

Comune di La Loggia  
Città Metropolitana di Torino

**Proponenti :**

IMPREDIL SAS di Giuliano B. & C. C.F. 06386950015

G.D. 38 SOCIETA' SEMPLICE C.F. 94051270018

BECHIS Giorgio C.F. BCHGRG66H13B777X

BECHIS Andrea C.F. BCHNDR75A1913777N

BECHIS Guido C.F. BCHGDU38R20L219M

MONGANO Domenica C.F. MNGDNC38D48G303G

*Giuliano Giuseppe*  
*Bechis G.*  
*Bechis Andrea*  
*Bechis Guido*  
*Mongano Domenica*

**Ubicazioni :** Via Bistolfi 61, angolo Via Po  
La Loggia (TO)

**PIANO DI RECUPERO**

**per intervento di ristrutturazione sul patrimonio edilizio esistente ai sensi  
dell'art. 41bis della legge 56 del 5 dicembre 1977**

**LEGGE 56 del 05 dicembre 1977 art. 41 bis**

**Oggetto:** Norme di Attuazione del P.d.R.



**ENGINEERING srl**

Via Filatoio n. 51, 10072 - Caselle Torinese (TO)  
Tel +39 011 991.27.53 +39 011 996.24.42 Fax +39 011 991.33.91  
Partita IVA: 10957730012 - E-Mail: info @ meeng.it - PEC: meworld @ pec.it



**Operatori: arch. Davide Viano, arch. Alice Tordin, I.D. Irene Teisa**

Progettista:  
ing. arch. Mauro Esposito in qualità  
di Direttore Tecnico di ME Engineering srl

Proponenti:

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CATANZARO

Elenco Speciale degli Iscritti  
Mauro Esposito  
n. Iscrizione Albo



\\sme01\progetti\2022\2022-197 (Giuliano Giuseppe - La Loggia)\AR (2022-197)\04_pratiche edilizie		TAVOLA NA	3	20/09/2023	Sostituzione
Direttore della progettazione	Assicurazione Qualita'		1	28/06/2023	Sostituzione
			0	21/04/2023	Presentazione
		2022-197/AR	Rev.	Data	

Questo disegno è di proprietà riservata, pertanto ne è vietata la riproduzione anche parziale, nonché la presentazione a terzi senza autorizzazione dello Studio.

## TITOLO I

### NORME GENERALI

#### Art. 1 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme fanno riferimento a quanto previsto in materia dalle leggi dello Stato e della Regione Piemonte e dalle disposizioni generali e particolari contenute nel vigente P.R.G.C. del Comune di La Loggia approvato con D.G.R. n. 28-2229 del 22/06/2011 e successive varianti. In particolare il Piano di Recupero (P.d.R.), in attuazione dell'art. 41 bis della Legge della Regione Piemonte n. 56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni, delimita le aree da destinare ad insediamenti residenziali privati, nonché le aree di cui all'art. 21 comma 1 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni da destinare ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi.

Il P.d.R. interessa gli ambiti di P.R.G.C. 2.9 e 2.10.

#### ART. 2 - MODIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DI INTERVENTO

L'allegato A delle N.d.A. prevede che il subambito 2.10, oggetto di intervento, sia esteso al subambito 2.12.

L'art. 3 comma 8 delle N.d.A. prevede la possibilità di modificare tale perimetrazione con l'esclusione del subambito 2.12 dalla zona di intervento, a condizione che il subambito 2.10 garantisca almeno il 75% della superficie totale (sub 2.10+sub2.12) e che sia presente area da destinare al futuro sviluppo della residua capacità edificatoria sul subambito 2.10.

Tale verifica è stata eseguita sull'elaborato grafico allegato al presente PdR (vedi Tavola 01).

#### Art. 3 - ELABORATI DEL PIANO

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Schema di convenzione ex art. 43 L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- Relazione Descrittiva (Tavola RD)
- Estratti urbanistici, documentazione fotografica, rilievo planoaltimetrico, verifica

- sub ambito 2.12, verifica superficie fondiaria (Tavola 01)
- Estratti urbanistici, fotoinserimenti, conteggi e verifiche urbanistiche, planimetria generale di progetto (Tavola 02)
- Tipologia Edilizia (Tavola 03.1)
- Tipologia Edilizia – verifica S.L.P. e superfici pertinenziali ai sensi dell'art.47 della L.R. 7/22 (Tavola 03.2)
- Book Riepilogativo del PdR

#### Art. 4 - ATTUAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO

Il Piano di Recupero è attuato in base alle prescrizioni delle presenti norme e tavole grafiche subordinatamente alla stipula di Convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Il P.d.R. dovrà essere sviluppato in n.1 unità di intervento residenziale/commerciale compresa nei termini temporali del Piano stesso e della Convenzione ad esso allegata. La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici costituenti le successive istanze attuative. La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari definite negli elaborati grafici di P.d.R. hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase attuativa, fermo restando il rispetto delle confrontanze tra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.d.R. e sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'Art. 32 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell'Art. 6 della L.R. 19/1999.

## TITOLO II

### NORME URBANISTICO – EDILIZIE

#### Art. 5 - LOTTI DI EDIFICAZIONE EDILIZIA

Il Piano è composto da un lotto a destinazione residenziale privato così come è contraddistinto nelle planimetrie di progetto (Tavola 2). Il lotto è caratterizzato da forma e dimensioni vincolanti e da aree di massimo ingombro che forniscono la superficie entro la quale edificare. È prevista l'edificazione di fabbricato residenziale/commerciale con SLP determinata nelle tabelle allegate. Fatte salve le altre prescrizioni previste per l'ambito, la SLP potrà essere modificata, entro i limiti previsti, secondo le specifiche esigenze del soggetto attuatore dell'intervento, non comportando altresì necessità di variante al Piano, così come previsto dall'art.32 del DPR 380/01.

In fase attuativa, mediante SCIA in alternativa a PdC ai sensi dell'art. 23 comma 01, sarà presentata un'istanza corredata da un progetto edilizio e relativa indicazione di utilizzo della superficie fondiaria in scala non inferiore ad 1:100.

#### Art. 6 - VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

I vincoli relativi alle quantità, alle caratteristiche fisiche, alle destinazioni, all'orientamento a cui è soggetta l'edificazione, sono espressi nelle tavole e nelle tabelle allegate al Piano.

Detti vincoli esprimono:

- La quantità edificabile complessiva (SLP) (if 1,2 mq/mq come da art. 26/4 delle N.d.A. del PRGC);
- I limiti massimi di altezza degli edifici (per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50, come da Allegato A delle N.d.A. del PRGC);
- Gli allineamenti dei fronti (mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi, come da Allegato A delle N.d.A. del PRGC);

- Le indicazioni fornite in merito alle Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza e incentivi per i nuovi format edilizi, ai sensi dell'art. 47 della Legge Regionale 7/2022
- Le distanze minime tra i fabbricati e dai confini;
- Rapporto di copertura del lotto (RC 50% come da art. 26/4 delle N.d.A. del PRGC);

## Art. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### a) Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie a destinazione residenziale privata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ed al lordo degli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati e del verde privato, delle fasce di arretramento stradale e delle distanze dai confini e dai fabbricati.

### b) Altezze

In riferimento alle caratteristiche della zona ed al carattere residenziale degli edifici in progetto, le altezze massime dei fronti dei fabbricati e il numero di piani fuori terra sono stabilite in due rispettivi fronti determinati dai subambiti:

- Subambito 2.9: altezza massima 10,50 metri pari a 3 piani fuori terra destinati ad abitazioni più piano pilotis e piano sottotetto.
- Subambito 2.10: altezza massima 13,50 metri pari a 4 piani fuori terra destinati ad attività commerciale e abitazioni, e piano sottotetto.

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Le altezze minime utili dei locali saranno quelle previste dalle normative vigenti in materia ed in funzione delle destinazioni d'uso.

### c) Distanze

La distanza minima dei fabbricati dai confini del P.d.R. è stabilita  $\geq \frac{1}{2}H_f$  e comunque almeno 5,00m.

La distanza minima tra i vari fabbricati, sia in progetto sia già esistenti, è stabilita  $\geq H_f$  e comunque almeno 10,00m.

La distanza minima tra pareti cieche o dotate di luci come definite dall'art. 901 del C.C. non potrà essere inferiore a mt. 3,00.

### d) Materiali e tipologie edilizie

#### ZOCCOLATURE IN PIETRA

Sui fronti verso via saranno presenti zoccolature con altezza massima di cm. 60 in lastre regolari di pietra di Luserna o similari a spacco con coste segate rette e poste con giunti verticali.

RIVESTIMENTI DEI FRONTI Sarà previsto il rivestimento in intonaco con colorazione nella gamma delle terre.

COPERTURE La copertura in progetto verrà rifinita mediante l'utilizzo di coppi alla piemontese.

ACCESSORI I pluviali saranno in rame; in prossimità del tratto terminale saranno incassati nella muratura. Le gronde esterne saranno a sezione tonda in rame; i raccordi, le scossaline, i faldali saranno dei medesimi materiali delle gronde. I camini saranno con la testa in mattoni a vista o intonacati mentre il cappello sarà in mattoni o in lastre di pietra.

SERRAMENTI I nuovi serramenti saranno in legno o in alluminio verniciato e vetri trasparenti. Le aperture saranno allineate, di forma rettangolare, proporzionate alle altezze dei piani.

BALCONI Le ringhiere saranno realizzate esclusivamente in elementi in ferro a bacchette piene rette verticali ad intervallo regolare. I nuovi balconi sono stati progettati al di sopra dell'altezza minima di mt. 4,50 dal piano marciapiede con sporto massimo pari a

1,50; il piano del balcone sarà in lastre di pietra su modiglioni in pietra o con soletta piena in calcestruzzo a vista di spessore massimo di cm. 15.

## Art. 8 - PARCHEGGI PRIVATI

Per l'intervento sono stati previsti parcheggi privati (che verranno realizzati interrati e a raso) nella misura minima di due posti auto per ciascuna unità abitativa

#### **Art. 9 - SISTEMAZIONI A VERDE PRIVATO**

Una quota minima del 20% dell'area libera sarà destinata a verde su terrapieno.

La superficie da destinarsi a verde privato è stata indicata nelle tabelle allegate alla tavola 02.

#### **Art. 10 - PROVVEDIMENTI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

L'eliminazione degli interventi edilizi, pubblici e privati, previsti nel presente P.d.R., compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della Legge 13 del 09.01.1989, del D.M. 236 del 14.06.1989, della Legge 118 del 30.03.1971, del D.P.R. 384 del 27.04.1978, anche in attuazione dell'art. 32, comma 5 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 11 – MISURE DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO**

Per quanto concerne le caratteristiche delle misure di contenimento dei consumi energetici dei nuovi edifici che verranno realizzati all'interno del piano urbanistico, si rimanda ad una più completa caratterizzazione alla fase attuativa dell'intero P.d.R.: in ogni caso le strutture dovranno necessariamente 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. Medesime linee guida in merito al risparmio energetico verranno seguite per quanto concerne l'involucro degli edifici nel rigoroso e rigido 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 DPR 59/2009, 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.