



REGIONE PIEMONTE
Provincia di TORINO

COMUNE DI LA LOGGIA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ZONA
Rnm**

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

DATA: **Dicembre 2012**

PROGETTO di PIANO PARTICOLAREGGIATO:
Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Progettista: arch. Gianluca GIACHETTI
Collaboratori: geom. Anna Rita GARONE
sig.ra Rosa AZZARO

ART. 1) ESTENSIONE

L'estensione del territorio sottoposto alle previsioni del presente P.P. è conforme al P.R.G.C. vigente ed è indicata nelle tavole degli allegati cartografici.

ART. 2) AREE PER URBANIZZAZIONE

1 Le aree per servizi e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate nel P.P. sono acquisite al Patrimonio Comunale nelle forme di legge contestualmente alla stipula delle convenzioni dei vari comparti.

2 Rispettando le previsioni del P.R.G.C., il P.P. reperisce all'interno dell'area una quota non inferiore al 10% di Sul per parcheggio pubblico (mq 2.474,00), le aree residue per servizi urbani (25 mq/ab. e 100% di Sul commerciale) dovranno essere localizzate nella misura di mq 13.312,50 nell'adiacente area a servizi "S5" (n° 8), che dovrà comunque essere ceduta per l'attuazione del Piano.

3 Tali quantità potranno variare in più o in meno nella misura del 5% a seguito del frazionamento definitivo, fatta salva la monetizzazione delle quote residue.

ART. 3) OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, acquedotto, illuminazione pubblica, risanamento e sistemazione del suolo) previste dal P.P. dovranno corrispondere a successive progettazioni esecutive.

2 Le opere di urbanizzazione saranno realizzate secondo la normativa vigente al momento della stipula delle relative convenzioni.

ART. 4) ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione è a totale carico degli Operatori.

2. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dagli Operatori a parziale

scomputo degli oneri relativi.

3. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, gli operatori potranno costituire Consorzio volontario per la progettazione e la realizzazione unitaria delle opere.

4. La differenza di importo tra gli oneri dovuti ed il costo delle opere eseguite è stimata nella Relazione Finanziaria e verrà determinata in via definitiva sulla base dell'Elenco Prezzi Regionale vigente al momento della stipula delle Convenzioni; le somme corrispondenti dovranno essere versate alla Tesoreria Comunale prima del rilascio dei Permessi di Costruire.

ART. 5) FORME E POSIZIONE DEI FABBRICATI – TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Il P.P., suddiviso in n. 3 comparti indipendenti, si articola in n. 24 lotti esecutivi a cui dovranno corrispondere le unità minime di attuazione diretta (permessi di costruire).

2. I manufatti e gli edifici previsti dovranno essere realizzati secondo le indicazioni distributive determinate dagli indici urbanistici ed edilizi previsti sui vari lotti costituenti il P.P., ed indicati nell'allegato "B" alle presenti Norme specifiche d'attuazione.

3. Nel completo rispetto di quanto consentito dal P.P., in ordine a volumetrie, rapporti di copertura, altezze, allineamenti e distanze previsti in ogni singolo lotto esecutivo, potranno essere proposte esclusivamente variazioni circa le dimensioni e la sagoma degli edifici segnati nel progetto plano-volumetrico del P.P.

4. La superficie dei singoli lotti indicati nella tabella "B" allegata alle presenti norme, potrà variare in più o in meno nella misura massima del 5% a seguito del frazionamento definitivo, fermi restando i limiti massimi delle capacità edificatorie previste per ogni lotto.

5. Le tipologie degli edifici vengono determinate dalle possibilità di sviluppo della Sul prevista per ogni singolo lotto.

6. il P.P. tramite gli allineamenti indicati nel progetto plano-volumetrico persegue l'obiettivo di creare e mantenere fronti unitari delle costruzioni verso le vie e gli spazi pubblici, nonché di attribuire agli interventi un carattere urbano di quartiere attraverso la formazione di isolati e l'accorpamento delle volumetrie.

7. Al fine del raggiungimento dell'obiettivo di cui al comma precedente sarà sempre possibile la costruzione in aderenza tra i vari lotti in alternativa alle distanze dal confine indicate nel progetto generale, favorendo forme di accordo tra le proprietà confinanti.

ART. 6) DESTINAZIONI D'USO

Secondo gli obiettivi del P.R.G.C., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- R1: residenze ordinarie.
- C1: commercio al dettaglio di vicinato (con sup. di vendita inferiore a 150 mq.) artigianato di servizio (panettiere, parrucchiere etc.).
- C3: pubblici esercizi: i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale da gioco e di ritrovo, (con esclusione dei locali per lo spettacolo e tempo libero) con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, ed agli spazi tecnici.
- T1: uffici, studi professionali, agenzie: si intendono le attività di servizio alle persone ed alle imprese (credito ed assicurazioni, agenzie, attività professionali, uffici in genere), che non prevedono un alto concorso di pubblico. Sono compresi in tali usi i locali di servizio e di supporto, gli archivi e i locali per campionari e spazi tecnici.
- S2: servizi d'interesse comune e sanitari.
- S3: spazi per il verde attrezzato, il gioco, lo sport.
- S4: parcheggi.
- S6: servizi per gli insediamenti commerciali-direzionali.

ART. 7) CALCOLO DELLA Sul

1. L'allegata tabella "B" riporta le Sul massime consentite per la realizzazione dei fabbricati nei vari lotti, nel rispetto dell'indice fondiario di P.R.G.C. e di quelli che si vengono a determinare dal trasferimento della capacità edificatoria dai terreni destinati a "verde privato" ai vari lotti edificatori.

2. Il calcolo della "Superficie utile lorda" dovrà essere redatto in conformità

alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. ed al Regolamento Edilizio.

ART. 7) CONFRONTANZE, DISTANZE ED ALTEZZE

1. Ai sensi del D.M. 1444/68, le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a mt. 10.
2. La distanza minima dei fabbricati dai confini del P.P è in linea generale di mt. 5, salvo l'applicazione dei disposti del comma 7 del precedente articolo 5.
3. Gli arretramenti dalle strade pubbliche sono indicati nelle tavole di progetto con minimo assoluto di mt. 6, salvo gli allineamenti di progetto espressamente indicati negli elaborati grafici.
4. L'altezza massima dei singoli fabbricati e il numero massimo dei piani abitabili sono indicati nell'allegata tabella "B" e comunque non dovrà superare i mt. 7 ed i n. 2 p.f.t. per gli edifici residenziali.
5. Per quanto non normato espressamente nel presente articolo si richiamano le Norme di Attuazione del P.R.G.C. ed il Regolamento Edilizio.

ART. 8) EDIFICI

1. Per conformità con il Regolamento Edilizio i fabbricati dovranno essere finiti con i seguenti materiali:
 - a) manto di copertura in laterizio ad elementi curvi o con elementi di copertura in metallo colorato o verniciato,
 - b) facciate prevalentemente in intonaco colorato (sono ammessi inserti di paramano),
 - c) parapetti e ringhiere esterni: bacchettato ad intervallo regolare in metallo colorato o verniciato, muratura rivestita in intonaco colorato, paramano,
 - d) serramenti: legno, materiale plastico o metallico purchè colorato o verniciato,
 - e) recinzioni: bacchettato ad intervallo regolare in metallo colorato o verniciato, cordoli in c.a. o muratura,
 - f) muri di sostegno se verso spazi pubblici dovranno essere rivestiti con materiale lapideo, elementi in laterizio o intonaco colorato; è ammesso l'utilizzo del c.l.s. purchè sia colorato o verniciato.

2. La scelta del colore della tinteggiatura degli edifici è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

ART. 9) RECINZIONI

1. Possono essere recintate le aree destinate a giardini privati e consortili.
2. Per le recinzioni si richiamano integralmente i disposti dell'art. 50 del Regolamento Edilizio.

ART. 10) AREE LIBERE DA FABBRICATI

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate cartograficamente negli elaborati grafici e si dividono in:
 - A) Aree pubbliche
 - A1 Aree a servizi per standard
 - A2 Viabilità pubblica
 - B) Aree private
 - B1 Aree a verde privato
 - B2 Aree a parcheggio privato
 - B3 Viabilità privata
2. Le strade veicolari, i parcheggi pubblici ed i marciapiedi saranno pavimentati in conglomerato bituminoso e cordoli in materiale lapideo.
3. Eventuali percorsi pedonali saranno pavimentati con autobloccante colorato, compresi gli attraversamenti.
4. I parcheggi pubblici sono localizzati nel P.P. con accesso diretto dalle strade pubbliche; saranno ammessi accessi ai lotti privati esclusivamente dalle strade pubbliche.
5. Tutti i fabbricati dovranno disporre di aree a parcheggio privato con una superficie non inferiore a mq. 10 ogni 100 mc. di volume; tali parcheggi se interrati possono essere realizzati a confine.
6. Le aree private con capacità edificatoria esaurita per trasferimento sui lotti edificabili ricadono all'interno del limite di tutela paesistico-ambientale ex D.Lgs n. 42/2004 e pertanto dovranno avere destinazioni

d'uso compatibili con la normativa di riferimento.

7. Le spese per l'impianto e la manutenzione delle opere e dei giardini nelle aree private sono a carico degli operatori e verranno trasferite alle proprietà subentranti.
8. Gli oneri di costruzione e manutenzione delle aree e degli impianti pubblici sono a carico del Comune.
9. Le opere relative alla costruzione delle aree ed impianti pubblici saranno realizzate dagli operatori a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione sulla base di dettagliati progetti esecutivi come stabilito in sede di convenzione.

ART. 11) PRIORITA' D'INTERVENTO

1. L'attuazione avverrà per ambiti compiuti, partendo dai comparti "A" o "B", più prossimi alla viabilità di accesso ed alle infrastrutture esistenti.
2. La progettazione delle opere di urbanizzazione avverrà in modo unitario per ogni comparto; le convenzioni attuative verranno corredate dal progetto preliminare.

ART. 12) INTEGRAZIONI TRA NORME DEL P.P. E NORME DEL P.R.G.C.

- 1 Per l'attuazione del P.P. in difetto di indicazioni specifiche, si applicano le prescrizioni dei P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio vigente, oltre le disposizioni di legge.
- 2 La validità temporale del P.P. è di 10 anni come previsto nella normativa di riferimento richiamata nella Relazione Illustrativa.

TABELLA "A"

VALORI QUANTITATIVI DEI DATI DEL PIANO

	INDICI P.R.G.C.	DATI IN P.P.
A - Superficie territoriale di P.P.	-	91.630 mq
Indice di densità territoriale	0,27 mq/mq	0,27 mq/mq
Sul massima realizzabile	-	24.740 mq
Sul residenziale/terziario	-	24.140 mq
Sul massima commerciale	-	600 mq
B - Aree per parcheggio pubblico interne a P.P.	10% Sul	mq 2.517,50 >2.474,00
C - marciapiedi pubblici	-	2.900,00 mq
D - strade pubbliche	-	4.562,00 mq
Superficie fondiaria (A-B-C-D-E)=	-	81.650,50 mq
Indice di densità fondiaria	0,40 mq/mq	0,40 mq/mq
Verifica indice fondiario	-	32.660,20 mq (24.740 realizzabili)
Rapporto di copertura	30%	30%
Verifica Sc realizzabile	-	24.495,15 mq
Area a servizi residua localizzata all'interno dell'area "S5" (n. 8)	25 mq/ab + 100% Sul commerciale	13.213,50 mq.
Abitanti previsti	-	603,50
Altezza massima edifici	7,00 mt	7,00 mt
n. piani fuori terra	2	2
Distanza minima dai confini	5,00 mt	5,00 mt o in aderenza
Distanza minima da strade pubbliche	6,00 mt	6,00 mt o allineamenti

La Sul commerciale massima prevista potrà essere sostituita da valore corrispondente di Sul residenziale, comunque l'area a servizi residua pari a mq 13.213,50 sarà comunque localizzata all'interno dell'area "S5".

TABELLA "B"

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO

Comparti edificatori	Lotto	Sup. fond. mq	Sul max realizzabile mq	If max mq/mq
	1	2.381,30	1.176,00 di cui per mq.	

A			223,48 dalla zona "D"	0,49
	2	1.448,90	378,00	0,26
	3	1.682,80	588,00	0,35
	4	2.127,20	1.008,00 di cui per mq.	
			157,12 dalla zona "D"	0,47
	5	1.789,20	882,00 di cui per mq.	
			166,32 dalla zona "D"	0,49
	6	1.484,70	920,00 di cui per mq.	
			326,16 dalla zona "D"	0,62
	7	1.640,10	840,00 di cui per mq.	
			183,96 dalla zona "D"	0,51
8	1.418,90	840,00 di cui per mq.		
		272,44 dalla zona "E"	0,59	
9	2.412,50	794,00	0,33	
10	2.231,30	1.023,00 di cui per mq.		
		130,48 dalla zona "E"	0,46	
11	1.056,30	630,00 di cui per mq.		
		207,48 dalla zona "E"	0,60	
	TOTALE	19.673,06	9.079,00 di cui per mq.	
			1.057,04 dalla zona "D"	
			e 610,40 dalla zona "E"	0,46
B	12	2.891,00	1.590,00 di cui per mq.	
			1.070,60 dalla zona "E"	0,77
	13	2.866,90	1.302,00	0,36
	14	1.987,30	1.313,00 di cui per mq.	
			518,08 dalla zona "E"	0,66
	15	1.065,30	504,00 di cui per mq.	
			77,08 dalla zona "E"	0,47
16	1.991,90	861,00 di cui per mq.		
		64,24 dalla zona "E"	0,43	
17	2.725,20	1.260,00 di cui per mq.		
		170,00 dalla zona "E"	0,46	
	TOTALE	13.527,48	7.467,00 di cui per mq.	
			1.900,00 dalla zona "E"	0,55
C	18	1.697,90	970,0 di cui per mq.	
			290,84 dalla zona "E"	0,57
	19	2.781,60	1.134,00 di cui per mq.	
			21,36 dalla zona "E"	0,41
	20	3.571,10	1.491,00 di cui per mq.	
		62,56 dalla zona "E"	0,42	
21	3.165,50	1.260,00	0,40	
22	1.373,80	588,00 di cui per mq.		
		38,48 dalla zona "E"	0,43	

TABELLA "B1"

	23	1.856,00	1.008,00 di cui per mq. 265,60 dalla zona "E"	0,54
	24	3.287,80	1.743,00 di cui per mq. 427,88 dalla zona "E"	0,53
	TOTALE	17.733,70	7.585,00 di cui per mq. 1.106,72 dalla zona "E"	0,43
TOTALE		50.935,21	24.740,00 di cui per mq. 1.057,04 dalla zona "D" e 3.617,12 dalla zona "E"	0,49

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Le Sul attribuite alle superfici fondiari dei comparti edificatori potranno risultare in più o in meno nella misura del 5% a seguito del frazionamento definitivo, ferme restando le Sul massime previste per ogni lotto.
- Come **zona "D"** s'intende l'area a "verde privato" distinta a Catasto Terreni al Foglio 1 mappali n. 34 (parte) e 35 (parte) di **mq. 4.620,00** che cede ai lotti nn. 1-4-5-6-7 il totale complessivo della Sul realizzabile pari a **mq. 1.057,04** per l'attuazione degli interventi secondo le quantità indicate in tabella.
- Come **zona "E"** s'intende l'area a "verde privato" distinta a Catasto Terreni al Foglio 1 mappali 32, 33 (parte), 41 (parte) e 292 (parte) di **mq. 25.367,00** che cede ai lotti nn. 8-10-11-12-14-15-16-17-18-19-20-22-23-24 il totale complessivo della Sul realizzabile pari a **mq. 3.617,12** per l'attuazione degli interventi secondo le quantità indicate in tabella.

VERIFICA DEL RAPPORTO DI COPERTURA

Comparti edificatori	Lotto	Sup. fond. mq	Sc max realizzabile mq	Rc max mq/mq
A	1	2.381,30	1.100,00 di cui per mq. 390,00 dalla zona "D"	0,47
	2	1.448,90	650,00 di cui per mq. 151,00 dalla zona "D"	0,41
	3	1.682,80	750,00 di cui per mq. 232,00 dalla zona "D"	0,45
	4	2.127,20	1.000,00 di cui per mq. 347,00 dalla zona "D"	0,47
	5	1.789,20	820,00 di cui per mq. 266,00 dalla zona "D" e mq 39,00 dalla zona "E"	0,47
	6	1.484,70	800,00 di cui per mq. 352,00 dalla zona "E"	0,55
	7	1.640,10	760,00 di cui per mq. 260,00 dalla zona "E"	0,47
	8	1.418,90	770,00 di cui per mq. 340,00 dalla zona "E"	0,55
	9	2.412,50	900,00 di cui per mq. 185,00 dalla zona "E"	0,38
	10	2.231,30	1.050,00 di cui per mq. 365,00 dalla zona "E"	0,47
	11	1.056,30	580,00 di cui per mq. 250,00 dalla zona "E"	0,55
	TOTALE	19.673,06	9.180,00 di cui per mq. 1.386,00 dalla zona "D" e mq 1.792,00 dalla zona "E"	0,47
B	12	2.891,00	1.750,00 di cui per mq. 900,00 dalla zona "E"	0,62
	13	2.866,90	1.220,00 di cui per mq. 360,00 dalla zona "E"	0,43
	14	1.987,30	1.100,00 di cui per mq. 480,00 dalla zona "E"	0,55
	15	1.065,30	465,00 di cui per mq. 117,00 dalla zona "E"	0,42

	16	1.991,90	880,00 di cui per mq. 269,00 dalla zona "E"	0,30
	17	2.725,20	1.200,00 di cui per mq. 399,00 dalla zona "E"	0,30
	TOTALE	13.527,48	6.615,00 di cui per mq. 2.525,00 dalla zona "E"	0,49
C	18	1.697,90	950,0 di cui per mq. 427,00 dalla zona "E"	0,56
	19	2.781,60	1.300,00 di cui per mq. 450,00 dalla zona "E"	0,47
	20	3.571,10	1.600,00 di cui per mq. 565,00 dalla zona "E"	0,46
	21	3.165,50	1.430,00 di cui per mq. 507,00 dalla zona "E"	0,47
	22	1.373,80	645,00 di cui per mq. 219,00 dalla zona "E"	0,47
	23	1.856,00	1.000,00 di cui per mq. 425,00 dalla zona "E"	0,54
	24	3.287,80	1.700,00 di cui per mq. 700,00 dalla zona "E"	0,52
	TOTALE	17.733,70	8.695,00 di cui per mq. 3.293,00 dalla zona "E"	0,49
TOTALE		50.935,21	24.490,00 di cui per mq. 1.386,00 dalla zona "D" e Mq 7.610,00 dalla zona "E"	0,48

a **mq. 1.386,00** per l'attuazione degli interventi secondo le quantità indicate in tabella.

4. Come **zona "B"** s'intende l'area a "verde privato" distinta a Catasto Terreni al Foglio 1 mappali nn. 32, 33 (parte), 41 (parte) e 292 (parte) di **mq. 25.367,00** che cede ai lotti nn. 5 (parte)-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 il totale complessivo di Sc realizzabile pari a **mq. 7.610,00** per l'attuazione degli interventi secondo le quantità indicate in tabella.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le superfici massime copribili attribuite alle superfici fondiarie dei comparti edificatori potranno risultare in più o in meno nella misura del 5% a seguito del frazionamento definitivo, ferme restando le Sc massime previste per ogni lotto.
2. Come **zona "D"** s'intende l'area a "verde privato" distinta a Catasto Terreni al Foglio nn. 34 (parte) e 35 (parte) di **mq. 4.620,00** che cede ai lotti nn. 1-2-3-4-5 (parte) il totale complessivo di Sc realizzabile pari