



**VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRGC VIGENTE**  
(legge regionale 6/4/1998 n. 11 - Art. 16)

“Modifiche normative relative alle zone EG e altre variazioni puntuali” – Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 24.05.2016

**DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
PRESENTATE**

settembre 2016



La variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale Comunale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 72 del 24 maggio 2016 è stata pubblicata per 45 giorni consecutivi dal 08.06.2016 al 22 luglio 2016 compresi. In tale periodo sono pervenute 2 osservazioni da parte di privati oltre all'osservazione della Direzione Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente formulata ai sensi del 1° comma dell'art. 16 della l.r. 11/98.

Le osservazioni dei privati risultano essere:

- 1) Sig. Alessandro Rota per conto dell'associazione "L'albero di Zaccheo" prot. com. n. 33776 del 01/07/2016, titolare di un sub-comodato d'uso novantennale su di un immobile di proprietà regionale con destinazione d'uso ricettiva (casa per ferie), che chiede di inserire all'interno della normativa urbanistica della sottozona Eg11 la stessa possibilità di ampliamenti del 20 %, previsti per gli edifici residenziali, anche per la struttura ricettiva esistente di proprietà regionale. Tale richiesta al fine di procedere al recupero, alla messa a norma e ad un adeguamento funzionale della struttura stessa.
  
- 2) Sig.ra Roncarolo Rosina prot. com. del 18/07/2016 n. 36674 che chiede di riposizionare il vincolo di nuova viabilità in previsione alla distanza di mt. 1,20 dall'allineamento del fabbricato esistente anziché sul filo del fabbricato così come indicato nella variante adottata. Il tutto motivato dal fatto che tale "franco" di 1,20 metri garantirebbe meglio le operazioni di manutenzione future del fabbricato e non aggraverebbero le possibilità realizzative della viabilità di PRGC in previsione. Con l'osservazione la richiedente conferma la disponibilità alla cessione gratuita della parte di sua proprietà interessata dalla previsione viaria in occasione del prossimo intervento edilizio di sistemazione del fabbricato.

L'osservazione inviata, con nota prot. n. 5943/TA del 08/07/2016, prot. com. 35211 del 08/07/2016, da parte della Direzione Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, formulata ai sensi del 1° comma dell'art. 16 della l.r. 11/98, contiene alcuni rilievi rispetto ai contenuti della variante che risultano essere:

- a) In riferimento alla introduzione di normative per la realizzazione di ricoveri animali viene richiesto di Integrare adeguatamente la norma modificata dalla variante al fine di assicurare il mantenimento della natura di particolare interesse agricolo o agro-silvo-pastorale che il PRGC attribuisce alle sottozone Eg interessate dalla variante.
- b) Rispetto alle specificazioni e chiarimenti all'articolo 8 delle NTA nella definizione della superficie utile abitabile (Su), vengono sollevati dubbi circa la correttezza dell'introduzione della modifica alle NTA che porta a comprendere le superfici accessorie fuori terra nel concetto di superficie utile abitabile, perché non in linea con i contenuti della DCR 517/XI/1999.
- c) In riferimento alla definizione degli interventi e degli usi ammessi nella sottozona Ba81 ai sensi del comma 7bis della l.r.11/98, viene ritenuto non appropriato il richiamo di norma contenuta in uno strumento urbanistico decaduto e vengono inoltre sollevati dubbi relativamente all'introduzione della possibilità di destinazioni ricettive nella sottozona in assenza del programma di sviluppo turistico di cui il Comune di Aosta è attualmente sprovvisto.
- d) In riferimento all'inserimento di una nuova AIU (area d'intervento unitario) in via Monte Zerbion, nel centro storico della città viene richiesto, per maggior chiarezza, di riportare nella scheda degli interventi le denominazioni utilizzate nella citata DGR 1759/2014, limitando gli interventi ammessi a quelli di recupero onde evitare che la variante assumi le caratteristiche di variante sostanziale ai sensi dell'art. 14 comma 2 lett.c);

In relazione alle osservazioni e ai rilievi sopra descritti si riportano le seguenti considerazioni e determinazioni:

Oss 1) L'osservazione presentata dall'associazione "L'albero di Zaccheo", pur riguardando la normativa urbanistica della sottozona Eg11, non è correlata direttamente al contenuto della variante che tratta invece della realizzazione di ricoveri per animali in alcune sottozone Eg. Tale richiesta pertanto non può essere recepita in sede di approvazione della presente variante in quanto non è tra i temi oggetto della stessa. Tuttavia, l'argomento sollevato, soprattutto nell'ottica dell'interesse pubblico, è meritorio di attenzione e di possibile accoglimento dal momento che ha come oggetto la valorizzazione e la fruizione di un immobile di proprietà pubblica in disponibilità inutilizzato/sottoutilizzato da anni. L'obiettivo del recupero alla sua funzione originale e l'adeguamento agli standard funzionali e alle attuali normative di settore, sia rispetto alla sua destinazione d'uso sia alla sua efficienza energetica è ritenuto condivisibile da parte dell'Amministrazione Comunale. In tale ottica le problematiche sollevate con l'osservazione potranno essere affrontate con una specifica variante urbanistica per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico sopra descritti.

Oss 2) Si ritiene che l'osservazione presentata dalla sig.ra Roncarolo non possa essere accolta in quanto il mantenimento di un "franco" di 1,20 mt. Tra edificio e area stradale comporterebbe la riduzione della larghezza dello spazio riservato alla viabilità rispetto al Piano vigente, facendo venir meno il principio che ha permesso l'accoglimento della previsione del nuovo tracciato indicato nella variante adottata, che garantisce la condizione di lasciare inalterata la possibilità di realizzazione dell'opera pubblica.

In ogni caso la possibilità di usare le parti di spazi pubblici per le necessità di manutenzioni e per la posa di ponteggi è sempre ammessa.

a) Le considerazioni della struttura regionale sono condivisibili e, attraverso un confronto con la stessa è stato convenuto di recepire l'osservazione prevedendo, all'interno delle sottozone oggetto di variante, un limite quantitativo

alla possibilità di insediamento di tali strutture in relazione alla dimensione della sottozona stessa, con l'obiettivo di evitare il crearsi della condizione di generare un'eccessiva concentrazione di tali strutture all'interno delle singole sottozone, eliminando in tal modo il rischio di snaturare la caratteristica di "particolare interesse agricolo o agri-silvo-pastorale" posseduta dalle stesse.

- b) Anche se le considerazioni della struttura regionale sono corrette da un punto di vista "lessicale" della lettura della norma, nel corso di un confronto con la stessa è stata evidenziata la genesi dell'impianto normativo in discorso (che già attualmente si discosta parzialmente dalle definizioni del provvedimento attuativo) e il motivo per cui si è opportuno introdurne all'interno un chiarimento ai fini applicativi.

La necessità di inserire tale chiarimento deriva dal fatto che le definizioni letterali del provvedimento attuativo comportano un "inconveniente" nel procedimento di pianificazione urbanistica in quanto calcolando la capacità edificatoria solo come indicato nel provvedimento di cui alla DCR 517/XI/1999 ( $I=Sur/Sf$ ) le superfici accessorie fuori terra non costituirebbero "costruzione" rendendo impossibile l'effettivo dimensionamento dell'edificato e il suo controllo reale da parte del PRGC. Tale problematica era già stata evidenziata in sede di adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 13 inserendo appunto la considerazione, non presente nel provvedimento attuativo, delle superfici dei sottotetti di altezza maggiore di mt. 1,80 ancorché privi dei requisiti di abitabilità nel calcolo della Sur.

Tale impostazione era giustificata dall'intero dimensionamento del PRGC basato, prima dell'adeguamento, dal computo di tutte le superfici edificate fuori terra attraverso il parametro della SP (Superficie sviluppata di pavimento fuori terra) che è stato trasposto nell'adeguamento attraverso l'applicazione di un coefficiente parametrico per il passaggio Sp-Sur. Va da sé che tale impostazione rimane valida soltanto se le modalità di calcolo rimangono le stesse e con tale principio si è operato l'adeguamento e successivamente la gestione dell'attività edilizia.

I dubbi interpretativi sollevati da alcuni professionisti hanno fatto ritenere opportuna la necessità di una esplicitazione dei principi a cui attenersi per il dimensionamento della capacità edificatoria di un lotto. Del resto appare

evidente che il provvedimento attuativo presenta una lacuna laddove non considera l'edificato accessorio nel calcolo della densità fondiaria.

Con la Direzione Urbanistica dell'Assessorato Regionale si è pertanto convenuto sulla necessità di un chiarimento normativo ma, al fine di evitare ulteriori confusioni relativamente alle definizioni, è stato deciso di introdurre nella norma oggetto di variante la dicitura "*Ai soli fini del calcolo della capacità edificatoria*" prima del paragrafo introdotto con la variante, al fine di chiarire che la definizione attiene esclusivamente alle modalità di calcolo relative all'applicazione del PRGC e non alle definizioni più in generale descritte nel provvedimento attuativo e che riguardano anche altri aspetti dell'attività edilizia (calcolo degli oneri, interventi di edilizia residenziale pubblica)

- c) Pur non condividendo le considerazioni della struttura regionale circa l'inappropriatezza del richiamo di norma al P.U.D. decaduto è stato convenuto con la struttura regionale, ai fini di una maggiore chiarezza e semplicità per il cittadino, di inserire tra gli elaborati di PRGC un nuovo documento (denominato D4 – Normativa di attuazione della sottozona Ba81) che riporti esplicitamente la normativa di attuazione dello Strumento Attuativo decaduto (opportunamente allineata agli attuali richiami normativi vigenti) e la riproduzione delle relative cartografie prescrittive di riferimento.

Relativamente alla seconda parte dell'osservazione si ritiene che, ferma restando la necessità che il Comune di Aosta proceda, attraverso gli uffici competenti, alla predisposizione del "programma di sviluppo turistico di cui all'art. 47 della l.r.11/98, non sia corretto affermare che in assenza del PST siano possibili solo "interventi di recupero ovvero ne siano previsti di nuovi attraverso interventi di recupero e contestuali mutamenti della destinazione d'uso" come affermato nell'osservazione. Infatti, sia la legge 11/98 che il PTP prevedono che il PST (di durata triennale quindi inferiore alla durata decennale normalmente considerata per lo strumento urbanistico generale) sia conforme al PRGC e non viceversa. Per quanto sopra esposto pertanto si ritiene perfettamente ammissibile la modifica introdotta con la variante di prevedere destinazioni ricettive in una unità minima d'intervento della sottozona Ba81. In considerazione del recepimento della normativa come sopra riportato tale previsione sarà inserita direttamente all'interno della stessa nel citato

elaborato D4 anziché all'interno delle NTA del PRGC come avvenuto in sede di adozione.

- d) In riferimento alle considerazioni espresse dalla struttura regionale si ritiene che i contenuti della scheda non si configurino, già nella formulazione adottata, in contrasto con l'enunciato di cui all'art. 14 lett. c) della l.r. 11/98 in quanto la demolizione e ricostruzione dell'edificio avviene con una riduzione della volumetria esistente mentre il concetto riportato al citato articolo si riferisce all'introduzione di modificazioni urbanistiche che comportino incremento dell'edificio rispetto alla situazione esistente. Ad ogni buon conto onde evitare confusioni si è concertato con i servizi regionali di inserire nella scheda di intervento riferimenti al fatto che il tipo di intervento ammesso debba inquadrarsi come intervento su edifici esistenti ( Art. 28 del REC e DGR 1759/2014).

## MODIFICAZIONI AGLI ELABORATI DI PRGC A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

L'accoglimento di alcuni rilievi formulati dalla Direzione Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, formulata ai sensi del 1° comma dell'art. 16 della l.r. 11/98, ha comportato l'adeguamento degli elaborati del piano vigente già modificati con la variante.

Le modificazioni risultano essere (evidenziate in verde nel testo):

A seguito Oss a):

### ARTICOLO 26

#### ZONE E - AREE AGRICOLE

.....(*omissis*)...

- 18.** Nelle sottozone Eg11 (limitatamente alle parti di territorio individuato con la sigla Lm4), Eg13, Eg19, Eg24 e Eg25 è ammessa la realizzazione di strutture per il ricovero di animali (box per allevamento/pensione equini, strutture cinofile, per agility dog, pensione per cani e animali domestici) non strettamente connessi ad attività di tipo agro-silvo pastorali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Box per allevamento/pensione equini e relativi accessori: altezza massima di m 5,50 misurata all'estradosso del colmo di copertura; rapporto di copertura max di 1/4 della superficie fondiaria fino ad una superficie massima (Slp) di mq 400; numero dei piani 1; tetto a falde inclinate con orditura in legno, manto di copertura in scandole di legno o in materiale leggero di colore scuro e non riflettente, pareti perimetrali e serramenti in legno; tali strutture devono essere poste ad una distanza minima di 50 metri dal limite delle zone destinate all'edificazione residenziale e dalle abitazioni esistenti diverse da quella ove risiede eventualmente il richiedente.
  - Strutture cinofile (allevamento, agility dog, pensione per cani e gatti): altezza massima di m 3,50 misurata all'estradosso del colmo di copertura; rapporto di copertura max di 1/4 della superficie fondiaria e superficie massima (Slp) di mq 200; numero dei piani 1; tali manufatti dovranno avere tetto a falde inclinate con orditura in legno, manto di copertura in scandole di legno o in materiale leggero di colore scuro e non riflettente, pareti perimetrali e serramenti in legno; tali strutture devono essere poste ad una distanza minima di 50 metri dal limite delle zone destinate all'edificazione residenziale e dalle abitazioni esistenti diverse da quella ove risiede eventualmente il richiedente.
  - Per le attività di cui agli alinea precedenti è ammessa la costruzione di un alloggio destinato al custode o al titolare dell'attività la cui superficie utile abitabile (su) non dovrà superare il 25% di quella destinata all'attività, con un limite massimo pari a 60 mq.

- al fine di assicurare il mantenimento del particolare interesse agricolo o agro-silvo-pastorale delle sottozone Eg, gli interventi di cui al presente comma non potranno interessare superfici fondiarie complessivamente superiori al 10% della superficie territoriale della sottozona di riferimento ed inoltre, in caso di abbandono o uso difforme da quello previsto, le strutture così edificate ~~ai sensi del presente comma~~ dovranno essere rimosse e le aree interessate dovranno essere ripristinate all'uso agricolo iniziale.

.....(omissis)

## A seguito Oss b):

### ARTICOLO 8

#### DEFINIZIONI

.....(omissis)

- 23. SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su).** È la superficie di pavimento abitabile delle unità abitative residenziali misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne, logge, balconi e terrazzi. Viene considerata SU quella riferita a vani o parti di vani con altezza superiore a mt. 1.80; **Ai soli fini del calcolo della capacità edificatoria** sono inoltre da computarsi nella (Su) anche quelle parti eventualmente in interrato con destinazione non accessoria, nonché tutte le parti di superficie accessoria localizzate fuori terra (fatta esclusione per: ascensori, cabine idriche ed elettriche, centrali termiche o di condizionamento, androni d'ingresso, scale comuni, logge, balconi e terrazzi, porticati liberi).
- 24. SUPERFICIE UTILE AGIBILE (Sua).** È la superficie di pavimento dei locali destinati a funzioni non residenziali quali il commercio, la produzione, le attività direzionali, il deposito dei materiali e dei prodotti con le relative superfici eventualmente destinate all'esposizione ed altre attività di tipo non residenziale nonché locali accessori qualora non funzionalmente connessi alle singole unità immobiliari. La Sua è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne, logge, balconi e terrazzi. Nel caso di impianti con lavorazioni prevalentemente all'aperto o che all'aperto prevedano il deposito dei materiali e dei prodotti finiti, la superficie utile agibile comprende anche le aree coperte che nel progetto risultino destinate a tali lavorazioni e depositi e siano delimitate dal filo esterno delle strutture verticali di sostegno della copertura. **Ai soli fini del calcolo della capacità edificatoria** in tale superficie sono da computarsi anche quelle parti eventualmente in interrato con destinazione non accessoria, nonché tutte le parti di superficie accessoria localizzate fuori terra (fatta esclusione per: ascensori, cabine idriche ed elettriche, centrali termiche o di condizionamento, androni d'ingresso, scale comuni, logge, balconi e terrazzi, porticati liberi).

.....(omissis)

## A seguito Oss c):

- Redazione di un nuovo elaborato di PRGC denominato:
  - D4 – Normativa di attuazione della sottozona Ba81'
  
- Alle NTA del PRGC:

### ARTICOLO 2

#### CONTENUTI ED ELABORATI DEL PRG

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG) i seguenti atti e tavole:

.....(*omissis*)

- f) cartografia ed elaborati di approfondimento e specialistici.
- D1 – ZONIZZAZIONE E RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA (scala 1:5.000 – 5 Tavole)
  - D2 – VIABILITA' (scala 1:5.000 – 5 Tavole)
  - D3 – ELABORATO TECNICO “RISCHIO DI INCIDENTE “RILEVANTE” (scala 1:2.000 – 2 Tavole)
  - **D4 – NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELLA SOTTOZONA Ba81'**

.....(*omissis*)

### ARTICOLO 21

#### ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE DI GRANDE TRASFORMAZIONE URBANA

.....(*omissis*)

12. La normativa di attuazione della sottozona Ba81 è costituita dalle prescrizioni già contenute nello specifico strumento attuativo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 184 in data

28.11.2002 e sue successive modificazioni e riportate nell'elaborato denominato "D4 – Normativa di attuazione della sottozona Ba81".

13. Gli strumenti urbanistici, programmi, intese o concertazioni attuativi della sottozona Ba42, Ba130 e Ba131 nell'ambito dell'area della trasformazione AT3-Chamolé, dovranno prevedere idonee aree di parcheggio pubblico, tenuto conto della prossimità di tale zona al centro storico e della carenza di parcheggi nella zona medesima.

14. La tabella che segue definisce le determinazioni speciali del PRG relative alle singole zone di trasformazione.

Aree della trasformazione	Sottozone di trasformazione	Soglia minima di destinazione d'uso residenziale (SUR)	Prescrizioni particolari
AT 1 Dora-Borgnalle	Ba92		
	Ba93		
	Ba94		
	Ca08		
	Ba87		
	Ba129		
	Bc16		Distanza minima dal confine della strada m. 15
	Bc15		Distanza minima dal confine della strada m. 15
	Bc12		
	Ba132		
	Bd 3		Distanza minima dal confine strada m. 15
Ba 91		Distanza minima dal confine strada m. 15	
AT 2 Puchoz	Ba76	40%	
	Ba78	40%	
	Ba80	40%	
	Ba81	40%	Allineamenti determinati dal P.U.D. di cui al comma 12 individuati dalla normativa di attuazione Tav. D4. Oltre alle destinazioni d'uso ammesse dal PUD approvato nell'ambito dell'unità di intervento ZTP4 sono ammesse anche le destinazioni ricettiva e artigianale.
AT 3 Chamolé	Ba42 Ba130 Ba131	50%	Distanza minima dal confine della strada m. 10 (via Lys e prolungamento, via Chambéry). L'attuazione delle sottozone Ba130 e Ba131 deve avvenire attraverso un PUD unico per entrambe le sottozone.
	Ba44	50%	L'area per servizi locali ri22 è compresa nell'area sottoposta a PUD e conferisce capacità edificatoria nella misura di 0,83 mq/mq, previa sua dismissione gratuita a favore del comune e demolizione degli immobili ivi compresi.
AT 4 Centrale	Bc1		Distanza minima dal confine di viale P. S. Bernardo mt. 5
	Bc2		Idem – Obbligo di PUD sulle aree non vincolate a servizi. Nelle more dell'attuazione del PUD è ammesso l'incremento di 40 mq di Sur, rispetto all'esistente, per adeguamenti funzionali dell'impianto di distribuzione di carburanti esistente.
	Ba17		Idem
	Ba19		Idem

.....(omissis)

## A seguito Oss d):

### Modificazione alla scheda dell'elaborato Tav.A4.

#### AREA DI INTERVENTO UNITARIO N° 46

DENOMINAZIONE	<b>Porzione ex Borgata Domo</b>
OBIETTIVI	<p>Riqualificazione edilizia ed ambientale di un'area in forte degrado, nella parte terminale dell'area del ponte di pietra.</p> <p>Eliminazione di una tipologia edilizia di scarsa qualità in forte contrasto volumetrico, con il tessuto dell'area circostante, e visivo dalla via Roma rispetto alle prospettive dell'area di Sant'orso.</p> <p>Recupero a fini residenziali di un'area particolarmente degradata e riqualificazione del versante edificato con edilizia di scarsa qualità di tipo produttivo ora non più utilizzata.</p> <p>Liberazione della visuale da via Roma verso il centro storico attraverso la demolizione dell'edificio costruito a filo strada e realizzazione della fascia di rispetto stradale ora interrotta dalla presenza del fabbricato.</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• demolizione di tutti gli edifici compresi nel perimetro dell'AIU</li> <li>• Parziale recupero volumetrico della quantità demolita attraverso la realizzazione., sul lotto, di un edificio ben inserito sul versante allo scopo di risanare la parte terminale dell'edificato storico attraverso tipologie coerenti con l'intorno, <b>attraverso interventi di recupero di cui all'art. 28 del REC e le definizioni di cui alla DGR 1759/2014.</b></li> <li>• sistemazione delle aree non edificate e liberate dagli edifici</li> <li>• sistemazione della fascia di rispetto della via Roma con possibile realizzazione di parcheggi pertinenziali (se compatibili con i flussi di traffico della via Roma) e realizzazione di marciapiede idoneo alla viabilità esistente con sua dismissione gratuita a favore del Comune</li> </ul>
NUOVA CAPACITÀ EDIFICATORIA	Max 170 mq.di Sur totale, in parziale sostituzione dell'edificato esistente demolito, da erigere entro la sagoma limite indicata in cartografia (Tav. C2). 2 piani f.t.; 8mt. altezza max. (5 mt h.max sul fronte nord rispetto alla quota di via Roma).
NOTE	Attuazione: Permesso di costruire convenzionato esteso all'intera AIU

ESTRATTO TAV. C1 – PRGC

