

ALLEGATO A

Estratto dell'Articolo 28 delle NdA

art. 28 - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (Ap1)

Descrizione	Si tratta di impianti produttivi industriali esistenti e attivi che possono essere oggetto di interventi di completamento
Interventi ammessi (art.9)	a) - manutenzione ordinaria; b) - manutenzione straordinaria; c) - restauro e risanamento conservativo; d) - ristrutturazione edilizia; f) – completamento; h) – demolizione e sostituzione edilizia. Per gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona (vedi successivo par. “destinazioni d’uso”) non sono ammessi interventi di completamento. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia d4), completamento f), demolizione e <i>sostituzione edilizia</i> h), nonché di riordino, devono essere predisposti progetti di interventi riferiti all'intera area di proprietà o all'intera area urbanistica laddove questa coincida con l'area di proprietà. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento che comportano l'ampliamento o la ridistribuzione delle superfici lorde di pavimento o coperte di almeno mq.50 devono essere attuati mediante titolo abilitativo convenzionato a norma dell'art.49 c.5° della L.U.R.. La medesima procedura riguarda l'insediamento di nuove attività e il conseguente riuso degli edifici esistenti conseguenti al rilascio e cessazione parziale delle attività in atto. Nel caso di totale cessazione dell'attività in atto gli interventi sono subordinati alla formazione di S.U.E.
Destinazioni d’uso (art.10)	sono ammesse le destinazioni P1 – C3 – C5. Per la zona Ap1.4 è ammessa anche la destinazione d'uso C7 Non sono ammesse attività che possano risultare nocive o moleste nei confronti delle circostanti aree residenziali. Gli edifici con destinazioni diverse da quelle ammesse (residenza, terziario) già esistenti e legittimate alla data di approvazione del PRGC vigente possono mantenere tali destinazioni.
Parametri edilizi ed urbanistici (art.7)	- altezza massima: mt 7,00 per i fabbricati destinati esclusivamente a uffici e residenze, se distinti da fabbricati a destinazione industriale; - rapporto di copertura: 66%;
Prescrizioni particolari	Tutti gli interventi soggetti alla formazione di S.U.E. o al rilascio di titolo abilitativo convenzionato devono prevedere la dismissione per attrezzature di servizio agli impianti produttivi di cui all'art. 33 delle presentinorme. In sede di formazione di SUE la verifica della dotazione di servizi (10% della Sf) è operata sulla superficie complessiva dell'insediamento mentre, per gli interventi soggetti a titolo abilitativo convenzionato, la verifica è operata limitatamente alla superficie asservita all'intervento. Le aree per servizi potranno in alternativa e/o su richiesta del Comune essere monetizzate per la parte eccedente la dotazione minima a parcheggio pubblico che non potrà risultare inferiore al 50% delle aree per servizi complessive richieste dal P.R.G.C. La medesima dismissione di aree per servizi, senza possibilità di monetizzazione, è prevista per tutti gli interventi conseguenti all'insediamento di nuove attività e al riuso degli edifici esistenti conseguenti al rilascio e cessazione parziale o totale delle attività in atto.

	Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento nelle aree Ap1 che comportano l'ampliamento o la redistribuzione delle superfici lorde di pavimento o coperte non superiori mq.500 per i quali sia dimostrata la oggettiva difficoltà di dismissione delle aree per servizi può essere ammessa la monetizzazione totale delle aree medesime a condizione che la dotazione di parcheggi di cui al comma precedente venga comunque individuata in aree private con vincolo di destinazione e di sistemazione. Le aree per servizi cartograficamente individuate potranno essere oggetto di una differente localizzazione all'interno delle medesime aree Ap1, a condizione che la dotazione complessiva di aree per servizi non risulti inferiore ai minimi richiesti e la localizzazione risulti determinata nell'ambito di proposte progettuali di riassetto e/o di riordino riguardanti l'intera area e venga ritenuta idonea dal Comune in relazione alle situazioni di viabilità di accesso e di contorno. Nel caso di interventi di recupero e di riordino potrà essere richiesta l'individuazione di superfici a verde privato, con funzione di protezione ambientale e/o schermatura e/o arredo, da sistemarsi mediante creazione di tappeto erboso e piantumazione di alberature, nella misura massima del 5% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza alla singola attività. Non sono ammessi impianti di incenerimento, di smaltimento di rifiuti civili e industriali e simili. Per gli impianti esistenti e di servizio esclusivo alle attività già esistenti (attive alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e dallo stesso censite) è viceversa obbligatoria la predisposizione, in conformità alle disposizioni normative di legge del settore, degli interventi di adeguamento tecnologico necessari al fine di evitare qualsiasi effetto nocivo o molesto. Si richiamano le disposizioni in materia di industrie a rischio di incidente rilevante riportate all'art. 20.7 delle presenti Norme.
Prescrizioni di zona	Area Ap1.7 Gli interventi, in particolare quelli di completamento e di riordino dell'attività produttiva insediata nella parte di area posta sulla strada di sottovia devono essere definiti all'interno di un progetto unitario ai fini dell'ottenimento di una concessione convenzionata a norma dell'art. 49 c.5° della L.U.R., nel quale sia adeguatamente salvaguardato il contesto ambientale della Cappella di S.Lucia, con l'osservanza delle seguenti indicazioni relative all'intorno della medesima: - i limiti del perimetro di area; - l'esecuzione di eventuali recinzioni secondo tipologie appropriate e a distanza non inferiore a mt 10,00 dall'edificio della Cappella; - l'individuazione di superfici a parcheggi pubblici (o di uso pubblico) e/o a verde in adiacenza alla Cappella. Area Ap1.8 La soppressione dei tratti stradali di via Stura e del parcheggio pubblico "ex P10" e il loro effettivo accorpamento nell'area industriale "Ap1.8" può essere attuata soltanto previo svincolo del pubblico utilizzo e mediante previa stipula di atti pubblici convenzioni con la Amministrazione Comunale che prevedano rispettivamente e anche disgiuntamente: - lo svincolo del pubblico utilizzo, la acquisizione delle aree su cui insistono le infrastrutture, la cessione al Comune rispettivamente dei tracciati stradali alternativi e del nuovo parcheggio "P10" indicati sulle tavole di Piano Regolatore previa nonché la realizzazione e collaudo delle opere necessarie per rendere funzionanti le infrastrutture medesime; - l'alienazione al Comune del mappale n.1092 foglio 10 ricompreso nelle aree per servizi Ss2 e Sa1, a fronte di un corrispettivo decurtato del valore del parcheggio pubblico "ex P10", da determinarsi con perizie estimative.