

Il record denominato **AT_04_20046** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CP4** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.8 **C.P.4 - Ambito di trasformazione "Via Guido Rossa"**

8.1 Localizzazione e descrizione

Ambito finalizzato a garantire un fisiologico sviluppo verso nord del comparto artigianale e terziario già urbanizzato posto a sud dell'abitato di Quingentole; esso risulta compreso in parte nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni e in parte nella classe di fattibilità geologica 3, con consistenti limitazioni.

8.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

a) Superficie territoriale compresa nel piano	16.620 mq
b) Edificabilità:	
➤ Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto)	0,80 mq/mq
➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf)	1,00 mq/mq
➤ Superficie lorda edificabile massima	13.296 mq
➤ Altezza massima degli edifici	m 11,00 - 2 piani fuori terra
➤ Rapporto massimo di copertura	70 %
c) Tipologie edilizie	Capannoni industriali
d) Destinazione principale	Industriale e artigianale
e) Destinazioni non ammesse	Residenziale, agricola

L'altezza massima indicata al punto b) può essere superata, in porzioni limitate di fabbricati, per la realizzazione di impianti tecnologici, vani tecnici e di accesso alle coperture.

E' ammesso, all'interno dei fabbricati da costruire, l'insediamento di spacci aziendali per la vendita dei prodotti realizzati in loco, con un limite massimo di mq 150 di superficie di vendita per ciascun insediamento; tale destinazione deve risultare accessoria rispetto a quella prevalente di tipo produttivo.

Per ciascuna unità produttiva è consentito l'inserimento della residenza del titolare dell'azienda o del personale di custodia, con un massimo di due alloggi della superficie massima di mq 120, purché la Slp destinata ad attività produttive risulti almeno il doppio della superficie residenziale.

8.3 Indirizzi del piano urbanistico

La strada di accesso al nuovo ambito di trasformazione dovrà collegarsi con la viabilità interna del comparto esistente posto a sud della nuova espansione e con la zona a destinazione terziaria posta a est della stessa, evitando viabilità a fondo cieco.

8.4 *Modalità di attuazione*

Piano unitario e successivi titoli abilitativi. Non si ammettono stralci.

8.5 *Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali*

I piani attuativi dovranno prevedere una congrua sistemazione a verde delle aree libere, con piantumazioni e cortine alberate; i progetti edilizi dovranno prevedere le sistemazioni delle aree esterne di pertinenza dei singoli insediamenti produttivi.

Sul lato nord del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, al fine di realizzare adeguate mitigazioni della nuova infrastruttura nei confronti del territorio agricolo circostante, con particolare attenzione alla visibilità del nuovo comparto dalla via Nuvolato.

Nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia e disoleatori.

Poiché il comparto ricade nella fascia di rispetto del pozzo per uso acquedottistico, i nuovi interventi dovranno rispettare le norme di salvaguardia idrogeologica previste dalla Norme Tecniche Geologiche allegate (v. Art.8)

8.6 *Standard ed interventi di compensazione*

Standard dovuti: 20% della Slp, da destinare per il 50% a parcheggi d'uso pubblico, monetizzabili per il restante 50%.

Gli interventi di compensazione ecologica, così come specificati al precedente TITOLO I art.14, sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente messi in opera anche all'interno del comparto di espansione, per la formazione della quinta e delle cortine alberate indicate al punto precedente.