

Il record denominato **AT_10_20047** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CP10** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.14 **C.P.10 - Ambito di trasformazione "Strada Cortesa"**

14.1 Localizzazione e descrizione

Ambito, in parte già previsto nel PRG vigente e in parte di nuova localizzazione, ubicato lungo la strada Cortesa, in prossimità con i comparti produttivi posti a sud del capoluogo, oltre la linea ferroviaria, con funzione di completamento della zona industriale esistente; esso risulta compreso in parte nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni e in piccola parte nella classe 3 con consistenti limitazioni per la vicinanza del fiume Secchia..

14.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

Superficie territoriale compresa nel piano 31.380 mq

Edificabilità:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) 0,75 mq/mq

Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf) 1,00 mq/mq

Superficie lorda edificabile massima 23.475 mq

Altezza massima degli edifici m 12,00, 2 piani abitabili

Rapporto massimo di copertura 60% della sf

Tipologie edilizie Capannoni industriali

Destinazione principale Industriale e artigianale

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.

Per ciascuna unità produttiva che abbia una dimensione minima di 700 mq di Slp, è consentito l'inserimento della residenza del titolare dell'azienda o del personale di custodia, nella misura massima di mq 250 di superficie utile.

14.3 *Indirizzi del piano urbanistico*

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

L'assetto viabilistico dovrà garantire un razionale collegamento con le strade già esistenti a nord e ad est del comparto, oltre che prevedere una razionale distribuzione dei lotti edificabili e delle aree da destinare a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico.

14.4 *Modalità di attuazione*

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, ed essere 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.

14.5 *Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali*

Le aree destinate a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico, nonché la viabilità principale devono essere attrezzate a verde.

Sul lato ovest del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, in grado di realizzare adeguate mitigazioni da inserire tra il nuovo ambito produttivo e il territorio agricolo circostante, con particolari attenzioni per la corte storica esistente sul lato ovest del comparto.

All'interno del comparto deve essere escluso l'insediamento di industrie insalubri di 1° classe.

14.6 *Standard ed interventi di compensazione*

Standard dovuti: 20% della SIp massima realizzabile; le aree per standard urbanistici dovranno garantire la dotazione diffusa di parcheggi; per le restanti aree standard è ammessa la monetizzazione.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente, anche all'interno del comparto, come opere di mitigazione verso la zona residenziale e il territorio agricolo e come piantumazione delle aree destinate alla viabilità e ai parcheggi.