

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

# PRGC

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PIANO COMUNALE  
DI RICOGNIZIONE ED ALIENAZIONE  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

AI SENSI ART. 16 BIS L.R. 56/1977

**VARIANTE 2**

PROGETTO PRELIMINARE

P.R.G.C. CON MODIFICHE IN VARIANTE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

MARZO 2014



ARCH. ENRICO BONIFETTO

UFFICIO TECNICO, AREA URBANISTICA E EDILIZIA

ARCH. GILBERTO ALICE  
RESPONSABILE AREA

GEOM. DANIELE CANDELO, ARCH. MARILISA AUGERI

Le modifiche apportate con la presente Variante n. 2 sono:

- ~~barrato le parti eliminate~~
- **grassetto le parti modificate/aggiunte**

## **articolo 35.2 - Impianti produttivi esistenti confermati esauriti (ICE)**

Nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati esauriti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o per il miglioramento delle condizioni. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi di completamento del PECO approvato anche se scaduto.

### NORME PARTICOLARI

Nell'ambito P.U.E. valgono le seguenti prescrizioni:

1. - Le destinazioni ammissibili sono definite come segue:

ELENCO DELLE ATTIVITA' EXTRA-PRODUTTIVE AMMESSE NELL'AREA  
DEFINITA DAL PRGC COME "ICE1"

LE DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI SONO TUTTE QUELLE RIPORTATE  
NELLA CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE ISTAT -  
ANNO 1991 - IN VIGORE DAL 01.01.1993

ESCLUSE LE SEGUENTI:

### D - (ATTIVITA' MANIFATTURIERE)

DF - FABBRICAZIONE DI COKE, RAFFINERIE DI PETROLIO,  
TRATTAMENTI DEI COMBUSTIBILI NUCLEARI

DG - FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI, DI FIBRE SINTETICHE E  
ARTIFICIALI

DH - FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN GOMMA E MATERIE PLASTICHE

DN - 37.10.0 - RECUPERO E PREPARAZIONE PER RICICLAGGIO  
DI CASCAMI E ROTTAMI METALLICI

DN - 37.20.1 - RECUPERO E PREPARAZIONE PER IL RICICLAGGIO DI  
MATERIALE PLASTICO, PER LA PRODUZIONE DI MATERIE  
PRIME PLASTICHE E DI RESINE SINTETICHE

DN - 37.20.2 - RECUPERO E PREPARAZIONE PER RICICLAGGIO DEI  
RIFIUTI SOLIDI URBANI, INDUSTRIALI E BIOMASSE

G - (COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI, MOTOCICLI, DI BENI PERSONALI E PER LA CASA)

- \* 50.50.A - VENDITA AL DETTAGLIO DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE
- \* 51.23.1 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI POLLAME, CONIGLI, CACCIAGIONE, SELVAGGINA E ALTRI VOLATILI VIVI
- \* 51.38.2 - COMMERCIO ALL'INGROSSO NON SPECIALIZZATO DI PRODOTTI ALIMENTARI, BEVANDE E TABACCO
- \* 51.51.1 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI PETROLIFERI E LUBRIFICANTI
- \* 51.51.2 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI COMBUSTIBILI SOLIDI
- \* 51.51.3 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DESPECIALIZZATO DI COMBUSTIBILI SOLIDI, LIQUIDI, GASSOSI E DI PRODOTTI DERIVATI (INCLUSI OLI E GRASSI LUBRIFICANTI)
- \* 51.55.0 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI CHIMICI
- \* 51.57.1 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI ROTTAMI METALLICI
- \* 52.1 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN ESERCIZI NON SPECIALIZZATI
- \* 52.12.1 - GRANDI MAGAZZINI
- \* 52.12.2 - ALTRI ESERCIZI NON SPECIALIZZATI

H – (ALBERGHI E RISTORANTI)

- \* 55.11.0 - ALBERGHI E MOTEL, CON RISTORANTE
- \* 55.12.0 - ALBERGHI E MOTEL, SENZA RISTORANTE
- \* 55.22.0 - CAMPEGGI ED AREE ATTREZZATE PER ROULOTTES
- \* 55.30.3 - GESTIONE DI VAGONI RISTORANTE
- \* 55.30.5 - RISTORANTI CON ANNESSO INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO. IN OGNI CASO SONO AMMESSE SUPERFICI DA UTILIZZARE PER L'ATTIVITÀ DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO NON SUPERIORI AL 15% DELLA SUPERFICIE LICENZIATA E, COMUNQUE, NON SUPERIORE A 50 MQ. TALE NORMA RESTA IN VIGORE FINO ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI POLIZIA AMMINISTRATIVA.
- \* 55.40.4 - BAR, CAFFE' CON INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO. IN OGNI CASO SONO AMMESSE SUPERFICI DA UTILIZZARE PER L'ATTIVITÀ

DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO NON SUPERIORI AL 15% DELLA SUPERFICIE E, COMUNQUE, NON SUPERIORE A 50 MQ. TALE NORMA RESTA IN VIGORE FINO ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI POLIZIA AMMINISTRATIVA.

I – (TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI)

- \* 60.30.1 - GESTIONE E MANUTENZIONE DI OLEODOTTI E GASDOTTI (ESCLUSA L'EROGAZIONE AGLI UTENTI FINALI)
- \* 60.30.2 - GESTIONE DELLE CENTRALI DI SPINTA DISLOCATE LUNGO LA RETE DELLE CONDOTTE
- \* 63.11.1 - MOVIMENTO MERCI RELATIVO A TRASPORTI AEREI
- \* 63.11.2 - MOVIMENTO MERCI RELATIVO A TRASPORTI MARITTIMI
- \* 63.22.0 - ALTRE ATTIVITA' CONNESSE AI TRASPORTI PER VIA ACQUA
- \* 63.23.0 - ALTRE ATTIVITA' CONNESSE AI TRASPORTI AEREI
- \* 71.22.0 - NOLEGGIO DI MEZZI DI TRASPORTO MARITTIMI E FLUVIALI
- \* 71.23.0 - NOLEGGIO DI MEZZI DI TRASPORTO AEREI

O – (ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI O PERSONALI)

- \* 90.00.1 - RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI
- \* 90.00.2 - SMALTIMENTO E DEPURAZIONE DELLE ACQUE DI SCARICO ED ATTIVITA' AFFINI
- \* 92.32.0 - GESTIONE DI SALE DI SPETTACOLO E ATTIVITA' CONNESSE
- \* 92.33.0 - ATTIVITA' RIGUARDANTI I PARCHI DI DIVERTIMENTO
- \* 92.34.1 - DISCOTECHE, SALE DA BALLO, NIGHT CLUBS E SIMILI
- \* 92.71.0 - ATTIVITA' RIGUARDANTI IL GIOCO D'AZZARDO

2. - Gli insediamenti produttivi già insediati potranno mantenere la attività esistente all'atto della adozione della Variante Parziale n°1 al P.R.G.C. anche se in contrasto con la tabella di cui al punto 1 senza possibilità di ampliamento.

3. - Gli edifici a termine destinati ad impianti di distribuzione carburante a titolo precario, visualizzati sulla tavola di azionamento,

dovranno obbligatoriamente rilocalizzarsi nella limitrofa area SP2 individuata a Catasto Terreni al foglio n° 2 mappali n° 39 e 81.

4. – Il PRGC, tenendo immutata la superficie lorda di pavimento esistente pari ad un totale di mq 76.901,44, fissa i limiti massimi di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale e terziario ed a destinazione produttiva:

Superficie lorda di pavimento massima ottenibile a destinazione commerciale e terziario:.....mq 21.324,128;

Superficie lorda di pavimento minima ottenibile a destinazione produttiva..... mq 55.577,312.

La distribuzione all'interno degli edifici esistenti delle diverse destinazioni dovrà essere stabilita con apposito Permesso di costruire o D.I.A. nel rispetto anche della tabella di area di seguito riportata.

5.a) - È fatto obbligo di unificare cromaticamente le facciate verso C.so Torino con tonalità sul grigio per tutti e quattro i fabbricati, a partire dal grigio scuro verso fraz. Ferriera al grigio chiaro verso Rosta.

5.b) – Dovranno essere controsoffittati adeguatamente i porticati con illuminazione coordinata tra le proprietà;

-----

#### Tabella di Area : ICE 1

Denominazione : Produttiva, commerciale e terziario

Posizione : Nord nucleo di Ferriera

Destinazione: Artigianale – industriale, Servizi pubblici produttivi

Commerciale – terziario, Servizi pubblici commerciali

#### STATO DI FATTO

Superficie territoriale: .....m<sup>2</sup> 141.378,21

Superficie fondiaria:.....m<sup>2</sup> 81.525,19

Superficie coperta esistente:.....m<sup>2</sup> 39.429,12

Superficie lorda di pavimento esistente totale :.....m<sup>2</sup> 76.901,44  
 - di cui mq 24.655,68 nelle quattro maniche parallele alla S.S. Torino-  
 Susa;  
 -di cui mq 52.245,76 nelle otto maniche perpendicolari alla S.S.  
 Torino-Susa.

#### PREVISIONI IN PROGETTO

Superficie lorda di pavimento massima ottenibile pari alla  
 esistente totale:.....m<sup>2</sup> 76.901,44  
 Superficie lorda di pavimento massima ottenibile a  
 destinazione commerciale e terziario:.....m<sup>2</sup> 21.324,128  
 Superficie lorda di pavimento minima ottenibile  
 a destinazione produttiva: .....m<sup>2</sup> 55.577,312  
 Superficie territoriale corrispondente all'edifica-  
 zione produttiva:(m<sup>2</sup> 55.577,312 : m<sup>2</sup> 76.901,44) x m<sup>2</sup> 141.378,21=...  
 m<sup>2</sup> 102.175,21

Aree a servizi pubblici minima necessaria ai sensi di legge:

- aree a servizi pubblici per la parte produttiva:  
 20% x mq 102.175,21 = ..... m<sup>2</sup> 20.435,042
- aree a servizi pubblici per la parte commerciale:  
 100% x mq 21.324,128=..... m<sup>2</sup>

21.324,128

Totale..... m<sup>2</sup>  
 41.759,170

Aree a servizi pubblici in progetto da dismettere:

- aree a servizi pubblici dismesse nel PEC  
 originario:.....m<sup>2</sup>

24.149,98

- aree di nuova previsione  
 (mq 17.808,77+ mq 2.666,95)=.....m<sup>2</sup>  
20.475,72

Totale .....m<sup>2</sup> 44.625,70  
 >..m<sup>2</sup> 41.759,17

Tipo di intervento: Permesso di costruire o D.I.A.

Oltre ai limiti di superficie coperta sopra citati, è ammessa nei cortili interni dei fabbricati la realizzazione di tettoie completamente aperte ad uso deposito, vani ascensori-montacarichi, volumi tecnici per esclusivi impianti tecnologici, vani scala chiusi comprensivi di servizi igienici, nella misura del 20% della superficie del cortile, al lordo delle eventuali preesistenze già regolarmente autorizzate; tale superficie coperta, dovrà essere comprensiva delle suddette preesistenze.

Le tettoie dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- avere copertura a falda/e inclinata/e;
- altezza massima misurata all'intradosso del colmo di copertura di mt. 5,00;

Dovranno altresì essere utilizzati idonei materiali e colori affinché l'intervento sia inserito armonicamente nel contesto ambientale.

Le suddette tettoie potranno essere realizzate a confine rispetto la proprietà privata, mentre rispetto alla proprietà pubblica la realizzazione a confine sarà valutata dalla Civica Amministrazione.

**Norme particolari per l'area denominata ICE1.A:**

- **Oltre a quanto previsto dal presente articolo, si prevede:**
  - **R.C. 1/2**
  - **H. pari all'esistente del lotto adiacente**
  - **P.F.T. 2**
  - **D.s. recinzione: sul filo proprietà.  
costruzione: lato est e nord sul filo proprietà; lato ovest  
5,0**
  - **D.c. 5,0 (lato est 0,0)**
  - **D.f. 10,0**
  - **Le eventuali aree di sosta dovranno essere realizzate con tecniche drenanti**
  - **La fascia a ridosso delle recinzioni dovrà essere piantumata con essenze arboree autoctone**



**Area idonea all'utilizzo urbanistico fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi :**

- 1. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area.**
- 2. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale".**
- 3. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88.**
- 4. la perimetrazione all'interno di "area di cava interessata da intervento di recupero con ripristino della quota del piano campagna del terrazzo fluvioglaciale mediante riporto di inerti granulari" impone che lo studio geologico geotecnico sia corredato da adeguate indagini geognostiche in sito al fine di rilevare lo spessore dello strato di riporto superficiale e caratterizzare geotecnicamente i terreni attraversati.**