

COMUNE DI RIVOLI

Provincia di Torino

Largo SUSA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA

Art. 43 L.R. 56 del 05/12/1977 s.m. e i.

*Area urbanistica Residenziale R2,
Area normativa 3Rt3 del P.R.G.C.*

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le Proponenti:

"METROPOLIS s.r.l."

Corso Montevecchio n. 38
10128 TORINO
Partita Iva : 97249020153

"M.C. METROPOLIS Costruzioni s.r.l."

Corso Montevecchio n. 38
10128 TORINO
Partita Iva : 09604720012

Allegato:

A
sostitutivo

Progettisti:

Geom. Giovanni Cagnazio

Iscr. albo n. 8241
Via N. Leumann 23 - Rivoli (TO)
C.F. CGN GNN 618717830



Arch. Francesco Corazza

Iscr. ordine n. 1252
Via Buonarroti 1 - Collegno (TO)
C.F. CRZ FNG 508301267K



Data:

**Agosto
2022**

Scala:

-

1) OGGETTO DEL P.E.C.L.I.

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio le aree site nel Comune di Rivoli e distinte al N.C.T. Foglio 9, mappali n° 297, 486, 489, 491, 548, 549, 566, 567, 568, 569 Foglio n° 10, Mappali n° 64, 65, 66, 111, 112, 158, 258, 489 per una superficie territoriale catastale complessiva di mq 14.313,00 (il tutto meglio identificato nella tavola di progetto distinta con il n° 1). Di tali aree fanno parte quelle costituenti l'Area Urbanistica R2, Area Normativa 3Rt3 del P.R.G.C. vigente (superficie pari a 12.815 mq) e quelle individuate dal P.R.G.C. a viabilità pubblica su Corso Susa e su Via Ulzio (superficie pari a 1498 mq).

2) PRESCRIZIONI DEL P.R.G.C.

Il Comune di Rivoli è dotato di P.R.G.C. approvato con Deliberazione G.R. n° 25/4848 del 11/12/2006 pubblicata sul B.U.R. n° 51 in data 21.12.2006 e di successive varianti parziali;

Il P.E.C. individua nell'Area Urbanistica R2, Area Normativa 3Rt3 del P.R.G.C., un'area in cui si prevede la realizzazione di un nuovo organismo edilizio.

2.1) SITUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO RISPETTO AL P.R.G.C..

Area Urbanistica Residenziale R2, Area Normativa 3Rt3.

In riferimento a quanto disposto dal P.R.G.C. la scheda normativa relativa all'area 3Rt3 definisce le caratteristiche e detta le seguenti prescrizioni:

AREE NORMATIVE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE.

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	12.815
INDICE TERRITORIALE:	mq/mq	0,25
INDICE FONDIARIO:	mq/mq	1,50
ALTEZZA MASSIMA:	m	19,00
SUPERFICIE VIABILITA':	mq	1.350,00
SUPERFICIE SERVIZI:	mq	6.645,00
SUPERFICIE FONDIARIA:	mq	4.820,00

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI:

Attività residenziali, percentuale min. 60%

DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE:

Artigianato di servizio, attività commerciale al dettaglio, attività di fornitura di servizi a gestione privata.

TIPI DI INTERVENTO:

Interventi di ristrutturazione urbanistica.

MODALITA' DI INTERVENTO:

Piano esecutivo convenzionato. (PEC)

NOTE AREA NORMATIVA:

L'A.N. è interessata dalla realizzazione di una rotonda

Il 10% della superficie lorda residenziale deve essere destinata alla locazione.

Il Piano esecutivo dovrà prevedere il mantenimento di un collegamento tra Via Ulzio e Corso Susa ad uso pedonale e ciclabile.

Formazione di controviale con alberature su Corso Susa e su rotonda.

SUPERFICIE A PARCHEGGI:

- parcheggi privati: 10,00 mq ogni 35,00 mq di superficie lorda destinata a residenza, sedi associative, artigianato di servizio, uffici non aperti al pubblico.

- parcheggi privati ad uso pubblico: 0,08 mq ogni 1,0 mq di superficie lorda destinata a residenza, sedi associative, artigianato di servizio, uffici non aperti al pubblico.

- fabbisogno di parcheggi in area residenziale per attività commerciali:

esercizi commerciali aventi superficie utile di vendita fino a 400 mq.:

1) 100% Superficie Lorda di Vendita di cui almeno la metà ad uso pubblico.

2) 1 mq / 10 mc della volumetria lorda ai sensi della Legge 122/89.

La dotazione di parcheggio privato di cui al punto 2) può essere compresa all'interno della quota di parcheggio privato di cui al punto 1).

SUPERFICIE A VERDE SU TERRAPIENO:

20% dell'area fondiaria.

NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

In progetto è prevista la demolizione di edifici residenziali e bassi fabbricati attualmente esistenti sull'area e la realizzazione di un complesso di edifici a prevalente destinazione residenziale composto da due torri (TORRE A – TORRE B), collegate al piano terra ed al piano primo da un corpo (EDIFICIO

D), e da un terzo edificio (EDIFICIO C). Le due torri (A e B) e l'edificio C sono elevati a sei piani fuori terra oltre ad un piano arretrato e sono collegati tra di loro da un interrato comune disposto su due livelli adibiti a box auto e cantine.

2.2) TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA

Per quanto attiene alla capacità edificatoria da trasferire sull'area di intervento si precisa che la stessa deriva per

- mq 374,50 di S.l.p. dalla dismissione gratuita al Comune delle aree di proprietà di cui al punto 1 individuate dal Piano Regolatore a viabilità pubblica (Superficie catastale pari a 1.498,00 mq),
- mq 2.013,50 di S.l.p., corrispondenti al titolo di disponibilità della capacità edificatoria (derivante da dismissione al Comune di Rivoli già avvenuta con atto rogito Notaio Dott. Andrea MEDURI, del 20/06/2000, n° 20557 del Repertorio, registrato a Torino il 07/07/2000 al n° 4.936 dei terreni distinti in mappa al N.C.T. Foglio n° 14, particelle n° 55, 76 e Foglio n° 15 particella n° 54) come da Procura Speciale del 17/03/2005 redatta da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 130595), Atto di Fusione del 31/03/2006 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 133879-53538) e Atto di Fusione del 28/09/2011 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 148296-64781) registrato al Primo Ufficio delle Entrate di Torino il 20/10/2011 al n. 24479 serie 1T,
- mq 1.222,0 di S.l.p., dai terreni distinti in mappa al N.C.T. Foglio n° 21, particelle n° 810 – 756, oggetto di futura dismissione gratuita al Comune di Rivoli,
- e ulteriori complessivi mq 417,0, corrispondenti al titolo di disponibilità (come da atto preliminare di vendita GIERRE S.r.l. – Metropolis S.r.l. del 30/03/2022 registrato a Rivoli il 12/04/2022 al n° 1011 serie 3) derivante da acquisto di parte del diritto di utilizzo di capacità edificatoria complessiva di 1820,16 mq pervenuto alla Società GIERRE S.r.l. a seguito di acquisto con atto rogito Notaio BIMA del 25/02/2020, n° 131687 – Raccolta n. 33282.

3) INDICI URBANISTICI SECONDO LE PREVISIONI DEL P.E.C.L.I..

3.1) COMPUTI AREA DI INTERVENTO:

Superficie territoriale catastale:

Foglio n°9, Mappale n°297, superficie	mq	248,00
Foglio n°9, Mappale n°486, superficie	mq	77,00
Foglio n°9, Mappale n°489, superficie	mq	850,00
Foglio n°9, Mappale n°491, superficie	mq	254,00
Foglio n°9, Mappale n°548, superficie	mq	1.521,00
Foglio n°9, Mappale n°549, superficie	mq	86,00
Foglio n°9, Mappale n°566, superficie	mq	271,00
Foglio n°9, Mappale n°567, superficie	mq	836,00
Foglio n°9, Mappale n°568, superficie	mq	255,00
Foglio n°9, Mappale n°569, superficie	mq	4.496,00
Foglio n°10, Mappale n°64, superficie	mq	1.853,00
Foglio n°10, Mappale n°65, superficie	mq	1.650,00
Foglio n°10, Mappale n°66, superficie	mq	430,00
Foglio n°10, Mappale n°111, superficie	mq	531,00
Foglio n°10, Mappale n°112, superficie	mq	399,00
Foglio n°10, Mappale n°158, superficie	mq	125,00
Foglio n°10, Mappale n°258, superficie	mq	241,00
Foglio n°10, Mappale n°489, superficie	mq	190,00

Superficie territoriale catastale complessiva mq 14.313,00

Superficie catastale di proprietà individuata da P.R.G.C. a viabilità pubblica esterna ad Area Normativa e prevista in dismissione mq 1.498,00

Superficie Area Normativa 3Rt3: mq 12.815,00

Superfici destinate a servizi da scheda di P.R.G.C.:mq 7.995,00

di cui:

Viabilità	mq	1.350,00
Servizi	mq	6.645,00

Superficie fondiaria massima da P.R.G.C.:

mq 12.815,00 – 7.995,00 =	mq	4.820,00
---------------------------------	----	----------

Superfici destinate a servizi in progetto:mq 7.995,00

Di cui, come da progetto riguardante le opere di urbanizzazione:

mq 1.395,00 viabilità (controviaie Corso Susa e nuova viabilità di collegamento tra Corso Susa e parcheggio di Via Ulzio);

mq 21 da destinarsi a servizi (aiuole e marciapiedi su Corso Susa);

mq 460 da destinarsi a servizi (aiuole, parcheggio e area ITALGAS su collegamento tra Corso Susa e parcheggio di Via Ulzio)

mq 6119 da destinarsi a servizi (parcheggio di via Ulzio, area a parco con viale ciclo-pedonale, marciapiede pedonale e aiuole)

Superficie fondiaria in progetto:

mq 12.815,00 – 7.995,00 =	mq	4.820,00
---------------------------------	----	----------

In progetto si propone che dalle superfici destinate a servizi previste in dismissione vengano stralciate delle aree che, previa **monetizzazione**, verranno annesse al lotto fondiario.

Tali aree stralciate per una superficie complessiva di 710,9 mq, saranno destinate a:

- cabina di trasformazione ENEL (25,6 mq)
- area di pertinenza privata dei nuovi edifici in progetto (685,3 mq).

L'accorpamento all'area fondiaria di tali superfici non modifica la capacità edificatoria complessiva.

Tale ipotesi garantisce la possibilità di prevedere una recinzione che garantisca una chiusura notturna per gli edifici commerciali e residenziali dell'intervento.

Inoltre in progetto si propone che dalle superfici destinate a servizi previste in

dismissione venga stralciata un'ulteriore area che rimarrà di proprietà della Proponente e sarà assoggettata ad uso pubblico.

Tale area stralciata per una superficie complessiva di 221,0 mq, sarà destinata a:

- marciapiede privato ad uso pubblico (221,0 mq);

Questa proposta è finalizzata a garantire una migliore separazione tra spazi pubblici, spazi privati ad uso pubblico e spazi privati di pertinenza degli edifici da realizzare nell'ottica di una futura gestione delle varie aree.

Superfici da stralciare dall'area a servizi che verranno annesse al lotto fondiario previa monetizzazione o che rimarranno di proprietà della Proponente e saranno assoggettate ad uso pubblico

(710,9 + 221,0) mq = mq 931,90

Superficie in dismissione complessiva prevista

(7.995,00 – 931,9 + 1.498,00) mq = mq 8.561,10

3.2) CAPACITA' EDIFICATORIA FONDIARIA MASSIMA REALIZZABILE:

mq. 4.820,00 x 1,50 = mq. 7,230,00

3.3) COMPUTO CAPACITA' EDIFICATORIA DISPONIBILE:

a) Capacità edificatoria territoriale propria delle aree libere interne all'area normativa 3Rt3:

Foglio n° 9, Mappale n° 297

Foglio n° 9, Mappale n° 486

Foglio n° 9, Mappale n° 489 (parte)

Foglio n° 9, Mappale n° 491

Foglio n° 9, Mappale n° 548

Foglio n° 9, Mappale n° 549

Foglio n° 9, Mappale n° 566

Foglio n° 9, Mappale n° 567		
Foglio n° 9, Mappale n° 568		
Foglio n° 9, Mappale n° 569		
Foglio n° 10, Mappale n° 64 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 65 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 66 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 111 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 112 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 158 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 258 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 489 (parte)		-----
Totale a)	mq 12.815,00 x 0,25=	mq 3.203,75

b) Diritti edificatori.

b.1 - Capacità edificatoria territoriale propria delle aree libere esterne all'area normativa 3Rt3:

Foglio n° 9, Mappale n° 489 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 64 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 65 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 66 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 111 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 112 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 158 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 258 (parte)		
Foglio n° 10, Mappale n° 489 (parte)		-----
Totale b.1)	mq 1.498,00 x 0,25=	mq 374,50

b.2 - Capacità edificatoria di mq 2.013,50 di s.l.p., di cui si possiede titolo di disponibilità (derivante da dismissione al Comune di Rivoli già avvenuta con atto rogito Notaio Dott. Andrea MEDURI, del 20/06/2000, n° 20557 del Repertorio, registrato a Torino il 07/07/2000 al n° 4.936 dei terreni distinti in

mappa al N.C.T. Foglio n° 14, particelle n° 55, 76 e Foglio n° 15 particella n° 54) come da Procura Speciale del 17/03/2005 redatta da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 130595), Atto di Fusione del 31/03/2006 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 133879-53538) e Atto di Fusione del 28/09/2011 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 148296-64781) registrato al Primo Ufficio delle Entrate di Torino il 20/10/2011 al n. 24479 serie 1T..... mq 2.013,5

b.3 - Capacità edificatoria di complessivi mq 1.222,00 di S.L.P. derivante da futura dismissione di aree destinate a servizi (verde non attrezzato di arredo urbano) dal P.R.G.C., distinte in mappa al N.C.T. Foglio n° 21, particelle n° 810 – 756 e site in Area Normativa 10V13 (I.T. 0,50 mq/mq)

Foglio n° 21, Mappale n° 810, mq	430,0 x 0,50=	mq	215,0
Foglio n° 21, Mappale n° 756, mq	2014,0 x 0,50=	mq	1007,0

Totale		mq	1.222,0

b.4 - Capacità edificatoria di complessivi mq 417,0 di s.l.p., (come da atto preliminare di vendita GIERRE S.r.l. – Metropolis S.r.l. del 30/03/2022 registrato a Rivoli il 12/04/2022 al n° 1011 serie 3) derivante da acquisto di parte del diritto di utilizzo di capacità edificatoria complessiva di 1820,16 mq pervenuto alla Società GIERRE S.r.l. a seguito di acquisto con atto rogito Notaio BIMA del 25/02/2020, n° 131687 – Raccolta n. 33282

..... mq 417,0

Capacità edificatoria disponibile a + b1 + b2 + b3 + b4:

mq (3.203,75 + 374,5 + 2.013,5 + 1.222,0 + 417,0) =mq 7.230,75

3.4) SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA IN

PROGETTO: mq **7.229,2**

Di cui:

superficie residenziale/uffici privati con S.L.P. <200 mq: mq 6.006,9

superficie commerciale (con S.U.V. < 250 mq): mq 1.222,3

3.5) VERIFICA INDICE FONDIARIO:

$\text{mq } (7.229,2 / 4.820,00) = \text{mq/mq } 1,50 < \text{mq/mq } 1,50$

3.6) SUPERFICIE COPERTA:

$\text{mq (edif. "A" + edif. "B" + "C" + "D") =$

..... mq 2.834,2

3.7) VERIFICA INDICE DI COPERTURA:

$\text{mq } (2.834,2 / 4.820,0) = \text{mq/mq } 0,59$

3.8) SUPERFICIE A PARCHEGGIO:

Superficie a parcheggio richiesta:

EDIFICI "A" + "B" + "C" + "D":

- Per la residenza, sedi associative, artigianato di servizio, uffici non aperti al pubblico:

10,00 mq ogni 35,00 mq di superficie lorda;

$\text{mq } (6.006,9 / 35) \times 10,00 = \dots\dots\dots\text{mq } 1.716,3$

- In aumento, per parcheggio privato ad uso pubblico:

$\text{mq } (6.006,9 \times 0,08) = \dots\dots\dots\text{mq } 480,6$

- Per i locali commerciali:

1,00 mq ogni metro quadrato di superficie lorda di vendita destinata al commercio di cui la metà ad uso pubblico:

$\text{mq } (1222,3 \times 1,00) = \dots\dots\dots\text{mq } 1222,3$

di cui:

- mq 611,15 (50%) ad uso pubblico;

- mq 611,15 (50%) privato;

-1,00 mq ogni 10 mc della volumetria lorda ai sensi della L. 122/89 da comprendersi all'interno della quota di parcheggio privato di cui al punto che precede:

P.T. commerciale:

$\text{mq. } 1222,3 \times 3,20 = \text{mc } 3.911,4$

$\text{mc } 3.911,4 / 10 = \text{mq } 391,1 < \text{di mq } 611,15$

Totale superficie a parcheggio richiesta

edificio "A" + "B" + "C" + "D": mq 3.419,2

Superficie a parcheggio in progetto:

EDIFICIO "A" + "B" + "C" + "D":

Per la residenza/uffici privati con S.L.P. < 200 mq:

Superficie parcheggio privato

- al piano secondo interrato: mq 2.056,7

- al piano primo interrato: mq 415,3

complessiva:mq 2.472,0 (> 1.716,3 mq)

Superficie parcheggio privato ad uso pubblico

- al piano primo interrato: mq 489,9

complessiva:mq 489,9 (> 480,6 mq)

Per i locali commerciali (con S.U.V. inferiore a 250 mq):

Superficie parcheggio privato

- al piano primo interrato: mq 621,1

complessiva: mq 621,1 (> 611,15 mq)

Superficie parcheggio privato ad uso pubblico e parcheggio pubblico

- al piano primo interrato: mq 461,3

- al piano terra: mq 154,3

complessiva:mq 615,6 (> 611,15 mq)

Totale superficie a parcheggio in progetto

edificio "A" + "B" + "C" + "D" : mq 4.198,6

In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio rispetto a quanto richiesto dall'art. 21 della L.R. 56/77 sono previste:

- superficie a parcheggio pubblico di VIA ULZIO: 783,3 mq
(corrispondente a 25 posti auto)
- superficie a parcheggio pubblico nel CONTROVIALE DI CORSO
SUSA: 505,2 mq
di cui 254,5 mq su superficie a viabilità interna ad Area Normativa 3Rt3
e 250,7 mq su superficie a viabilità esterna ad Area Normativa 3Rt3
(corrispondente a 38 posti auto)

3.10) SUPERFICIE A VERDE IN TERRAPIENO

In progetto è proposta l'annessione al lotto fondiario di 4.820,00 mq di una parte dell'area a servizi, previa monetizzazione, di 710,9 mq complessivi che sarà destinata a verde privato e percorsi pedonali e a cabina di trasformazione ENEL.

La superficie complessiva pertanto può essere considerata pari a 5.530,90 mq (4.820,00 + 710,9)

Superficie in terrapieno in progetto su lotto fondiario:

- *terrapieno*: *mq 735,5*

Superficie in terrapieno su area a servizi monetizzata annessa al lotto fondiario:

- *terrapieno*: *mq 531,5*

Verifica Terrapieno Lotto Complessivo:

Superficie complessiva del lotto: 5.530,9 mq

Superficie Permeabile prevista: 1.267,0 mq (= 22.9%)

4) PREVISIONI IN MERITO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

In attesa di più precise future indicazioni che si otterranno dai competenti Uffici Comunali, è stato predisposto un progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria:

- Corso Susa: per la realizzazione di marciapiede, controviale alberato, parcheggi, completamento della corsia ciclabile su Corso Susa, aiuole, rialzamento attraversamenti pedonali e illuminazione pubblica,
- Via Ulzio: per la creazione di percorso pedonale e ciclabile di collegamento al Corso Susa, per la formazione di area a parcheggio, area verde attrezzata e illuminazione pubblica,
- collegamento carraio e pedonale tra Corso Susa e parcheggio di via Ulzio: per la creazione di marciapiede, viabilità di collegamento, parcheggio e illuminazione pubblica

L'area oggetto di intervento è collegata alla rete gas, telefono, acqua potabile ed energia elettrica. Esiste inoltre collettore fognario pubblico in depurazione al C.I.D.I.U.

Sul lotto fondiario è prevista la realizzazione di una nuova cabina dell'ENEL.

5) PRESCRIZIONI GENERALI.

L'attuazione del presente P.E.C. avviene nel rispetto delle N.d.A. dei P.R.G.C. vigente oltre alle previsioni particolari che seguono nel presente articolo. Le previsioni planivolumetriche del piano risultano definite nelle tavole di progetto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19.

In sede di progettazione municipale ed esecutiva potranno essere apportate lievi modifiche alla sagoma senza che ciò costituisca variante al progetto di P.E.C., pertanto, il progetto di massima definito nelle tavole n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 è da intendersi a titolo puramente documentario nel prodotto edilizio che si vuole conseguire.

L'intervento in progetto prevede la completa demolizione dell'edificio fuori terra esistente su Corso Susa e la realizzazione di 4 edifici:

- due (TORRI A + B) elevati a sei piani fuori terra con ulteriore piano arretrato: i due edifici sono collegati tra di loro mediante un corpo centrale (EDIFICIO D) a due piani fuori terra. Questo complesso è disposto verso Corso Susa;
- uno (edificio C) elevato a sei piani fuori terra con ulteriore piano arretrato che si affaccia sull'area a parco e condivide con gli edifici A, B e D i due piani interrati destinati a parcheggio ed a locali pertinenziali il cui accesso carraio avviene da Corso Susa.

6) DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

L'intervento edilizio proposto nel suo complesso andrà ad interessare un'area posta in fregio a Sud di Largo Susa ed oggi priva di qualsiasi configurazione urbanistica ed edilizia congrua e definita. L'area è in parte occupata da bassi fabbricati in disuso, in parte da un breve ed incoerente tratto di vecchio tessuto edilizio "di case in linea" e in ultimo da un'area libera e aperta classificabile "prato incolto".

L'intervento proposto pertanto, per la sua localizzazione centrale e di snodo degli assi viari più importanti in ingresso ed in uscita dalla Città, assume una valenza, oltre che edilizio/architettonica, preliminarmente urbana.

E' stato ripreso l'assetto della parte di viabilità pubblica di Corso Susa prospiciente l'area di intervento, già concordato precedentemente con l'Amministrazione, ed è stato adattato tenendo conto del progetto approvato relativo alla realizzazione della ciclopolitana.

Inoltre come da richiesta della Conferenza di Servizi del 05/11/2021 è stato inserito lungo il lato ovest dell'area normativa un collegamento carraio e pedonale in modo da garantire l'accessibilità del parcheggio posto al termine di Via Ulzio anche da Largo Susa.

Visivamente, sul Corso Susa, gli edifici A, B e D, arretrandosi per lasciare il posto alla nuova viabilità (controviale, verde e parcheggi), si attestano seguendo l'arco di curva già configurato e consolidato dalla viabilità esistente.

Sulla nuova viabilità di collegamento tra corso Susa ed il parcheggio di via Ulzio, in posizione laterale rispetto al lotto fondiario, verso ovest, è prevista la corsia di accesso alla rampa carraia di distribuzione delle autorimesse interrato comuni a tutti gli edifici e distribuite su due piani. In corrispondenza di tale corsia è prevista una fila di parcheggi.

Per le aree previste in progetto intorno agli edifici si prevede una recinzione in modo tale da risolvere le problematiche relative alla pericolosità e alla vigilanza e da realizzare una migliore separazione tra spazi pubblici, spazi privati e spazi privati ad uso pubblico, soprattutto nell'ottica della futura gestione e manutenzione delle aree.

Ciò comporta che vengano accorpate al lotto fondiario anche delle superfici originariamente destinate a servizi e previste in dismissione al Comune di Rivoli pari ad 710,9 mq. Tali superfici, evidenziate nelle planimetrie di progetto, saranno monetizzate e annesse al lotto fondiario come area di pertinenza privata degli edifici in progetto senza modificarne la capacità edificatoria complessiva.

Il confine tra l'area di pertinenza privata dei fabbricati prevista in progetto e l'area sistemata a parco urbano tra Via Ulzio e Corso Susa viene così rettificato.

L'edificio C, posto in posizione arretrata rispetto all'allineamento su Corso Susa, si affaccia sull'area verde ed ha un piano su pilotis.

Al piano terra sul lato prospiciente Corso Susa sono previsti in progetto i locali commerciali per attività al dettaglio accessibili mediante spazi porticati. Di fronte a questi verrà realizzato un marciapiede pedonale di collegamento che si raccorderà con i marciapiedi esistenti posti alle estremità dell'area di intervento.

Il tratto di marciapiede prospiciente gli edifici avrà una larghezza complessiva di 3 m corrispondente ad un arretramento delle unità commerciali di 1,5 m rispetto al limite del lotto fondiario e di un'ulteriore fascia di 1,5 m esterna al lotto. Nell'ottica di una migliore gestione futura degli spazi, anche per la porzione di 1,5 m adiacente il lotto fondiario (pari a 221,0 mq) ricadente in area a servizi si propone l'annessione alla proprietà privata. Tale area rimarrà per cui privata ma soggetta ad uso pubblico.

La superficie di ciascuna unità immobiliare destinata alle attività commerciali risulta inferiore ai 250 mq e gli accessi sono tutti indipendenti e previsti da spazi privati assoggettati ad uso pubblico.

Ai piani superiori sono poste le unità immobiliari residenziali o uffici privati (con S.L.P. inferiore ai 200 mq), mentre nei due piani interrati trovano luogo le autorimesse, parte dei parcheggi ad uso pubblico e le cantine.

Gli edifici sono connotati esteticamente da piastre orizzontali sovrapposte in cui gli spazi chiusi delle unità immobiliari risultano arretrati in modo da garantire la possibilità di creare ampi terrazzi, giochi di vuoti e pieni e spazi a doppia altezza. Tutte le coperture sono piane e realizzate per ospitare giardini pensili utili per garantire miglior isolamento termico ed acustico.

NORME DI ATTUAZIONE.

- Art 1) Il Piano Esecutivo si attuerà secondo i disposti e le prescrizioni contenute negli elaborati del P.E.C.. Per quanto eventualmente non contenuto nei predetti elaborati, valgono le norme generali dei P.R.G.C. vigente e di R.I.E. L'attuazione del P.E.C. dovrà essere coerente con gli obbiettivi indicati nella relazione che precede.
- Art 2) La tipologia edilizia di massima illustrata negli elaborati del progetto di P.E.C. è da intendersi puramente indicativa del prodotto edilizio da realizzare e sarà

pertanto ulteriormente precisata in sede di progettazione esecutiva.

- Art 3) In sede di progetto esecutivo, di cui al precedente articolo, potranno essere apportate lievi modifiche alla sagoma e variazioni inerenti la disposizione ed il numero delle unità residenziali, degli uffici privati e della unità commerciali, senza che ciò costituisca variante al progetto di P.E.C., la cui S.L.P., per nuova edificazione fuori terra, dovrà essere contenuta in quella massima risultante dai conteggi.
- Art 4) Durante il corso della progettazione esecutiva dovrà essere ulteriormente precisata la tipologia degli edifici in tutte le loro parti, nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente e delle N.d.A. del P.R.G.C. adottato; in tale sede saranno anche sviluppate tutte le prescrizioni di Legge relativamente al superamento delle barriere architettoniche, agli impianti tecnologici, agli isolamenti e si adempiranno alle prescrizioni impartite dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- Art 5) Nell'area normativa in seguito alla realizzazione dell'intervento saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e la modalità di intervento sarà il Permesso di Costruire