

# Comune di Avigliana

## Provincia di Torino

### PIANO PARTICOLAREGGIATO

ai sensi dell'art. 38 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

### ZONA Cb28 DEL PRGC

#### Via Benetti - Via Don Menzio - Via Sant'Agostino

Progetto preliminare: DGC n° 49 del 17/03/2014

Progetto definitivo: DGC n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_



Progetto:



in RTP con:  
arch. Franco Ferrero  
dott. geol. Luca Arione  
arch. Paolo Rizzuto

Il Sindaco:

Il Segretario Generale:

Il Responsabile del Procedimento:

TAVOLA	TITOLO	SCALA
<b>P11</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	
05	mar.2015	Progetto Definitivo
04	nov.2014	Integrazioni al Progetto Preliminare con proposta di Controdeduzione
03	lug.2014	Progetto Preliminare con proposta di Controdeduzione
02	feb.2014	Progetto Preliminare
01	dic.2013	Bozza di Progetto Preliminare (fase 2)
00	nov.2013	Bozza di Progetto Preliminare
Rev.	Data	Motivo modifica

## **INDICE**

Art. 1 Generalità.....	2
Art. 2 Elenco degli elaborati del PPE.....	2
Art. 3 Individuazione catastale delle aree. ....	3
Art. 4 Soggetti attuatori.....	3
Art. 5 Dati tecnici del PPE. ....	4
Art. 6 Attuazione del PPE. ....	4
Art. 7 Norme per l'esecuzione degli interventi. ....	6
Art.8 Prescrizioni geologiche.....	6
Art. 9 Modalità di attuazione degli interventi. Cronoprogramma.....	7
Art. 10 Caratteristiche edilizie per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico dei luoghi. ....	10
Art. 11 Norme energetico ambientali. ....	12
Art. 12 Piano particellare d'Esproprio. ....	12
Art. 13 Norme generali e termini di validità. ....	13

## **CHIAVE DI LETTURA TESTO COORDINATO**

~~Times New Roman~~ ~~barrato~~: testo stralciato a seguito delle controdeduzioni al Progetto preliminare;

**Arial grassetto**: testo inserito a seguito delle controdeduzioni al Progetto preliminare.

## Art. 1 Generalità

Con il Piano Particolareggiato Esecutivo (di seguito per brevità “PPE”) dell’Area Cb28 l’Amministrazione Comunale di Avigliana intende attuare il P.R.G.C. vigente e completare il settore residenziale sud est del proprio territorio, potenziando e razionalizzando i collegamenti viari dell’intero settore.

Le previsioni urbanistiche contenute nel presente PPE interessano l’area che il vigente P.R.G.C. individua come area Cb28 e norma con gli artt16 p.to 5 e art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). La destinazione dell’area è residenziale con possibilità di destinarne fino ad un massimo del 10% della capacità edificatoria al commercio di vicinato.

L’approvazione del PPE equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste.

L’Amministrazione Comunale stipula apposite Convenzioni con gli Attuatori dei Comparti ai quali viene demandata l’esecuzione delle Opere di Urbanizzazione nonché delle Opere di Urbanizzazione esterne all’Area di Intervento del PPE (rotonda su Via Benetti), secondo le fasi di attuazione definite nel presente PPE e nelle Convenzioni.

I rapporti tra l’Amministrazione e gli Attuatori saranno regolati, oltre che dalle Convenzioni, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito per brevità “NTA”).

Il PPE è progettato nel rispetto dei parametri e dei principi stabiliti dal P.R.G.C. vigente e prende atto che:

- L’area Cb28 è suddivisa in n. 6 sub ambiti (di seguito per brevità S.A.) Cb25pr, Cb25pu, Cb25bis, Cb26, Cb26 bis, Cb26ter;
- Il P.R.G.C. prevede due accessi, rispettivamente dalla Via Don Menzio e dalla Via Benetti e una rotonda dalla S.P. n. 189 (Via Sant’Agostino);
- Sull’area Cb28 di complessivi mq 41.435,90 oltre alla slp propria di 4.532,50 mq **(13.597,4 mc)**, è previsto anche l’atterraggio delle slp relative al trasferimento dall’ambito AD e dall’ambito Cb27 di 5.133,10 mq **(15.399,2 mc)**, per una slp complessiva di 9.665,50 mq **(28.996,6 mc)**; la slp dei suddetti ambiti determina per gli aventi titolo diritto di prelazione a condizione che siano preventivamente stipulati i necessari accordi economici con i proprietari delle aree (privati) e con il Comune, per le aree di sua proprietà.

**A seguito dell’Accordo preliminare tra i Sigg.ri RIVA Giovanni, RIVA Cristina e il Sindaco del Comune di Avigliana PATRIZIO Angelo (siglato il 12/11/2014), una parte del volume proprio dei subambiti Cb25pu e Cb 25bis, pari a complessivi 2.200,9 mc, potrà essere trasferito nell’area Cb24 del PRGC vigente e, contestualmente, il volume trasferito dall’ambito AD del PRGC vigente potrà essere incrementato di 2.200,9 mc, per un totale di capacità edificatoria proveniente dal citato ambito AD pari a 3.600 mc.**

## Art. 2 Elenco degli elaborati del PPE.

Il PPE è formato dai seguenti elaborati:

**P01.0 Controdeduzioni alle osservazioni pervenute**

P01.1 Relazione Illustrativa

**P01.2 Relazione paesaggistica****P01.3 Relazione tecnico-descrittiva**

P01.24 Relazione Finanziaria

P01.35 Relazione Geologica

P02 Stato di fatto: carta tecnica, estratto catastale e verifica della superficie territoriale – scala 1:1000

P03 Stato di fatto: inquadramento territoriale - scale varie

P04 Stato di fatto: documentazione fotografica

P05 Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scala varie

P06 Progetto: planivolumetria e sezioni - scale varie

P07 Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scala varie

P08 Progetto: bozza di frazionamento catastale – scala 1:1000

P09.1 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie

P09.2 Progetto di massima delle infrastrutture a rete – scala 1:1000

**P09.3 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: viabilità pubblica e pista ciclabile – scale varie**

P10 Schema di convenzione

P11 Norme tecniche di attuazione

**Art. 3 Individuazione catastale delle aree.**

Le aree oggetto del presente PPE sono indicate in Catasto della Provincia di Torino con i riferimenti riportati nella “Tabella riassuntiva dei dati urbanistici ed edilizi del PPE” allegata e nello specifica Tavola “P02: Stato di fatto: carta tecnica, estratto catastale e verifica della superficie territoriale – scala 1:1000”.

**Art. 4 Soggetti attuatori.**

Per soggetti attuatori dei singoli comparti o porzioni di essi, si intendono i Consorzi costituiti entro il termine di 60 gg. dalla data di notifica di cui al comma 2 dell’art. 46 della l.r. 56/77 e s. m. e i. e i proprietari che, pur non avendo aderito ai Consorzi, intendono attuare il PPE per quanto di loro competenza e stipulano apposito impegno con l’Amministrazione Comunale. Nell’ambito dei soggetti attuatori sono compresi anche i soggetti proprietari dei diritti edificatori derivanti dagli ambiti AD e Cb27.

Qualora i proprietari delle aree di un singolo comparto o porzione di esso, se più di uno, non si riuniscano in Consorzio e non stipulino la Convenzione come soggetto attuatore entro il termine fissato dall’Amministrazione Comunale all’atto della comunicazione di approvazione del PPE, l’Amministrazione Comunale procederà all’esproprio attivando le procedure di cui all’art. 46 della l.r. 56/77 e s. m. e i. , commi 3, 4 e 5.

Qualora le aree espropriate siano parte di un Comparto in cui il soggetto Attuatore singolarmente (nell'ipotesi in cui sia proprietario di almeno tre quarti del valore catastale delle aree e portatore della capacità edificatoria proveniente dagli ambiti AD e Cb27) o riunito in Consorzio (se più di uno) abbia stipulato la Convenzione col Comune (ovvero abbia dato il proprio irrevocabile consenso a stipulare la Convenzione col Comune), l'Amministrazione Comunale assegnerà le aree espropriate al prezzo di esproprio, a tale soggetto Attuatore.

Qualora le aree espropriate costituiscano un Comparto o porzione di esso in cui il soggetto attuatore non abbia stipulato la Convenzione con il Comune, l'Amministrazione Comunale provvederà ad assegnare la aree espropriate del comparto specifico mediante asta pubblica, fatto salvo il diritto di prelazione dei portatori dei diritti edificatori trasferiti dall'ambito AD e dall'ambito Cb27. La procedura di assegnazione mediante asta pubblica e il diritto di prelazione dei portatori dei diritti edificatori trasferiti dall'ambito AD e dall'ambito Cb27 verrà attuata anche per le aree di proprietà comunale.

Le aree e i lotti catastali soggetti ad esproprio sono riportati nelle tabelle di cui alla Tavola n. "P08: Progetto: bozza di frazionamento catastale – scala 1:1000".

## **Art. 5 Dati tecnici del PPE.**

Il PPE in progetto attua le indicazioni normative del P.R.G.C. e quelle del Regolamento Edilizio vigenti.

Il PPE, individua n. 7 comparti che dovranno essere attuati nel rispetto del cronoprogramma attuativo di cui all'art. 9 successivo.

I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Distanze dei fabbricati dai confini privati                   | m 5,00           |
| - Distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade pubbliche     | m 6,00           |
| - Distanze dei fabbricati da strade e percorsi pedonali privati | m 3,00           |
| - Distanza tra fabbricati                                       | m 10,00          |
| - Altezza massima dei fabbricati                                | m 7,00 – m 10,00 |

## **Art. 6 Attuazione del PPE.**

Il PPE prevede n. 4 Unità Minime d'Intervento individuate negli elaborati tecnici di Piano con i numeri 1, 2, 3, 4. L'UMI n. 1. ha destinazione residenziale privata e residenziale convenzionata con edifici a 2 piani f.t. e mansarda e a 3 p.f.t.; l'UMI n. 2. ha destinazione residenziale privata con edifici a 1 piano f.t., 1 piano f.t. e mansarda e 2 piani f.t.; l'UMI n. 3. ha destinazione residenziale privata con edifici a **2 piani f.t.**, 2 piani f.t. e mansarda e a 1 piano f.t. e mansarda; l'UMI n. 4. ha destinazione residenziale e commerciale con edifici a 2 piani f.t., 2 p.f.t. e mansarda e 3 p.f.t.. Per quanto concerne l'UMI-4, in via transitoria, è

consentito il mantenimento degli edifici nelle loro destinazioni in atto, secondo le previsioni del PRGC vigente.

Le suddette UMI sono a loro volta suddivise in n. 7 comparti indicati, in ordine di realizzazione, nella Tabella “Cronoprogramma attuativo (ipotesi di progetto)”.

L’attuazione dei comparti, a partire dal comparto UMI-2, è determinata in funzione della concreta possibilità di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie a dare funzionalità ai comparti stessi.

### **Opere di urbanizzazione**

Gli elaborati tecnici del PPE individuano in dettaglio le opere di urbanizzazione da realizzare, qui di seguito elencate e contraddistinte con le sigle riportate in cartografia (Tavola “P09.1: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie”) e sulle tabelle allegate.

- S1 Rotonda via Benetti, ripristini esterni al perimetro del PPE, strada tratto 1 e cabina elettrica;
- S2 Strada tratto 2;
- S3 Strada tratto 3;
- S4 Strada tratto 4;
- P1 Parcheggio lungo via Benetti;
- P2 Parcheggio;
- P3 Parcheggio lungo via Sant’Agostino;
- P4 Parcheggio con accesso da via Sant’Agostino;
- Pa1 Piazza attrezzata;
- PaF1 Piazza attrezzata su area fondiaria assoggettata all’uso pubblico;
- V1 Verde pubblico lato rotonda su via Benetti
- V2a Piantumazione alberi;
- C1 Compostiera.

Il permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione verrà rilasciato prima o contestualmente al rilascio dei Permessi di costruire per l’attuazione degli edifici.

Gli spazi pubblici, relativi all’eventuale attività commerciale, tutta concentrata nell’UMI n. 4, saranno verificati e quantificati al momento della richiesta di trasformazione totale o parziale del comparto stesso da parte degli aventi titolo.

Le aree, in parte edificate, confinanti a nord-ovest con il PPE, sono collegate con la Via Sant’Agostino tramite via Don Menzio che, nel tratto a nord, è compresa nel PPE. Tale strada rimarrà funzionante sino alla realizzazione del parcheggio privato di pertinenza del comparto UMI-4. Il nuovo parcheggio dovrà essere realizzato prevedendo uno specifico collegamento della viabilità privata sopra citata alla nuova strada di PPE al fine di mantenere l’attuale collegamento con la Via Sant’Agostino.

### **Standard urbanistici**

Gli elaborati tecnici del PPE indicano in dettaglio la collocazione, la forma, la dimensione e la destinazione specifica delle singole aree destinate agli Standard urbanistici.

## **Art. 7 Norme per l'esecuzione degli interventi.**

La realizzazione del PPE, secondo quanto già precisato nel primo comma dell'art. 6, sarà temporizzata in funzione delle specifiche richieste e della concreta possibilità di costruire i nuovi edifici dopo o contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla realizzazione delle autorimesse e dei parcheggi interrati.

Gli interventi singoli saranno preceduti dalla presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione. Tali progetti possono, quando sia dimostrata l'effettiva realizzabilità e funzionalità delle opere, essere limitati a porzioni delle suddette UMI così come indicato nella Tav. "P05: Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scale varie" del PPE. La citata Tav. P05 indica la griglia degli allineamenti che devono essere rispettati puntualmente e verificati con l'Ufficio tecnico comunale in sede di tracciamento dei singoli edifici. Non sono ammessi scostamenti rispetto alle impronte dei fabbricati, fatto salve le condizioni di cui all'ultimo comma del presente articolo.

La Tav. "P07: Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scale varie" definisce schematicamente i progetti degli edifici fuori terra e i parcheggi interrati.

Le aree per Opere di Urbanizzazione saranno cedute o assoggettate a uso pubblico gratuitamente a favore del Comune ed a spese dei soggetti attuatori delle UMI o di porzioni di esse, dopo il loro collaudo al termine della realizzazione di ciascuna UMI o di porzioni di esse. Fino alla loro effettiva cessione al Comune la manutenzione di tali aree resta in capo ai soggetti attuatori.

Le aree necessarie per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione anche se non sono cedute contestualmente alla stipula della convenzione sono a disposizione sin dal momento della stipula della Convenzione stessa in modo completo ed irrevocabile per consentire la realizzazione delle Opere stesse in attuazione del presente progetto di PPE.

L'agibilità totale o parziale degli edifici sarà rilasciata ad ultimazione e collaudo delle infrastrutture.

Sono possibili lievi scostamenti rispetto ai perimetri degli edifici indicati nella tavola "P05: Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scale varie" qualora si verifichino differenze delle superfici dei lotti a seguito di rilievi topografici puntuali.

**In fase di attuazione, all'interno dei singoli lotti, sono ammesse, senza che costituiscano varianti al PPE, variazioni ai volumi edificati e al n.° dei piani f.t., contenute entro l'eliminazione o l'aggiunta del piano mansardato, individuati nell'allegata "Tabella quantità edificata", a condizione che non siano modificate le regole edilizie operative, le tipologie edilizie e i materiali.**

## **Art.8 Prescrizioni geologiche.**

In fase di attuazione degli interventi edilizi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- A corredo del progetto edilizio è prescritto un adeguato progetto che dimostri la corretta raccolta e smaltimento nella rete delle acque bianche delle acque piovane ricadenti all'interno del lotto;
- La progettazione degli interventi deve essere corredata di Relazione Geotecnica redatta nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14/01/2008.

## **Art. 9 Modalità di attuazione degli interventi. Cronoprogramma**

Per l'attuazione degli interventi l'Amministrazione Comunale procederà a stipulare specifiche Convenzioni con i soggetti attuatori di ogni singolo comparto previsto dal PPE.

In forza dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001, come modificato dal DL 201/2011, convertito nella Legge 214/2011, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, l'esecuzione diretta delle Opere di Urbanizzazione di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di Trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Atteso che gli importi delle Opere di Urbanizzazione sono sotto l'importo della soglia comunitaria, la modifica normativa introdotta dal D.L.201/2011, convertito nella Legge 214/2011, riporta nella sfera del titolare del Permesso di Costruire, l'esecuzione diretta delle Opere di Urbanizzazione a scomputo.

Qualora emerga che i costi stimati per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione siano superiori al gettito complessivo stimato per gli oneri di urbanizzazione primaria tabellari, è ammesso il parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il Cronoprogramma attuativo di cui alla tabella allegata, indica l'ordine di priorità per la realizzazione dei comparti o di porzioni di essi alle quali l'A.C. assegna le aree al sottoscrittore di Convenzione, così come di seguito precisato.

Il 1° comparto (UMI-2) prevede

- la realizzazione:
  - su n. 12 lotti distinti, di n. 12 edifici di edilizia residenziale privata con n. 20/28 unità immobiliari e n. 32 box interrati;
  - delle due rampe e dei corridoi di accesso ai box, su area di proprietà del Comune che la concede in uso privato, i comparti UMI-1a, UMI-1b, UMI-1c, garante l'Amministrazione Comunale, pagheranno al comparto UMI-2 la quota parte di loro pertinenza relativa alla realizzazione delle rampe di accesso e dei corridoi veicolari interrati, al momento della stipula della convenzione;
  - dei percorsi pedonali privati interni al comparto secondo progetto, i comparti UMI-1a, UMI-1b, UMI-1c, garante l'Amministrazione Comunale, pagheranno al comparto UMI-2 la quota parte di loro pertinenza relativa alla realizzazione dei percorsi pedonali privati, al momento della stipula della convenzione;
  - del primo lotto - S1 - della nuova strada compresa la rotonda su via Benetti e la cabina ENEL all'interno del parcheggio P2, secondo il progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria che è parte integrante del PPE, su aree di proprietà del Comune;

- del nuovo collettore acque bianche in sostituzione del tratto esistente longitudinale all'area UMI-2;
- del nuovo tratto della linea elettrica di media tensione in sostituzione della linea esistente;
- dell'area verde V1 contigua con la rotonda su via Benetti;
- la cessione gratuita al Comune delle aree di sua proprietà sulle quali dovranno essere successivamente realizzati i parcheggi (P1) prospicienti la Via Benetti;
- l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo.

il 2° comparto (UMI-1a) prevede

- la realizzazione:
  - di n. 2 lotti distinti di edilizia residenziale di cui uno di edilizia residenziale convenzionata con ~~n. 2~~ **un edificio** ~~distinti rispettivamente~~ di n. 9 unità immobiliari ~~ad uno~~ e n. ~~28~~ **14** box/posti auto interrati e l'altro di edilizia privata con n. 1 edificio plurifamiliare con n. 4 unità immobiliari e n. 4 box interrati;
  - del secondo lotto – S2 della nuova strada, secondo il progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria che è parte integrante del PPE.
  - del parcheggio P1 lungo via Benetti;
  - ~~della realizzazione della piazza PaF1;~~
- il pagamento al comparto UMI-2 della quota parte, di sua pertinenza, relativa alla realizzazione dei percorsi pedonali privati, delle rampe di accesso e dei corridoi veicolari interrati, al momento della stipula della convenzione;
- l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo.

Il ~~36°~~ comparto (UMI-1b) prevede

- la realizzazione:
  - su n. 1 lotto di n. 1 edificio di edilizia residenziale privata con n. ~~3-4~~ unità immobiliari e n. 4 box interrati;
  - ~~del parcheggio P2~~ **della compostiera (C1) prevista sulla piazza Pa1;**
- il pagamento al comparto UMI-2 della quota parte, di sua pertinenza, relativa alla realizzazione dei percorsi pedonali privati, delle rampe di accesso e dei corridoi veicolari interrati, al momento della stipula della convenzione;
- l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo.

Il 4° comparto (UMI-3a) prevede

- la realizzazione:
  - su n. 5 lotti distinti, di n. 5 edifici di edilizia residenziale privata con n. ~~14/20~~ unità immobiliari e n. 20 box interrati;
  - della la rampa di accesso;
  - la realizzazione delle opere per l'accesso ai box interrati di sua pertinenza e di quelli del comparto UMI-3b. Il comparto UMI-3b, garante l'Amministrazione Comunale, pagherà al comparto UMI-3a la quota parte di sua pertinenza relativa alla realizzazione della rampa di accesso e del corridoio veicolare interrato, al momento della stipula della convenzione;

- dei percorsi pedonali privati interni al comparto secondo progetto, il comparto UMI-3b, garante l'Amministrazione Comunale, pagherà al comparto UMI-3a la quota parte di sua pertinenza relativa alla realizzazione dei percorsi pedonali privati, al momento della stipula della convenzione;
- del terzo lotto – S3 - della nuova strada secondo il progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria che è parte integrante del PPE;
- del quarto lotto – S4 - della nuova strada secondo il progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria che è parte integrante del PPE. Tale realizzazione avverrà a seguito di esproprio del relativo sedime da parte del Comune di Avigliana o tramite cessione gratuita anticipata da parte degli aventi titolo del comparto UMI-4.  
Inoltre l'attuazione del lotto S4 dovrà prevedere la demolizione e lo spostamento parziale della recinzione del fabbricato esistente all'interno dell'UMI-4, garantendo l'accessibilità ai fabbricati esistenti, compresi quelli esterni al PPE, posti a ovest del comparto UMI-4.
- l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo;
- la cessione gratuita al Comune delle aree di sua proprietà sulle quali dovrà essere realizzato il tratto di strada (S3).

Il 5° comparto (UMI-3b) prevede

- la realizzazione:
  - su n. ~~2~~ **4** lotti, di n. 2 edifici bifamigliari di edilizia residenziale privata con n. 4 unità immobiliari e n. 4 box interrati e n. ~~1~~ **2** edifici unifamigliari e n. ~~2~~ **4** box interrati;
  - del percorso pedonale privato interno al comparto secondo progetto;
  - della piazza Pa1;
  - della piantumazione dell'area V2a
- il pagamento al comparto UMI-3a della quota parte, di sua pertinenza, relativa alla realizzazione dei percorsi pedonali privati, della rampa di accesso e del corridoio veicolare interrato, al momento della stipula della convenzione;
- l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo;
- la cessione gratuita al Comune delle aree di sua proprietà V2 e della piazza Pa1.

Il 6° comparto (UMI-1c) prevede

- la realizzazione:
  - su n. ~~1~~ **2** ~~lotti~~ **lotti** di n. 1 edificio di edilizia residenziale privata con n. 4 unità immobiliari e n. 4 box interrati **e di un edificio di n. 9 unità immobiliari e n. 14 box/posti auto interrati;**
  - ~~della compostiera (C1) prevista sulla piazza Pa1;~~
  - **della realizzazione della piazza PaF1;**
  - **del parcheggio P2;**
- il pagamento al comparto UMI-2 della quota parte, di sua pertinenza, relativa alla realizzazione dei percorsi pedonali privati, delle rampe di accesso e dei corridoi veicolari interrati, al momento della stipula della convenzione;
- l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo;

Il comparto UMI-1c può essere attivato, su richiesta dell'avente titolo, anche subito dopo il comparto UMI-2; ~~in tal caso l'impossibilità di realizzare la compostiera C1, in quanto non è ancora disponibile il sedime, determina il pagamento degli oneri di urbanizzazione tabellari di sua competenza.~~

Il 7° comparto (UMI-4a) prevede

- la realizzazione:
  - su un unico lotto, di un edificio a corte a destinazione residenziale privata e commerciale con n. 21 unità immobiliari e n. 26 box interrati;
  - della rampa di accesso ai box interrati;
  - della piazza interna privata;
  - dei percorsi pedonali privati interni al comparto secondo progetto;
  - dei parcheggi pubblici P3 e P4 secondo progetto;
  - dei parcheggi su area privata conformi alla legge sul commercio;
- l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo.
- la cessione gratuita al Comune delle aree di sua proprietà sulle quali dovrà essere realizzato il tratto di strada (S4), il parcheggio P3 e P4. La cessione delle aree sulle quali dovrà essere realizzato il tratto S4 della nuova strada del PPE, dovrà avvenire, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, prima della stipula della convenzione relativa al Comparto UMI-3a. Qualora la proprietà non aderisca alla cessione bonaria l'Amministrazione Comunale procederà all'esproprio nei termini di legge.
- Il comparto UMI-4a può essere attivato, su richiesta dell'avente titolo, anche contemporaneamente al comparto UMI-3a.

L'A.C. si riserva la facoltà di modificare il predetto ordine di priorità in caso di mancata stipula della convenzione da parte del comparto stesso entro 24 (ventiquattro) mesi dalla notifica da parte del Comune di avvenuta approvazione del PPE, precisando che il nuovo comparto o parte di esso, identificato come prioritario, dovrà presentare analoghe garanzie a quelle accolte al primo in ordine di priorità senza che ciò costituisca variante al PPE.

## **Art. 10 Caratteristiche edilizie per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico dei luoghi.**

Oltre a quanto esplicitato negli elaborati del PPE e nella Relazione ~~Tecnico~~-Paesaggistica (Elaborato P01.4 **2**), gli interventi edilizi dovranno conformarsi a quanto indicato nella Tav. "P07: Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scale varie" e alle seguenti regole progettuali ed attuative:

- a) gli edifici devono essere realizzati rispettando le pendenze del terreno naturale, sono ammesse sistemazioni esterne entro valori massimi di 50 cm;
- b) tutti gli interventi, pubblici e privati, previsti nel PPE devono essere realizzati senza barriere architettoniche;
- c) la pavimentazione e gli apparecchi luminosi dei percorsi pedonali privati devono essere omogenei sia nel disegno che nella forma e colore;
- d) gli accessi ai percorsi pedonali privati dovranno essere protetti tramite dissuasori a scomparsa o cancelli di tipologia simile a quelli delle recinzioni;

- e) gli accessi pedonali ai singoli lotti avvengono attraverso i percorsi pedonali, sono indicati sulla Tav. “P05: Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scala varie” e devono essere rispettati puntualmente;
- f) nell’ambito dei percorsi pedonali sono ammessi interventi di arredo urbano a condizione che non intralcino la viabilità veicolare (ancorchè possibile soltanto per i casi eccezionali) e limitatamente ai seguenti elementi: panchine con le tipologie indicate dall’Amministrazione Comunale, alberelli, aiuole e siepi, pompeiane con rampicanti, piccoli spazi per il gioco dei bambini;
- g) le recinzioni dei lotti privati, prospettanti le aree pubbliche o i percorsi privati, e gli accessi pedonali ai singoli lotti devono essere realizzate su progetto unitario così come indicato nella Tav. “P07: Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scale varie”; le recinzioni di confine tra i lotti privati possono essere realizzate con rete metallica e siepe;
- h) i portoni di accesso ai parcheggi interrati devono essere di forma e colore uguale a quello delle cancellate di recinzione;
- i) i pannelli solari o fotovoltaici devono essere di tipo “integrato”, così come indicato nella Tav. “P07: Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scale varie”, raccolti nell’ambito di una figura geometrica unica regolare delle falde inclinate poste a sud. Per le tipologie edilizie senza falde rivolte a sud si dovranno utilizzare le falde orientate ad ovest;
- j) le gronde, i pluviali e le faldalerie devono essere in rame;
- k) in tutti i comparti, ad eccezione dei comparti UMI-1a e UMI-4, almeno un quarto dell’area libera dei singoli lotti, deve essere piantumata con alberi e/o cespugli autoctoni, la restante parte dell’area libera dovrà essere destinata a prato e a passaggi pedonali; è ammessa la realizzazione di gazebi e/o pompeiane di altezza non superiore a m 2,50, anche addossate all’edificio di superficie non superiore a 9 mq e nel rispetto delle distanze di legge;
- l) Nel rispetto dell’art. 32 del Regolamento Edilizio comunale si precisa che, fermo restando il rispetto del comma 7 del citato articolo, è ammesso, soltanto al fine di conseguire adeguati livelli di risparmio energetico ed un corretto inserimento paesistico ambientale, addossare alle pareti degli edifici nord, ed est ovest, terreno naturale sistemato a prato, evitando terrazzamenti.

Per quanto non previsto dagli elaborati del PPE e dalle presenti norme s’intendono vigenti le N.T.A. del P.R.G.C.

**Dovranno essere inoltre rispettate le seguenti condizioni, contenute nell’Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. 42/2004:**

- le opere di urbanizzazione rispettino le indicazioni prospettate nella tavola grafica P09.1 e P09.3; in particolare, si faccia riferimento al succitato elaborato P09.1 per quanto riguarda le pavimentazione di parcheggi e piazza, la realizzazione della tettoia in corrispondenza del parcheggio P3, le sistemazioni e gli arredi a verde, le piantumazioni previste per gli spazi e i parcheggi pubblici, l'impianto di illuminazione pubblica, gli arredi in generale;
- le tipologie edilizie facciano riferimento agli schemi riportati nella tavola P07, a tale elaborato si faccia puntuale riferimento anche per le tinteggiature, da risolversi secondo la gamma dei colori ivi indicati, per le coperture, nelle quali dovranno essere perfettamente integrati i pannelli fotovoltaici; i parapetti di terrazzi e balconi dovranno essere in cristallo trasparente o, preferibilmente, in acciaio, con struttura esile e lineare;

- poiché le ripe inerbite costituiscono una forte caratterizzazione degli edifici, dovrà essere assicurata un'adeguata manutenzione finalizzata alla corretta conservazione del verde “gestito”;
- le porzioni di giardini privati in piena terra dovranno essere piantumate con l'impianto di alberi ad alto fusto da scegliersi tra le specie elencate nella relazione tecnico-descrittiva;
- al fine di migliorarne l'inserimento e mitigare le frammentazioni tra i lotti, le recinzioni siano annegate nelle siepi, da porre a dimora con specie autoctone, nel rispetto di quanto indicato nella medesima relazione di cui al punto precedente; i muretti sottostanti le recinzioni, come previsto, siano intonacati;
- l'eventuale futura realizzazione di orti urbani all'interno dell'area verde V2, sia organizzata in modo tale da presentare un aspetto adeguatamente regolamentato e ordinato per quanto riguarda la suddivisione degli spazi e l'arredo con le strutture connesse all'attività ortofrutticola a fruizione dei residenti rispettando, in linea di massima, gli esempi riportati a pag. 12 della relazione tecnico-descrittiva;
- rispetto alla presente impostazione d'impianto, eventuali modifiche, seppure non costituenti variante al Piano Particolareggiato Esecutivo sotto il profilo urbanistico, dovranno comunque essere sottoposte all'acquisizione di nuova autorizzazione paesaggistica;
- dato il grado di approfondimento progettuale del presente Piano Particolareggiato Esecutivo, poiché il Comune di Avigliana risulta idoneo all'esercizio della delega in quanto dotato della Commissione Locale per il Paesaggio di cui all'art. 4 della L.R. n. 32/2008, le singole autorizzazioni paesaggistiche potranno essere rilasciate dal Comune, nel rispetto delle rappresentazioni illustrate e descritte negli elaborati progettuali del P.P.E.;

### **Art. 11 Norme energetico ambientali.**

Tutti gli interventi, sia pubblici che privati, dovranno rispettare le norme del presente regolamento, delle Norme tecniche di Attuazione del PRGC vigente, comprese quelle dell'Allegato energetico-ambientale di Avigliana.

Tutte le unità abitative dovranno essere almeno in classe energetica A.

I pannelli solari e fotovoltaici dovranno essere previsti per ogni edificio, secondo quanto previsto nel precedente art. 10.

Tutti gli impianti di Illuminazione Pubblica (IP) dovranno essere realizzati con apparecchi ad alta efficienza a LED 3000°K indice di resa cromatica Ra>80.

### **Art. 12 Piano particellare d'Esproprio.**

I lotti, o loro porzioni, soggetti ad esproprio per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione interne all'area del PPE sono riportati nella Tav “P08: Progetto: bozza di frazionamento catastale – scala 1:1000”.

### **Art. 13 Norme generali e termini di validità.**

Per quanto non espressamente normato dalle presenti N.T.A. del Piano Particolareggiato si applicano le N.T.A. del P.R.G.C. e le norme del R.E. vigenti alla data del rilascio del singolo permesso di costruire.

In caso di contrasto tra le norme del P.R.G.C. e del R.E., prevalgono le N.T.A. del Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato ha validità di 10 anni a partire dalla data di pubblicazione dello stesso sul B.U.R..

Le richieste di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, qualora eseguite direttamente dal soggetto attuatore, dovranno essere presentate entro 60 giorni dalla data della stipula della convenzione.

Nell'arco di validità del PPE, l'Amministrazione Comunale potrà dare attuazione all'esecuzione di tutte le opere pubbliche, ivi comprese le opere previste sulle aree in dismissione gratuita (P1, S3, S4, P3, P4, Pa1e V2) individuate dal Piano Particolareggiato, previa acquisizione delle aree private mediante procedura di esproprio.

Il PPE diventa inefficace per la parte in cui non siano state presentate richieste di stipula della convenzione da parte degli aventi titolo.

**Il termine di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica, stabilito ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., si espleta per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PPE

UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)	PARTICELLE CATASTALI (Foglio 30)	SUPERFICIE TERRITORIALE (da misura su CTR)		DENSITA' TERRITORIALE PROPRIA			DENSITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA PER EFFETTO DEL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA DALL' <b>AMBITO AD</b> (ART. 27.2 NTA) E DALL' <b>AMBITO CB 27</b>					DENSITA' TERRITORIALE COMPLESSIVA			ABITANTI TEORICI	FABBISOGNO MINIMO SERVIZI PUBBLICI	SERVIZI PUBBLICI IN PROGETTO	VIABILITA' PUBBLICA IN PROGETTO	SUPERFICIE TOTALE DA CEDERE	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE FONDIARIO
		SUBAMBITI	mq	INDICE TERRIT. mc/mq	VOLUME mc	S.L.P. mq	SUBAMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE TERRITORIALE mc/mq	VOLUME mc	S.L.P. mq	INDICE TERRIT. mc/mq	VOLUME mc	S.L.P. mq	n.	mq	mq	mq	mq	mq	mc/mq
UMI-1	106	Cb25pu	3.871,9	0,600	(**) 2.323,2	774,4	Cb25 PU	3.786,5	0,10	(***) 378,7	126,2		2.701,8	900,6	30	750,5					
		Cb25bis	5.468,4	0,700	(**) 3.827,9	1.276,0							3.827,9	1.276,0	43	1.063,3					
							Cb25 PR	10.204,2	0,10	(***) 1.020,4	340,1		1.020,4	340,1	11						
							Cb26	4.416,2	0,33	1.457,3	485,8		1.457,3	485,8	16	404,8					
	TOTALI		9.340,3		6.151,0	2.050,3				2.856,4	952,1	0,964	9.007,5	3.002,5	100	2.218,6	1.388,8	2.173,6	3.562,4	5.777,9	1,559
UMI-2	556	Cb25pr	10.204,2	0,150	1.530,64	510,21	Cb25pr	10.204,2	0,45	4.591,9	1.530,6		6.122,5	2.040,8	68	1.700,7					
	557																				
	560																				
	561																				
	554																				
	555																				
	552																				
	553																				
							Cb26ter	12.000,3	0,09	1.080,0	360,0		1.080,0	360,0	12	300,0					
	TOTALI		10.204,2		1.530,64	510,21				5.671,9	1.890,6	0,706	7.202,6	2.400,9	80	2.000,7	1.389,7	230,2	1.619,8	8.584,4	0,839
UMI-3	107	Cb26ter	12.000,3	0,100	1.200,0	400,0	Cb26ter	12.000,3	0,51	6.120,1	2.040,0		7.320,2	2.440,1	81	2.033,4					
	108 (*)																				
	111																				
	112																				
	TOTALI		12.000,3		1.200,0	400,0				6.120,1	2.040,0	0,610	7.320,2	2.440,1	81	2.033,4	4.894,1	145,5	5.039,6	6.960,6	1,052
UMI-4	91	Cb26bis	5.474,9	0,700	3.832,4	1.277,5							3.832,4	1.277,5	43	1.064,6					
	92																				
	359																				
	628																				
	94	Cb26	4.416,2	0,200	883,2	294,4	Cb26	4.416,2	0,17	750,75	250,25		1.634,0	544,7	18	453,9					
	95																				
	96																				
	TOTALI		9.891,1		4.715,7	1.571,9				750,8	250,3	0,553	5.466,4	1.822,1	61	1.518,5	2.583,7	1.452,4	4.036,1	5.855,0	0,934
TOTALE AREA Cb28			41.435,9		13.597,4	4.532,5				15.399,2	5.133,1	0,700	28.996,6	9.665,5	322	7.771,2	10.256,3	4.001,7	14.258,0	27.178,0	1,067

(\*) La particella n. 108 è parzialmente esclusa dal perimetro di Piano Particolareggiato

(\*\*) A seguito dell'Accordo preliminare tra i Sigg.ri RIVA Giovanni, RIVA Cristina e il Sindaco del Comune di Avigliana PATRIZIO Angelo (siglato il 12/11/2014), una parte del volume proprio dei subambiti Cb25pu e Cb 25bis, pari a complessivi 2.200,9 mc, potrà essere trasferito nell'area Cb24 del PRGC vigente

(\*\*\*) A seguito dell'Accordo preliminare tra i Sigg.ri RIVA Giovanni, RIVA Cristina e il Sindaco del Comune di Avigliana PATRIZIO Angelo (siglato il 12/11/2014), il volume trasferito dall'ambito**AD** del PRGC vigente potrà essere incrementato di **2.200,9** mc, per un totale di capacità edificatoria proveniente dal citato ambito**AD** pari a **3.600** mc

CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO (IPOTESI DI PROGETTO)

INDICE DEGLI INTERVENTI IN ORDINE CRONOLOGICO	COMPARTI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE	CAPACITA' EDIFICATORIA (IPOTESI DI PROGETTO) (*)		ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (tabellare) (Residenza 28,96 €/mc) (Commerciale 115,02 €/mq)	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (tabellare) (Residenza 20,27 €/mc) (Commercio 30,79 €/mq)	IPOTESI ATTUATIVA			
			mq	VOLUME mc	S.L.P. mq	€	€	Sigla OO.UU primaria a scomputo	Costo a totale scomputo degli oneri tabellari (€)	Residuo oneri urb. Primaria da versare (****) (€)	Residuo oneri urb. Secondaria da versare (***) (€)
1°	UMI-2	Residenziale edilizia libera	10.204,2	7.197,6	2.399,2	208.442,50	145.895,4	S1	326.623,14		
								V1	5.311,45		
	TOTALI		10.204,2	7.197,6	2.399,2	208.442,50	145.895,4		331.934,59	0,00	22.403,26
2°	UMI-1a	Residenziale edilizia convenzionata / libera	7.085,4	3.927,3	1.309,1	113.734,61	79.606,4	S2	28.053,75		
								P1	72.878,47		
	TOTALI		7.085,4	3.927,3	1.309,1	113.734,61	79.606,4		100.932,22	12.802,39	79.606,37
3°	UMI-1c	Residenziale edilizia libera	1.506,7	3.599,9	1.200,0	104.253,10	72.970,0	PaF1 P2	103.300,65 29.799,02		
	TOTALI		1.506,7	3.599,9	1.200,0	104.253,10	72.970,0		133.099,67	0,00	44.123,41
4°	UMI-3a	Residenziale edilizia libera	4.919,2	5.155,5	1.718,5	149.303,28	104.502,0	S3 S4 (**)	20.086,97 109.398,10		
	TOTALI		4.919,2	5.155,5	1.718,5	149.303,28	104.502,0		129.485,07	19.818,21	104.501,99
5°	UMI-3b	Residenziale edilizia libera	7.081,1	2.164,5	721,5	62.683,92	43.874,4	Pa1 V2a	33.038,48 6.775,75		
	TOTALI		7.081,1	2.164,5	721,5	62.683,92	43.874,4		39.814,23	22.869,69	43.874,42
6°	UMI-1b	Residenziale edilizia libera	748,2	1.456,1	485,4	42.168,66	29.515,1	C1	46.800,00		
	TOTALI		748,2	1.456,1	485,4	42.168,66	29.515,1		46.800,00	0,00	24.883,80
7°	UMI-4	Residenziale edilizia libera Terziario-Commerciale (fino ad un massimo del 10% della capacità edificatoria)	9.891,1	2.541,0	726,0	83.504,52	22.353,5	P3	144.383,18		
				2.925,4	975,1	84.719,58	59.297,9	P4	26.749,28		
	TOTALI		9.891,1	5.466,4	1.701,1	168.224,10	81.651,4	Totale	171.132,46	0,00	78.743,04
TOTALE AREA Cb28			41.435,9	28.967,3	9.534,8	848.810	558.014,6		953.198,24	55.490,3	398.136,3

(\*) Gli scostamenti tra la presente colonna e quella relativa agli analoghi valori riportati nella TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PPE, sono dovuti alla trasposizione progettuale sui singoli lotti, resasi necessari a seguito delle esigenze localizzative riportate nella tabella "QUANTITA' EDIFICATE "

(\*\*) All'attuazione del comparto UMI-3a sarà realizzata l'opera S4, previo esproprio del relativo sedime da parte del Comune di Avigliana o cessione gratuita anticipata da parte degli aventi titolo del comparto UMI-4.  
Il soggetto attuatore dell'UMI-3a dovrà farsi carico della demolizione e dello spostamento parziali della recinzione del fabbricato esistente all'interno dell'UMI-4. Dovrà inoltre essere garantita l'accessibilità a tale edificio e ai fabbricati esistenti esterni al PPE, posti a ovest della nuova viabilità

(\*\*\*) Gli oneri di urbanizzazione secondaria vengono in parte utilizzati per la copertura dei costi di realizzazione delle OO.UU.

TABELLA QUANTITA' EDIFICATE

UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)	COMPARTI	Tipologia edilizia	Riferimento di identificazione dei singoli lotti (*)	SLP Piano Terra	N° Piani f.t.	SLP	Volume	N° Edifici	N° Unità immobiliari	N° Box / Posti auto	Volume massimo UMI
				mq	N°	mq	mc	N°	N°	N°	
UMI-1	UMI-1a	Edificio condominiale	1	258,0	3	774,0	2.322,0	1	9	14	
		Edificio plurifamigliare	2	211,0	2+mansarda	535,1	1.605,3	1	4	4	
	UMI-1b	Edificio plurifamigliare	3	176,5	2+mansarda	485,4	1.456,1	1	4	4	
	UMI-1c	Edificio plurifamigliare	4	169,5	2+mansarda	426,0	1.278,0	1	4	4	
		Edificio condominiale	5	258,0	3	774,0	2.322,0	1	9	14	
	Totale					2.994,5	8.983,4	5	30	40	9.007,5
UMI-2		Edificio plurifamigliare	6	132,3	2	264,6	793,8	1	3 / 4	4	
		Edificio plurifamigliare	7	132,3	2	264,6	793,8	1	3 / 4	4	
		Edificio plurifamigliare	8	152,5	2	305,0	915,0	1	3 / 4	4	
		Edificio plurifamigliare	9	152,5	2	305,0	915,0	1	3 / 4	4	
		Edificio mono/bifamigliare	10	126,0	1+mansarda	189,0	567,0	1	1 / 2	2	
		Edificio mono/bifamigliare	11	126,0	1+mansarda	189,0	567,0	1	1 / 2	2	
		Edificio mono/bifamigliare	12	126,0	1+mansarda	189,0	567,0	1	1 / 2	2	
		Edificio mono/bifamigliare	13	126,0	1+mansarda	189,0	567,0	1	1 / 2	2	
		Edificio mono/bifamigliare	14	126,0	1	126,0	378,0	1	1	2	
		Edificio mono/bifamigliare	15	126,0	1	126,0	378,0	1	1	2	
		Edificio mono/bifamigliare	16	126,0	1	126,0	378,0	1	1	2	
		Edificio mono/bifamigliare	17	126,0	1	126,0	378,0	1	1	2	
	Totale					2.399,2	7.197,6	12	20 / 28	32	7.202,6
UMI-3	UMI-3a	Edificio plurifamigliare	18	153,0	2+mansarda	382,5	1.147,5	1	4	4	
		Edificio plurifamigliare	19	167,0	2+mansarda	417,5	1.252,5	1	4	4	
		Edificio plurifamigliare	20	167,0	2	334,0	1.002,0	1	2/4	4	
		Edificio plurifamigliare	21	167,0	2	334,0	1.002,0	1	2/4	4	
		Edificio plurifamigliare	22	167,0	1+mansarda	250,5	751,5	1	2/4	4	
	UMI-3b	Edificio plurifamigliare	23	153,7	1+mansarda	230,6	691,7	1	2	2	
		Edificio monofamigliare	24	86,8	1+mansarda	130,2	390,6	1	1	2	
		Edificio plurifamigliare	27	153,7	1+mansarda	230,6	691,7	1	2	2	
		Edificio monofamigliare	28	86,8	1+mansarda	130,2	390,6	1	1	2	
	Totale					2.440,0	7.320,0	9	20/26	28	7.320,2
UMI-4	UMI-4a	Commercio (piano terra)	25	726,0	2	726,0	2.541,0	2	5 / 10	13	
		Residenza	26		3	975,1	2.925,3		13	13	
	Totale					1.701,1	5.466,3	2	18 / 23	26	5.466,4
Cb 28						9.534,8	28.967,3	28	88 / 107	126	28.996,6

(\*) Vedere tavola "P05: Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scale varie"