



COMUNE DI CAMERI

**VARIANTE STRUTTURALE N. 9 AL
PIANO REGOLATORE GENERALE**
ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.

P.I.R.U. 1
“Area Impresa Edile Airoidi S.r.l.”

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

Modifiche all'Art. 2 ed all'Art. 13

Adottato con D.C.C. n. 4 del 31/01/2019

Il Sindaco
Valeria GALLI

Il Segretario Comunale
Gianfranco BRERA

Il Responsabile del Procedimento
Margherita arch. TESTA

Gennaio 2019

La variante strutturale di P.R.G. ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i., si è resa necessaria a seguito di contestuale presentazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana P.I.R.U. 1, relativo al comparto ex industriale posto ad Est di Via Galileo Galilei ed a Nord di Via Michelona.

Tale porzione di territorio, allo stato attuale, è definita urbanisticamente come "Area consolidata per attività produttive satura", con porzione di "Verde privato". L'area è normata dall'Articolo 13 delle N.U.E.A. del P.R.G. comunale.

All'interno del territorio comunale, la definizione di "Area consolidata per attività produttive satura" trova applicazione unicamente sulla proprietà oggetto del P.I.R.U., pertanto, con il detto Programma, venendo meno la presenza della su detta area, si rende necessaria la modifica normativa dell'Art. 13 delle N.U.E.A. del P.R.G.

Per quel che concerne l'area di "Verde privato" citata nel su detto Art. 13, persiste una porzione residua in "Area consolidata per attività produttive", pertanto con il Programma, si rende necessaria anche la modifica normativa dell'Art. 2 comma 12 delle N.U.E.A. del P.R.G.

A seguire si riportano i succitati articoli delle N.U.E.A. vigenti e modificati come conseguenza all'approvazione del P.I.R.U.

Art.2 – Definizioni

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:
- 2 **1) Area normativa:**
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui trasformazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee (area centrale storica, area di antico impianto, area consolidata residenziale, area per edilizia economico-popolare, area consolidata per attività produttive, area consolidata per attività miste, area di ricomposizione urbana, area per impianti produttivi isolati, area urbana di trasformazione e/o riqualificazione, area per attività produttive di nuovo impianto, area per attività commerciali di nuovo impianto, area per attività turistico ricettive, aree agricole, area boscata e di rimboschimento, area Parco naturale della Valle Ticino, aree per servizi e per la viabilità).
- 3 **2) Ambito:**
parte di territorio, graficamente individuato nelle tavole di piano all'atto di adozione del PRG e con deliberazione del Consiglio Comunale, in tempo successivo, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo o a concessione convenzionata con riferimento a:
 - ambito di trasformazione residenziale;
 - ambito di ricomposizione urbana;
 - ambito per la riqualificazione residenziale e dello spazio pubblico.
- 3 bis **2 bis) Comparto**
parte dell' ambito costituente unità minima di intervento.
- 4 **3) Intervento edilizio:**
complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.
- 5 **4) Strumenti urbanistici esecutivi:**
per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla relativa disciplina della L.U.R.
- 6 **5) Destinazioni:**
La destinazione d'uso è l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo art.3) ammesse nell'area considerata.
- 7 Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto.
- 8 Nel caso non esistano attività in atto si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata.
- 9 Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso si intende il passaggio dall'una all'altra delle 8 classi di attività di cui al successivo art.3.
- 10 Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

- 11 **6) Utilizzazioni edificatorie (mq):**
Sul edificata (mq) definita dal prodotto della superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf) per l'indice, rispettivamente di utilizzazione territoriale (Ut) o fondiario (Uf).
- 12 **7) Verde privato:**
Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a verde o coltivata ad orto, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo o emergenti dalla quota zero delle strade o cortile circostante, per un'altezza misurata all'estradosso del solaio di copertura non superiore a m. 0,80 destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno dello spessore minimo di cm. 50 atto alla formazione del verde.
Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato.
Le aree individuate al foglio n. 51 mappali nn. 787 (parte) e 788 del N.C.T. ed individuate sulle tavole di P.R.G. come "Area consolidata per attività produttive satura: verde privato" sono inedificabili e devono essere mantenute permeabili con piantumazioni fronte strada.
- 13 **8) Parcheggio privato:**
Per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra- o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.
- 14 **9) Volume di inviluppo (V.I.):**
Volume reale delle parti edificate fuori terra, delimitato dalle superfici esterne delle pareti perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali, con esclusione di parti esterne aggettanti: sporti e pensiline.
- 15 **10) Ciglio o confine stradale (C.S.):**
Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine, così come definito nel codice della strada.
- 16 **11) Filo edilizio:**
Limite della fascia non edificabile lungo il fronte strada su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.
- 17 **12) Indice di superficie abitativa**
Superficie utile lorda che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio a Cameri è stabilito pari a 38 mq/ab. convenzionalmente corrispondente a 114 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale e per il dimensionamento dei servizi.
- 18 **13) Aree di pertinenza delle costruzioni:**
Superfici territoriali e fondiarie asservite per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.
In caso di frazionamento di aree, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, agli indici del presente Piano.

- 19 **14) Basso fabbricato:**
Costruzione destinata ad usi annessi alla residenza, quali ricovero per auto e attrezzi, tettoie e porticati, avente altezza massima di mt. 2,70 misurata sul punto più alto della copertura. La copertura deve essere realizzata con tetto piano o con pendenza verso l'interno della proprietà. Il basso fabbricato non può essere realizzato a confine con strade pubbliche esistenti o previste. E' consentita la costruzione a confine privato laddove specificatamente previsto nelle diverse aree normative.
Nelle aree di antico impianto la costruzione di nuovi bassi fabbricati è sottoposta a specifica normativa (v.art. 10 comma 7).
- 20 **15) Cabine dei pubblici servizi:**
Le cabine dei pubblici servizi possono essere costruite anche a confine privato a condizione che abbiano un'altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, pari a m. 2,70.
Le cabine devono comunque rispettare un distacco minimo di m. 5 dalle strade pubbliche esistenti o previste.
- 21 **16) Edifici uni o bifamiliari:**
Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari, non suscettibili per tipologia edilizia, di ulteriori frazionamenti, disciplinate e descritte dalle norme dell'area in cui ricadono e da autonoma normativa.
- 22 **17) Cortili:**
Spazi di confrontanza delle fronti interne dei fabbricati, liberi o occupati da bassi fabbricati.
- 23 **18) Parametri di trasformazione:**
Si articolano in:
- Parametri urbanistici:
a) superficie fondiaria e territoriale
b) indice di utilizzazione territoriale e fondiario
c) indice medio di superficie abitativa
d) destinazioni d'uso
e) dotazione di servizi prevista nel Piano.
- 24 - Parametri edilizi:
a) rapporto di copertura
b) dotazione di aree a verde privato
c) dotazione di superficie a parcheggio privato
d) altezza della costruzione
e) numero dei piani della costruzione
f) distanza tra le costruzioni
g) distanza dal ciglio o confine stradale o dal confine
- 25 **19) Superficie di vendita di un esercizio commerciale**
Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 114/1998 la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituiscono superfici di vendita:

- a) quella dei reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a mc. 0,25, misurato al lordo dell'imballo;
- b) quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando tra loro integrati da servizi comuni;
- c) quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
- d) quella destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.

26 **20) Sottotetto/soffitta non abitabile o agibile**

Si definiscono sottotetti gli spazi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.

Il sottotetto per essere definito non abitabile o agibile deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) deve essere privo di impianti di acqua, gas e riscaldamento; l'impianto elettrico deve essere limitato alla sola funzione di illuminazione;
- b) deve essere privo di impianto igienico-sanitario;
- c) non deve essere collegato direttamente alle unità immobiliari sottostanti. In caso di edificio composto da più unità immobiliari, deve essere accessibile da una scala comune;
- d) deve avere un'altezza media interna non superiore a m. 2,40 ed un imposta non superiore a 80 cm;
- e) avere una pendenza di falda non superiore al 35%.

27 **21) Cantina non abitabile**

Superfici adibite a cantine ed accessorie alla residenza poste al di sotto della sagoma dell'edificio aventi come altezza interna non superiore a m. 2,40.

28 Per le definizioni relative ai "Parametri ed indici edilizi ed urbanistici" di seguito elencati si fa riferimento al REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO della Regione Piemonte di cui alla L.R. 19 dell'8 luglio 1999 approvato con Del.C.R. N. 548-9691 del 29 luglio 1999.

- 1. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- 2. Altezza della costruzione (H)
- 3. Numero dei piani della costruzione (Np)
- 4. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
- 5. Superficie coperta della costruzione (Sc)
- 6. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- 7. Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- 8. Volume della costruzione (V)
- 9. Superficie fondiaria (Sf)
- 10. Superficie territoriale (St)
- 11. Rapporto di copertura (Rc)
- 12. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- 13. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- 14. Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- 15. Indice di densità edilizia territoriale (It)

Art.13 - Area consolidata per attività produttive

A. Definizione

- 1 Il piano definisce "Area consolidata per attività produttive" le parti di territorio già occupate ad attività artigianali e produttive, attività che il piano riconferma.
All'interno di tale area il Piano riconosce e individua l'"Area consolidata per attività produttive satura". All'interno di tale area viene individuata un'area a verde privato.

B. Obiettivi

- 1 bis Riconfermare e migliorare le condizioni insediative delle aree produttive

C. Modificazione degli edifici esistenti e dell'assetto urbano

- 2 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:
Indice di utilizzazione fondiaria max: 1 mq/mq Sf;
Rapporto di copertura max: 50%;
Distanza dai confini privati: mt. 5 o metà dell'altezza dei fabbricati aventi altezza maggiore di m. 10;
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5; è consentita la conferma del filo edilizio preesistente storicamente consolidato.
Sistemazione a verde: 10% della Sf;
Sistemazione a parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzarsi all'esterno della recinzione: nella misura del 10% della Sf per destinazioni produttive e nel rispetto delle quantità prescritte dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per le altre destinazioni ammesse.
- 3 Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art.3 punti 3A, 3B, 3C) non si applicano limiti di altezza.
Per tutte le altre destinazioni ammesse deve essere rispettata l'altezza massima consentita di m. 10,50 - 12,00, numero piani massimo n. 3.
- 4 Agli edifici riconosciuti come "edifici aventi valore documentario" si applicano i tipi di intervento riportati nella tabella allegata all'art.9.
- 5 Sono escluse dalla verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria e dal rapporto di copertura le tettoie e le pensiline aperte su tre lati, a protezione di mezzi meccanici, di attrezzature, di prodotti stoccati saltuariamente. Esse non possono superare, in proiezione orizzontale, il 30% della superficie scoperta e la superficie di 300 mq, escluse le aree destinate a verde. Devono essere rispettate le distanze dai confini stradali e dai confini privati.
- 6 Le recinzioni devono avere altezza massima totale non superiore a mt. 3.
- 6bis All'interno dell'"Area consolidata per attività produttive satura" è confermata la capacità insediativa esistente. Sono consentiti unicamente, per esigenze di organizzazione produttiva, interventi di ampliamento, non superiori al 10% della Sul esistente da computarsi sull'intero ambito individuato in piano e senza possibilità di frazionamento. Per gli interventi all'interno dell'area a verde privato si rimanda all' art. 2 punto 7.

Per interventi di maggior consistenza edilizia, si dovrà procedere a varianti al PRG

D. Modalità attuative

- 7 Gli interventi ammessi dal piano si attuano attraverso autorizzazione, concessione edilizia o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti. Per gli interventi di ampliamento o di nuovo impianto la concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo unilaterale che disciplina:
- a) la cessione gratuita o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da destinare a servizi nella misura minima del 10% della superficie fondiaria di pertinenza all'intervento in progetto per attività produttive. Per attività terziarie e commerciali 1 mq di aree a servizi per mq di Sul, secondo i disposti dell'art.21 della L.U.R. 56/77 e s.m. ed i. così come modificato dalla LR 28/99 e s.m.i.
- 8 Il piano individua, in base al Decreto 9.5.2001 e alle “Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell’ambito della pianificazione territoriale” approvate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010 le aree di danno, quelle di esclusione e di osservazione per gli stabilimenti a rischio. La disciplina delle aree ricadenti in tali aree è riportata al TITOLO VII - ELABORATO TECNICO RIR.

E. Destinazione d’ uso

- 9 La destinazione è produttiva (vedi art. 3 punto 3).
Sono ammesse altresì le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 5.
All'interno del centro abitato sono escluse le attività produttive nocive e moleste.

F. Classificazione

- 10 L'area consolidata per attività produttive è considerata di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 1 comma punti b) e c) della L.U.R.

N.U.E.A. in variante – P.I.R.U. 1

Art.2 – Definizioni

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:
- 2 **1) Area normativa:**
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui trasformazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee (area centrale storica, area di antico impianto, area consolidata residenziale, area per edilizia economico-popolare, area consolidata per attività produttive, area consolidata per attività miste, area di ricomposizione urbana, area per impianti produttivi isolati, area urbana di trasformazione e/o riqualificazione, area per attività produttive di nuovo impianto, area per attività commerciali di nuovo impianto, area per attività turistico ricettive, aree agricole, area boscata e di rimboschimento, area Parco naturale della Valle Ticino, aree per servizi e per la viabilità).
- 3 **2) Ambito:**
parte di territorio, graficamente individuato nelle tavole di piano all'atto di adozione del PRG e con deliberazione del Consiglio Comunale, in tempo successivo, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo o a concessione convenzionata con riferimento a:
 - ambito di trasformazione residenziale;
 - ambito di ricomposizione urbana;
 - ambito per la riqualificazione residenziale e dello spazio pubblico.
- 3 bis **2 bis) Comparto**
parte dell' ambito costituente unità minima di intervento.
- 4 **3) Intervento edilizio:**
complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.
- 5 **4) Strumenti urbanistici esecutivi:**
per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla relativa disciplina della L.U.R.
- 6 **5) Destinazioni:**
La destinazione d'uso è l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo art.3) ammesse nell'area considerata.
- 7 Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto.
- 8 Nel caso non esistano attività in atto si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata.
- 9 Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso si intende il passaggio dall'una all'altra delle 8 classi di attività di cui al successivo art.3.
- 10 Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

- 11 **6) Utilizzazioni edificatorie (mq):**
Sul edificata (mq) definita dal prodotto della superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf) per l'indice, rispettivamente di utilizzazione territoriale (Ut) o fondiario (Uf).
- 12 **7) Verde privato:**
Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a verde o coltivata ad orto, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo o emergenti dalla quota zero delle strade o cortile circostante, per un'altezza misurata all'estradosso del solaio di copertura non superiore a m. 0,80 destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno dello spessore minimo di cm. 50 atto alla formazione del verde.
Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato.
Le aree individuate al foglio n. 51 mappali nn. ~~787 (parte)~~ 1477 e 788 del N.C.T. ed individuate sulle tavole di P.R.G. come "Area consolidata per attività produttive ~~satura:~~ verde privato" sono inedificabili e devono essere mantenute permeabili con piantumazioni fronte strada.
- 13 **8) Parcheggio privato:**
Per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra- o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.
- 14 **9) Volume di inviluppo (V.I.):**
Volume reale delle parti edificate fuori terra, delimitato dalle superfici esterne delle pareti perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali, con esclusione di parti esterne aggettanti: sporti e pensiline.
- 15 **10) Ciglio o confine stradale (C.S.):**
Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine, così come definito nel codice della strada.
- 16 **11) Filo edilizio:**
Limite della fascia non edificabile lungo il fronte strada su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.
- 17 **12) Indice di superficie abitativa**
Superficie utile lorda che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio a Cameri è stabilito pari a 38 mq/ab. convenzionalmente corrispondente a 114 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale e per il dimensionamento dei servizi.
- 18 **13) Aree di pertinenza delle costruzioni:**
Superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.
In caso di frazionamento di aree, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, agli indici del presente Piano.

- 19 **14) Basso fabbricato:**
Costruzione destinata ad usi annessi alla residenza, quali ricovero per auto e attrezzi, tettoie e porticati, avente altezza massima di mt. 2,70 misurata sul punto più alto della copertura. La copertura deve essere realizzata con tetto piano o con pendenza verso l'interno della proprietà. Il basso fabbricato non può essere realizzato a confine con strade pubbliche esistenti o previste. E' consentita la costruzione a confine privato laddove specificatamente previsto nelle diverse aree normative.
Nelle aree di antico impianto la costruzione di nuovi bassi fabbricati è sottoposta a specifica normativa (v.art. 10 comma 7).
- 20 **15) Cabine dei pubblici servizi:**
Le cabine dei pubblici servizi possono essere costruite anche a confine privato a condizione che abbiano un'altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, pari a m. 2,70.
Le cabine devono comunque rispettare un distacco minimo di m. 5 dalle strade pubbliche esistenti o previste.
- 21 **16) Edifici uni o bifamiliari:**
Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari, non suscettibili per tipologia edilizia, di ulteriori frazionamenti, disciplinate e descritte dalle norme dell'area in cui ricadono e da autonoma normativa.
- 22 **17) Cortili:**
Spazi di confrontanza delle fronti interne dei fabbricati, liberi o occupati da bassi fabbricati.
- 23 **18) Parametri di trasformazione:**
Si articolano in:
- Parametri urbanistici:
a) superficie fondiaria e territoriale
b) indice di utilizzazione territoriale e fondiario
c) indice medio di superficie abitativa
d) destinazioni d'uso
e) dotazione di servizi prevista nel Piano.
- 24 - Parametri edilizi:
a) rapporto di copertura
b) dotazione di aree a verde privato
c) dotazione di superficie a parcheggio privato
d) altezza della costruzione
e) numero dei piani della costruzione
f) distanza tra le costruzioni
g) distanza dal ciglio o confine stradale o dal confine
- 25 **19) Superficie di vendita di un esercizio commerciale**
Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 114/1998 la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.
Non costituiscono superfici di vendita:

- a) quella dei reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a mc. 0,25, misurato al lordo dell'imballo;
- b) quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando tra loro integrati da servizi comuni;
- c) quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
- d) quella destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.

26 20) Sottotetto/soffitta non abitabile o agibile

Si definiscono sottotetti gli spazi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.

Il sottotetto per essere definito non abitabile o agibile deve avere le seguenti caratteristiche:

- f) deve essere privo di impianti di acqua, gas e riscaldamento; l'impianto elettrico deve essere limitato alla sola funzione di illuminazione;
- g) deve essere privo di impianto igienico-sanitario;
- h) non deve essere collegato direttamente alle unità immobiliari sottostanti. In caso di edificio composto da più unità immobiliari, deve essere accessibile da una scala comune;
- i) deve avere un'altezza media interna non superiore a m. 2,40 ed un imposta non superiore a 80 cm;
- j) avere una pendenza di falda non superiore al 35%.

27 21) Cantina non abitabile

Superfici adibite a cantine ed accessorie alla residenza poste al di sotto della sagoma dell'edificio aventi come altezza interna non superiore a m. 2,40.

28 Per le definizioni relative ai "Parametri ed indici edilizi ed urbanistici" di seguito elencati si fa riferimento al REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO della Regione Piemonte di cui alla L.R. 19 dell'8 luglio 1999 approvato con Del.C.R. N. 548-9691 del 29 luglio 1999.

- 4. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- 5. Altezza della costruzione (H)
- 6. Numero dei piani della costruzione (Np)
- 16. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
- 17. Superficie coperta della costruzione (Sc)
- 18. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- 19. Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- 20. Volume della costruzione (V)
- 21. Superficie fondiaria (Sf)
- 22. Superficie territoriale (St)
- 23. Rapporto di copertura (Rc)
- 24. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- 25. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- 26. Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- 27. Indice di densità edilizia territoriale (It)

Art.13 - Area consolidata per attività produttive

A. Definizione

- 1 Il piano definisce "Area consolidata per attività produttive" le parti di territorio già occupate ad attività artigianali e produttive, attività che il piano riconferma.
~~All'interno di tale area il Piano riconosce e individua l'"Area consolidata per attività produttive satura". All'interno di tale area viene individuata un'area a verde privato.~~

B. Obiettivi

- 1 bis Riconfermare e migliorare le condizioni insediative delle aree produttive

C. Modificazione degli edifici esistenti e dell'assetto urbano

- 2 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:
Indice di utilizzazione fondiaria max: 1 mq/mq Sf;
Rapporto di copertura max: 50%;
Distanza dai confini privati: mt. 5 o metà dell'altezza dei fabbricati aventi altezza maggiore di m. 10;
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5; è consentita la conferma del filo edilizio preesistente storicamente consolidato.
Sistemazione a verde: 10% della Sf;
Sistemazione a parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzarsi all'esterno della recinzione: nella misura del 10% della Sf per destinazioni produttive e nel rispetto delle quantità prescritte dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per le altre destinazioni ammesse.
- 3 Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art. 3 punti 3A, 3B, 3C) non si applicano limiti di altezza.
Per tutte le altre destinazioni ammesse deve essere rispettata l'altezza massima consentita di m. ~~40,50~~ 12,00, numero piani massimo n. 3.
- 4 Agli edifici riconosciuti come "edifici aventi valore documentario" si applicano i tipi di intervento riportati nella tabella allegata all'art.9.
- 5 Sono escluse dalla verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria e dal rapporto di copertura le tettoie e le pensiline aperte su tre lati, a protezione di mezzi meccanici, di attrezzature, di prodotti stoccati saltuariamente. Esse non possono superare, in proiezione orizzontale, il 30% della superficie scoperta e la superficie di 300 mq, escluse le aree destinate a verde. Devono essere rispettate le distanze dai confini stradali e dai confini privati.
- 6 Le recinzioni devono avere altezza massima totale non superiore a mt. 3.
- 6bis ~~All'interno dell'"Area consolidata per attività produttive satura" è confermata la capacità insediativa esistente. Sono consentiti unicamente, per esigenze di organizzazione produttiva, interventi di ampliamento, non superiori al 10% della Sul esistente da computarsi sull'intero ambito individuato in piano e senza possibilità di frazionamento. Per gli interventi all'interno dell'area a verde privato in "Area consolidata per attività produttive" si rimanda all' art. 2 punto 7.~~

~~Per interventi di maggior consistenza edilizia, si dovrà procedere a varianti al PRG.~~

D. Modalità attuative

- 7 Gli interventi ammessi dal piano si attuano attraverso autorizzazione, concessione edilizia o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti. Per gli interventi di ampliamento o di nuovo impianto la concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo unilaterale che disciplina:
- a) la cessione gratuita o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da destinare a servizi nella misura minima del 10% della superficie fondiaria di pertinenza all'intervento in progetto per attività produttive. Per attività terziarie e commerciali 1 mq di aree a servizi per mq di Sul, secondo i disposti dell'art.21 della L.U.R. 56/77 e s.m. ed i. così come modificato dalla LR 28/99 e s.m.i.
- 8 Il piano individua, in base al Decreto 9.5.2001 e alle "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" approvate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010 le aree di danno, quelle di esclusione e di osservazione per gli stabilimenti a rischio. La disciplina delle aree ricadenti in tali aree è riportata al TITOLO VII - ELABORATO TECNICO RIR.

E. Destinazione d' uso

- 9 La destinazione è produttiva (vedi art. 3 punto 3).
Sono ammesse altresì le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 5.
All'interno del centro abitato sono escluse le attività produttive nocive e moleste.

F. Classificazione

- 10 L'area consolidata per attività produttive è considerata di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 1 comma punti b) e c) della L.U.R.