

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 -14Ic5.1

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

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.c.c. n. del



RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

Ampliamento del cortile di pertinenza dell'area urbanistica 14Ic5 con porzione di area S6 per creazione area di manovra del fabbricato sito in via Burocchi 22 della ditta Torinoleggi – area urbanistica 14Ic5.1

Progettazione:

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

Committente:

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

MAGGIO 2025

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.

...

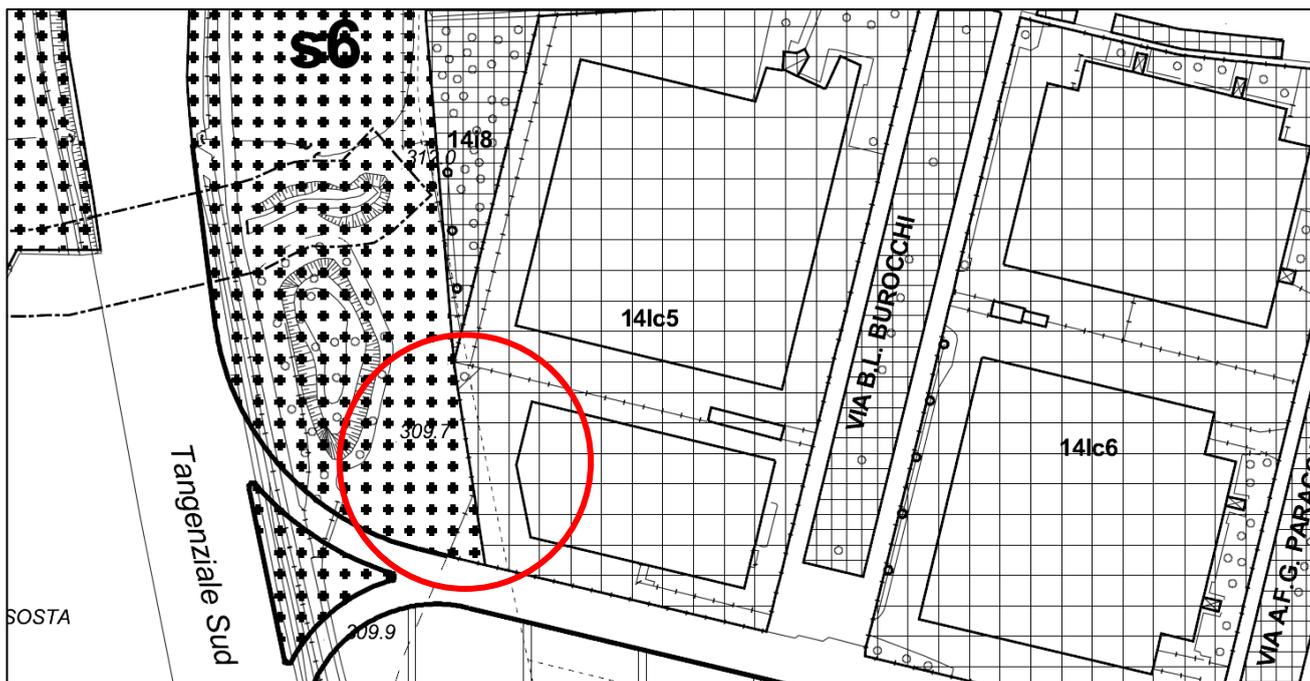


La società ha acquistato una porzione di terreno prospiciente il capannone identificato a Catasto terreni al Foglio 24 – mappale 294; tale terreno confina ad Est con la strada vicinale ai piedi della massicciata della tangenziale, a Ovest con il piazzale della Torinoleggi e a Sud e Nord con campi non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

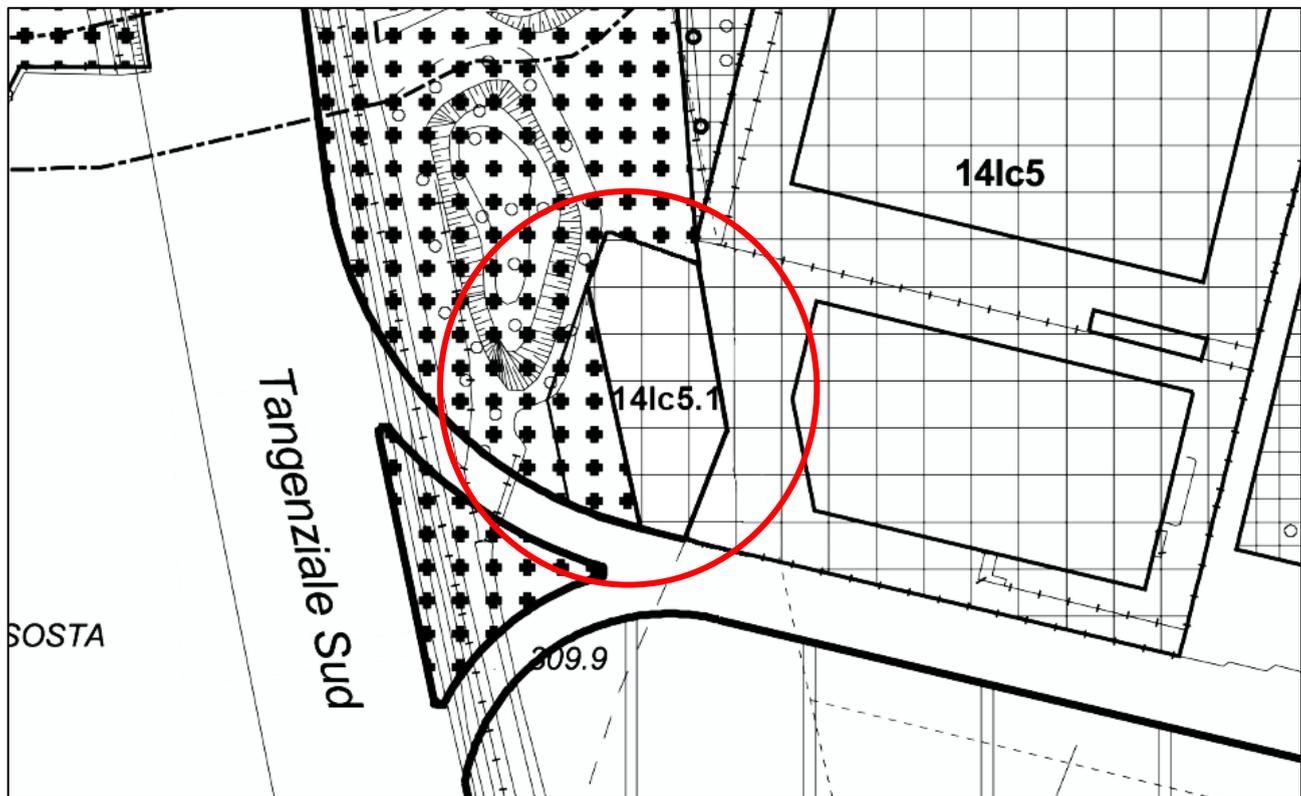


Estratto PRGC vigente

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, oltre alla realizzazione del piazzale, anche alla realizzazione di una nuova recinzione, a ideale prosecuzione di quella già esistente, costituita da pannelli in Orsogrill 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. 1.051 dell'attuale area s6, di cui 735 relativa al piazzale di sosta e manovra ed al verde privato di pertinenza, e 316 da mantenersi come area s6.



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

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

- a) Si individua 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 verde privato su terrapieno necessario per la collocazione dei pozzi disperdenti delle acque meteoriche del piazzale a seguito del loro trattamento;
- b) 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 s6, ai fini di una mitigazione ambientale, un'area verde a prato con sistemazione di specie arbustive sulla porzione posta verso la tangenziale.

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

In essa vengono riportati la nuova superficie fondiaria del lotto (735 mq del nuovo piazzale e verde privato) privi di capacità edificatoria. Si prevede la monetizzazione degli standard pubblici relativi alla nuova superficie fondiaria.

Area Normativa:	14lc5.1	Area Urbanistica:	I	Sup. Fond. mq:	735
Indice Territoriale mq/mq:	-	Indice Fondiario mq/mq:	-	Superf. max. copribile %:	-

Destinazioni d'uso principali

ATTIVITA' DEL SETTORE SECONDARIO – NUOVO PIAZZALE DI SOSTA R MANOVRA MEZZI – VERDE PRIVATO

Tipi di intervento (sono ammessi sino a)

REALIZZAZIONE DI UN PIAZZALE PER LA SOSTA DEI MEZZI A NOLEGGIO E DI MANOVRA PER I BILICI NECESSARI AL TRASPORTO DEI SUCCITATI MEZZI A SERVIZIO DELLA DITTA TORINOLEGGI

Tale intervento, trattandosi unicamente della realizzazione di un piazzale, è privo di superficie coperta o di indice edificatorio

Modalità di intervento

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ai fini della realizzazione delle opere di compensazione

Note e prescrizioni per l'area normativa:

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. $735 \cdot 0,10$) = mq. 73,50.

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

Poiché la trasformazione ricade all'interno delle aree di ricarica dell'acquifero profondo, il piazzale dovrà essere realizzato con pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di raccolta e trattamento acque di prima pioggia in continuo, separando le acque di prima pioggia dalle acque di seconda pioggia, mediante uno scolmatore/bypass; si dovrà provvedere ad un adeguato trattamento delle acque di prima pioggia che, oltre a trattenere gli oli di eventuali sversamenti accidentali dei mezzi sul piazzale, possa trattenere anche sedimenti/rifiuti grossolani che possano trovarsi sullo stesso, convogliando successivamente le acque verso un sistema di raccolta a doppia vasca, in modo che la prima possa essere collegata ad una rete di irrigazione e nello stesso tempo tramite "troppo pieno" alla seconda vasca, in modo tale da garantire una quota parte di volume sempre libero per la laminazione ai fini dell'invarianza idraulica ed il ricambio dell'acqua in stoccaggio; per migliorare l'efficienza di dispersione dei due pozzi assorbenti previsti la distanza tra gli assi degli stessi, dovrà essere non inferiore a 4 volte il loro diametro e la loro alimentazione dovrà essere in parallelo, al fine di evitare il sovraccarico del primo manufatto.

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

Fermo restando la necessità di mantenere una pavimentazione impermeabile, si suggerisce il possibile utilizzo un tipo di materiale cool, in grado di riflettere l'irradiazione solare e mitigare l'effetto isola di calore

OPERE DI COMPENSAZIONE

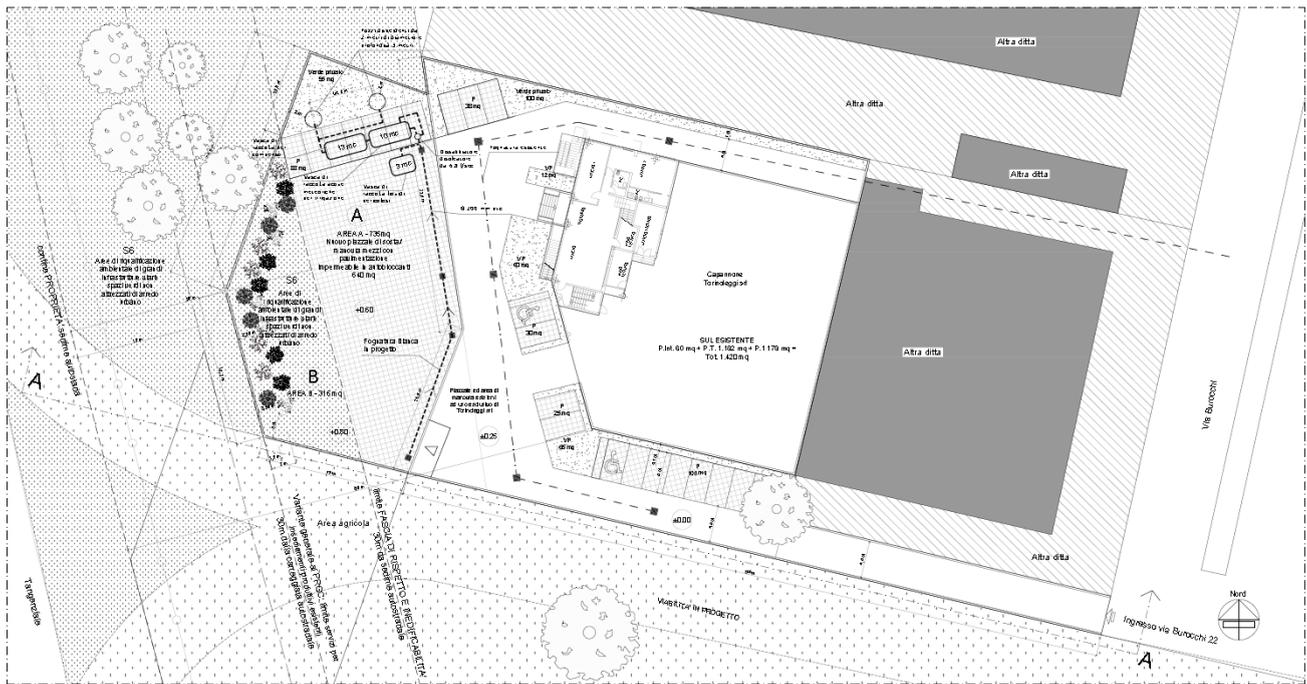
Poiché l'opera comporta consumo di suolo, dovranno essere realizzate opere di compensazione ambientale dell'intervento relativo alla realizzazione del piazzale di manovra e sosta, omologhe e contestuali, consistenti nella "Demolizione struttura ex Bocciofila "Circolo Pescatori Cascine Vica Quartiere Maiasco via Tevere 56 e rigenerazione dell'area a prato arborato".

Tali opere dovranno essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 ovvero, da imprese dal medesimo individuate previa, verifica del rispetto dei requisiti di cui all'art. 80 del Codice.

Le tempistiche di progettazione ed esecuzione delle opere di compensazione ambientale dovranno essere correlate ai tempi del rilascio del titolo edilizio ed all'esecuzione dello stesso, come di seguito indicato:

- contestualmente alla presentazione dell'istanza di PdC: presentazione del progetto esecutivo, da redigersi in forma semplificata con unica fase progettuale (ai sensi del comma 5 dell'art. 41 del Dlgs 36/2023) e da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale;
- entro 18 mesi dal rilascio del titolo edilizio: inizio lavori, comprovato con la trasmissione del relativo verbale sottoscritto dalla ditta appaltatrice, dal Direttore Lavori e dal CSE;
- entro e non oltre tre mesi dalla data di inizio lavori: conclusione dell'intervento, comprovata con la trasmissione del verbale di fine lavori e del Certificato di regolare esecuzione redatto ai sensi del Dlgs 36/2023 e s.m.i.
-

In tema di rifiuti da demolizione, terre e rocce da scavo, amianto, in fase esecutiva, preliminarmente all'avvio delle demolizioni e degli scavi, dovranno essere valutati gli esiti delle analisi chimiche per la caratterizzazione dei rifiuti da demolizione e la verifica dell'eventuale presenza di amianto. Saranno a carico del Proponente gli ulteriori costi derivanti dalle eventuali procedure di smaltimento che dovessero rendersi necessarie secondo le norme vigenti. Per la gestione delle terre e rocce da scavo dovrà farsi riferimento, oltre che al DPR 120/2017, alle Linee Guida SNPA n. 22/2019



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, devono essere realizzati parcheggi per una superficie non inferiore al 20% della superficie lorda, tali parcheggi possono essere realizzati anche su più piani.

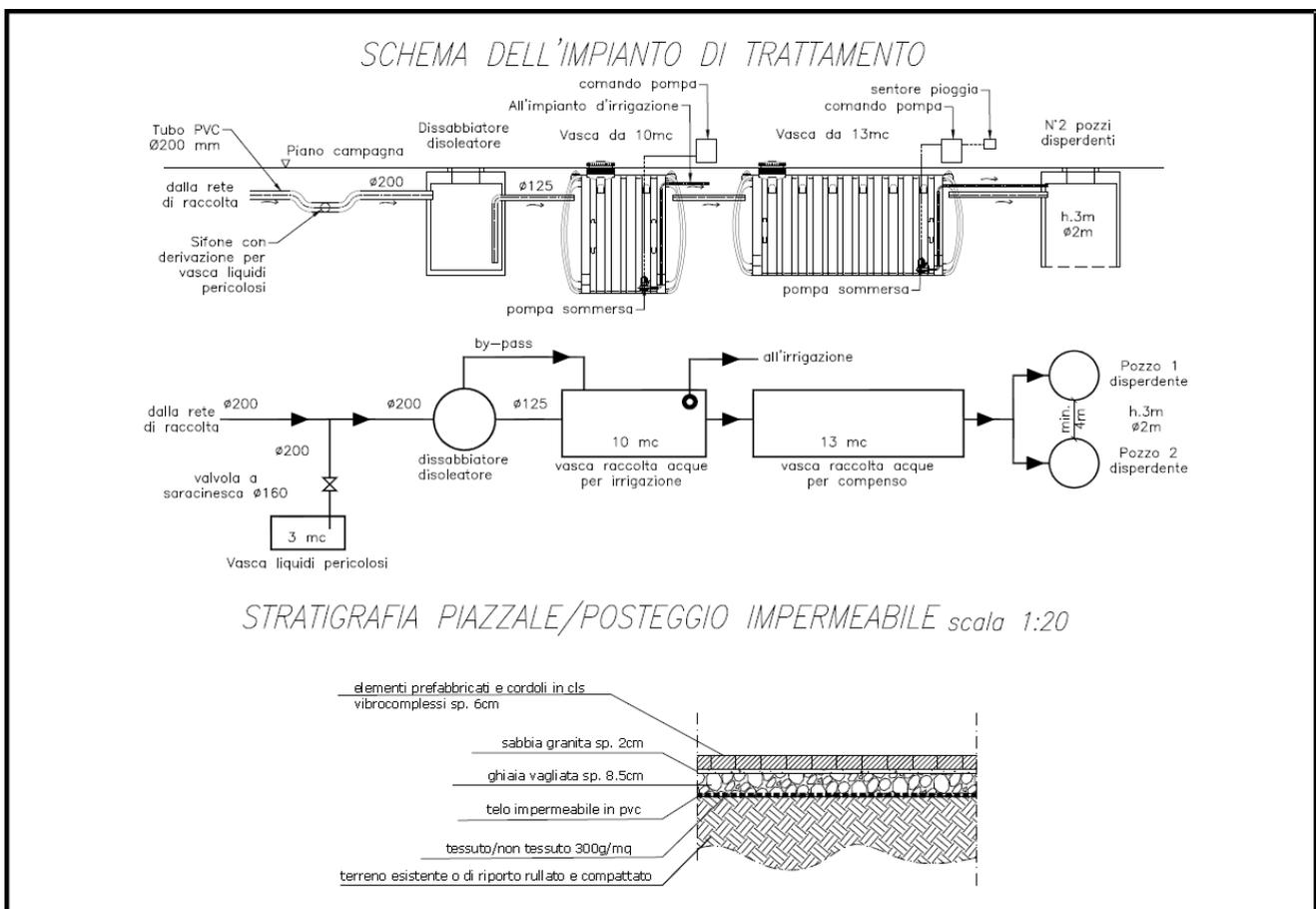
Poiché il lotto come già precedentemente detto, è privo di indici, e quindi non prevede la realizzazione di fabbricati e pertanto di superfici lorde, tali parcheggi non sono dovuti.

Garantendo nel lotto 14Ic 51 mq. 95 di verde privato, e comunque, per esigenze funzionali, mq. 88 di parcheggi privati (7 stalli) anche se non dovuti.

DATI METRICI	
Superficie fondiaria	
Sedime piazzale ad esclusivo uso della ditta Torinoleggi	Mq 640
Verde privato	Mq 95
Totale area 14Ic5.1	Mq 735
Area s6 di proprietà da recintarsi	Mq 316
Totale area recintata	mq. 1.051

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 e sosta, 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, il piazzale sarà realizzato con

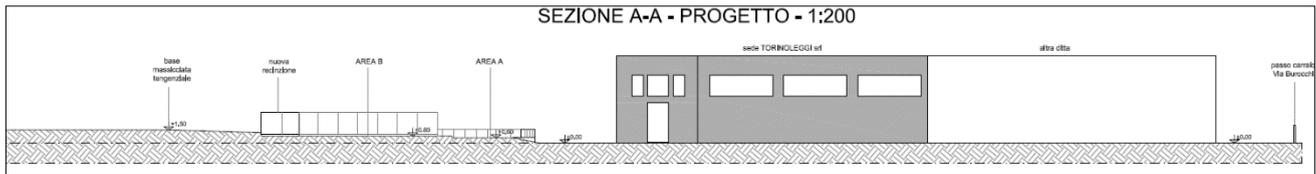
pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di raccolta e trattamento acque di prima pioggia in continuo, separando le acque di prima pioggia dalle acque di seconda pioggia, mediante uno scolmatore/bypass; si provvederà ad un adeguato trattamento delle acque di prima pioggia che, oltre a trattenere gli oli di eventuali sversamenti accidentali dei mezzi sul piazzale, trattenga anche sedimenti/rifiuti grossolani che possano trovarsi sullo stesso, convogliando successivamente le acque verso un sistema di raccolta a doppia vasca, in modo che la prima sia collegata ad una rete di irrigazione e nello stesso tempo tramite "troppo pieno" alla seconda vasca, in modo tale da garantire una quota parte di volume sempre libero per la laminazione ai fini dell'invarianza idraulica ed il ricambio dell'acqua in stoccaggio; per migliorare l'efficienza di dispersione dei due pozzi assorbenti previsti la distanza tra gli assi degli stessi, sarà non inferiore a 4 volte il loro diametro e la loro alimentazione sarà in parallelo, al fine di evitare il sovraccarico del primo manufatto.



In merito alle misure adottate per prevenire l'inquinamento che si potrebbe formare a seguito dello stazionamento dei veicoli dedicati al trasporto dei mezzi d'opera e dei mezzi d'opera stessi, nel caso di incidente scontro tra due veicoli con fuoriuscita di carburante dai serbatoi, poiché le capacità dei serbatoi dei veicoli che vengono utilizzati sono dell'ordine dei 200 litri e, quindi, considerando un evento di sversamento di 1 serbatoio in caso di concomitante precipitazione che comporta una diluizione di 15 volte, il progetto ritiene sufficiente predisporre una vasca a tenuta della capacità di mc 3. Tale vasca viene attivata esclusivamente in caso d'incidente tramite l'apertura di una valvola di sicurezza ubicata nel punto più basso posto nelle vicinanze della vasca stessa, come indicato nell'elaborato grafico sopra allegato.

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



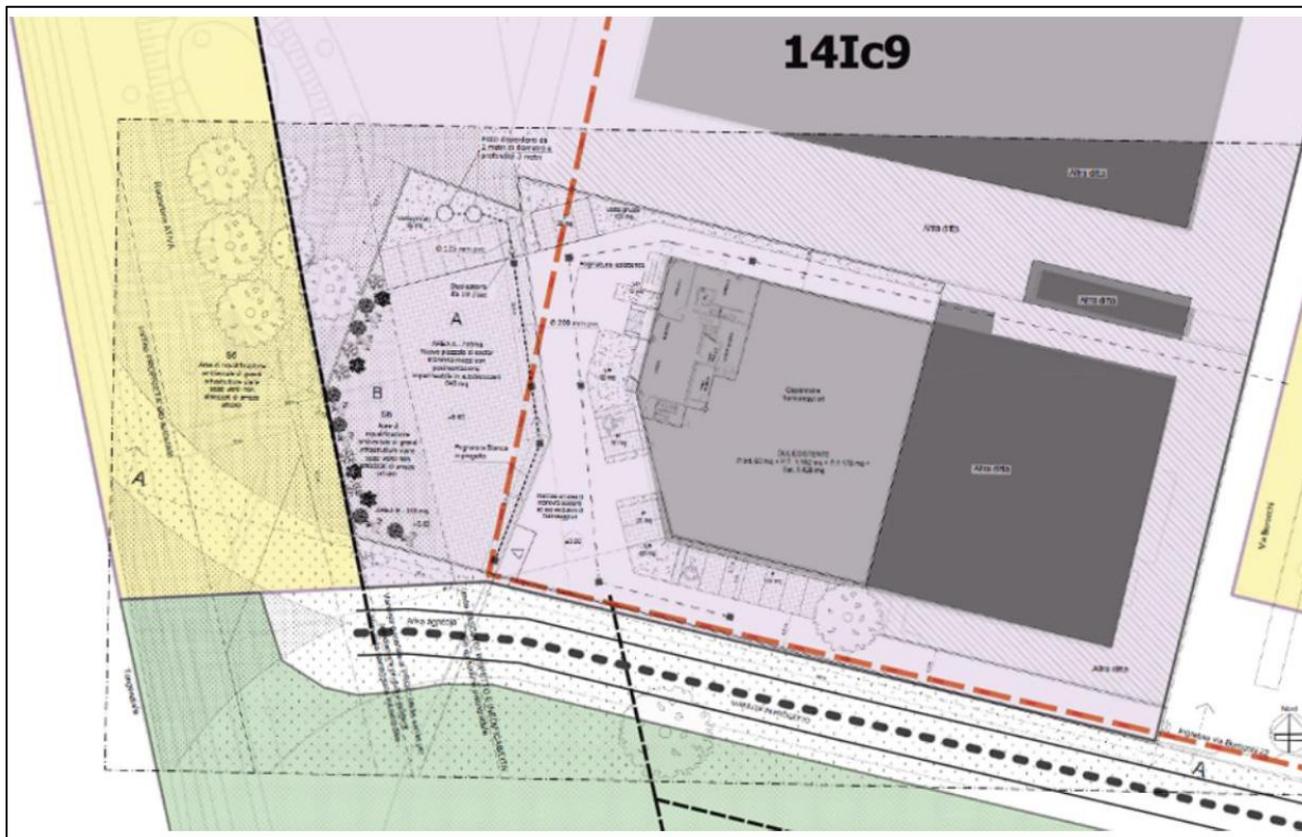
il piazzale che per la rampa si prevede la realizzazione di una pavimentazione adeguata alle manovre di mezzi pesanti con l' utilizzo un tipo di materiale cool, in grado di riflettere l'irradiazione solare e mitigare l'effetto isola di calore. Come richiesto, le acque potranno essere usate per gli utilizzi non potabili dell'azienda così da garantire un risparmio della risorsa idrica.

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 gabbiotti, 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, sarà 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.

OPERE DI COMPENSAZIONE

Poiché la realizzazione del piazzale comporta un'impermeabilizzazione di 640 mq, a seguito di incontri con i funzionari dell'Ufficio, si è stabilito, secondo l'indirizzo dato dal settore Valutazioni ambientali della Regione Piemonte, sulla base dell'importo minimo a mq. di euro 30,86 di effettuare una compensazione omologa e contestuale, individuando come area di compensazione il lotto della Bocciofila in disuso e fatiscente di via Tevere, da rigenerare, per una superficie di mq. 640, (compreso il prato adiacente da risistemare) pari alla superficie del piazzale da costruire in via Burocchi, da attuare contestualmente alla realizzazione del piazzale medesimo, con collaudo preliminare alla fine dei lavori. A tale fine è stato redatto un progetto esecutivo dell'opera, i cui elaborati fanno parte e integrante della documentazione della presente Variante SUAP.

In tema di rifiuti da demolizione, terre e rocce da scavo, amianto, in fase esecutiva, preliminarmente all'avvio delle demolizioni e degli scavi, saranno valutati gli esiti delle analisi chimiche per la caratterizzazione dei rifiuti da demolizione e la verifica dell'eventuale presenza di amianto. Saranno a carico del Proponente i costi delle eventuali procedure di smaltimento che dovessero rendersi

necessarie secondo le norme vigenti. Per la gestione delle terre e rocce da scavo dovrà farsi riferimento, oltre che al DPR 120/2017, alle Linee Guida SNPA n. 22/2019.

Saranno utilizzate preferibilmente le seguenti discariche:

Per inerti da demolizione

BETTA DI BETTA GIORGIO E BETTA MARCO s.n.c. - VENARIA REALE – via Giuseppe Cavallo 18

CAVE DRUENTO s.r.l. – DRUENTO – Strada della Barra 7

CAVE SANGONE S.p.a. -RIVALTA DI TORINO – via San Luigi 130

Per altri rifiuti

AMIAT AZIENDA MULTISERVIZI IGIENE AMBIENTALE TORINO S.p.a. COLLEGNO - Via Venaria 66

CESANO ROBERTO s.r.l. GRUGLIASCO - Strada del Portone 135/6

TIROFER s.r.l. BEINASCO - Via Frejus 24

Nello schema di convenzione sono riportate le tempistiche di progettazione ed esecuzione delle opere di compensazione ambientale, che saranno correlate ai tempi del rilascio del titolo edilizio ed all'esecuzione dello stesso, come di seguito indicato:

- contestualmente alla presentazione dell'istanza di PdC: presentazione del progetto esecutivo, da redigersi in forma semplificata con unica fase progettuale (ai sensi del comma 5 dell'art. 41 del Dlgs 36/2023) e da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale;
- entro 18 mesi dal rilascio del titolo edilizio: inizio lavori, comprovato con la trasmissione del relativo verbale sottoscritto dalla ditta appaltatrice, dal Direttore Lavori e dal CSE;
- entro e non oltre tre mesi dalla data di inizio lavori: conclusione dell'intervento, comprovata con la trasmissione del verbale di fine lavori e del Certificato di regolare esecuzione redatto ai sensi del Dlgs 36/2023 e s.m.i.