



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 COMMERCIALE-SOMMINISTRAZIONE

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 B

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 commerciale-somministrazione da realizzarsi sul **LOTTO B**, 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			
SUPERFICIE TERRITORIALE Totale Ambito Sa1 = 6.791 mq S.L.P. max realizzabile = Indice territoriale x Sup. territoriale = I.t. x S.t. = 0,19 x 6.791 = 1.290,29 mq S.L.P. in progetto Lotto A = 450,00 mq S.L.P. in progetto Lotto B = 790,00 mq S.L.P. Totale in progetto = 1.240,00 mq < 1.290,29 mq			
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 B 450 mq	(26,47 x 17,00) = = 450,00 mq
B SUPERFICIE TERRITORIALE (S.t.) (Art. 2.2 N.t.A.)		-	3.353,15 mq
C SUPERFICIE FONDARIA (S.f.) (Art. 2.3 N.t.A.)		= (B - G)	3.353,15 - 553,37 = 2.797,78 mq
D VOLUME		S.L.P. x Hm	450,00 x 5,40 = 2.430 mc
E SUP. UTILE DI VENDITA (S.U.V.)	Art. 2.9 N.t.A.	Max = 250 mq	Sup. di SOMMINISTRAZIONE / VENDITA (S.U.V.) = 229,15 mq
F ALTEZZA		7,50 m	6,50 m
G STANDARDS Art. 21 L.R. 56/77		100% S.L.P. = 450,00 mq di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico min. park pubblico = 450,00x0,50 = 225,00 mq	Pp1 + Vp1 + Vp2 = 351,26+187,27+16,84 = = 555,37 mq > 450,00 mq Park pubblico Pp1= 351,26 mq > 225,00 mq
H PARCHEGGIO PUBBLICO (Art. 21 L.R. 56/77) (Art. 6.3 comma 2a NtA)		50% S.L.P. = 450,00 x 0,5 = 225,00 mq + $\frac{1}{2}$ 100% S.U.V. = 229,15 / 2 = 114,57 mq Tot. Min. = 339,57 mq	Pp1 = 351,26 mq > 339,57 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; $\frac{1}{2}$ 100% S.U.V. = 229,15 / 2 = 114,57 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. = 450,00 x 0,2 = 90,00 mq	Pr1 = 353,60 mq > 114,57 mq
L PARCHEGGIO D.G.R. n.85-13268 (ALLEGATO A - Art.8)		N = 8 + 0,12 * (S-100) N = numero di posti a parcheggio S = superficie di somministrazione N = 8 + 0,12 * (229-100) = 24 posti Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna Sup. = 24 posti x 26 mq = 624 mq	Pp1 + Pr1 = 351,26 + 353,60 = = 704,86 mq > 624,00 mq
O SUP. PERMEABILE		10% S.t. = 3.353,15 x 0.10 = 335,31 mq	Vp1+Vp2+Vr1+Vr2 = 1.756,23 mq > 335,31 mq

4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il lotto B in oggetto ha una superficie territoriale di 3.353,15 mq, sul quale è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale di 450 mq di Superficie Lorda di Pavimento.

Il nuovo fabbricato ospiterà un pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, ad un solo piano fuori terra, con un locale adibito alla somministrazione di superficie inferiore a 250 mq. Completano l'edificio il locale cucina, l'area lavaggio, la cella frigo, un ufficio, i servizi igienici per il pubblico e quelli per il personale annessi gli spogliatoi.

I locali di servizio e l'ufficio saranno controsoffittati ad h=2,70, mentre la cucina avrà un'altezza interna pari a 3,50 m. e la sala di somministrazione pari a 4,50 m.

Tutti i locali sono areoilluminati in maniera naturale garantendo una superficie areoilluminata pari ad almeno un 1/8 della superficie del pavimento, fatto salvo i servizi igienici, sia del personale che della clientela, dove è presente un sistema artificiale di areazione meccanica, con sistema di ventilazione in grado di garantire almeno 5 ricambi/ora.

Tutti gli ambienti saranno dotati di impianto di climatizzazione, i cui macchinari saranno posizionati in un'apposita area in copertura, con accesso dall'esterno mediante una scala metallica a pioli protetta.

Il nuovo fabbricato sarà realizzato con struttura prefabbricata e rivestito con lamiera ondulata.

L'attività di ristorazione, contemplata per il nuovo fabbricato in oggetto, prevede il rispetto delle prescrizioni in termini di igiene, pertanto dovranno osservarsi le norme dettate per la somministrazione secondo il Regolamento Regionale n. 2/R del 03/03/2008, *"Nuove normative per la disciplina della preparazione e della somministrazione di alimenti e bevande, relativamente all'attività di bar, piccola ristorazione e ristorazione tradizionale"*, nonché il D.G.R. n. 85 – 13268 del 08/02/2010.

Il Regolamento Regionale n. 2/R del 03/03/2008, prevede una suddivisione in quattro classi delle tipologie di esercizi al fine di poterne valutare al meglio i requisiti igienico-sanitari di ognuna e migliorarne lo standard strutturale. Sulla base della normativa vigente, facendo particolare riferimento all'art.2 del suddetto regolamento, l'esercizio in questione rientra nella Tipologia 4: attività di preparazione alimenti, configurabile come attività di ristorazione tradizionale. La superficie di somministrazione, calcolata secondo la definizione dell'art.4 dell'Allegato A alla D.G.R. n. 85 – 13268 del 2010, è pari a 229,15 mq, come meglio evidenziato nella Tav. 2 allegata.

Il fabbricato rispetterà tutti i requisiti igienico-sanitari richiesti dalla suddetta normativa, sia quelli comuni a tutte le tipologie di esercizio che quelli specifici della tipologia 4.

Nella progettazione la disposizione dei locali è tale da consentire di organizzare il lavoro secondo il principio della marcia in avanti, a partire dalla zona di ricezione merci fino al punto di somministrazione, evitando il più possibile incroci tra percorsi e operazioni sporche e pulite.

A servizio dei dipendenti sono previsti due spogliatoi, divisi per sesso, con annesso servizio igienico, lavandini e doccia.

Per il pubblico sono previste due unità igieniche divise per sesso, oltre ad una terza riservata ai disabili, in numero congruo rispetto al numero massimo di coperti previsti.

Il numero di posti a sedere stimati, viene calcolato utilizzando come parametro di riferimento 1,25 mq a persona, per garantire l'agevole passaggio sia degli addetti sia dei clienti. Avendo a disposizione una superficie di somministrazione pari a 229,15 mq, si ottiene il seguente risultato:

$$\text{n. posti a sedere} = 229,15 \text{ mq} / 1,25 \text{ mq} = \text{n}^\circ 183 \text{ persone}$$

5 AREE AD USO PUBBLICO

Sul Lotto B 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 specifici elaborati progettuali allegati alla presente istanza

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

