



Maggio 2016

Progettista:

**Oscar BATTAGLIOTTI** architetto

Ordine degli architetti di Torino N° 4278

c.f. BTT SCR 72L29 A518W

Proponente:

**BUILDING & LANDS S.r.l.**

p.lva 05977660017

C.so Duca degli Abruzzi, 2

101128 | TORINO

Collaboratori:

**Manuela Solero** architetto

VERSIONE 03

## NUOVA COSTRUZIONE di FABBRICATO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE – COMMERCIALE

A seguito di proposta di **VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.R.G.C.** ai sensi dell'art.17 bis comma 4 della L.R. 56/77 s.m. e i.

RIVOLI (TO) – Strada del Fornas s.n.c.

**LOTTO A**

Contenuto :

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

ALL. **A**

**OB|A**  
**studio di Architettura**

I Corso Laghi n°. 6  
T Avigliana (TO) | 10051  
P +39 011.93.11.358  
E 10749240015  
U posta@obastudio.it  
www.obastudio.it



Oscar Battagliotti Architetto

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### 1 INQUADRAMENTO

L'area oggetto dell'intervento è localizzata nel Comune di Rivoli, lungo la Strada del Fornas, in zona periferica al centro abitato, adiacente al centro commerciale "Auchan". L'intero lotto è censito al catasto terreni del Comune di Rivoli (TO) al Foglio 4, mappali 259-261-290-291-293-295-297-298-299.

La presente istanza di Permesso di Costruire viene presentata unitamente alla proposta di **VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 bis comma 4 della L.R. 56/77 s.m. e i.** per trasformare l'Ambito normativo dell'area in oggetto da At1 *"Aree agricole di particolare tutela ambientale"* in due nuove Aree Normative **Sa1-Sa2** (*Aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie e per infrastrutture a servizio della circolazione*).

L'area è attualmente oggetto di convenzione urbanistico edilizia stipulata fra il Comune di Rivoli e la Soc. Building & Lands S.r.l, ai sensi dell'art.49/5 della L.R. 55/1977 con rogito Notaio Giancarlo Biino in data 03/11/2011, Rep. N. 30664/15418, relativa a permessi di costruire convenzionati in Area Normativa "AT1 – agricola" del P.R.G.C., successivamente modificata in data 03/07/2012 con rogito Notaio Giancarlo Biino, Rep. N. 31938/16134. Tale convenzione prevede un progetto di massima con la suddivisione dell'area oggetto di intervento in n.5 lotti (A-B-C-D-E) e la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti dotato di attività connesse ed integrative quali : attività ristoro, attività autofficina gommista ricambi ed accessori, attività autolavaggio. Allo stato attuale, a seguito della suddetta convenzione, parte del disegno progettuale risulta già concretizzato con la realizzazione del distributore di carburanti sul lotto D.

Il progetto in oggetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione artigianale-commerciale da realizzarsi sul **LOTTO A**, come previsto in convenzione, ma non più legato all'attività principale del distributore di carburanti, bensì un'attività autonoma. A tal fine si presenta contestualmente al presente progetto la proposta di variante urbanistica semplificata (art.17-bis c.4 L.R. 56/77 e s.m.i.) per la trasformazione dell'area in Aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie.

**2** **PRESCRIZIONI DEL P.R.G.C. COME DA PROPOSTA VARIANTE SEMPLIFICATA Art.17-bis c.4**

Denominazione dell'area	Sa1
Classificazione dell'area	Aree di riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie e per infrastrutture a servizio della circolazione
Destinazione d'uso	ATTIVITA' COMMERCIO AL DETTAGLIO (Come stabilito dall'Art.24 dell'Allegato A alla D.G.R. 563-13414/99 e s.m.i.) ATTIVITA' DEL SETTORE SECONDARIO-TERZIARIO A SERVIZIO DELL'AUTOMOBILE SPAZI VERDI NON ATTREZZATI DI ARREDO URBANO
Indice di densità territoriale	0,19 mq/mq
Altezza max.	7,50 m
Distanze dai confini	5 m
Superficie area di vendita massima	250 mq
Sup. permeabile	10% Sup. territoriale
Parcheggio	Art. 6.3 N.t.A - Art. 25 D.C.R. n. 59-10831

### 3 QUANTITA' IN PROGETTO

Qui di seguito vengono riportate le quantità in progetto, così come meglio evidenziate e dimostrate nella Tav. 1 allegata alla presente istanza.

Distribuzione S.L.P. sui Lotti	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE Totale Ambito Sa1 = 6.791 mq</b>	
<b>S.L.P. max realizzabile = Indice territoriale x Sup. territoriale = I.t. x S.t. = 0,19 x 6.791 = 1.290,29 mq</b>	
<b>S.L.P. in progetto Lotto A = 450,00 mq</b>	
<b>S.L.P. in progetto Lotto B = 790,00 mq</b>	
<b>S.L.P. Totale in progetto = 1.240,00 mq &lt; 1.290,29 mq</b>	

COMPUTI PLANIVOLUMETRICI					
Descrizione		Da P.R.G.C.		Min/Max	in PROGETTO
A	SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (S.L.P) (Art. 2.8 N.t.A.)	0,19 x S.f.		Da tabellina sopra per Lotto A 790 mq	(39,60 x 20,40) - (2,30 x 8,90) = 787,37 mq < 790,00 mq
B	SUPERFICIE TERRITORIALE (S.t.) (Art. 2.2 N.t.A.)			-	3.989,39 mq
C	SUPERFICIE FONDIARIA (S.f.) (Art. 2.3 N.t.A.)			= ( B - G )	3.989,39 - 885,15 = 3.104,24 mq
D	VOLUME			S.L.P. x Hm	787,37 x 6,60 = 5.196,64 mc
E	SUP. UTILE DI VENDITA (S.U.V.)	Art. 2.9 N.t.A.		Max = 250 mq	Sup. di VENDITA (S.U.V.) = 250,00 mq
F	ALTEZZA			7,50 m	7,30 m
G	STANDARDS Art. 21 L.R. 56/77			100% S.L.P = 787,37 mq di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico min. park pubblico = 787,37x0,50 = 393,68 mq	Pp1 + Vp1 + Vp2 + Vp3 = 599,50 + 10,90 + 233,28 + 41,47 = = 885,15 mq > 787,37 mq Park pubblico = 599,50 mq > 393,68 mq
H	PARCHEGGIO PUBBLICO (Art. 21 L.R. 56/77) (Art. 6.3 comma 2a NtA)	50% S.L.P. = 787,37 x 0,5 = 393,68 mq			Pp1 = 559,50 mq > 518,68 mq
		+ $\frac{1}{2}$ 100% S.U.V. = 250 / 2 = 125,00 mq			
		Tot. Min. = 518,68 mq			
I	PARCHEGGIO PRIVATO (Art. 6.3 comma 2b N.t.A.)	a) 100% della S.U.V. di cui almeno la metà ad uso pubblico;			Pr1 + Pr2+ Pr3 = 87,50 + 40,00 + 30,00 = = 157,50 mq > 157,47 mq
		$\frac{1}{2}$ 100% S.U.V. = 250 / 2 = 125,00 mq			
		b) 20 % della S.L.P. la cui quota può essere compresa all'interno della quota di parcheggio privato di cui al punto a) 20% S.L.P. = 787,37 x 0,2 = 157,47 mq			
L	SUP. PERMEABILE	10% S.t. = 3.989,39 x 0.10 = 398,94 mq			Vp1+Vp2+Vp3+Vr1+Vr2 = 622,20 mq > 398,94 mq

#### 4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il lotto A in oggetto ha una superficie territoriale di 3.989,39 mq, sul quale è prevista la realizzazione di un fabbricato commerciale di 787 mq di Superficie Lorda di Pavimento.

Il nuovo fabbricato ospiterà in parte un'attività di vendita al dettaglio non food , con superficie di vendita inferiore a 250 mq ed in parte sarà destinato ad attività di autofficina, riparazione auto e moto e revisione per una superficie di circa 298 mq, comprendente anche i locali di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, uffici, ecc.

Il fabbricato sarà realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato, avente resistenza al fuoco pari a REI 120, ed avrà un'altezza interna, all'intradosso delle strutture, pari a mt 5,50.

Tutti gli ambienti saranno dotati di impianto di climatizzazione. Gli impianti saranno posizionati in un'apposita area in copertura, il cui accesso è garantito da una scala metallica esterna, a pioli con protezione, posta sulla facciata ovest del fabbricato.

L'edificio sarà dotato di evacuatori di fumo e di calore (EFC) , posti in copertura, ove necessari.

Nella Tav. 2 di progetto sono riportate le verifiche dei conteggi areo-illuminanti di tutti i locali.

L'area officina prevede n.7 postazioni auto accessibili ognuna da un portone di ingresso del tipo sezionale.

Il magazzino sarà un del tipo non presidiato, dotato di una superficie minima areo-illuminante  $> 1/30$  della superficie del locale, ed avrà accesso diretto allo spazio adibito alla vendita mediante una doppia porta REI 120. I locali di servizio quali i due spogliatoi, distinti per sesso, con i relativi servizi igienici per il personale, il locale archivio e il locale pausa-ristoro avranno una controsoffittatura ad h.3,00 m.

Il fabbricato è inoltre dotato di due locali per il deposito degli oli. Tali locali avranno una compartimentazione REI 120 ed accesso diretto dall'esterno, mediante una porta grigliata.

La porzione del fabbricato adibita alla vendita ospiterà l'attività di vendita di prodotti al minuto connessi all'attività di autofficina, quali accessori e ricambi per auto e moto, pneumatici, ecc. Da una zona di ingresso-attesa si potrà accedere direttamente all'area adibita alla vendita nonché ad un servizio igienico a servizio del pubblico, accessibile anche ai disabili.

## 5 AREE AD USO PUBBLICO

Sul Lotto A in oggetto è prevista la realizzazione di aree adibite a verde e a parcheggio pubblico secondo i dettami dell'Art.21 della L.R. 56/77 nonché aree ad uso pubblico secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Per la verifica e l'individuazione delle aree a servizio pubblico in progetto si rimanda alla Tav.1 allegata. Si precisa che tali aree saranno, a seguito dell'approvazione e realizzazione delle opere, oggetto di frazionamento e verranno assoggettate ad uso pubblico mediante atto notarile.

## 6 SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE

Il nuovo fabbricato sarà dotato di un impianto di fognatura, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, collegato direttamente alle reti di smaltimento principale, poste lungo la Strada del Fornas, nonché di un impianto per il recupero delle acque meteoriche.

A tal proposito si rimanda agli elaborati progettuali allegati alla presente istanza a firma della Energy Engineering S.r.l.

## 7 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

L'approvvigionamento idrico del fabbricato è previsto mediante collegamento alla tubazione principale dell'acquedotto, secondo le modalità prescritte dalla soc. SMAT.

## 8 ELENCO ELABORATI

**Fanno parte della presente progettazione:**

Tav. 1: "Estratti – Planimetrie – Computi" ;

Tav. 2: "Piante - Prospetti - Sezioni" .

Per tutto quanto qui non previsto, si rimanda alla normativa vigente.

Il Progettista  
Dott. Arch. Battagliotti Oscar

