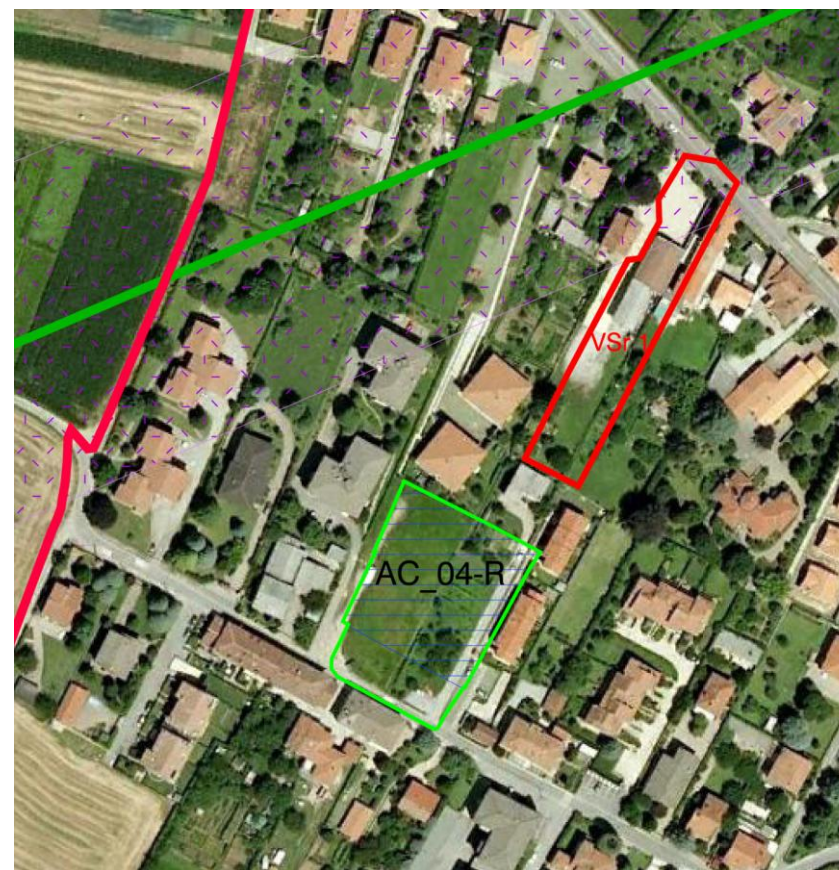


A) Localizzazione



Estratto All. 4 del Documento di Piano
"Ambiti di trasformazione e completamento"



Estratto da Googleearth

B) Descrizione dell'area come da Documento di Piano

ID	NOME	FUNZIONI AMMESSE	SPECIFICAZIONE TERZIARIO	FUNZIONI NON AMMESSE	SPECIFICAZIONE TERZIARIO	AREA	SLP (mq)	CONSISTENZA VOLUMETRICA (mc)	CLASSIFICAZIONE INTERVENTO
AC_04-R	Via dei Novelli	Residenziale-terziario	Commerciale vicinato	Produttivo Terziario Imp. Tec	Comm. Grande distr.	3.565	-	1552	comunale

Descrizione territoriale di contesto:

L'area, ubicata entro il tessuto urbano consolidato, si affaccia su via dei Novelli ed è delimitata ad ovest da una via a fondo cieco (sempre via Novelli) che consente l'accesso anche ad altre proprietà.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione:

E' prevista la concessione del diritto edificatorio per una porzione pari circa ai $\frac{3}{4}$ della superficie; la restante parte sarà destinata ad attrezzature pubbliche. La proprietà dovrà impegnarsi a realizzare, a pegno di tale concessione, un parcheggio pubblico.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano coerentemente con l'impianto urbanistico circostante.

C) Problematiche rilevate

Non si trovano altri elementi paesaggistici e/o naturalistici nell'intorno dell'area in oggetto, che richiedano particolare considerazione. L'intervento comporta tuttavia un consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione; inoltre, la trasformazione provoca sull'area nuove pressioni in termini di incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

D) Indicazioni

Il nuovo insediamento dovrà essere caratterizzato da un'elevata qualità formale degli edifici, attenta ad attenuarne l'impatto paesistico. Inoltre si dovranno osservare le seguenti considerazioni:

- i nuovi impianti di illuminazione esterna dovranno essere a ridotto consumo energetico e conformi ai criteri antinquinamento luminoso, secondo la LR 17/2000 (così come modificata dalle L.L.R.R. 5/05/2004, n.12; 21/12/2004, n. 38, 20/12/2005, n.19, e 27/02/2007 n. 5 «Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso», B. U. 30 marzo 2000, n. 13, 1° suppl. ord.);
- dovranno essere adottati tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.), per la riduzione degli inquinanti generati e del carico sulle reti dei servizi;
- gli allacciamenti eventualmente necessari alle reti tecnologiche (gas, energia elettrica, acqua e fognatura) dovranno essere conformi alle prescrizioni dettate dai soggetti gestori. Si dovrà inoltre verificare la capacità delle reti di smaltimento delle acque meteoriche in relazione alle superfici impermeabilizzate previste;
- dovranno essere definiti specifici progetti per il riutilizzo delle acque meteoriche (non inquinate) per l'irrigazione del verde pertinenziale.

Si dovrà garantire un attento studio degli affacci del nuovo intervento, anche attraverso l'utilizzo di vegetazione arborea e filari alberati da porre lungo i confini e all'interno dei lotti, tenendo in considerazione le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano circostante l'area di intervento. Si auspica per la realizzazione dei nuovi edifici un'esposizione dei fronti in grado di garantire sempre l'esposizione solare migliore. Si dovrà massimizzare la dimensione delle aree filtranti, in modo da ridurre l'impermeabilizzazione complessiva del suolo e incrementare la dotazione di verde urbano.

In particolare, per ciò che riguarda la progettazione e la realizzazione del parcheggio pubblico, si dovranno impiegare tecnologie e materiali in armonia con il contesto e nel rispetto dell'ambiente.