

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A3

Trattasi di comparto attuativo a destinazione prevalentemente produttiva interessante un lotto libero localizzato nella zona sud dell'abitato di Verolavecchia, in contiguità con l'area sportiva comunale nel Quartiere A. De Gasperi posta a nord e con l'area produttiva esistente posta ad est, la cui accessibilità dovrà avvenire da Via Cav. F. Minini posta ad est del comparto.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione (scala 1:3000)



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Connessione esistenti

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al comparto

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde urbano ineditabile
-  Viabilità di previsione



A-Superficie territoriale: 46.392 mq

B-Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

2. Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200, più superfici accessorie (garage, cantinole, etc.) per ogni attività produttiva avente un lotto di almeno mq. 1.000.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

6. Commerciale:

- a. esercizi di vicinato;
- d. attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- e. attività di ristorazione, bar;

7. Produttiva:

- a. unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- b. unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G- H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- c. uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d. attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
- e. impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- f. deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP;

8. Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

12. Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

15. Attività di rifornimento carburanti per autotrazione_distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 8 non enunciate ai commi precedenti.



Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

C-Parametri urbanistico-edilizi

Indice utilizzazione territoriale (UT):	1,00 mq/mq
Rapporto di copertura (RC):	0,60 mq/mq
Rapporto di permeabilità (RP):	da Regolamento Edilizio
Altezza degli edifici (H):	15 m, Per edifici di altezza superiore a quella di zona, come ad esempio i magazzini verticali, l'altezza massima ammessa deve essere inferiore ai 25 m

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005) previa verifica di sostenibilità ambientale degli interventi mediante attivazione di specifica Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art.4 comma 2ter della l.r. 12/2005. Il contenuto minimo degli elaborati tecnici di analisi ambientale a supporto della suddetta procedura dovrà ricomprendere specifici approfondimenti di studio in merito a: traffico indotto, emissioni-ricadute inquinanti atmosferici, valutazioni previsionali di impatto acustico, paesaggio, aspetti geologici-idrogeologici e di invarianza idraulica-idrologica, compensazioni e mitigazioni
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 42), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 42);

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi, contenendo il più possibile il consumo di suolo con la previsione di un'area verde, interposta tra il limite nord del comparto e il nuovo asse viario previsto (come identificata sull'estratto sopra riportato), su cui non è ammessa alcuna edificabilità;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute (e l'eventuale rapporto tra le stesse), anche secondo quanto disposto dall'Art.48 della normativa del PTCP. Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adequatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- Le attività produttive ammesse sono condizionate all'adozione delle BAT previste dalle normative (nazionali e regionali) vigenti in materia di abbattimento delle emissioni in atmosfera, dimostrando preventivamente e successivamente alla realizzazione degli interventi la poca



significatività nell'incremento dell'inquinamento atmosferico (es. stima delle ricadute degli inquinanti, indagini ambientali, ecc.).

F – Tipologia mitigativa prevista

