

STUDIO TECNICO
Geometra MEANO Massimo

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI TORINO

PARERE PREVENTIVO PER ISTANZA DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO E
PROVVEDIMENTO UNICO
ai sensi del DPR 07.09.2010, N. 160

"AMPLIAMENTO IMPIANTO PRODUTTIVO"

RICHIEDENTI: **VIBROLUX S.r.l.**

Sede legale: Via Don Emilio Berto, 6 - 10097 SANT'AMBROGIO (TO)

Codice fiscale e partita IVA: 08270030011

Legale rappresentante: MAGNETTO Morris
(Utilizzatrice)

VIBROLUX S.R.L.

MO.MA. Immobiliare S.a.s.

Sede legale: Via Don Emilio Berto, 6 - 10097 SANT'AMBROGIO (TO)

Codice fiscale e partita IVA: 08217580011

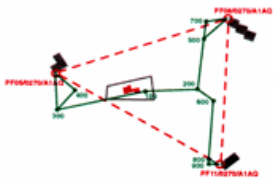
Legale rappresentante: MAGNETTO Morris
(Proprietaria degli immobili)

ELABORATO: **RELAZIONE TECNICA**

Data: 18 agosto 2015

IL PROGETTISTA: Massimo geom. MEANO
Corso Laghi, 26 – 10051 AVIGLIANA (TO)
Tel. 011.931.17.42

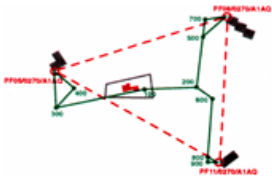




STUDIO TECNICO
Geometra MEANO Massimo

INDICE

1 - INTRODUZIONE	3
2 – ATTUALE SITO INDUSTRIALE	3
3 – ESIGENZE SPAZI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	4
4 - AREE PER L'AMPLIAMENTO	4
5 –DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE	5
6 – VARIANTE URBANISTICA E PROGETTO	5
7 – PROGETTO AMPLIAMENTO	6



1 - INTRODUZIONE

La ditta VIBROLUX S.r.l. fa capo al Sig. MAGNETTO Morris di cui è il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Essa svolge attività altamente specializzate nella pulizia e lucidatura di qualsiasi elemento in acciaio, ferro, alluminio, ottone, etc. per il successivo impiego a 360 gradi sia in campo meccanico che motoristico.

La sede legale e produttiva è sita in Comune di Sant'Ambrogio di Torino in Via Don Emilio Berto n°6.

La VIBROLUX S.r.l. è utilizzatrice degli immobili mentre la proprietà è in capo alla società MO.MA. immobiliare S.a.S. di MAGNETTO Morris & C. sempre in capo al Sig. MAGNETTO Morris, di cui è il socio accomandatario ed avente sede anch'essa in Sant'Ambrogio di Torino in Via Don Emilio Berto n°6.

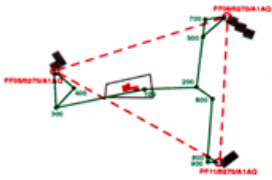
Come si può evincere dall'unità "Relazione industriale" a far data dal 2001 la VIBROLUX S.r.l. è in forte crescita ed ha necessità di ulteriori spazi sia per la rilocalizzazione delle attrezzature esistenti per ottimizzare i cicli produttivi sia per l'acquisto di nuove attrezzature e linee produttive, al fine di soddisfare le diverse e crescenti esigenze ed ordinativi della consolidata clientela.

2 – ATTUALE SITO INDUSTRIALE

L'attuale sito industriale in Comune di Sant'Ambrogio di Torino interessa i seguenti mappali:

F. 18, particella: - n. 408 mq 2485.00

di cui Mq. 622.00 circa, benchè costituiscano area di parcheggio e movimentazione elementi di produzione, ricadono in ambito agricolo, a fronte della delimitazione del comparto produttivo che transita sul filo fabbrica del capannone esistente.



La superficie attualmente coperta che deriva da Strumento Urbanistico Esecutivo di cui alla Convenzione Edilizia del 15/11/1999, misura complessivamente 918.00 mq a cui potrebbero essere aggiunte le potenzialità edificatorie offerte dalla L.R. n. 20/2009, ma la conformazione del lotto di pertinenza ricadente in ambito produttivo non ne consentono lo sfruttamento.

3 – ESIGENZE SPAZI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

L'altissima specializzazione e raffinatezza del prodotto derivato dalle lavorazioni in capo alla VIBROLUX S.r.l., costituiscono motivo di ordinativi crescenti dei partner operanti in campo automobilistico per i più blasonati marchi quali AUDI, BMW, MERCEDES, VOLKSWAGEN nonché FIAT.

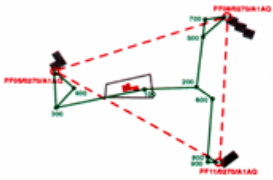
Le tecnologie in tale ambito evolvono velocemente e con loro anche le lavorazioni sui singoli elementi motoristici e non necessitano sempre più di lavorazioni specifiche e particolari, che naturalmente implicano l'ammodernamento e l'implemento delle attrezzature e segmenti produttivi per la loro produzione.

Per far fronte a tali evoluzioni e naturalmente anche alle altre lavorazioni più classiche già ordinate e programmate occorre poter disporre di un ampliamento dello stabilimento entro il biennio 2015-2016. La porzione adibita ad uffici e già collocata nel capannone esistente risulta dimensionalmente adeguata e non sarà oggetto di intervento.

4 - AREE PER L'AMPLIAMENTO

In Previsione delle esigenze di espansione della VIBROLUX S.r.l., la società MO.MA S.a.s., che fa capo allo stesso MAGNETTO Morris, ha acquistato nel tempo, in comune di Sant'Ambrogio di Torino i seguenti terreni contigui allo stabilimento:

F. 18, particelle:	- n. 410 mq	135.00 (già produttivo AP)
	- n. 473 mq	540.00
Superficie totale	mq	675.00



STUDIO TECNICO
Geometra MEANO Massimo

Pur facendo già parte del sito produttivo, in quanto inglobato nella recinzione perimetrale dello stabilimento, una residua porzione del mappale 408 ricade ancora in ambito agricolo, pertanto la relativa superficie sarà inglobata nel presente progetto di Variante Urbanistica, pertanto alle superfici sopra citate si aggiungono:

F. 18, particella - n. 408/b mq 622.00

per un totale di:

F. 18, particelle:	- n. 473	mq	540.00
	- n. 408/b	mq	622.00
Superficie totale		mq	1162.00

Tali aree formano un sol corpo servito dalla strada pubblica Via Don Emilio Berto, totalmente urbanizzate.

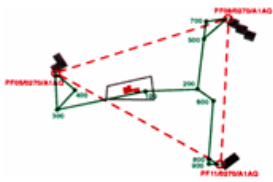
5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Il vigente PRGC individua le suddette aree (ad eccezione del mappale 410 già AP) con destinazione agricola mentre la variante generale di PRGC approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 13/06/2008, e successivamente revocata, individuava tali aree, in ambito Pi3 – aree a destinazione d'uso produttiva in progetto.

6 – VARIANTE URBANISTICA E PROGETTO

Per la realizzazione dell'ampliamento si rende necessario destinare ad attività produttive le aree di cui al precedente punto 4), rappresentate nell'unito elaborato planimetrico, della superficie complessiva di mq 1162.00 a cui si aggiungono Mq. 135.00 del mappale 410 già a destinazione produttiva la cui potenzialità edificatoria non è ancora stata utilizzata.

Su tale aree dovrà essere consentita l'edificazione con rapporto di copertura sino al 50 % delle superficie territoriale con altezza massima di metri 10,00



A tal fine la VIBROLUX S.r.l. e la MO.MA. S.a.s. rispettivamente in qualità di utilizzatrice dell'insediamento industriale e proprietaria dei beni immobili, intendono avvalersi del procedimento e provvedimento unico a sensi del D.P.R. 7.9.2010 n. 160 per attribuire alle suddette aree la destinazione d'uso produttiva e per realizzare gli edifici indicati negli elaborati progettuali allegati.

7 – PROGETTO AMPLIAMENTO

La variante urbanistica di cui al precedente punto 6), considerata la superficie territoriale delle aree attigue allo stabilimento tutt'ora agricole, pari a mq 1162.00 e la superficie territoriale del mappale 410 pari a Mq. 135.00 già ad uso produttivo, per un totale di Mq. 1297.00, consentirebbe di realizzare una superficie coperta di mq 648.50

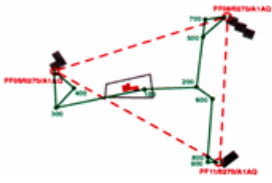
L'ampliamento in progetto prevede una superficie coperta di circa mq 643.65, da destinarsi interamente a capannone produttivo che sommato al fabbricato esistente avrà un'incidenza globale sulla superficie territoriale del 49.20% circa.

La tipologia costruttiva della porzione in ampliamento, manterrà caratteristiche inalterate rispetto alla porzione esistente. Benchè, la ditta prefabbricatrice del capannone esistente sia ormai fallita da anni, si è ritrovato nuovo costruttore che garantisce la completa e più ampia similarità del nuovo manufatto al preesistente, evitando così scostamenti estetici e cromatici che potrebbero rendere dal punto di vista estetico troppo impattante l'intervento perpetrato.

L'area oggetto di intervento non ha grande consistenza territoriale, pertanto, verranno mantenuti gli accessi esistenti alla pubblica via e riorganizzate le aree di manovra interne al fine di ottimizzare gli spazi per il carico/scarico materie prime e lavorate.

Per lo stesso motivo e nel rispetto della nuova deliberazione del Consiglio Comunale di Sant'Ambrogio n. 19/2015 non verranno effettuate alcune dismissioni, bensì verrà monetizzata l'intera area dovuta per servizi pubblici e corrispondente a Mq. 116.20.

Inoltre il progetto di ampliamento prevede:



STUDIO TECNICO
Geometra MEANO Massimo

- la realizzazione aree a verde e parcheggi privati interni che soddisfano ampiamente gli standard urbanistici e le future necessità aziendali;
- la sistemazione con modalità ancora in corso di definizione del fossato a cielo aperto presente sul fianco della Via Don Emilio Berto in prossimità del confine sud ovest della proprietà MO.MA. S.a.s., ricadente, però, su aree di altra proprietà.

Quanto sopra esposto viene integrato con gli elaborati grafici di progetto, nei quali viene data dimostrazione delle caratteristiche tipologico/dimensionali dell'ampliamento oggetto della presente variante urbanistica.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti

Geom. MEANO Massimo