

Regione Piemonte
CITTA' DI SETTIMO TORINESE



progetto:

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

**POLO LOGISTICO E RECUPERO DEL NUCLEO DI CASCINA
FIORITA A FUNZIONI RICETTIVO**

ubicazione:

Via Pietro Nenni - Strada Cebrosa

identificativi catastali:

Foglio 15 particelle 11 - 56 - 96

i progettisti:

Arch. MORINO Andrea
C.F. MRNDR68C11L219D

Geom. PAGLIERO Gianluigi
C.F. PGLGLG52A16I024D

il committente:

Società GRIM s.r.l.
con sede in Torino via Lungo Stura Lazio n. 76
P.IVA: 08284770016

Legale Rappresentante:
Sig. Antonino GRAGLIA
C.F.: GRGNNN78B21L219C

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

scala disegno:

data di stampa:

aggiornamento:

tavola:

11/04/2019

16/05/2019

A

disegnato da:

verificato da:



www.dimensioni.to.it

DIMENSIONI professionisti associati

architetto MORINO Andrea architetto MARTINELLI Massimo geometra PAGLIERO Gianluigi geometra FAISSINGHER Andrea
via Volta 13 - SETTIMO T.SE via Palmieri 25 - TORINO tel +39 011 0341954 P.IVA 04673350015

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di polo logistico e recupero della Cascina Fiorita.

Premesse

L'utilizzatore opera nel settore della movimentazione e logistica per il trasporto di autovetture, veicoli industriali, veicoli movimento terra e mezzi agricoli prelevandoli dai siti di produzione e dai centri di distribuzione per consegnarli ai centri di vendita.

La ditta che attualmente è insediata nella sede di Torino in via Lungo Stura Lazio 79 ha esigenza di delocalizzare in parte la sua attività ed ha individuato nel settore nord-est dell'area metropolitana, ed in specifico negli immobili in esame, il centro per il futuro sviluppo dell'attività.

Ambito di intervento

L'area oggetto di intervento è ubicata nel settore nord-est del comune in posizione intermedia e prossima alle due grandi reti di comunicazione, l'autostrada Torino-Aosta a nord e l'autostrada Torino-Milano a sud.

La perimetrazione dell'intervento comprende:

- il nucleo ex rurale della cascina Fiorita su strada Cebrosa con la sua area di pertinenza di 4.220,00 mq catastali,
- il terreno, attestato in maggior parte su via Nenni di mq. 49.788,00 catastali.

Individuazione catastale

Al Catasto Terreni gli immobili sono compresi nel foglio 15 e risultano così individuati:

- mappale n° 56, fabbricato rurale, a 42,20;
- mappale n° 96, seminativo irriguo, ha 4, a 94, ca 89;
- mappale n° 11, bosco misto, a 2 ca 99.

e così complessivamente mq 54.008,00 catastali.

Previsioni urbanistiche

Gli immobili in esame ai sensi della variante n° 36 al P.R.G.C. vigente approvata con delibera di C.C. n° 17 del 25/02/2019 hanno mantenuto la individuazione urbanistica Pi15 della zona.

Con tale variante di PRG a fronte di una utilizzazione urbanistico-edilizia di 20.000,00 mq di Sul prevista per il terreno dalla variante n° 24 ed un rapporto di copertura di $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria oltre al mantenimento di superficie e volume del nucleo rurale della cascina Fiorita, la nuova previsione urbanistica riduce sensibilmente l'utilizzazione attestata ora a 10.000,00 mq di Sul e Sc per il terreno e alle confermate possibilità in termini

quantitativi per la cascina.

Oltre a ciò la variante 36 specifica che il soddisfacimento degli standard di legge pari al 20% della superficie territoriale, non subordinati a cessione, è finalizzato alla formazione di aree di mitigazione ambientale nella parte terminale est dell'area e di una fascia filtro sul fronte nord e lungo la strada Cebrosa mediante una adeguata cortina arborea in piena terra.

Procedura

Per la realizzazione dell'intervento, venendo meno i presupposti che avevano indirizzato la progettazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, secondo le previsioni urbanistiche precedenti, è stata definita una procedura con permesso di costruire convenzionato che, oltre a disciplinare le fasi di attuazione, regola gli aspetti connessi alla mitigazione del rischio idrogeologico.

Interventi

Relativamente al terreno produttivo è prevista la formazione di un piazzale di sosta in parte destinato ai mezzi aziendali ed in parte alla formazione di un parcheggio protetto ad uso di tutti gli autotrasportatori. E' altresì prevista un'area destinata alla futura formazione di un impianto distribuzione carburanti nella parte opposta verso l'area di mitigazione ambientale.

In posizione centrale del piazzale, sul fronte di via Nenni, è prevista la costruzione di un edificio di quattro piani fuori terra da destinare ad uffici e servizi della attività.

In posizione più defilata verso la Cascina la realizzazione di un basso fabbricato destinato agli usi igienici del personale autotrasportatore.

Per la cascina è invece previsto un intervento di recupero per la realizzazione di un centro ricettivo ricreativo al servizio degli insediamenti produttivi industriali e terziari esistenti nella piattaforma Cebrosa.

Le condizioni di forte degrado in cui versa l'immobile orientano il recupero con intervento di ristrutturazione con demolizione-ricostruzione, così come anche recepito dalla Variante 36 al P.R.G.C.

La Cascina Fiorita

Come meglio evidente dalla tavola di rilievo la cascina, con impianto a corte aperta, è strutturata in quattro corpi di fabbrica.

- corpo "A" il vecchio nucleo abitativo a manica doppia ortogonale a strada Cebrosa;
- corpo "B" il nucleo rurale con stalla al piano terreno e fienile soprastante, a manica semplice, in prosecuzione al corpo A.
- corpo "C" deposito, tettoia e stalla su due piani, e parte terminale ad uno, a manica semplice sul lato inferiore (lato est del nucleo), ortogonale ai due precedenti e da essi tramediato dall'accesso carraio al cortile

- corpo "D" su strada Cebrosa, sul lato opposto del cortile rispetto al corpo C, destinato a tettoia a tutta altezza.

Come meglio indicato nelle dimostrazioni inserite in tavola 2.1 il complesso sviluppa una volumetria di mc. 7055,02 compresa in una superficie coperta di mq. 956,14 che a progetto vengono rispettate.

A progetto viene riproposto il medesimo impianto a corte aperta unitamente alla articolazione dei vari corpi nel rispetto di ubicazione e sagome e di posizione dell'accesso carraio attuale.

Il progetto propone l'utilizzo a struttura ricettiva con camere, ristorazione e servizi vari nei corpi "A", "B", parte del "C" e al piano primo del corpo "D"; depositi e locali tecnici in parte del corpo "C" e sala riunioni, convegni e relativi servizi al piano terreno nel corpo "D".

Il cortile viene recuperato a funzioni accessorie esterne dell'attività.

Nell'area a nord del nucleo è prevista la realizzazione di un parcheggio al servizio dell'attività.

I fabbricati produttivi

Il fabbricato a servizi per uffici e funzioni accessorie dell'attività (fabbricato "B") è pensato a quattro piani fuori terra di superficie lorda pari a mq. 1.231,03.

I collegamenti verticali (scala ed ascensore) sono ubicati in posizione centrale.

In relazione alla attuale indefinibilità delle funzioni allocabili nei vari livelli dell'edificio, in corso di valutazione, a progetto vengono rappresentate le funzioni primarie di distribuzione e igienico-sanitarie demandando ad una futura variante la individuazione per funzioni ed articolazione dei locali.

La soluzione architettonica configura un edificio a forma parallelepipedica compatta movimentata da arretramenti ai vari livelli in soluzione d'angolo o lineare per la formazione di balconi o terrazzi che offrono il presupposto per realizzare quinte di diverso colore.

Il fronte di accesso è caratterizzato, ai piani superiori, da un avancorpo a vetratura continua, come pure il fronte contrapposto che si presenta con una vetratura continua in corrispondenza del vano scale emergente dal piano della facciata, a partire da metà del piano primo fino al livello del lastrico di copertura dove forma un volume omogeneo a copertura piana con parapetti utilizzati per la visualizzazione dell'insegna aziendale.

Il basso fabbricato al servizio degli autotrasportatori (fabbricato "C") comprende i servizi igienici in due blocchi, maschi e femmine, di docce, lavabi e tazze wc.

La sistemazione dell'area di sosta mezzi

La piattaforma per lo stazionamento dei mezzi sarà realizzata con conglomerato bituminoso su sottofondo in misto granulare anidro steso su cassonetto in naturale, entrambe ben compattati.

La sistemazione del piazzale sarà realizzata con le pendenze necessarie a creare una rete di smaltimento acque meteoriche dimensionata per non creare ostacolo ai mezzi articolati

dimensionalmente più ingombranti. A tal fine, pur in relazione alle grandi dimensioni dell'area, nella sistemazione della medesima si eviteranno dislivelli superiori a cm 9-10 per evitare il raschiamento del fondo da parte delle bisarche.

Gli stalli, secondo la disposizione meglio individuata a progetto, sono dimensionati per consentire l'agevole manovra di stazionamento di mezzi articolati (mediamente m. 4,00 x 20,00).

In una fase successiva verranno definite le superfici che saranno destinate allo stallo dei mezzi aziendali e quelle relative al parcheggio protetto. Quest'ultimo avrà le caratteristiche di essere accessibile solo tramite tornelli pedonali ed accessi veicolari controllati da telecamere. Dovendo garantire l'impenetrabilità dall'esterno e la protezione di persone e mezzi all'interno si è prevista una recinzione esterna prefabbricata con un disegno in parte a mattoni ed in parte intonacata con di altezza 2,50 in conformità del regolamento edilizio. Per mitigare l'impatto sono stati previsti dei filari di alberi adiacenti a tali recinzioni come meglio definito nella allegata relazione del verde

Area riservata alla futura realizzazione di impianto distribuzione carburanti

Una parte della superficie del lotto e precisamente quella intermedia al piazzale sosta mezzi e all'area di compensazione ambientale viene riservata alla futura realizzazione ad un impianto di distribuzione carburanti che sarà oggetto di separata istanza.

La stessa risulta esterna all'area di vincolo R.I.R.

La sistemazione ambientale

Per rispondere alle prescrizioni della variante parziale n° 36 al P.R.G.C. è necessario garantire la permeabilità del suolo in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

La superficie territoriale, quantificata da rilievo in mq. 53.666,11, deduce un'area permeabile minima di mq. 10.733,22 che a progetto è distribuita sul lotto come segue:

- corridoio verde su strada Cebrosa in prosecuzione del fronte edificato;
- corridoio verde sul retro del lotto verso il territorio agrario confinante;
- area verde nel tratto terminale del lotto a confine est;

per un totale di mq. 11.549,52 a cui vanno comunque aggiunte le aree a verde armato previste per il parcheggio afferente l'attività ricettiva.

Ognuna di queste aree sarà piantumata con essenze di basso e alto fusto meglio individuate sulla relazione specifica del verde allegata al progetto.

Smaltimento meteorico – invarianza idraulica

La rete di fognatura bianca ha lo scopo di raccogliere e scaricare le acque meteoriche dell'area, sia quelle provenienti dagli edifici, sia quelle provenienti dai piazzali e dalle strade di servizio delle aree di pertinenza.

Sulla base delle indagini condotte le acque saranno interamente recapitate all'interno del corpo idrico del Rio Rabelotto, che lambisce l'area di intervento sul confine a nord-est.

Il dimensionamento della rete e le tecniche costruttive della rete stessa e dell'intero sistema di raccolta e regimazione verrà progettato con l'obiettivo di garantire la minimizzazione degli apporti alla rete esistente anche nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G.C..

La quantificazione del volume invasabile complessivo è stata realizzata con riferimento alla relazione idrogeologica allegata e sulla base di metodo di calcolo fornito dal competente servizio dell'Ufficio Tecnico comunale.

Le acque meteoriche, provenienti dai parcheggi saranno convogliate nel bacino previsto in corrispondenza dell'area verde a confine est predisposto per garantire l'invarianza idraulica e da questo sfiorate nel Rio Rabelotto.

Prima dell'immissione nel laghetto le stesse saranno trattate in vasche di trattamento di prima pioggia.

Permeabilità dei suoli

Con riferimento alla nota 15.24 dei quadri sinottici allegati alla variante n. 36 del PRG nella quale si specifica che deve essere prevista la permeabilità del 20% della superficie territoriale pari a mq. 10.733,22 si precisa che tale parametro è soddisfatto dalla quota di mq. 10.945,91 di verde in piena terra previsti, come meglio evidenziato nei conteggi riportati nella tavola 2.1.

Arch. Andrea MORINO

Geom. Gianluigi PAGLIERO