

Il record denominato **AT\_05\_20046** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CP5** di cui di seguito viene riportata la normativa.

## **Art.9**                    **C.P.5 - Ambito di trasformazione "Strada Gabbiana"**

### *9.1 Localizzazione e descrizione*

Ambito finalizzato a garantire un fisiologico sviluppo verso sud 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.

### *9.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici*

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

- |                                                          |                               |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano            | 30.080 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                   | 24.064 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.

### *9.3 Indirizzi del piano urbanistico*

L'assetto viabilistico dovrà essere progettato in maniera da raccordarsi con la viabilità del comparto produttivo esistente e in particolare con la strada di gronda esistente, già realizzata in parallelo alla via Gabbiana.

E' possibile prevedere un solo nuovo accesso dalla SP 72, previo accordo con il Settore Viabilità e Infrastrutture della Provincia di Mantova; per l'accessibilità a questo nuovo ambito dovrà essere preferibilmente utilizzato l'incrocio esistente (via G. Rossa) a servizio dei comparti attigui già urbanizzati, purché adeguato alle nuove condizioni di sicurezza, organizzando la viabilità interna in modo tale da supportare futuri ampliamenti senza la necessità di aprire nuovi innesti sulla S.P. 72.

Andranno evitate soluzioni a fondo cieco.

### *9.4 Modalità di attuazione*

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, che devono essere individuati preventivamente, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

### *9.5 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.

Sui lati ovest e sud 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.

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

### *9.6 Standard ed interventi di compensazione*

Standard dovuti: 20% della Slp, da cedere integralmente e destinare a parcheggi d'uso pubblico e servizi per le attività produttive, quali mense, zone a verde attrezzate per il tempo libero, ecc.

Interventi di compensazione ecologica da realizzare integralmente nelle aree adiacenti appositamente individuate.

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 alberata indicata al punto precedente.