

COMUNE DI RIVOLI

Provincia di Torino
Largo SUSÀ

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 3R13 del P.R.G.C.

OGGETTO:

IMPIANTO QUANTITAVO DEL PEC COMPUTI E VERIFICHE

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

Tavola:
15
sostitutiva

Progettisti:

Geom. Giovanni Cagnazio
Iscr. albo n. 8241
Via N. Leumann 73 - Bivotti (TO)
C.F. CGN

Arch. Francesco Corazza
Iscr. ordine n. 1252
Via Buonarroti 1 - Collegno (TO)
C.F. CRZ FNC 50530 L267K

Data:
Agosto
2022

Scala:

Riservato all'Amministrazione

AREA NORMATIVA 3R13

lf = 0,25 mq/mq

lf = 1,50 mq/mq

Hmax = 19 m

PRESCRIZIONI P.R.G.C.:

Superficie Area Normativa 3R13: 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

CAPACITA' EDIFICATORIA FONDIARIA MASSIMA REALIZZABILE:

mq. 4.820,00 x 1,50 = mq. 7.230,00

COMPUTI AREA D'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

(verifica contenuta in TAVOLA 12)

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

PREVISIONI PROGETTO :

(dettaglio contenuto in TAVOLA 5)

Superficie Area Normativa 3R13: mq 12.815,00

Superfici destinate a servizi in progetto: mq 7.995,00

Di cui:

Su Corso Susa:

mq 1.395,00 viabilità;

mq 481,00 (460,00 + 21,00) da destinarsi ad area a parcheggio ed aiuole

come da progetto riguardante le opere di urbanizzazione;

Su Via Ulzio:

mq 6.119,00 da destinarsi a marciapiede di collegamento adiacente alla

nuova viabilità interna, area a parcheggio ed area a parco con viale
pedonale e ciclabile come da progetto riguardante le opere di
urbanizzazione.

Superficie fondiaria in progetto:

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

PROPOSTA DI STRALCIO AREE A SERVIZI PREVISTE IN DISMISSIONE :

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

Tali aree stralciate per una superficie complessiva di 7122,2 mq saranno
destinate a:

- cabina di trasformazione ENEL (25,6 mq)

- area di pertinenza privata dei nuovi edifici in progetto (685,3 mq).

Questa annessione non modifica la capacità edificatoria complessiva dell'intervento. Tale ipotesi garantisce anche la possibilità di prevedere una recinzione che garantisca una chiusura notturna per gli edifici commerciali e residenziali dell'intervento.

2) Si propone che dalle superfici destinate a servizi 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.

COMPUTO CAPACITA' EDIFICATORIA DISPONIBILE:

a) Capacità edificatoria territoriale propria delle aree libere interne all'area
normativa 3R13:

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 mq 12.815,00 x mq/mq 0,25 = mq 3.203,75

b) Diritti edificatori.

b.1 - Capacità edificatoria territoriale propria delle aree libere esterne
all'area normativa 3R13:

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 mq 1.498,00 x mq/mq 0,25 = mq 374,50

b.2 - Capacità edificatoria di mq 2.013,50 di S.L.P. (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 Quaglinò Rinaudo (Repertorio n. 130595), Atto di Fusione del 31/03/2006
redatto da Notaio Quaglinò Rinaudo (Repertorio n. 133879-53538) e Atto di
Fusione del 28/09/2011 redatto da Notaio Quaglinò 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 (l.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

(dettaglio contenuto in TAVOLA 13)

b.4 - Capacità edificatoria di mq 417,00 di s.l.p., derivante da acquisto
dalla società GIERRE.S.r.l. (contratto preliminare di vendita GIERRE.S.r.l. -
Metropolis S.r.l. del 30/03/2022) di parte del diritto di utilizzo di capacità
edificatoria complessiva di mq 1820,16 pervenutogli 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

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA IN PROGETTO: mq 7.229,2

Di cui:

superficie residenziale/uffici privati: mq 6.006,9

superficie commerciale: mq 1.222,3

(verifica grafico-analitica contenuta in TAVOLA 6)

VERIFICA INDICE FONDIARIO:

mq (7.229,2 / 4.820,00) = mq/mq 1,50 < mq/mq 1,50

SUPERFICIE COPERTA:

mq (edif. "A" + edif. "B" + "C" + "D") = mq 2.834,2

(verifica grafico-analitica contenuta in TAVOLA 16)

VERIFICA INDICE DI COPERTURA:

mq (2.834,2 / 4.820,0) = mq/mq 0,59

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 è pari a 5.530,9 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%)

(verifica grafico-analitica contenuta in TAVOLA 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;

mq (6.006,9 / 35) x 10,00 = mq 1.716,3

- In aumento, per parcheggio privato ad uso pubblico:

mq (6.006,9 x 0,08) = 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:

mq (1222,3 x 1,00) = 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:

mq. 1222,3 x 3,20 = mc 3.911,4

mc 3.911,4 / 10 = mq 391,1 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:

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:

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

(verifica grafico-analitica contenuta in TAVOLA 7)

**SUPERFICI A PARCHEGGIO IN PROGETTO AGGIUNTIVE RISPETTO A
QUANTO RICHIESTO DALL'ART. 21 DELLA L.R.56/77:**

Superficie a parcheggio pubblico di VIA ULZIO: 783,3 mq

CORRISPONDENTE A 25 POSTI AUTO

Superficie a parcheggio pubblico nel CONTROVIALE DI CORSO SUSÀ: 505,2 mq

di cui

Superficie a Viabilità interna ad Area Normativa 3R13..... 254,5 mq

Superficie a Viabilità esterna ad Area Normativa..... 250,7 mq

CORRISPONDENTE A 38 POSTI AUTO