

Il record denominato **AT_10_20028** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato 6 PROD** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente produttive

9.1 Caratteri generali

Riguardano aree generalmente poste esternamente all'abitato che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema produttivo esistente nonché la sua connessione con il sistema viario e che implicano il rapporto paesistico tra le aree edificate o edificabili, le aree agricole e di servizio.

9.2 Destinazione principale

- impianti produttivi artigianali e industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste, dannose o inquinanti; depositi, magazzini, attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo all'ingrosso o al dettaglio e attività commerciali con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonché per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti; uffici pubblici o privati; attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo;
- abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda o comunque del personale dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 30% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo;
- Per le destinazioni residenziali complementari sussiste l'obbligo di depositare agli atti del Comune, prima della richiesta di agibilità, il vincolo di destinazione ad alloggi per i proprietari o per il personale di custodia, nonché di pertinenzialità all'unità immobiliare destinata all'attività svolta a titolo principale, da trascriversi nei registri immobiliari.

9.3 Destinazioni complementari/compatibili

- esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie - direzionali, comprese quelle ricettive e ricreative; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o

paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del settore commerciale;

9.4 Destinazioni non ammissibili

- nuovi insediamenti residenziali oltre le tipologie e le dimensioni massime indicate, allevamenti agricoli, insediamenti commerciali di grande superficie di vendita.

9.5 Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo.

9.6 Parametri edificatori

- l'indice Territoriale (IT) è di 1 mq/mq;
- il rapporto di copertura Rc massimo è il 60%;
- l'altezza massima è di mt. 8,50 per residenze e uffici e m. 10,00 per gli impianti produttivi con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;
- il lotto minimo di edificazione è di 1000 mq. Per l'edificazione isolata e di mq. 500 per l'edificazione a schiera;
- le aree per attrezzature comuni di servizio agli insediamenti produttivi, dimensionate secondo le leggi vigenti e le indicazioni del Piano dei Servizi, devono essere reperite all'interno del comparto e sistemate a parcheggio e verde con dimensioni e posizioni adeguate all'impianto complessivo.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 6

LOCALIZZAZIONE: Birbesi – Strada Zanina Birbesi

Destinazioni d'uso:

Principali:

- industriale, produttivo artigianale;

Accessorie:

- uffici ed alloggi per i proprietari o per il personale di custodia;
- attività commerciali svolte in forma di "spaccio aziendale" con superficie di vendita fino a 600 mq;
- attrezzature commerciali adibite al deposito ed alla vendita dei generi prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati nell'azienda, a condizione che la superficie di vendita sia fino a 600 mq;
- medie strutture di vendita;
- magazzini e depositi;
- autorimesse pubbliche e private;
- edifici per lo svago e lo spettacolo;
- attrezzature e servizi di interesse generale;

Non ammesse:

- usi residenziali indipendenti dall'attività produttiva svolta a titolo principale;
- usi direzionali indipendenti dall'attività produttiva svolta a titolo principale;
- attività artigianali inquinanti o moleste;
- esercizi di vicinato riguardanti la vendita di generi alimentari;
- grandi strutture di vendita;
- destinazioni agricole.

Parametri di riferimento:

Superficie territoriale: 15.137 mq

Densità massima realizzabile sui singoli lotti (IT): 1 m²/m²

Rc: 60%

H max: m 8,50 – m 10 per gli impianti

Urbanizzazione primaria:

- A totale carico le opere primarie previste;
- completamento e migliorie della viabilità esistente (anche fuori comparto);

Conferimento aree per servizi:

Industriale, produttivo artigianale: quantità minima totale pari al 20% della SLP

- conferimento in loco di area standard destinata a parcheggi per una superficie pari al 7 % della SLP;
- conferimento di area standard per una superficie pari al 3% della SLP in loco (area verde attrezzata, ecc);
- monetizzazione della restante parte di quota o conferimento nelle aree di atterraggio;

Quota aggiuntiva standard:

Standard di qualità aggiuntiva relativi agli insediamenti produttivi:

5% della SLP di cui eventualmente il 3% di compensazione ecologica preventiva (ai sensi del Piano dei Servizi);

Prescrizioni particolari

Si fa riferimento alle mitigazioni e compensazioni contenute negli elaborati della VAS.

In fase di pianificazione attuativa vanno considerati, con le modalità previste dalle presenti N.T.A tutti i vincoli eventualmente derivanti da distanze minime prescritte da insediamenti agricoli e produttivi e da altre attività considerate inquinanti e moleste.

