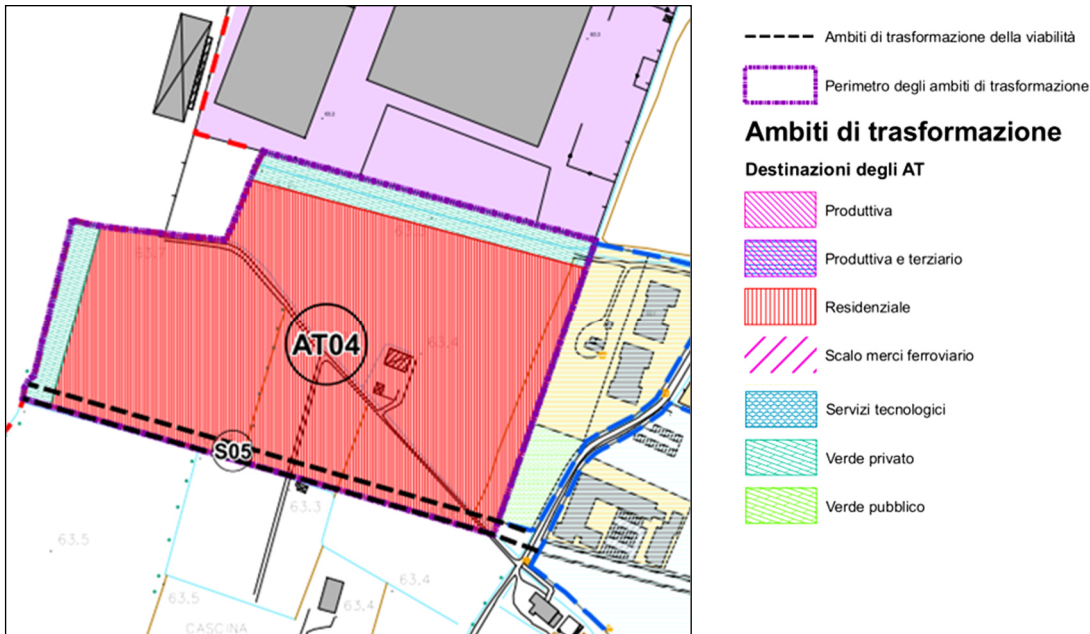


AMBITO AT 04

Dati generali: la superficie è di circa 72.526 mq di cui: mq 56.800 per la residenza, mq 8.226 a verde privato non edificabile, mq 7.500 di cessione al comune.



Destinazione d'uso: residenza, attività commerciali fino a 600 Sdv, attività terziarie, attività ludico – culturali – ricreative fino al 30% della Slp massima realizzabile, attività di servizio, e attività artigianali di servizi a condizione che siano escluse completamente emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. Sono vietate:

- le attività produttive
- le attività commerciali oltre i 600 Sdv;
- le attività agricole.

Modalità d'intervento, indiretto con Piano Attuativo; gli indici applicati sono i seguenti:

- ⇒ **Ist** = 0,345 mq/mq di cui:
- Ist di comparto privato 0,30 mq/mq
 - Ist per bonus urbanistico 0,045 mq/mq
- ⇒ **H max** = 9,50 m
- ⇒ **Rc** = max 1/3(oss.20)
- ⇒ **Rp** = 85%
- ⇒ **Dc** = 5,00 m
- ⇒ **Ds** = 7,50 m per le strade con sezione ≥ 7,50 m
= 5,00 m per le strade con sezione < 7,50 m
- ⇒ **De** = 10,00 m

Prescrizioni particolari:

L'attuazione del comparto sarà possibile solo dopo aver risolto i problemi derivanti dall'inquinamento olfattivo determinato da attività produttiva adiacente sita nel Comune di Verolavecchia. La risoluzione di tale problema potrà scaturire da Conferenza di Servizi tra Comune di Verolanuova, Comune di Verolavecchia ed enti di controllo (ARPA, ASL).

A compensazione dell'intervento dovrà essere realizzata la bretella stradale S5 e dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area di mq 7.500, già urbanizzata, in lato est del comparto. L'area da cedere all'Amministrazione potrà essere compensata con la realizzazione di opere di interesse pubblico su indicazione dell'Amministrazione stessa compresa l'edilizia convenzionata. Potrà essere ceduta proporzionalmente agli stralci attuativi in posizione e con modalità da concordare con la Pubblica Amministrazione nella convenzione urbanistica.

Nella fascia mitigativa prevista dovranno essere messe a dimora in modo naturalistico, piante ad alto fusto e arbusti autoctoni su specifico progetto del verde da allegare ai documenti di Piano attuativo. È inoltre prescritta la realizzazione di un rilevato di terreno in tale fascia che contribuisca alla mitigazione di eventuali emissioni dall'adiacente area artigianale sita nel Comune di Verolavecchia. La profondità di tale fascia di mitigazione potrà essere aumentata in fase attuativa senza che ciò costituisca variante urbanistica, a parità di volumetria realizzabile ed in funzione della tipologia di attività che verrà insediata nell'area ex-Ocean.

L'intervento è soggetto alle compensazioni ambientali previste dall'art. 16 delle presenti norme.