

# COMUNE DI RIVARA

## CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

### PROGETTO

Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) di iniziativa privata, insistente sulla zona definita CDN1 (riferimento alla legge urbanistica regionale n.56/77)

PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

### PROPRIETA'

BRULU s.r.l.

### PROGETTISTA

Dott. Ing. Gianluca QUARELLI

### CONSULENTE URBANISTICO - AMBIENTALE

Arch. Lorenzo PRIZZON

Norme di attuazione del PEC

#### REVISIONI

N.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICHE
1	13/03/2024	Aggiornamento elaborati secondo le indicazioni

PRATICA 283

DATA gennaio 2026

ELABORATO **B**

IL TECNICO:

LA PROPRIETA':

TECNOSTUDIO STP S.a.s.

Via Canonico Don Domenico Cibrario 3, 10082, Cuornè (TO)

Tel. 0124.650.266 - Fax 0124.697.522

e.mail tecnico@tecno.studio

PEC tecnostudiostp@pec.it

sito www.tecno.studio

Part. IVA 12355790010



## OGGETTO

Piano Esecutivo Convenzionato lotto CDN1, Via Busano nr. 21

## PROPRIETA'

- BRULU S.r.l., P.IVA 04047390010
- BORELLO S.r.l., P.IVA 04890700018

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>
-------------------------------------

## SOMMARIO

Premessa .....	2
Art. 1. - Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato.....	2
Art. 2. - Durata del Piano Esecutivo Convenzionato .....	2
Art. 3. - Destinazioni d'uso ammesse.....	2
Art. 4. - Indici urbanistici ed edilizi.....	3
Art. 5. – Articolazione in lotti .....	4
Art. 6.- Varianti al Piano Esecutivo Convenzionato.....	4
Art. 7. – Attuazione delle urbanizzazioni e della rotatoria innestata sulla Strada Provinciale nr. 42 .....	5
Art. 8. – Viabilità interna.....	6
Art. 9. - Aree a parcheggio pubblico e privato .....	6
Art. 10. - Superamento delle barriere architettoniche degli spazi pubblici.....	7
Art. 11. - Commercio al dettaglio in sede fissa – fabbisogno di aree a parcheggio .....	7
Art. 12. – Misure di contenimento del consumo energetico .....	7
Art. 13. - Varie.....	8

## Premessa

L'area oggetto del presente P.E.C. è ubicata nel Comune di Rivara, individuata al Foglio di mappa nr 6, particelle nr. 326, 328 e 1153. Il compendio comprende aree libere e fabbricati, parzialmente dismessi. La zona urbanistica è definita nelle planimetrie del P.R.G.C. vigente con la dicitura "*CDN1 - Aree per attività commerciali e direzionali (CD e CDN)*".

**Le previsioni del vigente PRGC – la conversione dell'area all'uso commerciale – si attuano attraverso Piano Esecutivo Convenzionato, che è l'attuale progetto.** L'area oggetto del P.E.C. – che risulta essere una porzione dell'intera area urbanistica CDN1 – si affaccia lungo la Strada Provinciale nr. 42 e risulta confinante con aree classificate come "*TE – Area di tutela ambientale dell'edificato*" regolata dall'art. 36 del PRGC di Rivara.

Le presenti norme integrano i dettami del Piano Regolatore Comunale e fanno parte del P.E.C..

### Art. 1. - Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato

L'attuazione del P.E.C. avviene con redazione di progetti esecutivi in conformità all'atto di convenzione, alle seguenti Norme Tecniche di Attuazione e allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione e saranno soggetti al parere della CE Comunale. Gli interventi si configurano prevalentemente come cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, manutenzione straordinaria ed interventi minori su edifici esistenti.

### Art. 2. - Durata del Piano Esecutivo Convenzionato

Il termine di validità del P.E.C. è di 10 anni, decorrenti dalla data di approvazione dello stesso. Le istanze dei titoli abilitativi edilizi dovranno essere presentate in tempo utile per completare la realizzazione degli interventi e comunque entro il termine di validità del P.E.C..

### Art. 3.- Destinazioni d'uso ammesse

Nella zona interessata dal seguente P.E.C. sono ammesse le seguenti destinazioni:

- RU - uffici professionali, intermediari del commercio e assimilabili (pt. 4.7.2 NTA PRGC);
- CM – Attività commerciali al minuto (pt. 4.8.1 NTA PRGC);
- CI – Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi (pt. 4.8.2 NTA PRGC);
- TE – ristoranti, bar ed esercizi simili (pt. 4.8.3 NTA PRGC);
- TA – attività alberghiera o para-alberghiera (pt. 4.8.4 NTA PRGC);
- TC - agenzie di credito, assicurazioni e simili (pt. 4.8.5 NTA PRGC).

#### Art. 4.- Indici urbanistici ed edilizi

Descrizione		In P.E.C.
<b>A</b>	Superficie Territoriale (ST)	15.211 mq (Particelle 326, 328 e 1153 del Foglio 6)
<b>B</b>	Rapporto di copertura	$\leq 1/3$
<b>C</b>	Indice di edificabilità territoriale (IT) mq/mq  IT=SL/ST	0,27
<b>E</b>	Superficie lorda (SL) <sup>1</sup>	4.021 mq <sup>2</sup>
<b>F</b>	Volumetria ai fini del calcolo dei parcheggi	~ 14.780 mc
<b>G</b>	Standard minimi ex art. 21 LR 56/77 e smi	3.217 mq
<b>H</b>	Parcheggi pubblici	DCR 563-13414 art. 21
<b>I</b>	Parcheggi privati	DCR 563-13414 art. 21
<b>L</b>	Superficie permeabile (SP)	Min 5% della Superficie fondiaria

La tabella sopra riportata definisce i principali parametri urbanistici del P.E.C.. I parcheggi pubblici e privati dovranno essere computati ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e smi e della DCR 563-13414, in ragione dell'articolazione dei lotti e delle superfici di vendita di cui al punto successivo.

Oltre a quanto esplicito nella presente tabella, si fa riferimento alle "Tabelle d'area" di sintesi allegate alle NTA del PRGC.

---

<sup>1</sup>Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

<sup>2</sup> Sono ammessi lievi ampliamenti delle Superfici Lorde esistenti (fino a 150 mq oltre alla saturazione dell'indice di edificabilità territoriale). Tali ampliamenti non costituiscono automatica variante al P.E.C., fermo restando la necessità di verificare le dotazioni di cui all'art. 21 della LR 56/77 e smi e dell'art. 25 della DCR 563-13414 e smi.

### Art. 5.- Articolazione in lotti

LOTTO		SETTORE MERCEOLOGICO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE DI VENDITA
1	M-SAM2 <sup>3</sup>	Alimentare/mista	1036	697
2	M-SE3	Extra-alimentare	1410	1000
3	M-SE2	Extra-alimentare	530	450
4	M-SE2	Extra-alimentare	535	450
5	M-SE2	Extra-alimentare	510	450

Il Piano Esecutivo Convenzionato è articolato in 5 lotti funzionali, come da tabella sovra riportata e da tavole allegate.

Il Lotto 1 – pur facendo parte del disegno organico dell'area commerciale – è stato già attuato in forza del Permesso di Costruire nr. 15 del 13.11.2019.

**Il Lotto 2 è necessariamente il primo lotto che dovrà essere realizzato, parallelamente al compimento delle urbanizzazioni (rete fognaria, rete di adduzione idrica, rete di illuminazione, parcheggi pubblici e privati, marciapiedi) e della rotatoria innestata sulla S.P. 42.** I restanti lotti potranno essere modificati, accorpati o frazionati come da articolo successivo.

Per l'attuazione dei lotti dovrà essere presentato il titolo abilitativo richiesto ai sensi del DPR 380/01 e smi. I progetti, estesi ad ogni singolo ambito, dovranno attuare, unicamente per la porzione relativa allo specifico ambito, le previsioni di aree a standard urbanistici verificate sull'intera area di intervento.

### Art. 6.- Varianti al Piano Esecutivo Convenzionato

L'articolazione nei vari lotti ed eventuali sub-lotti (porzioni di lotto), come indicato nella Tavola "2.1 - Attuazione P.E.C.: Calcolo standard ex art. 21 L.R. 56/77 e fabbisogno di parcheggi ex DCR 563-13414 /99 e s.m.i. – Prospetti indicativi fabbricati oggetto di recupero" del P.E.C. potrà differire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, nei limiti posti dalla convenzione urbanistica, e fermo restando la quantità totale massima consentita definita dall'Indice Territoriale (IT = 0,27 mq/mq).

**Non costituisce variante al P.E.C. l'accorpamento o il frazionamento di lotti contigui. Essi possono essere accorpati, ulteriormente suddivisi, diversamente frazionati, a condizione che siano rispettati le seguenti prescrizioni:**

- siano verificate le dismissioni di cui all'art. 21 della LR 56/77 e smi;
- sia verificato il fabbisogno di cui all'art. 25 della DCR 563-13414 e smi.

---

<sup>3</sup> Struttura già attiva del gruppo BORELLO srl, attuata con PdC nr. 15 del 13.11.2019

Parimenti, non costituisce variante al P.E.C. la modifica del settore merceologico di vendita per i lotti di cui all'articolo precedente.

#### **Art. 7.-Attuazione delle urbanizzazioni e della rotatoria innestata sulla Strada Provinciale nr. 42**

Come risulta dalle tavole di P.E.C., il Soggetto Proponente si impegna a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi ed i percorsi pedonali ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano).

I progetti delle opere di urbanizzazione primaria, di cui alle Tavole;

- *Tavola 2.2 - Attuazione P.E.C.: aree in dismissione ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;*
- *Tavola 5.1 - Attuazione P.E.C.: Planimetria con indicazione preliminare dell'impianto di illuminazione e dei sottoservizi - Sezione A-A' Parcheggio - Sezione profilo longitudinale B-B' - Sezione profilo trasversale A-A';*

facenti parte integrante della Convenzione, precisano le caratteristiche, le dimensioni ed i percorsi degli impianti, nonché le dimensioni, le sistemazioni e le caratteristiche delle aree da destinarsi a strada, marciapiedi, verde e parcheggi, secondo le esigenze del Comune e degli utenti, nel rispetto delle norme e degli standard contenuti nel presente Piano.

Le ulteriori prescrizioni imposte in merito alle opere di urbanizzazione saranno recepite in fase di progettazione esecutiva delle opere. Oltre alle urbanizzazioni di cui sopra, il Soggetto proponente si impegna a realizzare "quale extra-onere" una rotatoria innestata sulla Strada Provinciale 42. Tale infrastruttura dovrà essere realizzata secondo gli schemi riportati nelle Tavole:

- *Tavola 7.1 - Progetto della rotatoria - Verifica di visibilità - Verifica dell'angolo beta;*
- *Tavola 7.2 - Particolari costruttivi della rotatoria in progetto;*
- *Tavola 7.3- Sezioni radiali della rotatoria in progetto.*

La rotatoria sarà realizzata parzialmente all'interno del perimetro delle particelle identificate al Foglio 6, Nr. 326, 328 e 1153 e parzialmente sul sedime della viabilità provinciale.

**La realizzazione dell'opera è subordinata all'ottenuto nulla osta della Direzione Coordinamento Viabilità-Viabilità 1 della Città Metropolitana di Torino<sup>4</sup>.**

#### **Art. 8.-Viabilità interna**

Le caratteristiche costruttive della viabilità asservita ad uso pubblico sono indicate nelle tavole componenti il P.E.C.. Tale viabilità dovrà essere convenientemente illuminata con lampioni stradali e dotati di idonea rete per lo smaltimento delle acque meteoriche.

#### **Art. 9.- Aree a parcheggio pubblico e privato**

Nella realizzazione delle aree a parcheggio saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi ad uso pubblico dovranno avere i singoli posti auto della larghezza minima di mt. 2,50 ed essere profondi almeno mt. 5,00;
- per i disabili le dimensioni minime diventano rispettivamente mt. 3,50 per mt. 5,00;

La sosta sarà gratuita e/o regolarizzata tramite disco orario, inoltre vi sarà la possibilità a scelta dei conduttori delle attività commerciali ivi insediate di occludere l'accesso alla piazza nelle ore notturne a partire dalle ore 22.00 tramite l'inserimento di barra.

I marciapiedi saranno delimitati da cordolo e pavimentati in autobloccanti ovvero in altro materiale richiesto dell'Amministrazione Comunale e con la stessa convenuto.

---

<sup>4</sup>è stato richiesto il parere di competenza al Settore della Città Metropolitana di Torino "DIPARTIMENTO VIABILITÀ E TRASPORTI, Direzione Coordinamento Viabilità - Viabilità 1", in riferimento alla progettazione e realizzazione dell'intersezione a rotatoria prevista nel P.E.C. al Km. 1+910 della Strada Provinciale n. 42 del Santuario di Belmonte. La Direzione Coordinamento Viabilità:

- si è espressa in linea tecnica con prot. 3189 del 9.1.2024;
- ha rilasciato il parere definitivo con prot. 53580 del 15.4.2024 (ricevuto il progetto definitivo trasmesso con prot. 1262 del 18.3.2024);
- **ha accordato il NULLA-OSTA (a riscontro della trasmissione integrativa con prot. 5461 del 18.12.2024)<sup>4</sup>.**

### **Art. 10.- Superamento delle barriere architettoniche degli spazi pubblici**

L'attuazione dell'intervento previsto dal presente P.E.C., entro la superficie fondiaria come per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi ad uso pubblico e le urbanizzazioni, dovrà essere condotta nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Prima dell'attivazione di ogni struttura commerciale contenuta nei lotti funzionali del P.E.C. verranno realizzate tutte le opere idonee al superamento delle barriere architettoniche e, in fase progettuale e realizzativa, sarà assicurata la piena fruibilità di tutti i locali per le persone con disabilità motorie senza l'adozione, in tempi successivi, di strumenti di accessibilità; verranno evitati ogni tipo di scalino o dislivello non opportuni in quanto costituiscono comunque una barriera.

### **Art. 11.- Commercio al dettaglio in sede fissa – fabbisogno di aree a parcheggio**

Il P.E.C. prevede la realizzazione di aree destinate a parcheggio pubblico in misura sufficiente ad assolvere quanto previsto all'art. 21 comma 1 punto 3 e comma 2 della L.R. 56/77, relativamente al fabbisogno degli standards urbanistici ed in particolare alla dotazione minima degli stessi e prevede altresì dotazioni sufficienti per l'osservanza di quanto disposto dalla L.122/89 in merito al fabbisogno di parcheggi privati discendente dalla costruzione di nuovi edifici.

Il P.E.C. inoltre prevede dotazioni complessive di parcheggi dirette a garantire l'osservanza, da verificarsi in sede di Permesso di Costruire, dei criteri in materia di posti auto minimi dettati dalla normativa commerciale (art. 25 della DCR 563-13414 e Criteri commerciali del Comune di Rivara).

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali comporterà pertanto, l'assoggettamento ad uso pubblico del 50% della dotazione di posti auto calcolati ai sensi della suddetta normativa, da effettuarsi prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001. Sono fatte salve le verifiche in relazione alle normative vigenti al momento del rilascio della richiesta di autorizzazione non specificamente citate nelle presenti norme.

### **Art. 12.-Misure di contenimento del consumo energetico**

Per quanto concerne le caratteristiche delle misure di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati ristrutturati all'interno del piano urbanistico, si rimanda ad una più completa caratterizzazione alla fase attuativa del P.E.C.: in ogni caso le strutture dovranno soddisfare le richieste normative in tema di contenimento dei consumi energetici, di raccolta dei rifiuti e di protezione delle acque. In particolare, le nuove strutture saranno provviste di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica (ai sensi del Decreto Legge 28 del 03/03/2011). Medesime linee guida in merito al risparmio energetico verranno seguite per quanto concerne l'involucro degli edifici nel rispetto dei limiti di legge posti dalla normativa termotecnica. I sistemi

dovranno essere conformi alle attuali normative di settore in particolare al D. Lgs 192/2005, al DPR59/2009, al DM 26/06/2009, al D. Lgs 28/2011, alla Legge Regionale 13/2007, al DGR 46-11968 del 04/08/2009 nonché alla Legge Regionale n. 3 dell'11/03/2015 e D.G.R. 14-2119 del 21/09/2015.

### **Art. 13. - Varie**

Le aree di cui al presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) sono regolate dalle prescrizioni del Piano Esecutivo stesso fino alla sua scadenza temporale e/o completa attuazione. Decorsi i termini di durata del P.E.C. e comunque ad avvenuto completamento degli interventi si applicano le disposizioni di cui all'art. 35 della NTA del PRGC e quanto riportato nella scheda di sintesi contenuta nell'elaborato "Tabelle di Area – Norme di Attuazione". Per quanto non citato nelle presenti Norme di P.E.C. si fa espresso riferimento alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. del vigente PRGC.