

CITTÀ DI RIVOLI

VARIANTE SUAP "TORINOLEGGI"

Ampliamento del cortile di pertinenza per creazione area di manovra del fabbricato sito in via Burocchi 22 della ditta Torinoleggi – area urbanistica 14Ic5

*ART. 17 bis 4° comma L.R. 56/77 e s.m.i.
Al Piano Regolatore Generale Comunale*

PROGETTO PRELIMINARE

Approvato con D.c.c. n. del



RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

Ampliamento del cortile di pertinenza con porzione di area S6 per creazione area di manovra del fabbricato sito in via Burocchi 22 della ditta Torinoleggi – area urbanistica 14Ic5

Progettazione:

Geom. Cataldo SCARANTINO – studio AR.GE. – Via Orbassano n.50. 10090 Bruino (TO)
Tel. 011 – 9048140 – e.mail: sta.arage@gmail.com

Committente:

Torinoleggi S.r.l. - Via Bartolomeo Lorenzo Burocchi, 22, 10098 Rivoli TO

OTTOBRE 2024

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Richiedente	Torinoleggi srl Via Burocchi, 22 – Rivoli Legale rappresentante sig.ra Papini Valentina PPNVNT73T44L219B Residente a Torino – c.so Duca degli Abruzzi,73 valentina@torinoleggi.it
Tecnici incaricati	geom. Cataldo Scarantino SCR CLD 70M02B777J Collegio Geometri Torino - iscr. n. 7112 Studio c/o ArGe - via Orbassano 50 - Bruino - TO scarantino70@gmail.com - cataldo.scarantino@geopec.it mobile 339 5415824
Dati immobile	Via Burocchi, 22 – Rivoli catasto terreni F.24 mapp.224 – 226 - 308

La Torinoleggi srl, azienda che si occupa di noleggio di piattaforme aeree e semoventi, ha la propria sede operativa in via Burocchi,22 - Rivoli in una porzione di capannone industriale con affaccio sulla tangenziale.

L'unico accesso all'immobile, superato il cancello carrabile e pedonale su Via Burocchi, è costituito da un corridoio asfaltato di circa 40m di lunghezza e 5m di larghezza.

Sul fronte del capannone vi è un piazzale carrabile pavimentato con autobloccanti attualmente utilizzato sia per la sosta dei mezzi a noleggio che per la manovra dei bilici che li trasportano.

Il lotto sul quale insiste il capannone ricade in zona normativa **14Ic5 – aree normative per attività produttive consolidate** come da tavola 14 della variante di PRG 1s/2003, normate all'art. 6.3 delle NTA di cui si riporta di seguito la disciplina di più diretto interesse per l'area:

"1 Sono destinate ad attività produttive dei settori secondario e terziario e ad infrastrutture e servizi per la mobilità, secondo le indicazioni riportate nelle Schede delle Aree normative:

- *Artigianato di produzione e di servizio;*
- *Depositi e magazzini;*
- *Attività di fornitura di servizi alle imprese ed ai loro addetti;*

...

Nelle aree Ic e Ir l'indice di densità fondiaria (If) (massima superficie lorda, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria) non può superare il valore di 1mq/1mq.

Nelle aree Ir l'indice di capacità edificatoria territoriale (It) (massima superficie lorda, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale) non può superare il valore di 0,8 mq. /mq.

...

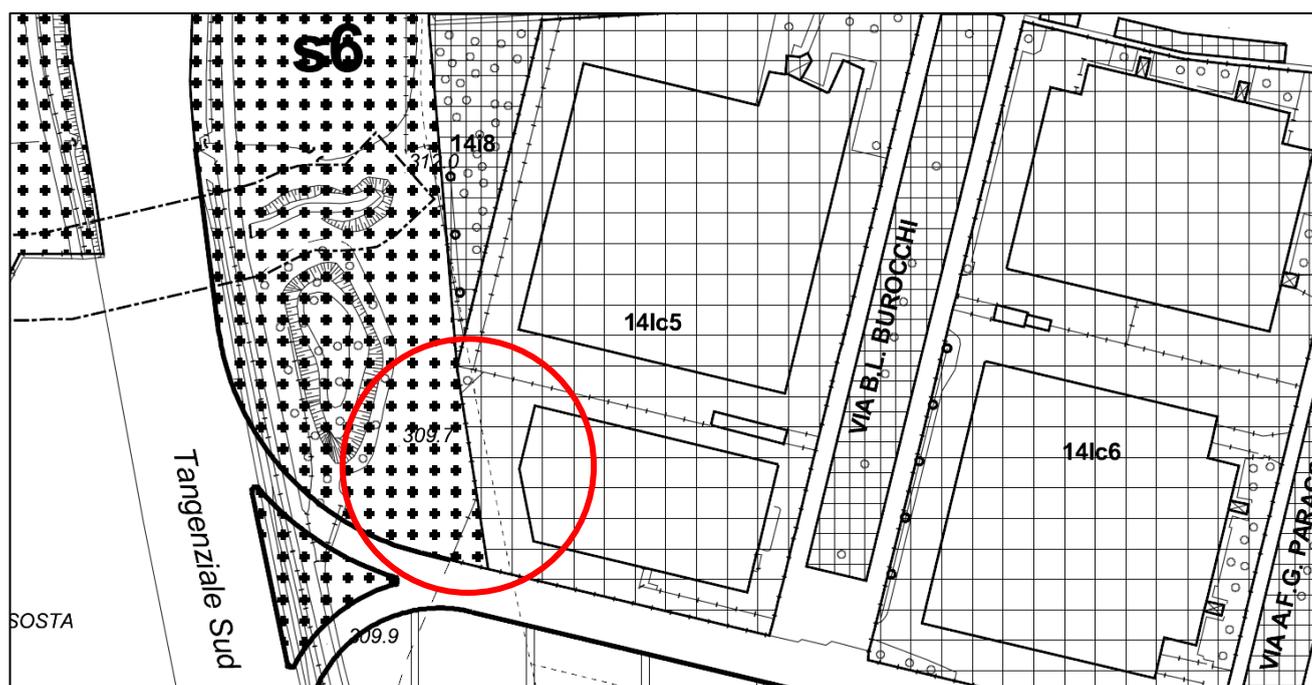


La società ha acquistato una porzione di terreno prospiciente il capannone identificato a Catasto terreni al Foglio 24 – mappale 294; tale terreno confina ad EST con la strada vicinale ai piedi della massicciata della tangenziale, a Ovest con il piazzale della Torinoleggi e a Sud e Nord con campi non coltivati.

A livello urbanistico il lotto di nuova acquisizione ricade in 3 differenti zone:

- Circa ¼ è identificato come **Ai4 – area agricola**
- Circa ¼ pare essere interessato dalla realizzazione di un nuovo svincolo della Tangenziale, opera inserita graficamente negli elaborati di Piano.
- Circa la metà ricade in fascia di rispetto della tangenziale, identificata negli elaborati e nelle norme di PRGC come **s6 – aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie – spazi verdi non attrezzati di arredo urbano.**

Come all'art.6.5.1 delle NTA trattasi di "aree intercluse o di margine alle grandi infrastrutture viarie. Devono essere sistemate a verde, con alberature opportunamente selezionate e distribuite, al fine di realizzare schermature antirumore nei confronti delle aree circostanti e per la riqualificazione ambientale delle infrastrutture stesse... è ammessa la realizzazione di parcheggi alberati. Gli interventi su tali aree si attuano con PdC convenzionato da definirsi in base agli obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale..."

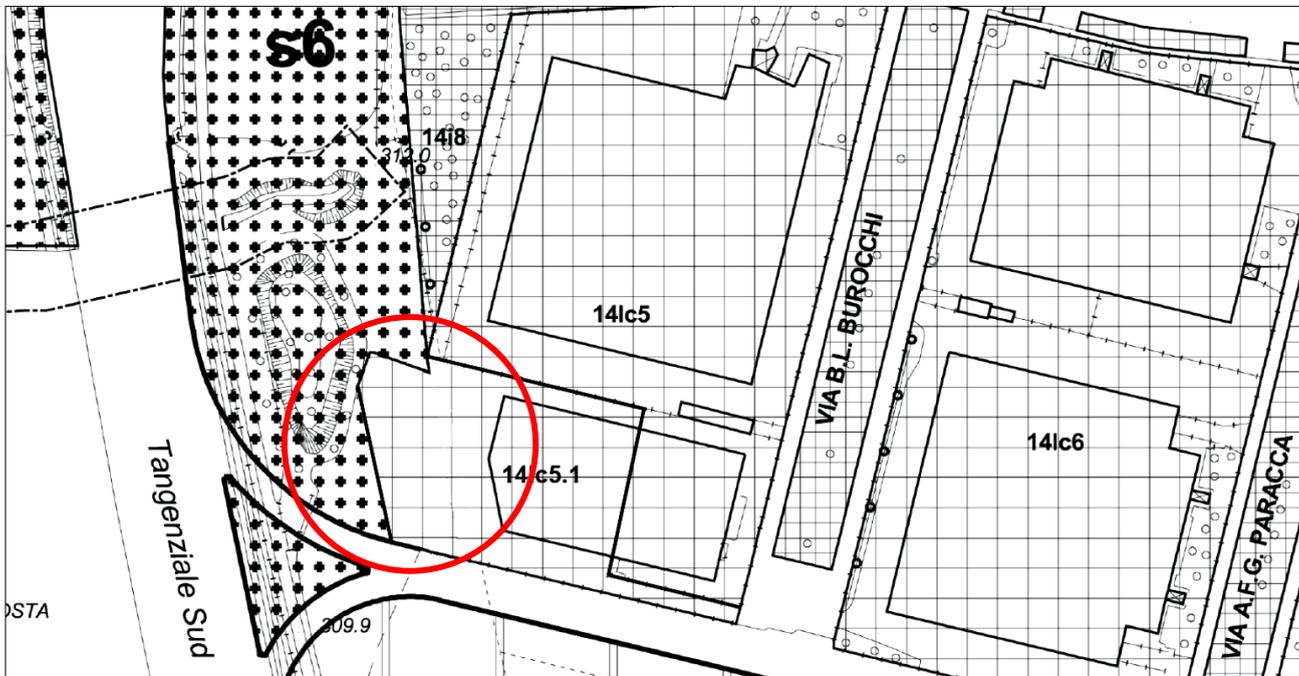


Estratto PRGC vigente

La Torinoleggi, che ha già provveduto a proprie spese allo smontaggio ed allo smaltimento delle strutture pubblicitarie in carpenteria metallica presenti sul terreno appena acquistato, intenderebbe ora recintare una porzione di tale terreno e pavimentarlo per creare un piazzale per la sosta dei mezzi a noleggio (spazio non accessibile al pubblico, ma solo agli addetti dell'azienda) e di manovra per i bilici necessari al trasporto dei succitati mezzi.

L'intervento sarebbe limitato solo ad una porzione di lotto ricadente in s6 e non andrebbe ad interessare in alcun modo la zona nella quale potrebbe essere realizzato il nuovo svincolo.

Il progetto prevederebbe pertanto la realizzazione di una nuova recinzione, a ideale prosecuzione di quella già esistente, costituita da pannelli in Orsogril zincato h.180/200cm fissati su un cordolo in cemento emergente di 20/30cm dal piano di campagna del terreno., che comprende porzione di mq. 1.111 dell'attuale area s6.



Tale recinzione verrebbe realizzata, nel punto più vicino alla tangenziale, a 15m dalla base della massicciata della tangenziale stessa.

A tale fine, con la Variante SUAP "Torinoleggi" contestuale al presente progetto:

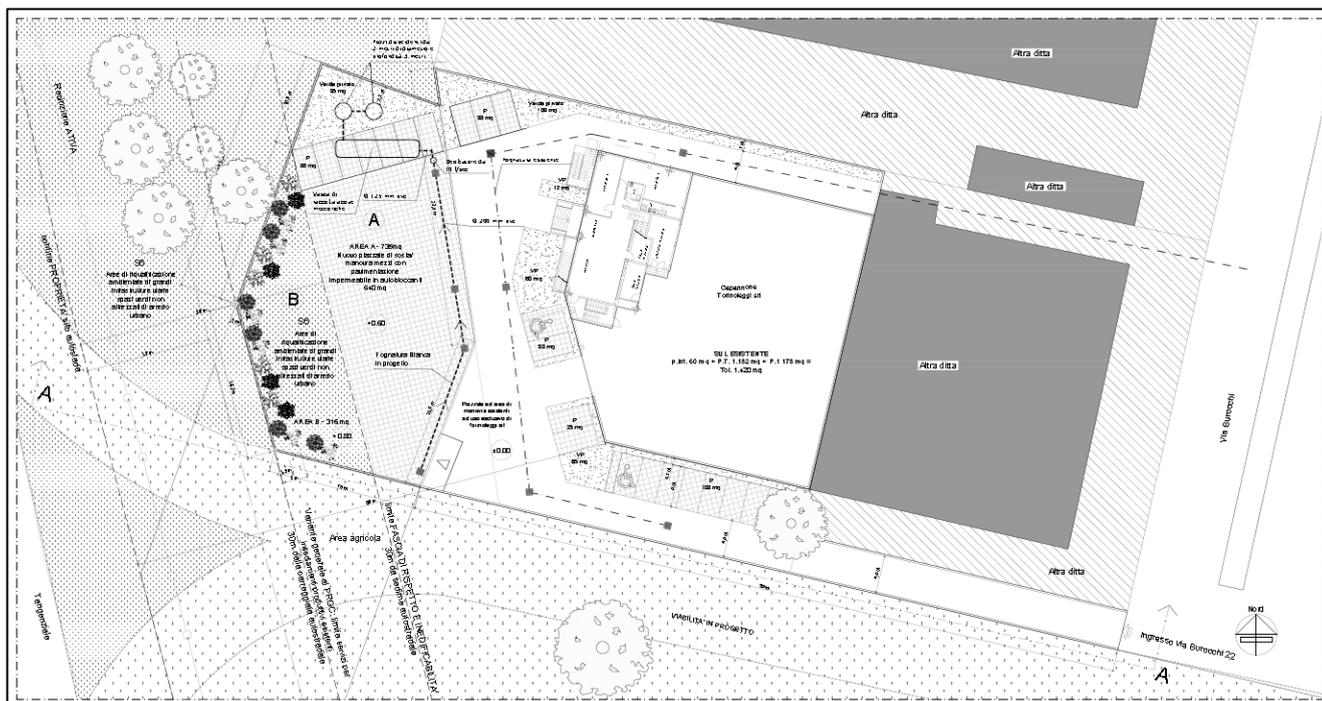
- Si incorpora il lotto di pertinenza del capannone della ditta "Torinoleggi" dall'area produttiva 14Ic5, individuandola come nuova area 14Ic54.1, con propri parametri, che rispecchiamo lo stato dell'edificato esistente;
- Si amplia la nuova area 14Ic54.1 ad est verso la tangenziale, fino al confine della fascia di rispetto della medesima (a mt.30), per mq. 735, riclassificando come area Ic tale porzione di area s6, al fine di realizzare un nuovo piazzale di sosta/ esposizione mezzi, comprensivo anche di parcheggi privati e verde privato su terrapieno;
- Si realizza, nella rimanente porzione recintata (mq, 316), posta tra i 30 ed i 15 metri dal sedime della tangenziale, di cui si mantiene l'attuale destinazione, un'area verde a prato con sistemazione di specie arbustive sulla porzione posta verso la tangenziale.

Si allega la nuova scheda normativa relativa all' area 14Ic5.1.

In essa vengono riportati la nuova superficie fondiaria del lotto (3.295 - mq. 2.560 attuali + 735 del

nuovo piazzale e verde privato) e gli indici fondiario e di copertura del fabbricato esistente. Si prevede la monetizzazione degli standard pubblici relativi all'ampliamento della superficie fondiaria rispetto a quella prevista dalla concessione edilizia originaria.

Area Normativa:	14lc5.1	Area Urbanistica:	I	Sup. Fond. mq:	3.295
Indice Territoriale mq/mq:		Indice Fondiario mq/mq:	0,435	Superf. max. copribile %:	34
				Altezza Massima m:	9,0
Destinazioni d'uso principali ATTIVITA' DEL SETTORE SECONDARIO					
Tipi di intervento (sono ammessi sino a) INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELL' EDIFICIO E DELL' ATTIVITA' ESISTENTE					
Modalità di intervento PERMESSO DI COSTRUIRE					
Note area normative:					
<p>Dovranno essere monetizzati gli standard pubblici relativi all'ampliamento della superficie fondiaria rispetto a quella prevista dalla concessione edilizia originaria n. 396/89 del 3/05/1991, pari al 10% della S.F. aggiuntiva, ovvero (mq. 735*0,10) = mq. 73,50.</p> <p>All'interno della pratica di Permesso di Costruire dovrà essere meglio indicata la volumetria del materiale di risulta e definendo la quota parte che sarà oggetto di recupero in loco, quella riutilizzata come sottoprodotto e quella allontanata come rifiuto. Si richiede inoltre che per le volumetrie di terre e rocce da scavo allontanate dal sito venga data indicazione di almeno 3 possibili siti di destino autorizzati ad accoglierle secondo il regime adottato</p> <p>Si richiede di valutare la possibilità di riutilizzare le acque di prima pioggia trattate e quelle di seconda pioggia per gli utilizzi non potabili dell'azienda così da garantire un risparmio nel consumo della risorsa idrica</p>					



Il progetto rispetta anche quanto prescritto, in merito ai parcheggi privati ed al verde privato su

terrapieno, i disposti dell'Art. 6.3 delle N.d'A,- **Ic - aree normative per attività produttive consolidate:**

.....

È prescritto il mantenimento di almeno il 10% del lotto fondiario in piena terra e con sistemazione permeabile.

.....

Nell'ambito del lotto fondiario, possibilmente al di fuori della recinzione e comunque agevolmente accessibili dall'esterno, devono essere realizzati parcheggi per una superficie non inferiore al 20% della superficie lorda, tali parcheggi possono essere realizzati anche su più piani.

Garantendo nel lotto mq. 332 di verde privato e mq. 289 di parcheggi privati.

DIMOSTRAZIONE CALCOLI PLANO-VOLUMETRICI

DATI METRICI

Superficie Fondiaria=

AREA TORINOLEGGI ATTUALE + AMPLIAMENTO PIAZZALE =

(1.118 mq capannone + 1.442 mq piazzale esistente + 640 mq nuova area di sosta e parcheggi + 95 mq verde privato) = mq 3.295

Superficie Utile Lorda esistente =

mq 1.420

Superficie Utile Lorda Max = $SF \times 0,435 = 3.295 \times 0,435 =$

mq 1.433

VERDE PRIVATO

10% SF = $3.295 \times 0,10 =$

mq 329

Progetto = $95+100+12+60+65 =$ mq 332

VERIFICATO

PARCHEGGI PRIVATI

20% SUL Max= $1.433 \times 0,20$

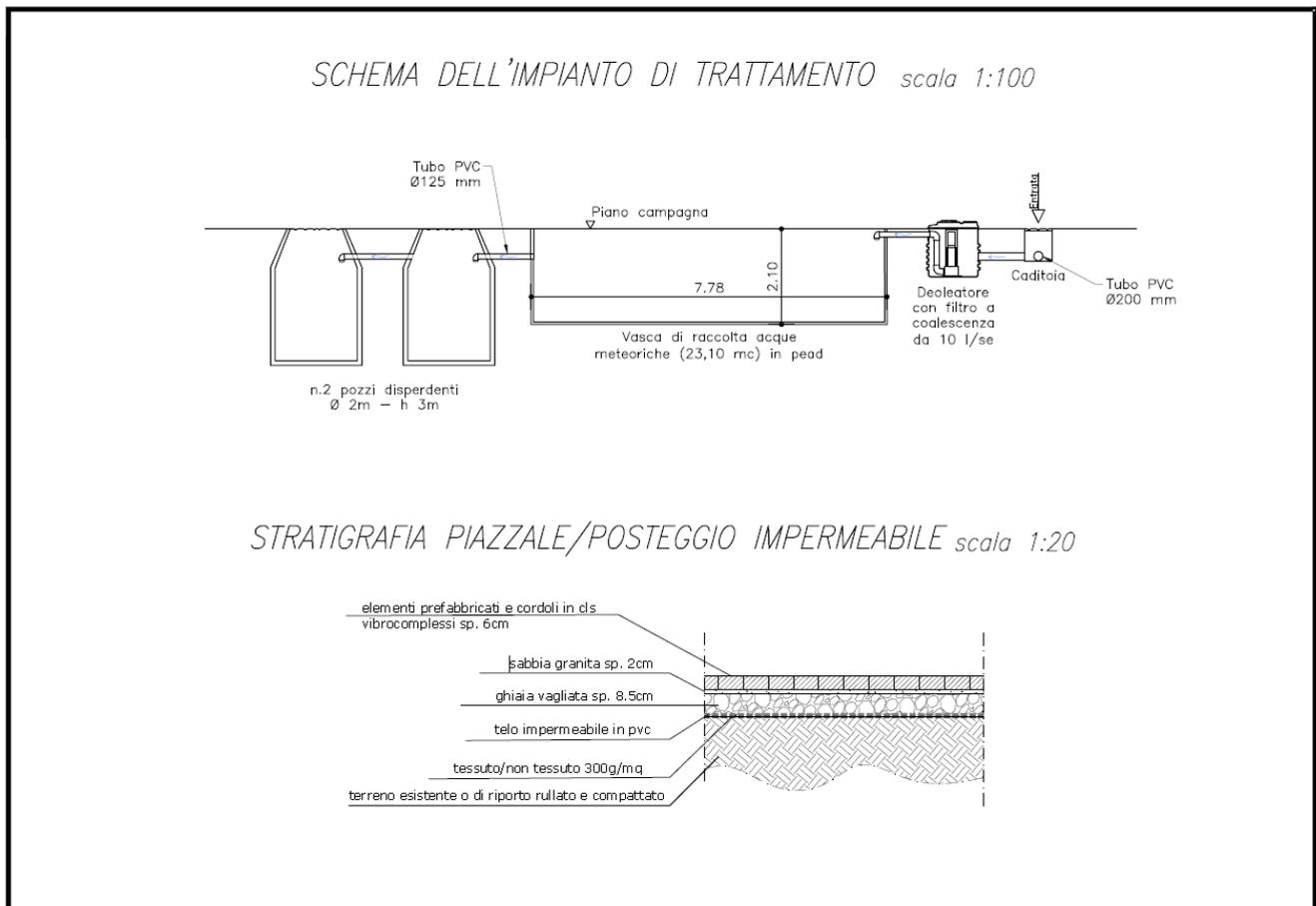
mq 287

Progetto = $88+38+30+25+108 =$ mq 289

VERIFICATO

Poiché come richiama il Settore Valutazioni ambientali della Regione Piemonte, la trasformazione ricade all'interno delle aree di ricarica dell'acquifero profondo, il piazzale di manovra, come anche richiesto dal Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale, a seguito di una successiva prova di permeabilità in foro di sondaggio realizzato in loco, e sulla base di una relazione redatta dal geologo Pietro Campantico, e di un'ulteriore apposito studio da parte dell'Ing. Livio Martina, della società TEKNE, verrà realizzato, in ottemperanza alle prescrizioni regionali, non più con pavimentazione carrabile drenante con pozzetti disperdenti, ma con pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di raccolta e trattamento acque di prima pioggia, con vasca (23,10 mc) in pead di raccolta delle acque meteoriche, deoleatore con filtro a coalescenza e tubazioni come dimensionati dallo studio specifico precedentemente citato. Il progetto non prevede il

conferimento delle suddette acque nella rete fognaria esistente, ma, dopo il loro trattamento, solo nei pozzi disperdenti come indicato in progetto. Come richiesto, le acque potranno essere usate per gli utilizzi non potabili dell'azienda così da garantire un risparmio della risorsa idrica

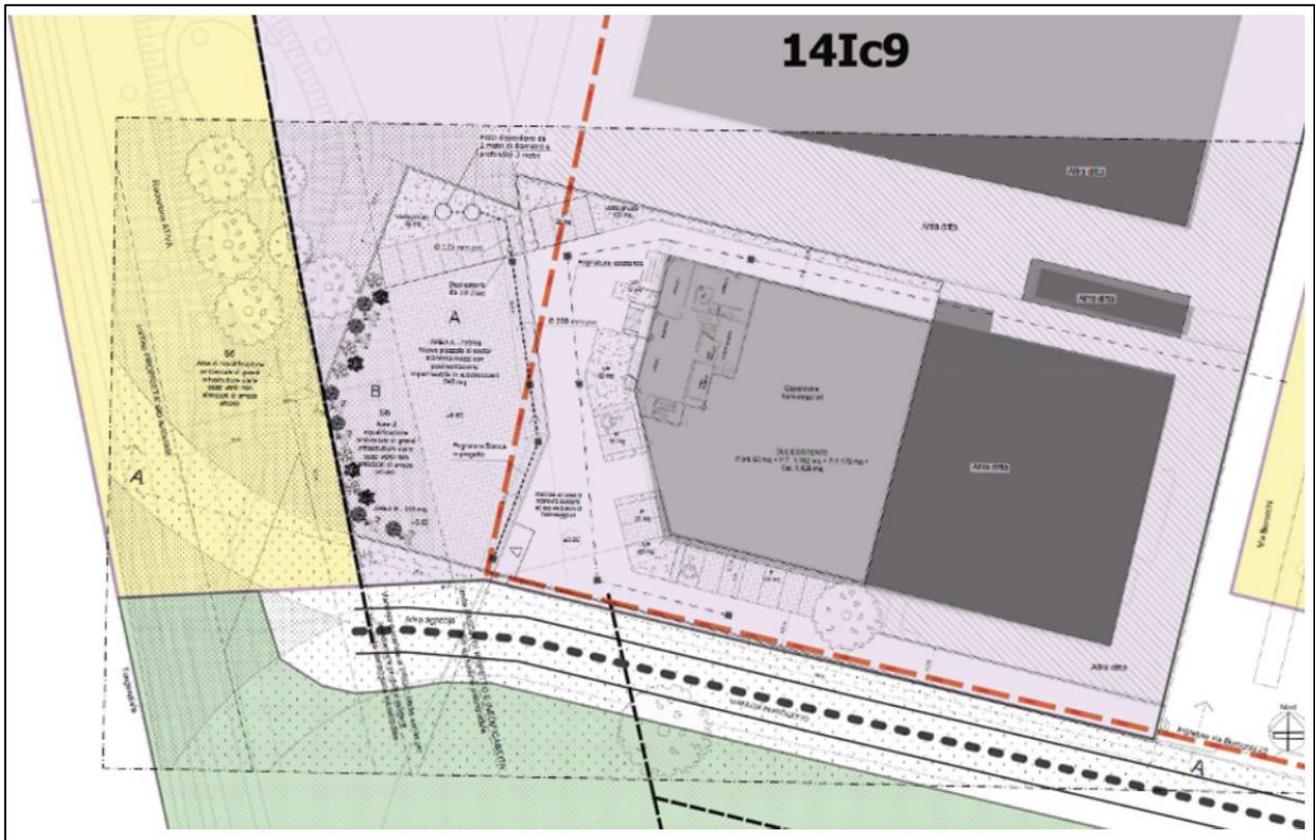


Per limitare al massimo l'impatto rispetto allo stato dei luoghi e evitare operazioni di scavo al di là di quelle strettamente necessarie alla rimozione dello strato di coltivo, risulta essere leggermente più alto rispetto a quello esistente e collegato allo stesso da una rampa con pendenza massima 10%; sia per il piazzale che per la rampa si prevede la realizzazione di una pavimentazione naturale e drenante adeguato alle manovre di mezzi pesanti.

La Committenza intende conferire a discarica autorizzata unicamente l'esubero di scavo, ovvero il materiale proveniente dagli scavi che non verrà riutilizzati per i riempimenti e i rimodellamenti, ammontante a circa 50 mc. Il materiale terroso con codice CER 170504 verrà quindi accantonato e portato a discarica nel rispetto della normativa vigente

Sull'intera area non verrebbero quindi realizzati manufatti edilizi in elevazione quali gabbioni, tettoie, pensiline e pertanto non si genererebbe né nuova cubatura né nuova superficie coperta.

La restante parte del lotto di proprietà, esterna alla recinzione in progetto, in parte idealmente occupata dal nuovo svincolo ed in parte a destinazione agricola, potrebbe essere mantenuta a prato e ne verrebbe garantita la manutenzione con il periodico taglio del fieno.



Si precisa, in merito a quanto indicato nella Proposta Tecnica Di Progetto Definitivo della Revisione del PRGC adottata con DGC n. 116 del 16/05/2024, che sia il piazzale che l'area a prato arborato con siepi e specie arbustive – rimangono all' interno della nuova area 14Ic9, e non ricadono all' interno dell'area 10i8 – Aree i – servizi per insediamenti produttivi esistenti (in giallo nella figura soprastante) ed in ogni caso risultano posizionati al di fuori della nuova fascia di rispetto della tangenziale.