

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
P01.0		CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	
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	

In data 17/03/2014 la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 49, ha adottato il progetto preliminare del Piano particolareggiato in oggetto. A seguito del periodo di pubblicazione ed osservazione è pervenuta una **osservazione (prot. n. 10111 del 26/05/2014)** da parte dei proprietari dei terreni interessati dal PPE e dai proprietari dei terreni in ambito Cb27, la cui volumetria dovrà essere trasferita nell'area Cb28.

La suddetta osservazione è stata valutata in sede tecnica dall'Ufficio Tecnico e dal Responsabile del procedimento e ritenuta parzialmente accoglibile; si riporta di seguito la proposta di controdeduzione.

L'unica osservazione pervenuta, a cui è allegata una scrittura privata fra i proprietari degli ambiti Cb27 e Cb28, richiede "la lieve riduzione della superficie a verde posta sotto il campo da Golf, ferma restando la volumetria totale realizzabile". In particolare si propone di inserire 4 nuovi lotti nella parte est del comparto UMI-3b, con conseguente riduzione dell'area a verde pubblico V2 e una redistribuzione delle volumetrie all'interno dei singoli lotti edificati.

Considerando gli attuali margini del contesto edificato e di quello naturale, anche alla luce delle previsioni del PRGC vigente, si ritiene opportuno inserire solamente 2 dei lotti richiesti, attestando il confine dell'area a servizi pubblici (ridotta di 1.192,5 mq) lungo la recinzione dell'edificio esistente su via Sant'Agostino, posto a nord dell'area V2. Inoltre, prendendo atto dell'accordo siglato tra i proprietari dell'area Cb28 e quelli dell'area Cb27 e nell'intento di promuovere l'attuazione delle previsioni del PPE, si ritiene opportuno modificare parzialmente la distribuzione delle volumetrie edificate ed inserire la possibilità, in fase di attuazione del PPE, di modificare, nel rispetto dei parametri generali, tali quantità, senza necessità di produrre una variante al piano. Le modifiche apportate non variano gli indici edificatori massimi (territoriale e fondiario) complessivi, continuano a garantire il fabbisogno minimo di servizi pubblici e non compromettono l'inserimento paesaggistico dei fabbricati in progetto, in quanto rimangono inalterate le regole edilizie operative, le tipologie edilizie, i materiali e le altezze che comunque rimangono comprese tra il valore minimo e quello massimo originario.

A seguito di quanto sopra citato sono necessarie le seguenti modifiche (rif. elaborati "P05 - Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche" e "P11 - Norme tecniche di attuazione"):

UMI-1: aumentata volumetria trasferita dall'ambito Cb27 all'interno del lotto n. 3;

UMI-2: aumentata volumetria trasferita dall'ambito Cb27 all'interno dei lotti n. 7 e 8;

UMI-3: ridotta volumetria trasferita dall'ambito Cb27, inseriti due nuovi lotti (n. 26 e 27) e modificate le volumetrie edificate all'interno dei lotti 18, 19, 20, 21, 22. Conseguentemente è stata ampliata la superficie fondiaria e ridotta quella a servizi pubblici;

UMI-4: ridotta volumetria trasferita dall'ambito Cb27

A seguito di tali variazioni è stata lievemente ampliata la superficie della Piazza pubblica attrezzata Pa1, all'interno del comparto UMI-3b. Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati che hanno subito modifiche:

P01.1 Relazione Illustrativa e paesaggistica

- P01.2 Relazione Finanziaria
- P05 Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scala varie
- P06 Progetto: planivolumetria, sezioni e simulazioni volumetriche - 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
- P10 Schema di convenzione
- P11 Norme tecniche di attuazione

Si corregge inoltre un **errore materiale** riducendo la superficie del parcheggio pubblico P4 di cui agli elaborati “P09.1: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie” e “P01.2: Relazione Finanziaria” coerentemente con la relativa superficie prevista in cessione al Comune di Avigliana negli elaborati “P05 - Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scala varie” e “P11: Norme tecniche di attuazione”. Si modificano pertanto i seguenti elaborati:

- P01.2 Relazione Finanziaria
- P09.1 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie

In data 18/02/2015 il Direttore dell’**area tecnica urbanistica - edilizia privata del Comune di Avigliana** ha presentato **un’osservazione al PPE (Prot. 0003181/2015)**. Tale osservazione, formulata a seguito dell’Accordo preliminare siglato tra i Sigg.ri RIVA Giovanni, RIVA Cristina e il Sindaco del Comune di Avigliana PATRIZIO Angelo, richiede che venga inserita la possibilità di trasferimento dell’intera cubatura dell’ambito Ad pari a 3.600 mc unicamente nell’ambito Cb 28, all’interno del comparto UMI-1a nel lotto limitrofo al comparto UMI-1c.

Contestualmente a tale trasferimento si dovrà prevedere il trasferimento della volumetria eccedente nella zona Cb24 del PRGC, in modo da non variare le quantità complessive previste dal PPE.

Si ritiene opportuno prevedere tale trasferimento, modificando il Piano particolareggiato. Si ritiene inoltre che tale trasferimento debba essere ammesso senza che costituisca variante al PPE, considerando che esso non dovrà modificare né i parametri urbanistici (gli indici edificatori restano invariati) né l’assetto urbanistico – edilizio del PPE (il disegno di Piano resta immutato), ma l’eccedenza sarà trasferita nella zona Cb24 del PRGC.

Il progetto definitivo prevederà che l’edificio n.1 all’interno del comparto UMI-1a e limitrofo all’edificio n. 4 sia ricompreso nell’UMI-1c ampliata. Tale edificio continuerà ad accogliere la capacità edificatoria del subambito Cb25pu di proprietà comunale, che potrà però essere trasferita nella zona Cb24 del PRGC e sostituita dalla stessa quantità di capacità edificatoria proveniente dall’ambito Ad. In occasione della variante urbanistica che si renderà necessaria sarà possibile formalizzare tali trasferimenti, senza procedere ad una variante al PPE.

Si modificano pertanto gli elaborati del PPE secondo quanto segue:

- Ampliare il comparto di attuazione UMI-1c e conseguentemente ridurre il comparto UMI-1a (Elaborato P05);
- L'edificio n.1 all'interno del comparto UMI-1a e limitrofo all'edificio n. 4 sarà ricompreso nell'UMI-1c ampliata e non sarà più destinato all'edilizia convenzionata; sono inoltre state modificate le sistemazioni superficiali e la recinzione per renderlo indipendente dall'edificio limitrofo (Elaborati P05 e P06);
- L'edificio n.2 all'interno del comparto UMI-1a è stato ampliato nell'impronta planimetrica e nel volume complessivo mentre l'edificio n. 4 all'interno del comparto UMI-1c è stato ridotto nel volume (Elaborato P05);
- Sono stati adeguati al nuovo assetto dei comparti i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione, in particolare l'art. 9 "Modalità di attuazione degli interventi. Cronoprogramma", la Tabella riassuntiva dei dati urbanistici ed edilizi del PPE, il Cronoprogramma attuativo e la Tabella delle quantità edificate (Elaborato P11).

Infine, a seguito della **richiesta di atti integrativi (rif. 23346/DB08.14 del 03/09/2014) pervenuta dal Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Piemonte** in merito al parere di competenza sul Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) zona Cb28 del PRGC del Comune di Avigliana, sono state fatte le seguenti integrazioni ed approfondimenti rispetto al Progetto preliminare, con riferimento puntuale alle richieste regionali:

- Ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005 è stata distinta la Relazione Illustrativa dalla Relazione paesaggistica, redatta secondo le disposizioni contenute nell'Allegato del citato D.P.C.M.
- E' stata integrata la documentazione fotografica con nuove riprese relative alla viabilità pubblica esistente, inserite all'interno della Relazione paesaggistica unitamente ad una planimetria con rappresentati i punti di ripresa.
- Sono stati realizzati due nuovi fotoinserimenti realistici riguardanti la viabilità e gli accessi all'area dalle nuove rotatorie in progetto. Tali fotoinserimenti sono stati introdotti nella Tavola P06 - Progetto: planivolumetria e sezioni.
- E' stata realizzata la nuova Tavola P09.3 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: viabilità pubblica e pista ciclabile in cui sono rappresentate numerose sezioni e profili con l'evidenziazione di scavi e riporti.
- E' stata integrata la Tavola P09.1 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e la Relazione tecnica descrittiva con la tipologia di lampione utilizzato per l'illuminazione pubblica, assunto uguale a quelli già scelti dal Comune di Avigliana lungo via Sant'Agostino.
- E' stata integrata la Tavola P09.1 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e la Relazione tecnica descrittiva con ulteriori sezioni rappresentanti la tettoia con fotovoltaico, la pensilina pedonale e l'elemento di arredo urbano scelto per le aiuole con seduta.

- E' stata redatta una nuova Relazione tecnico-descrittiva a supporto degli elaborati grafici, in merito agli interventi privati e pubblici.

Inoltre sulla base dei colloqui con il funzionario istruttore avvenuti il 01/10/2014 e il 13/11/2014 presso gli uffici della Regione Piemonte sono state effettuate le seguenti ulteriori integrazioni.

- All'interno dei parcheggi pubblici sono state inserite, tra gli stalli, alcune zone inerbite con alberature ad alto fusto, con funzioni di mitigazione visiva e di ombreggiamento.
- All'interno della Relazione tecnico-descrittiva sono state inserite, a scopo illustrativo, alcune suggestioni relative alla possibile realizzazione di orti urbani all'interno dell'area verde verso il Golf Club Le Fronde.
- In accordo con il settore LL.PP. del Comune di Avigliana sono state indicate le essenze arboree da utilizzare per gli alberi ad alto fusto e le siepi, sia nelle aree private che in quelle pubbliche.
- All'interno della Relazione tecnico-descrittiva è stata motivata la scelta della tipologia di coperture scelta per i fabbricati in progetto, è stato chiarito l'utilizzo dei colori indicati nella tavola P7 - Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti ed è stata inserita la possibilità di realizzare i parapetti in acciaio oltre che in cristallo.
- E' stata integrata la Tavola P7 - Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti con le planimetrie del piano terra e sottotetto degli edifici verso via Sant'Agostino, di cui è stato anche corretto un prospetto e specificato il materiale dei terrazzi.
- E' stata integrata la Tavola P02 in cui sono stati indicati gli edifici di cui si prevede la demolizione.

A seguito delle suddette modifiche sono stati integrati/modificati i seguenti elaborati:

- P01.2 Relazione paesaggistica (Elaborato integrativo)
- P01.3 Relazione tecnico-descrittiva (Elaborato integrativo)
- P02 Stato di fatto: carta tecnica, estratto catastale e verifica della superficie territoriale – scala 1:1000 (Elaborato modificato)
- P06 Progetto: planivolumetria e sezioni - scale varie (Elaborato modificato)
- P07 Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scala varie (Elaborato modificato)
- P09.1 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie (Elaborato modificato)
- P09.3 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: viabilità pubblica e pista ciclabile – scale varie (Elaborato integrativo)