente quei tratti di strade locali, al fine di favorire - in situazioni dove scarseggiano gli spazi verdi e di gioco per i bambini - la trasformazione di tratti stradali in una sorta di "cortili condominiali". Questo potrebbe anche generare un apprezzato effetto benefico sulla vivibilità del quartiere: ovviamente, questi tipi di interventi sono possibili solo con un alto grado di coinvolgimento e di condivisione da parte degli abitanti. Un ulteriore obiettivo potrebbe essere quello di creare spazi pedonali in corrispondenza di edifici che ospitano servizi e funzioni capaci di attrarre significativi flussi di pedoni (scuole, ospedali, cinema, chiese, ecc.). Per questi ambiti gli interventi potrebbero approfondire e favorire la chiusura all'accesso veicolare dell'intero tratto stradale antistante l'edificio in questione, per trasformare l'area stradale in un'area attrezzata per pedoni e ciclisti.

Percorsi ciclo – pedonali

Per quanto riguarda la mobilità delle persone all'interno della città, la Variante PGT propone un sistema di percorsi ciclabili e pedonali collegati alla viabilità di previsione. Infatti, per ogni tipologia di viabilità prevista (vedi elaborati cartografici), una specifica sezione tipo (normativamente disciplinata), individua le caratteristiche funzionali e ambientali che l'infrastruttura da realizzare dovrà avere: marciapiede, stazionamento, alberature, percorsi ciclabili.

Per quanto riguarda la viabilità esistente, la proposta del piano (dettagliata nelle norme del PdR e del PdS), è quella di prevedere all'interno della carreggiata esistente, ovunque possibile, percorsi ciclabili protetti.

6.5. I sistemi ambientali

L'attenzione ai problemi ambientali è una componente determinante della Variante PGT, sia per quanto riguarda le scelte di salvaguardia del territorio, sia per quanto riguarda le modalità di intervento dei nuovi insediamenti, sia infine per quanto riguarda come indirizzare in modo adeguato ogni opzione di carattere ecologico, con particolare riferimento all'arricchimento del verde urbano pubblico e privato.

Per quanto riguarda le scelte specifiche che possono sinteticamente essere trattate in questa sede, si ricordano i parchi urbani, le aree agricole, gli edifici residenziali in zona agricola, l'agriturismo, gli elementi caratterizzanti il paesaggio e l'ambiente:

- *i parchi urbani*: per questo tipo di attrezzatura, fondamentale anche per un Comune delle dimensioni di Dorno, il Documento di Piano e il Piano dei Servizi propongono le significative localizzazioni precedentemente ricordati nella descrizione di sintesi per il sistema dei servizi sportivi e ricreativi. Ovviamente queste non sono le uniche attrezzature a verde prevista dal Documento di Piano e dal Piano dei servizi all'interno del tessuto urbano: nelle varie zone sono infatti localizzati (o confermati in quanto già esistenti), piccoli parchi di quartiere, destinati alla fruizione quotidiana dei residenti nelle zone circostanti, in particolare degli anziani e dei bambini;
- *le aree agricole*: la normativa regionale per la pianificazione delle zone agricole rappresenta ormai un approccio consolidato alla pianificazione delle zone agricole, tale da non richiedere sostanziali integrazioni in sede di scelta specifica di piano. La salvaguardia delle attività produttive agricole, la possibilità di nuovi interventi edilizi consentita solo ai soggetti aventi titolo in quanto legati alla produzione agricola, la particolare cura dedicata ad evitare nuovi consumi di suolo agricolo, sono scelte ormai incontrovertibili di cui ciascun piano urbanistico deve prendere atto.
- *le abitazioni civili in zona agricola*: la loro presenza é consentita sulla base del censimento effettuato (analisi del territorio extraurbano), che ha accertato la situazione di fatto, al fine di confermarla;
- *l'agriturismo*: si tratta di una funzione importante dal punto di vista economico, che il Documento di Piano e il Piano delle Regole promuovono sulla base delle disposizioni regionali in materia nel territorio agricolo ed extraurbano; anche se il territorio comunale offre solo in parte le condizioni per uno sviluppo dell'attività agrituristica, questa viene proposta sulla base della legislazione di riferimento;
- *gli elementi caratterizzanti il paesaggio e l'ambiente*: il Documento di Piano e il Piano delle regole individuano nelle zone agricole ed extraurbane tutte le preesistenze e ambientali che caratterizzano il paesaggio, (l'ambito del Torrente Terdoppio e il relativo ambito di tutela naturalistico, l'ambito di tutela geomorfologia delle emergenze geologiche dei dossi), sia di tipo naturale che di tipo artificiale e ne prescrive la conservazione e la manutenzione, individuando al contempo le forme e le modalità di compensazione economica di tali interventi, sperimentando normativamente la strada di particolari utilizzazioni compensative, gestite sulla base di convenzioni da stipularsi tra il soggetto manutentore e l'Amministrazione Comunale.

7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RELATIVE SCHEDE

In questa sede si illustra in modo specifico quanto e come è possibile intervenire negli ambiti definiti di trasformazione e individuati negli elaborati cartografici della Variante PGT. Gli obiettivi di sviluppo individuati nel documento di piano si raggiungono in buona parte attraverso l'attivazione degli ambiti di trasformazione, mettendo a confronto i parametri, le indicazioni, le prescrizioni contenute nelle singole schede d'ambito con le ulteriori normative e prescrizioni presenti/attivabili nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di contrasto, prevalgono su quelle della Variante PGT; sono altresì prevalenti su quelle della Variante PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali, in quanto compatibili, inerenti la materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri/indici così come espressi/individuati all'interno delle singole schede d'ambito (di cui successivamente). Per la definizione degli indici e dei parametri edilizi utilizzati nelle schede AT, per le "Distanze", le "Destinazioni d'uso", le "Dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e pertinenziali", "Monetizzazioni", "Premialità", si rimanda alle NTA del PdR e del PdS allegate alla presente Variante PGT

7.1. Perequazione e compensazione urbanistica

Il nuovo piano di Dorno attribuisce diritti edificatori alle aree trasformate dal piano, anche per la realizzazione di alcune aree a servizi, chiedendo in compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde ed attrezzature.

Le trasformazioni insediative sono promosse dal piano attraverso il meccanismo attuativo della perequazione urbanistica, che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano (localizzazione, caratteristiche d'uso in atto, ecc.) e dello stato di diritto (destinazione urbanistica "di partenza" prevista dal PGT previgente), l'equa ripartizione fra tutti proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto (aree libere, aree edificate, usi in atto) e dello stato di diritto (previsioni urbanistiche vigenti), in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo un trattamento equo per tutti i suoli e gli immobili interessati dalle trasformazioni. L'Amministrazione comunale interviene quindi ad espropriare soltanto la quota di aree per servizi che i comparti di trasformazione e compensazione non possono fornire, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi.

Si tratta di indici bassi rispetto alle tradizionali intensità insediative, sia perché attribuiti indifferentemente alle destinazioni pubbliche e alle destinazioni private, sia per garantire la sostenibilità e la qualificazione ambientale e insediativa delle trasformazioni programmate, nonché la capacità di rigenerazione delle tre risorse ecologiche fondamentali (suolo, acqua, aria).

Gli indici di edificabilità perequativi e compensativi attribuiti ai differenti ambiti di trasformazione (indice di base), sono riferiti agli interventi ordinari, in attuazione coerente delle indicazioni strategiche del DdP, da implementarsi attraverso l'intera gamma dei piani attuativi comunali, costituiti, ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005, da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

7.2. Disciplina di incentivazione

Oltre alla perequazione e alla compensazione previste con le tecniche di perequazione sopradescritte, la Variante PGT prevede una specifica disciplina d'incentivazione, come consentito dall'art. 11 della legge regionale, in misura non superiore al 15% della Slp ammessa in ogni ambito per promuovere gli interventi che propongano edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18, della legge regionale. I diritti edificatori relativi a tale disciplina di incentivazione verranno riconosciuti a fronte dell'adozione delle migliori tecniche costruttive disponibili al fine di garantire le migliori prestazioni energetiche possibili.

La disciplina di incentivazione si affianca quindi a quella perequativa e compensativa, utilizzando in maniera articolata e integrata le differenti possibilità attuative offerte dalla legge regionale.

La disciplina di incentivazione prevista dal DdP è presa in considerazione e opportunamente ponderata all'interno della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), parte integrante e costitutiva del piano, che ha determinato l'equilibrio socio – ambientale delle previsioni insediative, anche attraverso l'individuazione di un set specifico di indicatori. Di conseguenza, la sua attivazione, che potrà essere richiesta da parte dei soggetti proponenti la trasformazione, non comporta la necessità delle procedure di variante del Documento di Piano, risultando in coerenza e continuità con le sue previsioni.

7.3. Criteri di negoziazione

Di contro, tutti gli interventi che propongano il superamento degli indici di edificabilità programmati, ordinari e incentivanti, potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale attivando procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di Programmi Integrati di Intervento (PII) e/o di equivalenti piani e programmi complessi, in grado di promuovere rilevanti politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni proposte.

A mero titolo esemplificativo, le ricadute pubbliche richieste ai fini di superare la disciplina ordinaria del piano (con particolare riferimento ad indici e funzioni previste), possono così essere sintetizzate:

- l'attuazione di consistenti dotazioni territoriali, funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione, con particolare riferimento alle previsioni del Piano dei Servizi;
- la realizzazione di significativi standard qualitativi, anche con la realizzazione di attrezzature e servizi costruiti, sempre in rapporto agli obiettivi ed ai contenuti del Piano dei Servizi;
- la eventuale realizzazione di interventi di housing sociale;
- la proposta di funzioni e/o servizi rari, in grado di elevare il rango dimensionale e funzionale della città, nonché aumentare il ruolo attrattore.

Ciò comporterà la necessità di ridefinire l'equilibrio complessivo socio - ambientale del piano, con l'attivazione di una nuova procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di variante al Documento di Piano, nonché, se necessario, alle previsioni del Piano dei Servizi.

7.4. Diritti edificatori

Ai sensi della legge regionale (art. 11 comma 4 LR12/05) i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione dal Documento di Piano sono commerciabili.

Il Comune di Dorno potrà istituire per questo obiettivo un apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori, calibrato, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che verranno definite da un apposito Regolamento comunale e/o da uno specifico atto amministrativo comunale. Ciò al fine di rendere fattibili, funzionali e operative le scelte perequative e compensative del piano.

7.5. Tipologie e criteri di trasformazione

Vengono di seguito delineati i criteri e gli indirizzi urbanistici, paesaggistici ed ambientali di cui i piani attuativi comunali dovranno tenere conto dell'attuazione delle trasformazioni insediative programmate dal DdP.

Come detto, le trasformazioni insediative sono promosse dal piano attraverso i meccanismi attuativi della perequazione e della compensazione urbanistica, che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano (localizzazione, caratteristiche d'uso in atto, ecc.) e dello stato di diritto (destinazione urbanistica "di partenza" prevista dal PGT previgente), l'equa ripartizione fra tutti i proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Il Ddp articola gli ambiti di trasformazione AT in differenti tipologie:

- APR, trasformazioni per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;
- API, trasformazioni per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi;
- APC, trasformazioni per nuovi insediamenti prevalentemente commerciali;
- APP, trasformazioni per servizi.

Per ogni ambito di trasformazione AT vengono esplicitati:

- gli obiettivi e le finalità per ogni specifico ambito di intervento;
- gli strumenti attuativi e la delimitazione territoriale e geografica dell'ambito;
- le indicazioni ed i criteri di riferimento progettuale: regole urbanistiche, paesaggistiche e ambientali, funzioni previste, aree di cessione e/o di uso pubblico, eventuali indicazioni specifiche;
- le indicazioni raccomandate nel Rapporto Ambientale.

Si tratta di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati con l'attuazione dei singoli piani attuativi comunali. In particolare, in sede di pianificazione attuativa, la progettazione degli ambiti di trasformazione dovrà approfondire:

- il disegno e la suddivisione qualitativa fra le aree pubbliche e/o di uso pubblico e le aree private di concentrazione dell'edificabilità, ricercando soluzioni di compattezza e continuità dello spazio collettivo;
- lo studio delle tipologie edilizie ed urbanistiche, ricercando soluzioni qualitative articolate e differenziate, sia per quanto attiene alla possibilità di aggregazione dei moduli abitativi, sia per quanto riguarda la composizione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni;
- il progetto paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni, con particolare riferimento al tema della costituzione della rete ecologica locale;
- la valutazione del clima acustico che dovrà essere parte integrante del piano attuativo. Tutti gli interventi necessari al rispetto dei limiti acustici sono a carico dei soggetti attuatori, subordinando l'approvazione dei progetti al parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente;
- i condizionamenti suggeriti all'interno della VAS per ciascun ambito di trasformazione relativi al rapporto con il contesto e al consumo e tutela delle risorse.

Il perimetro delle aree progetto è individuato graficamente nelle tavole di progetto ed è riferito al limite esterno della linea tratteggiata che definisce l'ambito di trasformazione, salvo non diversamente individuato.

Sono indicazioni vincolanti le larghezze stradali esplicitamente riportate graficamente nelle tavole del piano e l'individuazione della localizzazione stradale, con facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di valutare il diverso posizionamento se adeguatamente supportato da motivazioni viabilistiche.

È inoltre ammessa la richiesta della cessione anticipata delle strade da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà realizzarle indipendentemente dal piano di lottizzazione. Il costo delle urbanizzazioni sarà scomputato dai costi di urbanizzazione ed espropriazione nel momento in cui sarà presentato il Piano attuativo relativo all'Area progetto.

7.6. Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene attraverso piani attuativi di iniziativa privata/pubblica previsti dalla legislazione statale e regionale vigente. Per la presentazione del piano attuativo si rinvia a quanto previsto dall'art.12, comma 4 della L.R. 12/2005.

L'approvazione del P.A. e loro varianti avviene ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005. In ipotesi di conformità alle previsioni della Variante PGT è fatta espressa facoltà per la Giunta di adottare e per il Consiglio Comunale di approvare i relativi provvedimenti (art.12 comma 4 bis della L.R.12/2005).

7.7. Normativa funzionale

Nella normativa funzionale vengono individuati gli usi previsti sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi.

Circa la classificazione, articolazione e descrizione specifica dei singoli usi del territorio così come ripresi nelle relative schede delle Aree Progetto si rimanda alle NTA della presente Variante.

7.8. Parametri urbanistici ed edilizi

Le quantità edificatorie sono espresse attraverso gli indici urbanistici di cui alle NTA della presente Variante cui si rimanda, in relazione al tipo di intervento previsto e alle modalità d'insediamento.

7.9. Standard

Vedi dotazioni territoriali richieste per gli specifici usi così come indicate all'art. 8 delle presenti NTA della Variante cui si rimanda.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APR1	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	7.943 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	2.383 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	
<ul style="list-style-type: none"> • Riammangiamento della viabilità esistente e prevista; • Concentrazione aree di cessione (giardino di quartiere); • Dovrà essere valutata da possibilità di prevedere la salvaguardia delle aree agricole che rimangono intercluse tra l'ambito, il nuovo tracciato stradale, gli insediamenti esistenti. È possibile che le aree diventino idonee per un uso pubblico del verde; • Dovrà essere valutata la possibilità di tutelare/salvaguardare le aree poste a nord- ovest del nuovo tracciato stradale, per ostacolare nuove pressioni insediative; • 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, rilevato, ...) 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; • È necessario prevedere l'insediamento di funzioni miste (residenza, commercio, terziario) per dotare la zona di servizi di base; • 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; 	

<ul style="list-style-type: none">• 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;
Strumenti di Attuazione
Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APR2	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	6.088 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	1.826 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	
<ul style="list-style-type: none"> • Riammangiamento 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; 	

<ul style="list-style-type: none">• 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;
Strumenti di Attuazione
Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APR3	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	2.261 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	678 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	
<ul style="list-style-type: none"> • Riammangiamento 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; 	

<ul style="list-style-type: none">• 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;
Strumenti di Attuazione
Piano attuativo

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	
<ul style="list-style-type: none"> • Riammangiamento 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APR5	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	2.921 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	876 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	
<ul style="list-style-type: none"> • Riammangiamento 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; 	

<ul style="list-style-type: none">• 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;
Strumenti di Attuazione
Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APR6	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	7.039 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	2.112 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	
<ul style="list-style-type: none"> • Riammangiamento 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APR7	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	21.740 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	6.522 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	
<ul style="list-style-type: none"> • Lato nord - Cessioni di bordo al lotto, in continuità al limitrofo lotto a verde pubblico; • Lato sud – bordo boscato (cessione) sul lato tangenziale che mitighi e compensi la vicinanza dell'asse infrastrutturale e della limitrofa zona artigianale; • Lato sud – continuità con il verde pubblico al margine occidentale; • 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; • È necessario prevedere l'insediamento di funzioni miste (residenza, commercio, terziario) per dotare tutta la zona di servizi di base; • 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APR8	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	5.114 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	1.534 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	
<ul style="list-style-type: none"> • Riammagliamento della viabilità esistente; • Concentrazione aree di cessione (giardino di quartiere); • Verde e parcheggi lungo strada; • Creazione di un viale alberato lato paesaggio agricolo; • 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; • 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; • È necessario prevedere l'insediamento di funzioni miste (residenza, commercio, terziario) per dotare tutta la zona di servizi di base; • 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; 	

<ul style="list-style-type: none">• 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;
Strumenti di Attuazione
Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APC1	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	14.533 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,1 mq/mq
Superficie utile – Su	1.453 mq
Altezza massima del fabbricato – H	12 m
Superficie permeabile – Sp	15% St
Rapporto di copertura – Rc max	50% St
Densità arborea – A	40 alberi/ettaro
Densità arbustiva - Ar	80 arbusti/ettaro
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U3/2, U4/1, U4/2, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/4, 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	
<ul style="list-style-type: none"> • fascia boscata lato tangenziale; • accesso e parcheggio lato ovest del comparto; • La realizzazione del nuovo innesto e la modifica di quello esistente sulla strada provinciale dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata dai competenti uffici provinciali; • Sono necessari opportuni accorgimenti in funzione delle fasce di rispetto del pozzo e della vulnerabilità geologica di parte dell'ambito (area corrispondente alla classe III) • È' necessaria la salvaguardia di corridoi/varchi verdi di connessione con le aree adiacenti, in particolare con quelle localizzate a ovest della tangenziale • È' necessaria un'attenta analisi rivolta alla progettazione del nuovo margine urbano e ai rapporti con i tracciati stradali esistenti, in particolare con la tangenziale: fasce di mitigazione • 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; 	

<ul style="list-style-type: none">• 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;
Strumenti di Attuazione
Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API1	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	56.849 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	22.740 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> • Riammagliamento della viabilità esistente; • La realizzazione di nuovi innesti e la modifica di quelli esistenti sulla strada provinciale dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati dai competenti uffici provinciali; • fascia di cessione (boscata e a parcheggi) lungo la nuova viabilità; • completamento organico del tessuto produttivo esistente; • rispetto dei condizionamenti derivanti dalla fascia di rispetto del depuratore; • E' opportuno localizzare il verde di cessione lungo il nuovo tracciato previsto per mitigarne gli impatti; 	

- 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);
- Sarebbe opportuno prevedere sulle aree poste a nord dell'ambito e intercluse tra l'ambito stesso e gli insediamenti esistenti, significative dotazioni arboreo-arbustive, di filtro tra i futuri insediamenti produttivi e gli insediamenti residenziali esistenti;
- 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API2	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	11.814 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	4.726 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> Completamento della viabilità della zona industriale; La realizzazione di nuovi innesti e la modifica di quelli esistenti sulla strada provinciale dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati dai competenti uffici provinciali; Realizzazione della fascia di servizi (verde e parcheggi) lato strada; Razionalizzazione degli accessi; Completamento della zona produttiva esistente; 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API3	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	12.758 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	5.103 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento della viabilità della zona industriale; • Realizzazione della fascia di servizi (verde e parcheggi) lato strada; • Razionalizzazione degli accessi; • Completamento della zona produttiva esistente; • 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

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	<ul style="list-style-type: none"> 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API5	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	7.489 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	2.996 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API6	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	4897 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	1.959 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API7	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	9.960 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	3.984 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API8	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	7.062 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	2.825 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API9	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	17.090 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	6.836 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API10	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	8.270 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	3.308 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> Completamento del bordo orientale della zona produttiva; Riammangiamento della viabilità industriale esistente e prevista per la zona produttiva; Realizzazione della fascia di servizi (verde e parcheggi) lato strada esistente; Razionalizzazione degli accessi; Riqualificazione paesaggistica del bordo sud ed est dei lotti (filari alberati); 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);
- 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API11	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	12.674 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	5.070 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> Completamento del bordo orientale della zona produttiva; Riammagliamento della viabilità industriale esistente e prevista per la zona produttiva; Realizzazione della fascia di servizi (verde e parcheggi) lato strada esistente; Razionalizzazione degli accessi; Riqualificazione paesaggistica del bordo sud ed est dei lotti (filari alberati); 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);
- 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – API12	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	24.252 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,4 mq/mq
Superficie utile – Su	9.701 mq
Altezza massima del fabbricato – H	<ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>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.</p> <p>Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.</p> <p>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.</p>
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	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento del bordo orientale della zona produttiva; • Riammagliamento della viabilità industriale esistente e prevista per la zona produttiva; • Realizzazione della fascia di servizi (verde e parcheggi) lato strada esistente; • Razionalizzazione degli accessi; • Riqualificazione paesaggistica del bordo sud ed est dei lotti (filari alberati); • 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);
- 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;

Strumenti di Attuazione

Piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APP1	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	36.126 mq
<p>Valgono i parametri e gli indici delle attrezzature pubbliche di cui agli usi previsti così come individuati nelle NTA della Variante PGT cui si rimanda.</p>	
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U5/7, U5/8, U5/9, U5/10	
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> • 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 limitrofe; • 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 valutare quanta parte della superficie dei lotti debba rimanere permeabile in profondità; • 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; • È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici; • Occorre dotare gli ambiti di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza; 	
Strumenti di Attuazione	
Piano attuativo	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – APP2	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	50.586 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,05 mq/mq (escludendo le attrezzature ed i servizi sportivi, esempio palestra e piscina coperta)
Superficie utile – Su	3.000 mq
Altezza massima del fabbricato – H	12 metri
Superficie permeabile – Sp	60% St
Densità arborea – A	80 alberi/ettaro
Densità arbustiva - Ar	120 arbusti/ettaro
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U4/1, U4/5, U5/1, U5/3, U5/4, U5/7, U5/8, U5/9, U5/10 – 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	
<ul style="list-style-type: none"> • Fascia boscata/alberata lungo la circonvallazione e la strada per Gropello Cairoli; • Riammagliamento (alberature) sul lato degli spazi aperti/agricoli; • Alta permeabilità dell'ambito; • Funzioni ammesse integrate, strettamente funzionali all'uso sportivo; • È necessaria un'attenta analisi rivolta alla progettazione del nuovo margine urbano e ai rapporti con il tessuto agricolo circostante; • 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; • I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del disegno del sistema verde; • È necessario mantenere una quota significativa di superficie permeabile in profondità; • 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; • È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici; 	

<ul style="list-style-type: none">• Occorre dotare gli ambiti di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza;
Strumenti di Attuazione
Piano attuativo