

---

## **Articolo 31**

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO (ATP)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni riservati, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di attività produttive artigianali, o industriali.

Le destinazioni principali sono quelle produttive cosiddette secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed anche alle Medie Strutture di Vendita (anche sotto forma di piccoli centri commerciali), sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e di 1.000 mq di superficie di vendita nel settore non alimentare anche sotto forma di piccoli centri commerciali, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva.

Le residenze sono compatibili solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva occupante almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni non potranno occupare una superficie lorda complessiva di pavimento superiore a 150 mq per alloggio e non potranno essere né costruite preventivamente, né usate separatamente dall'edificio produttivo al servizio del quale furono progettate. La stessa tipologia edilizia dovrà risultare di norma coerente per forma e materiali impiegati con quella dell'edificio produttivo. Dovranno essere utilizzate particolari attenzioni per ridurre al minimo il rischio di disturbi acustici provenienti dal contesto produttivo.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come consentite, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli alle zone residenziali vicine o al territorio.

Non sarà, in ogni caso, ammissibile l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, mentre saranno compatibili, con precise e identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale di cui all'Elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale di Igiene.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti parametri e indici urbanistici:

**I<sub>ut</sub> = 7.500 mq/ha**

**I<sub>uf</sub> = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 0,80mq/mq**

Gli indici di fabbricabilità potranno incrementarsi del 30% trasferendo sugli stessi l'edificabilità virtuale consentita su terreni, esterni al perimetro del piano attuativo previsto dalle tavole del Piano delle Regole, che vengano, contestualmente alla stipula della convenzione di attuazione, ceduti gratuitamente al Comune.

**D<sub>f</sub> = 10,00 ml**

**R<sub>hd</sub> = 2/1**

---

**Rc = 55%**  
**Dc = 5,00 ml**  
**Rhs = 1/1**  
**Np = 3,00**  
**H = 12,00 ml (salvo dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di titolo edificatorio e verifica che la maggiore altezza non determini grave disturbo ambientale)**  
**Ds = 5,00 ml (salvo D.M. 02.04.1968 n°1444)**

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o, comunque, l'inizio di attività edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi il Piano di Lottizzazione convenzionato o il Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP).

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che ne potrebbero ricavare disturbo, i progetti di Piano Attuativo dovranno indicare anche le relative zone di rispetto da tenersi inedificate e debitamente piantumate.

I Piani Attuativi dovranno, inoltre evitare che i singoli insediamenti abbiano accesso diretto dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento, prevedendo, laddove necessario, l'opportuna viabilità d'arroccamento.

I Piani Attuativi dovranno, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari al 10% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento edificabile.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole del Piano delle Regole non comprenda terreni riservati alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 65% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio dei Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extraprodottrive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 56, e dovrà inoltre comunque darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

La porzione del comparto produttivo posto a sud della via Borghisani e contenuta all'interno della fascia di tutela del Dugale Delmona Tagliata dovrà essere oggetto, sia come progettazione pubblica (viabilità e zona a verde attrezzato) che come progettazione privata (costruzioni produttive e loro pertinenze), di un accurato studio preliminare volto a minimizzare il disagio ambientale.

#### Indicazioni per il Piano per le aree di insediamenti produttivi (PIP)

Sono piani di iniziativa pubblica attuativi per le aree di insediamenti produttivi quelli progettati per accogliere solo attività monotematiche (artigianali, industriali, commerciali e turistiche), oppure un insieme di attività tra quelle sopra elencate. Sono strumenti che possono essere realizzati soltanto su aree individuate, ai sensi della normativa urbanistica, come "ambiti di trasformazione produttiva".

Le aree su cui sorgeranno i fabbricati sono espropriate dal Comune e sono successivamente ricedute agli operatori o in diritto di proprietà, oppure in diritto di superficie. È comunque facoltà comunale provvedere all'assegnazione anche di tutti i terreni edificabili in diritto di proprietà.

Qualunque intervento edilizio in dette aree è regolato da un atto notarile (convenzione) con cui sono disciplinati i rapporti e gli obblighi dei singoli operatori nei confronti del Comune.

I compiti assegnati al Comune, oltre a quelli strettamente tecnici, riguardano:

---

-verifica che i futuri operatori possiedano i requisiti soggettivi previsti dalle vigenti disposizioni legislative in materia e dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, per poter essere assegnatari di un lotto;

-esercizio del diritto di prelazione sulla cessione dei fabbricati;

-formazione ed aggiornamento annuale di una graduatoria di soggetti a cui assegnare gli eventuali lotti liberi.

In sede esecutiva, a fronte di obiettive valutazioni tecniche, si potrà adeguare la forma e le dimensioni dei lotti alle necessità dei singoli imprenditori, sia per adeguare la collocazione degli accessi carrabili e dei relativi arretramenti delle recinzioni alle effettive esigenze (che andranno verificate sulla base delle caratteristiche dei vari insediamenti produttivi) nonché la conformazione delle strade e dei relativi svincoli alla migliore funzionalità del traffico.