



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

RELAZIONE

Ottobre 2015

1. PREMESSE

La presente Relazione è redatta secondo quanto disposto dal provvedimento della Giunta Regionale 15 febbraio 1999, n. 418, Capitolo 4 – Relazione, con particolare riferimento a quanto disposto al paragrafo 1, secondo comma che recita:

«Lo schema che segue rappresenta lo schema base da utilizzare per l'adeguamento del PRG al PTP e risulta vincolante in quanto ad articolazione degli argomenti. Le varianti successive svilupperanno, in relazione all'oggetto della variante, esclusivamente quelle parti attinenti all'oggetto della variante stessa operando in primo luogo un confronto con le analisi ed i risultati svolti nella relazione della variante di adeguamento al PTP.»

Alla luce di quanto sopra riportato e tenuto conto che la variante di adeguamento del PRG del Comune di Aosta ai contenuti del PTP e della l.r. n. 11/1998 è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 25 novembre 2009 e pubblicata sul BUR n. 50 del 15 dicembre 2009, non è necessario predisporre la parte prima della Relazione – *Analisi ambientale* – ma si fa riferimento a quanto contenuto in merito nella Relazione della sopra richiamata variante generale di adeguamento.

2. DESCRIZIONE DELLE SCELTE DELLA VARIANTE E MOTIVAZIONI

2.1 SCELTE E MOTIVAZIONI

Con deliberazione in data 16.12.2014 n. 82 il Consiglio Comunale ha adottato una variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale comunale vigente consistente nella ricognizione e sostanziale conferma delle aree per servizi, nella riclassificazione di alcuni edifici, modifiche alle norme tecniche di attuazione e altre variazioni puntuali;

Durante il periodo di pubblicazione di tale variante sono pervenute nr. 43 osservazioni, alcune delle quali erano inerenti a problematiche relative a realizzazioni di strutture da edificarsi in zona agricola per il ricovero di animali non legate ad attività di aziende agricole come allevamento di cavalli, centri equestri, pensioni per cani, interventi che il vigente strumento urbanistico non ammette poiché nelle zone agricole del PRGC di Aosta ogni intervento è subordinato al rilascio del certificato di razionalità da parte del competente servizio regionale, e nell'ambito normativo di riferimento per il rilascio della predetta certificazione non è disciplinata la materia.

In sede di controdeduzione alle osservazioni, avvenuta con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 23/03/2015, tali osservazioni sono state rigettate in quanto non erano argomento oggetto della variante, ma nel fare ciò l'amministrazione ha però ritenuto che il contenuto delle stesse fosse "degno di rilievo, e meritorio di accoglimento" impegnandosi con successivi atti a studiare le problematiche esposte al fine di integrare il

quadro normativo vigente con l'obiettivo di permettere l'insediamento di tali funzioni in zona agricola;

E' ben vero in effetti che la collocazione più naturale per le attività legate alla cura di animali (ricovero e pensioni per cavalli, centri equestri, allevamento cavalli, allevamento cani, pensioni per cani) è la zona agricola e a debita distanza dall'edificato, pur non essendo tali attività considerate attività di tipo agricolo.

In tale contesto l'amministrazione ha ritenuto opportuno procedere con il presente atto per superare le rigidità contenute nella norma del PRGC di Aosta, che in sede di adeguamento del PRGC al PTP con la sopraccitata approvazione del 2009 aveva deciso di non prevedere nel territorio comunale l'insediamento di attrezzature di allevamento senza terra o in cui il rapporto carico bestiame superficie foraggera sia in disequilibrio così come previsto al comma 9 dell'art 26 del PTP, ammettendo per le funzioni di cui al paragrafo precedente la possibilità di realizzazione.

L'adeguata risposta alle problematiche evidenziate è di conseguenza la predisposizione di una variante non sostanziale al PRGC di cui all'art. 16 della l.r. 11/98, i cui contenuti sono stati definiti di concerto con le competenti strutture dell'Assessorato Regionale Agricoltura e risorse naturali

Successivamente all'approvazione della citata variante non sostanziale, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 15 del 23/03/2015, sono state evidenziate alcune ulteriori situazioni puntuali e dubbi interpretativi che con l'occasione della presente variante saranno affrontati e risolti

Al successivo punto sono illustrate dettagliatamente le singole situazioni oggetto di variante.

2.2 OGGETTO DELLA VARIANTE

A specificazione di quanto riportato al precedente punto 2.1 la variante in oggetto affronta i seguenti argomenti:

- 1) Modifiche alle norme di attuazione al fine di permettere la realizzazione, in zona agricola, di attrezzature per il ricovero di animali non direttamente connesse all'attività agricola.
- 2) Modifica all'individuazione dell'area per viabilità sull'immobile di cui al fog 33 n. 458 – ex distributore carburanti Totalerg – in Corso Battaglione Aosta
- 3) Specificazioni e chiarimenti all'articolo 8 delle Norme tecniche d'attuazione nella parte relativa al calcolo della capacità insediativa ed in particolar modo delle modalità di conteggio delle parti accessorie fuori terra;
- 4) Variante relativa alla definizione della normativa urbanistica relativa alla sottozona Ba81 disciplinata dal PUD d'iniziativa pubblica a suo tempo approvato e di cui è scaduto il termine di validità;
- 5) Inserimento di una nuova area di intervento unitario in via Monte Zerbion all'interno del Centro storico di Aosta;
- 6) Modificazione al tracciato del vincolo stradale in previsione in via Carrel

- 7) Modificazione alla sigla della sottozona Bc13 del PRGC.
- 8) Individuazione di nuova area destinata a parcheggio pubblico in località Entrebin
- 9) Correzione di errori rilevati sugli elaborati di piano

2.2.1 Modifiche alle norme tecniche di attuazione regolanti la realizzazione di attrezzature per il ricovero animali in zona agricola.

Le osservazioni inerenti alle problematiche relative a realizzazioni di strutture da edificarsi in zona agricola per il ricovero di animali non legate ad attività di aziende agricole, pervenute durante la pubblicazione della variante citata, hanno stigmatizzato la rigidità della norma del PRGC vigente che ha, volutamente, legato la nuova edificazione, nelle sottozone E, alle effettive costruzioni agricole rapportate al dimensionamento delle realtà aziendali e di conseguenza subordinate al rilascio del certificato di razionalità.

In effetti in sede di adeguamento del PRGC al PTP, avvenuta nel 2009, l'Amministrazione comunale aveva deciso di non prevedere nel territorio comunale l'insediamento di attrezzature di cui al comma 9 dell'art 26 del PTP tra i quali anche la realizzazione di strutture destinate ad allevamento senza terra o in cui il rapporto carico bestiame superficie foraggera sia in disequilibrio. Ne discende che tutti gli interventi da attuarsi in zona agricola sono quindi da realizzarsi solo nell'ambito di aziende agricole e il dimensionamento è legato all'emissione di un certificato di razionalità dell'intervento.

Ne discende che la possibilità di realizzazione di attrezzature destinate ad allevamento cavalli, centri equestri, pensioni per cani non possono essere autorizzate perché non inquadrabili, ai sensi della normativa regionale, come aziende agricole.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto condivisibili e degne di rilievo, le valutazioni espresse dai privati facendo propria la considerazione che la collocazione più naturale per le attività legate alla cura di animali è la zona agricola, pur non essendo tali attività formalmente considerate attività come di tipo agricolo.

Nello specifico le funzioni che l'Amministrazione Comunale intende ammettere all'interno delle zone agricole risultano essere:

- Allevamento equini
- Ricovero equini (pensione)
- Pensione e allevamento cani

L'individuazione di tali strutture non sarà comunque ammessa in tutte le zone agricole del Comune di Aosta ma solamente in alcune sottozone ritenute idonee per caratteristiche geomorfologiche e ubicazione (a partire da quelle su cui le osservazioni dei privati hanno evidenziato motivazione di interesse) previa

ovviamente, una valutazione di tipo tecnico con i servizi regionali competenti in materia di agricoltura e tutela del paesaggio.

Le sottozone che potranno ospitare tali strutture saranno quindi le sottozone: Eg13, Eg19, Eg24, Eg25 e Eg11 (in parte); per la definizione dei parametri realizzativi si è fatto riferimento a quelli già applicati nei PRGC di altri comuni della regione che hanno previsto tali fattispecie.

2.2.2 Eliminazione dell'indicazione di area "a servizio della circolazione" insistente sull'immobile ex distributore carburanti Totalerg – in Corso Battaglione Aosta

Al di fuori dei termini di pubblicazione della citata variante adottata con deliberazione di C.C. 82/2014 è pervenuta una istanza, da parte del proprietario di un'immobile ubicato in Corso Battaglione Aosta (fog. 33 n. 637), al fine di modificare le previsioni urbanistiche gravanti sullo stesso che lo pongono all'interno di un'area riservata alla mobilità definita "spazi di servizio per la circolazione" (comma 8 lett. f) dell'art. 11 delle NTA del PRGC vigente).

Tale individuazione era stata motivata dalla circostanza che sull'area in questione era installato un impianto per la distribuzione di carburanti gestito dalla soc. TotalErg, ex proprietaria dell'immobile, recentemente dismesso nell'ambito della ristrutturazione della rete di vendita. Venendo meno tale funzione la classificazione urbanistica come "spazio di servizio per la circolazione" perde di significato, anche in considerazione dell'ubicazione dell'area ove non sono previsti altri utilizzi connessi alla organizzazione della viabilità. Tale previsione inibisce di fatto ogni trasformazione e recupero urbanistico poiché sono ammesse, con questa tipologia di classificazione, esclusivamente opere di manutenzione senza la possibilità di cambio della destinazione d'uso: in sostanza pur non essendoci più il distributore carburanti l'immobile, dal punto di vista edilizio-urbanistico, può essere utilizzato esclusivamente per tale scopo.

In considerazione del fatto che:

- è venuta meno la funzione per cui la previsione di "spazio a servizio della circolazione" era stata posta all'interno dello strumento urbanistico e che tale funzione non è più necessaria e opportuna in zona, stante una riorganizzazione della rete di distribuzione dei carburanti che ha portato ad una riduzione ed allontanamento di tali funzioni dalle zone a maggior carattere residenziale;
- l'immobile ricade all'interno della sottozona Af01 – Quartiere Cogne e che è opportuno poter procedere alla riqualificazione dello stesso poiché il suo stato di conservazione, in assenza di interventi di recupero che ne permettano l'utilizzo, è destinato a deperire rapidamente;
- Il recupero dello stesso sarà possibile secondo le classificazioni che l'edificio ha già attualmente in base allo strumento urbanistico (E3)

l'amministrazione ritiene opportuno procedere all'eliminazione, dallo strumento urbanistico, dell'individuazione dell'indicazione di "spazio a servizio della circolazione" sull'area in oggetto.

2.2.3 Integrazioni e chiarimenti delle Norme Tecniche d'Attuazione relativamente al calcolo della capacità edificatoria degli edifici accessori fuori terra;

Nel corso delle normali attività istruttorie di alcune pratiche edilizie alcuni professionisti hanno sollevato dubbi interpretativi circa le modalità di calcolo delle superfici fuori terra destinate ad autorimesse.

Chiarito che la quantità di edificazione ammessa sui lotti edificabili è espressa dal vigente strumento urbanistico generale comunale attraverso il parametro della Densità Fondiaria, così come riscontrabile in ogni articolo delle Norme Tecniche di Attuazione specifico per le relative sottozone, la contestazione verteva sul fatto se le superfici accessorie poste fuori terra dovessero essere computate o meno nel calcolo della superficie ai fini della determinazione della capacità edificatoria di un lotto.

L'interpretazione, la lettura delle norme e lo spirito che ha tracciato la stesura dello strumento di pianificazione, come si riscontra nella relazione generale di Piano, hanno sostenuto la lettura che il competente ufficio comunale ha costantemente tenuto nell'istruttoria delle pratiche edilizie.

Considerati tuttavia gli interrogativi che sono sorti a riguardo da parte di alcuni professionisti si ritiene opportuno intervenire sulle definizioni normative al fine di fugare ogni incertezza interpretativa e rendere ancora più chiaro ed esplicito il senso e il contenuto della norma.

2.2.4 Definizione della normativa urbanistica relativa alla sottozona Ba81 interessata da un PUD d'iniziativa pubblica approvato di cui è scaduto il termine di validità

In data 28/11/2002 è stato approvato un PUD d'iniziativa pubblica interessante le aree comprese tra la piazza Arco d'Augusto e via Caduti del lavoro, aree che nelle operazioni di adeguamento del PRGC al PTP, previsto dall'art. 13 della l.r. 11/98 ed effettuato con deliberazione di C.C nr. 76 del 25/11/2009, sono state ricomprese nella sottozona Ba81 del vigente PRGC con il recepimento delle prescrizioni urbanistiche previste dallo strumento attuativo già approvato.

Essendo trascorsi dieci anni dall'entrata in vigore del PUD l'efficacia dello stesso è venuta meno e, ai sensi del comma 7bis dell'art. 48 della l.r. 11/98, sono inibiti gli interventi di nuova costruzione fino all'approvazione di una variante non sostanziale al PRGC che ridefinisca le normative urbanistiche dell'ambito sottoposto a PUD.

In data 22/12/2015, è pervenuta un'istanza, da parte di un soggetto proprietario di immobili all'interno di una unità di intervento compresa nella sottozona, richiedente la possibilità di prevedere tra le destinazioni d'uso ammesse

anche la destinazione ricettiva e artigianale, fermo restando il limite minimo del 40% di quota residenziale già previsto dallo strumento urbanistico.

In considerazione dell'interesse rilevante che deve essere riconosciuto dalla città di Aosta alla volontà da parte di operatori di realizzare interventi con destinazioni di tipo alberghiero, soprattutto in questa fase congiunturale ove l'offerta alberghiera nell'ambito della città di Aosta è negli ultimi anni in costante diminuzione, si ritiene che tale richiesta possa essere condivisibile e venga pertanto recepita nella normativa urbanistica.

Per quanto sopra esposto con la presente variante, redatta ai sensi del comma 7bis dell'art. 48 della l.r. 11/98, si intende confermare integralmente, per la sottozona Ba81, quanto già normato con la pianificazione introdotta dal PUD del 2002, con l'unica modificazione legata all'introduzione della possibilità di realizzare anche destinazioni d'uso ricettive e artigianali nell'ambito dell'unità di intervento ZTP4 del citato PUD.

In riferimento agli equilibri funzionali verificati dal PRGC, ogni intervento realizzato nella sottozona nel periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo ha rispettato quanto previsto dal comma 4 dell'art. 7 delle N.T.A. relativamente a dotazione di servizi, rapporto recupero/nuova costruzione e dotazioni urbanistiche/destinazioni d'uso. L'attuazione della rimanente parte della sottozona Ba81 con le modalità già previste contribuirà al mantenimento degli equilibri funzionali previsti dal piano generale.

2.2.5 Inserimento di una nuova area di intervento unitario in via Monte Zerbion all'interno del Centro storico di Aosta

L'inserimento di questa nuova area discende da una proposta di intervento edilizio su di un lotto fortemente degradato edificato ai margini del centro storico in zona Ponte di pietra presentata, nel 2013/14, dai proprietari degli immobili per il recupero dei fabbricati attraverso l'applicazione delle procedure della l.r. 24/2009.

La proposta prevedeva la demolizione di tutti i fabbricati esistenti sul lotto e la ricostruzione, con l'incremento del 35% secondo le modalità della l.r. 24/2009, di una quantità di volume che risultava inferiore a quella attualmente edificata sul sito in questione.

Tale ipotesi progettuale non risulta più attuabile a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni attuative della citata l.r. 24, approvate con la deliberazione di G.R. 1847 del 19/12/2014, che escludono la possibilità di applicazione del "piano casa" sugli edifici classificati E2a dagli strumenti urbanistici vigenti.

A seguito del venir meno della possibilità edificatoria perseguita con l'istanza di permesso di costruire i proprietari hanno formulato una richiesta di edificazione attraverso la realizzazione di una nuova AIU (area di intervento unitario) ai sensi del comma 10 dell'art. 17 delle NTA del PRGC vigente, al fine di poter procedere in alla riqualificazione del comparto, fortemente degradato e di bassissima qualità edilizia.

L'istanza così presentata, unitamente ai contatti pregressi avuti con l'ufficio del centro storico e della Soprintendenza fanno ritenere all'Amministrazione che sia opportuno e necessario procedere al risanamento della porzione di centro storico in questione che versa in stato di forte degrado edilizio, paesaggistico e igienico-sanitario attraverso l'individuazione di una nuova Area di Intervento Unitario.

L'ipotesi di nuova AIU, effettuando un'analisi storico-architettonica dell'edificato risalente ad un insediamento di tipo produttivo e residenziale degli anni 40-50 del secolo scorso, consente una riqualificazione edilizia ed ambientale di un'area in forte degrado, eliminando tipologie edilizie di scarsa qualità in forte contrasto volumetrico con il tessuto dell'area circostante e visivo rispetto alle prospettive dell'area del centro storico percepibili dalla via Roma.

Il risultato finale dell'intervento sarà il recupero a fini residenziali di parte della volumetria esistente con la risistemazione e la riqualificazione del versante fortemente acclive del lotto sottostante la via Roma.

Tale proposta è stata valutata congiuntamente con gli organi di tutela sia in sede di concertazione sia in sede di esame delle proposte edilizie, ove è stata riscontrata l'importanza della effettiva realizzabilità del risanamento edilizio attraverso l'attuazione della nuova AIU.

Le modificazioni che verranno introdotte nello strumento urbanistico consistono nella creazione di una nuova scheda AIU (AIU46) all'interno dell'elaborato di PRGC denominato "A4 - SCHEDE AREE DI INTERVENTO UNITARIO IN ZONA Aa1" che norma l'intervento, nonché i conseguenti adeguamenti alle tavole relative al Centro Storico (C1, C2,).

2.2.6 Modificazione al tracciato del vincolo stradale in previsione in via Carrel

Il proprietario di un immobile che risulta interessato dalla presenza di un vincolo di previsione di viabilità ha richiesto la riduzione del vincolo stesso.

Tale immobile, costituito da un fabbricato di due piani costruito negli anni '50 del secolo scorso, è compreso, per una porzione di circa 2,5 metri all'interno della previsione di allargamento e sistemazione della viabilità in via Giorgio Carrel.

L'indicazione di PRGC, secondo il richiedente, impedisce di fatto la riqualificazione dell'immobile sul quale, in base alle indicazioni del PUD approvato operante sull'area, potrebbero essere effettuate opere di ristrutturazione, tuttavia per la parte di area sottoposta a vincolo per pubbliche attrezzature tale possibilità di intervento risulta non ammissibile.

Allo stesso modo risulta impossibile, a detta del proprietario, applicare le possibilità offerte dalla l.r. 24/09 in quanto la demolizione e ricostruzione del fabbricato, arretrandone l'ubicazione per rispettare l'area di nuova viabilità, sono impedita dal rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici privati confinanti.

Per tale motivo l'interessato ha richiesto all'amministrazione comunale di valutare la possibilità di ridurre il vincolo di viabilità in previsione, per la parte

insistente sul fabbricato esistente, rilevando come tale modificazione non incida sulle previsioni e possibilità future di sistemazione viaria della zona né con il disegno generale della viabilità di PRGC.

Valutando tale proposta si è rilevato come il tracciato viabile esistente abbia già subito degli interventi di sistemazione, nel corso degli anni 2000, che hanno portato ad un allargamento sul lato sud della via Carrel occupando aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato.

In tale quadro la traslazione del vincolo viabile indicato negli elaborati di PRGC verso sud al fine di escludere il fabbricato dagli effetti dello stesso sarebbe, dal punto di vista della realizzabilità dell'opera pubblica, accettabile e coerente con le opere di sistemazione già effettuate, permettendo il mantenimento del fabbricato nella sua posizione attuale, senza pregiudizio per il disegno della viabilità generale contenuta nel PRGC.

Le aree cortilizie antistanti il fabbricato rimarrebbero invece vincolate per viabilità e la loro cessione da prevedersi nell'ambito dell'intervento di riqualificazione del fabbricato rendendo possibile da subito la sistemazione della prima parte del lato nord di via Carrel con la realizzazione di un marciapiede a completamento delle sistemazioni esistenti in prossimità della rotonda di via Garibaldi.

Per quanto sopra illustrato l'Amministrazione comunale ha deciso di procedere all'accoglimento della proposta attraverso una variante non sostanziale al PRGC consistente nella traslazione del vincolo di viabilità in previsione così come riportato puntualmente al successivo paragrafo 7.2.

2.2.7 Modificazione alla sigla della sottozona Bc13 del PRGC.

Nell'ambito dell'iter di approvazione di un Piano Urbanistico di Dettaglio d'iniziativa privata sulle aree comprese nella sottozona Bc13 del PRGC, e segnatamente nel corso delle procedure di verifica di "assoggettabilità a VAS" ai sensi dell'art. 8 della l.r.12/2009, la Struttura pianificazione territoriale della Regione ha rilevato come la proposta di PUD, che prevede esclusivamente la realizzazione di superfici residenziali pur non in contrasto con le norme dell'art. 21 delle NTA del PRGC, non sia perfettamente coerente con la caratterizzazione della sottozona che, essendo definita "Bc" dovrebbe essere destinata prevalentemente a destinazioni d'uso commerciali.

In effetti la proposta di PUD di iniziativa privata prevede la trasformazione della sottozona, attualmente già edificata con una costruzione di tipo commerciale, in un complesso interamente destinato a residenza.

L'art. 21 delle NTA del vigente strumento urbanistico relativo agli "Insediamenti esistenti in aree di grande trasformazione urbana" ammette tale possibilità senza limitazione alcuna e considerato che, come anche stabilito dall'art. 3 delle NTA del PRGC, in caso di discordanza tra prescrizioni normative e grafiche le prime prevalgono la coerenza con lo strumento urbanistico sarebbe rispettata.

Tuttavia è reale, dal punto di vista dell'impostazione della zonizzazione del piano, il non perfetto allineamento tra la tipologia della classificazione della

sottozona (Bc13) che con il prefisso “Bc” individua la sottozona come destinata al commercio (come di fatto è attualmente, seppure in condizione di inutilizzazione del fabbricato) e le destinazioni d’uso previste dal PUD in formazione.

Il provvedimento attuativo della l.r. 11/98 di cui alla DGR 421/1999 stabilisce infatti che il territorio debba essere suddiviso in sottozone caratterizzate, attraverso una classificazione, dalle destinazioni d’uso in esse prevalenti.

In questo contesto stante la conformità della proposta di PUD con i contenuti della NTA appare opportuno, come indicato dalla competente struttura pianificazione territoriale regionale e riportato anche nel provvedimento dirigenziale 5338 del 28/12/2015 di dichiarazione di non assoggettabilità a VAS del PUD, che ai fini del prosieguo dell’iter di approvazione dello strumento attuativo si proceda, attraverso le procedure di variante non sostanziale di cui all’art. 16 della l.r. 11/98, a rimuovere le incoerenze rilevate.

Tale operazione può avvenire con atto autonomo o contestualmente alle procedure proprie dell’approvazione dei PUD in variante di cui all’art. 48 della già citata l.r. 11/98.

Nel caso specifico l’Amministrazione comunale, cogliendo l’occasione della presente variante ha deciso, ai fini della semplificazione e snellimento delle procedure amministrative, di introdurre le modificazioni derivanti dal caso di cui trattasi all’interno della presente variante

La modificazione introdotta nello strumento urbanistico a seguito di quanto illustrato nel presente paragrafo è esclusivamente di tipo formale e comporta la sostituzione della sigla identificativa della sottozona “Bc13” con la nuova sigla “Ba132” all’interno degli elaborati di piano, non sussistendo nessun altro contrasto tra la proposta di PUD e le norme del PRGC vigente.

2.2.8 Individuazione di nuova area destinata a parcheggio pubblico in località Entrebin

L’Assessorato Comunale alle OO.PP. ha rilevato, a seguito della segnalazione di cittadini residenti nella frazione di Entrebin, la necessità di individuare un’area destinata a parcheggio pubblico a servizio del nucleo storico della frazione.

Attualmente gli immobili localizzati nella sottozona Ae19 del piano regolatore sono quasi tutti completamente recuperati e utilizzati ma, vista la conformazione e la struttura dell’agglomerato storico sono sostanzialmente privi di dotazioni a parcheggio; tale situazione provoca spesso l’impropria occupazione, con la sosta di autovetture, di parte del sedime stradale, soprattutto nelle ore serali.

L’Amministrazione, valutata la situazione, ha ritenuto opportuno procedere all’individuazione all’interno del PRGC di una nuova area da destinare a parcheggio pubblico in posizione idonea a soddisfare le necessità di dotazione di sosta in relazione al soddisfacimento del fabbisogno del nucleo storico di Entrebin.

Attraverso l’analisi della situazione geomorfologica, infrastrutturale ed urbanistica è stata, anche attraverso sopralluoghi, individuata un’area per servizi da

destinarsi a parcheggio pubblico, individuata con la sigla pa105, su parte dei mappali 114, 115 e 326 del foglio 23.

Le modificazioni che verranno introdotte nello strumento a seguito della variante di cui al presente paragrafo vanno a modificare gli elaborati P4 e P5 del vigente PRGC e sono illustrate puntualmente al successivo paragrafo 7.2.

2.2.9 Correzione di errori rilevati sugli elaborati di piano

Sono stati riscontrati sugli elaborati di Piano i seguenti errori che è opportuno correggere:

- 1) Sull'elaborato cartografico motivazionale denominato "M5 – Carta dei vincoli legge 431/85" del piano vigente gli ambiti relativi ai "boschi di tutela" riportati in cartografia sono quelli relativi alla concertazione del 2004 e non quelli attualmente vigenti approvati nel 2009. E' quindi opportuno aggiornare la cartografia motivazionale con gli ambiti corretti onde evitare incomprensioni ed equivoci.
- 2) Sull'elaborato cartografico denominato "D2 – Viabilità", approvato con la citata variante non sostanziale di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale nr. 15 del 23/03/2015, non è più indicata, per mero errore materiale di tematizzazione, la previsione del parcheggio di interscambio previsto in zona Fa12 e regolato dagli artt. 24 e 26 delle NTA. Con l'occasione della presente variante è opportuno correggere l'errore.

3 CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE NORME PER PARTI DI TERRITORIO DEL PTP

Le aree oggetto di variante interessate le zone agricole (2.2.1) ricadono essenzialmente nel sistema ambientale "insediativo tradizionale a sviluppo integrato" e in misura minore nel sistema insediativo tradizionale del sottosistema a sviluppo residenziale.

L'area oggetto di variante relativa all'individuazione dell'area per parcheggio pubblico in località Entrebin (2.2.8) ricade anch'essa nel sistema ambientale "insediativo tradizionale a sviluppo integrato"

Le varianti relative ai precedenti punti 2.2.2, 2.2.4, 2.2.5 2.2.6 e 2.2.7 riguardano il sistema ambientale "urbano".

In tutti i casi i contenuti della Variante risultano coerenti con gli indirizzi del PTP

4 CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE NORME PER SETTORI DEL PTP

L'articolo delle NAPTP che principalmente ha attinenza con la presente variante è l'art. 26 relativo alle "Aree ed insediamenti agricoli" ed in particolare la variante di cui al precedente punto 2.2.1 risulta essere un'attuazione di quanto previsto al comma 9 del citato articolo.

Quanto riportato al precedente paragrafo 2.2.1 illustra tutte le valutazioni che si sono operate nella redazione della variante e delle scelte effettuate sull'argomento.

Le altre modificazioni, non inerenti le zone agricole, introdotte con la presente variante riguardano aspetti legati alla tutela del patrimonio edilizio (Artt. 36 e 40 del PTP) e sono state concertate coi competenti organi regionali.

Per tutto quanto richiamato le scelte operate dalla Variante non comportano contrasti con gli indirizzi, le norme mediate e quelle cogenti del PTP rispetto ai suddetti articoli nonché rispetto ai parametri dimensionali del PRGC e al rispetto degli equilibri funzionali.

5 MODIFICAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE INDOTTE SULL'AMBIENTE

Le modificazioni apportate alle Norme Tecniche di Attuazione e agli elaborati cartografici con la presente variante sono tutte rispettose del disposto degli articoli 26, 36 e 40 citati al precedente capitolo 5 concorrendo nel complesso da un lato all'ottimizzazione delle attività di fruizione degli spazi agricoli anche con attività non puntualmente legate al dimensionamento delle aziende e dall'altro alla valorizzazione delle specificità storico/artistiche del territorio e del paesaggio.

Quantitativamente è ipotizzabile un incremento dell'occupazione del suolo con edificazione rispetto a quanto permesso dalla normativa attuale; si è cercato di mitigare tale aggravio quantitativo attraverso la previsione normativa, concertata con i competenti servizi regionali in materia di tutela del paesaggio e agricoltura, di tipologie e materiali meno impattanti da un punto di vista ambientale e paesaggistico e, soprattutto, prevedendo l'obbligo di eliminazione dei manufatti in caso di venir meno della funzione per cui sono stati costruiti.

In tal modo si è cercato di evitare il consolidamento di strutture che con l'andar del tempo potrebbero indurre a trasformazioni e utilizzi distorti di aree all'interno delle zone agricole.

La modificazione introdotta con l'eliminazione dell'indicazione di area "a servizio della circolazione" sull'immobile in Corso Battaglione Aosta è invece positiva dal punto di vista ambientale poiché permetterebbe il recupero di un

fabbricato ormai fatiscente ed inutilizzato. favorendo la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, che rimane uno degli obiettivi principali del PRGC vigente.

Analogamente l'ipotesi di creazione della nuova AIU concorre all'obiettivo della riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente che nel caso specifico interessa un'area con particolari caratteristiche di degrado.

6 DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE MISURE PREVISTE PER RIDURRE, COMPENSARE O ELIMINARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE

Le misure di riduzione, compensazione o mitigazione degli effetti negativi sull'ambiente adottate sono quelle già illustrate nel precedente punto 5.

7 MODIFICAZIONI AGLI ELABORATI DI PIANO INTRODOTTE CON LA PRESENTE VARIANTE

Le modificazioni introdotte con la presente variante sono sia di tipo normativo che cartografico e incidono sui seguenti elaborati del PRGC vigente: **A4, C1, C2, D2, P4, P5, M5 e Norme tecniche di Attuazione.**

Sono di seguito illustrate dettagliatamente le singole modificazioni tranne per quanto concerne l'aggiornamento della tavola M5 che si allega integralmente nel formato in scala 1:5000 e 1:10.000.

7.1 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le modificazioni alle Norme tecniche d'Attuazione del PRGC derivanti dalla presente variante sono in conseguenza delle modificazioni introdotte dai precedenti punti 2.2.1, 2.2.3 2.2.4 e 2.2.7 del precedente capitolo 2 e risultano essere le seguenti (in azzurro sono evidenziate le modifiche introdotte):

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; 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. 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*)

ARTICOLO 21

ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE DI GRANDE TRASFORMAZIONE URBANA

.....(*omissis*)

5. Le sottozone di trasformazione di cui al comma 3, individuate in cartografia all'interno di ciascuna area della trasformazione urbana, sono le seguenti:
- a) comprese nella AT1 (Dora-Borgnalle): Ba92, Ba93, Ba94, Ca08, Ba87, Ba129, Bc16, Bc15, Bc12, **Bc13 Ba132**, Ba91, Bd3
 - b) comprese nella AT2 (Puchoz): Ba76, Ba78, Ba80, Ba81
 - c) comprese nella AT3 (Chamol ): Ba42, Ba44, *Ba130, Ba131*.
 - d) comprese nella AT4 (Centrale AT4): Bc1, Bc2, Ba17, Ba19.
6. Nelle sottozone di trasformazione, di cui al comma precedente possono essere realizzati, senza necessit  di strumenti urbanistici esecutivi, programmi, intese o concertazioni attuativi del PRG, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonch  di restauro e di ristrutturazione edilizia, senza mutamenti della destinazione d'uso.
7. Fatte salve le disposizioni del precedente comma 6, nelle sottozone di trasformazione, il PRG   attuato mediante strumento urbanistico esecutivo, o programma o intesa o concertazione attuativi del PRG, esteso ad almeno una sottozona di trasformazione o a una parte di essa che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo degli immobili interessati valutati in base alla vigente normativa regionale.
8. Lo strumento urbanistico esecutivo, o programma o intesa o concertazione attuativi del PRG, deve assicurare:
- a) la cessione gratuita al Comune, purch  entro i confini dell'area della trasformazione, di superfici in piena terra destinate o da destinarsi agli spazi pubblici o riservati di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 5 (attrezzature e impianti riservati ad attivit  collettive, a verde pubblico e a parcheggi ex art. 3 D.M. LL.PP. 2.4.1968, n. 1444), nella misura di:
 - 0,42 mq per ogni metro quadrato di SUR per le destinazioni «residenza» e «ricettiva»;
 - 0,96 mq per ogni metro quadrato di SUR per le destinazioni «commerciale» e «terziario»;

Nel caso di aree gi  edificate le cessioni di cui sopra vengono calcolate deducendo dalla capacit  edificatoria totale la quantit  di SUR gi  esistente;

Qualora le aree in cessione non siano individuabili, per quantit  e dislocazione, all'interno dell'area di trasformazione,   ammessa la corresponsione del valore equivalente alla quantit  dovuta, con riferimento all'area oggetto di intervento da stimarsi a valore di mercato e da introitarsi in apposito capitolo di bilancio destinato all'acquisizione di aree a servizi.

b) il rispetto dei limiti di edificabilità stabiliti nella tabella seguente:

| Aree della trasformazione | Sottozone di trasformazione | Capacità edificatoria (I) mq/mq | Altezza Hmax | Numero Piani max |
|---------------------------|---|---------------------------------|--------------|------------------|
| AT 1 Dora-Borgnalle | Ba92, Ba93, Ba94, Ca08, Ba87, Ba129, Bc16, Bc15, Bc12, Bc13 , Ba132 , Ba91, Bd3 | 0,71 | 20,00 | 6 |
| AT 2 Puchoz | Ba76 | 0,83 | 20,00 | 6 |
| | Ba78, Ba80 | 1,08 | | |
| | Ba81 | PUD di cui al comma 12 | | |
| AT 3 Chamolé | Ba42, Ba130, Ba131 | 0,83 | 20,00 | 6 |
| | Ba44 | 0,83 | 11,00 | 3 |
| AT 4 Centrale | Bc1 | 0,91 | 20,00 | 6 |
| | Ba17, Ba19, Bc2 | 0,83 | | |

- c) l'esatta determinazione, riferita ad ogni unità di intervento, degli oneri urbanizzativi e concessori;
- d) il coordinamento della trasformazione individuando le unità minime di intervento;
- e) la tempestiva esecuzione degli interventi definendo il termine dei lavori;
- f) la corretta e puntuale osservanza delle obbligazioni poste a carico dell'esecutore, prevedendo sanzioni convenzionali, senza pregiudizio di quelle stabilite dalla legge, per le violazioni e le inottemperanze nella realizzazione.

.....(omissis)

12. La normativa di attuazione della sottozona Ba81 è regolata 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 .
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 | | |
| | Bc13 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 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)

ARTICOLO 26

ZONE E - AREE AGRICOLE

.....(omissis)...

17. *In tutte le sottozone di cui al presente articolo, per le strutture ricettive agrituristiche non più soggette a eventuali vincoli di destinazione, la variazione d'uso è consentita solo a favore di attività di tipo ricettivo-extralberghiero di cui alla l.r. 29 maggio 1996, n. 11, ad esclusione delle case per ferie e degli ostelli per la gioventù.*

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.
- In caso di abbandono o uso difforme da quello previsto, le strutture edificate ai sensi del presente comma dovranno essere rimosse e le aree interessate dovranno essere ripristinate all'uso agricolo iniziale.

.....(omissis)

7.2 MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA

Tavola P4 – PRGC vigente – (rif. paragrafo 2.2.1)

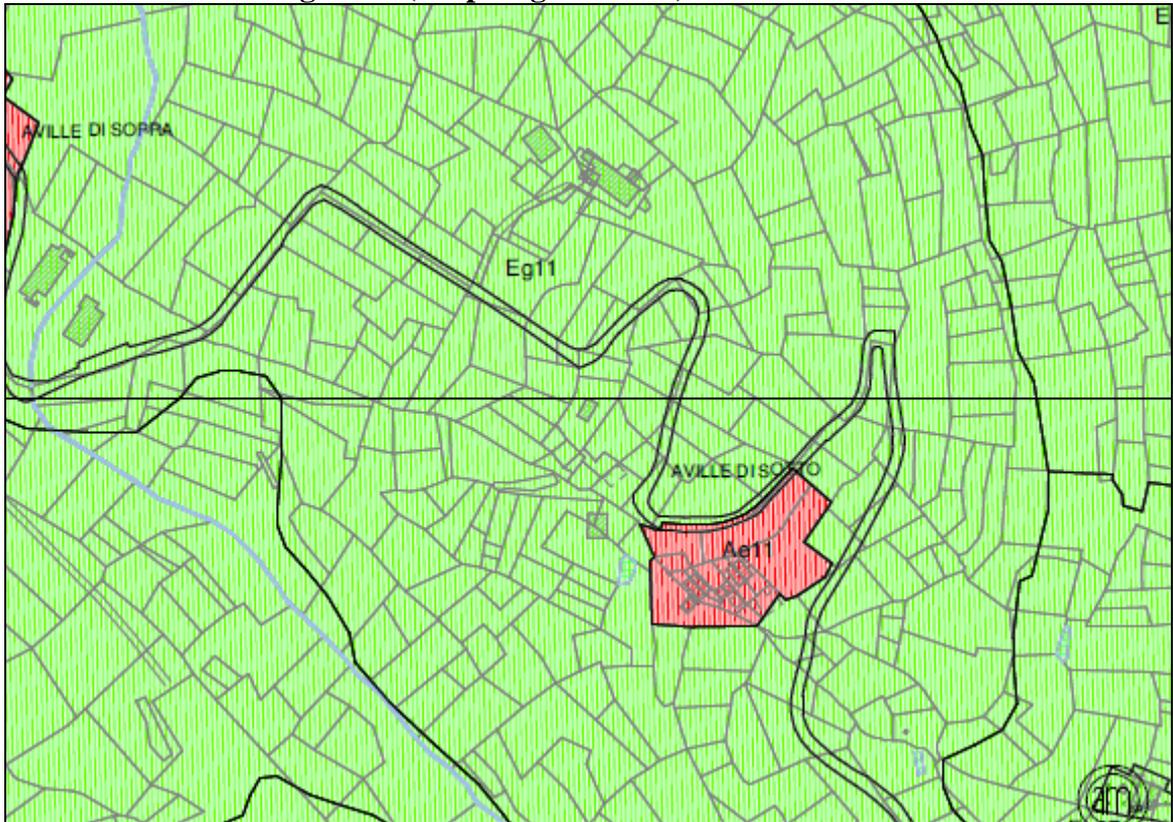


Tavola P4 – Variante– (rif. paragrafo 2.2.1)



Tavola P4 – PRGC vigente - (rif. paragrafo 2.2.8)

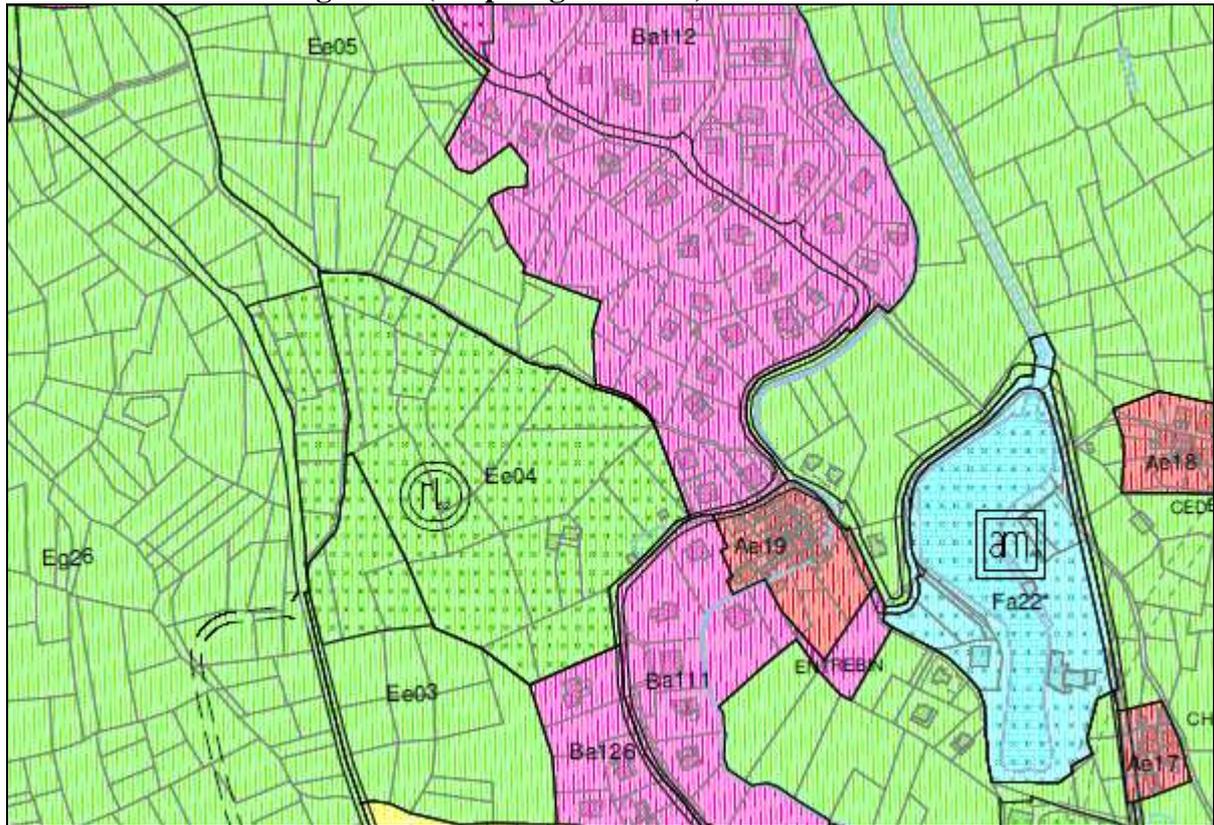


Tavola P4 – Variante – (rif. paragrafo 2.2.8)

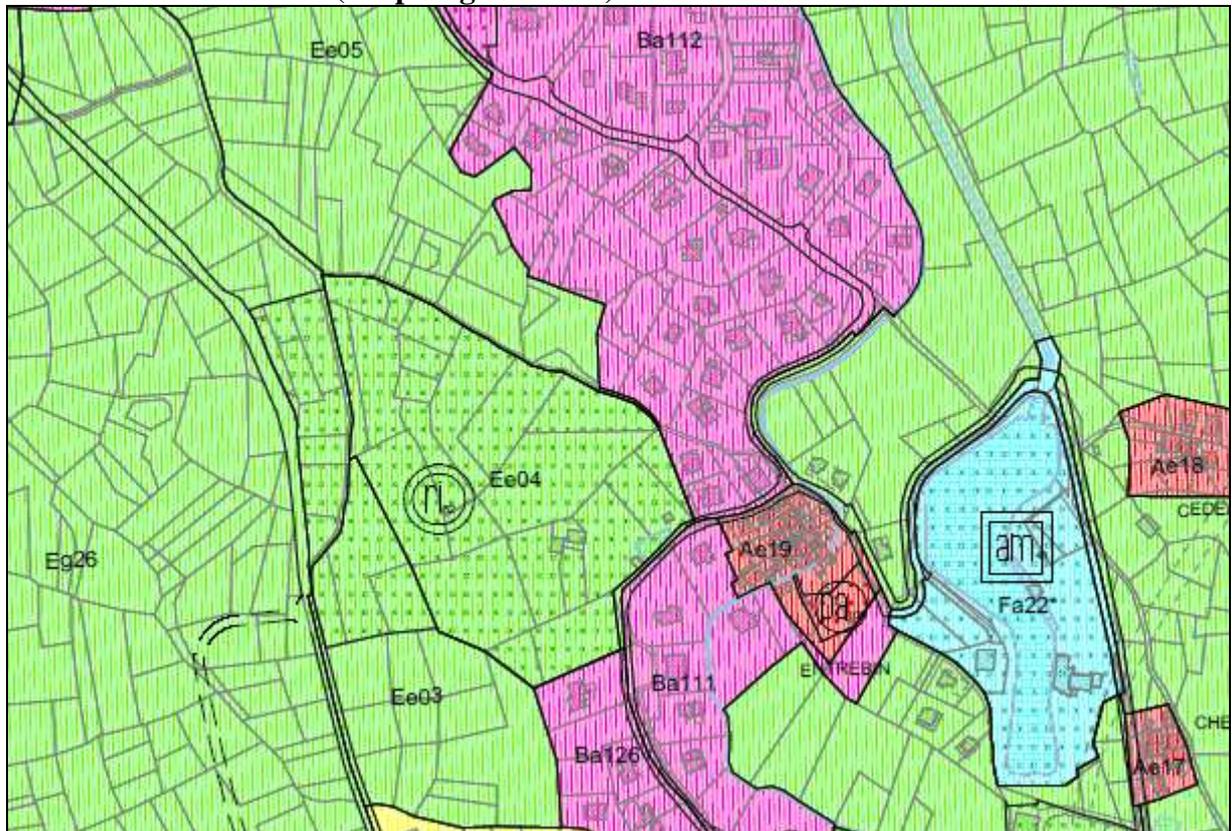


Tavola P5 – PRGC vigente – (rif. paragrafo 2.2.1)

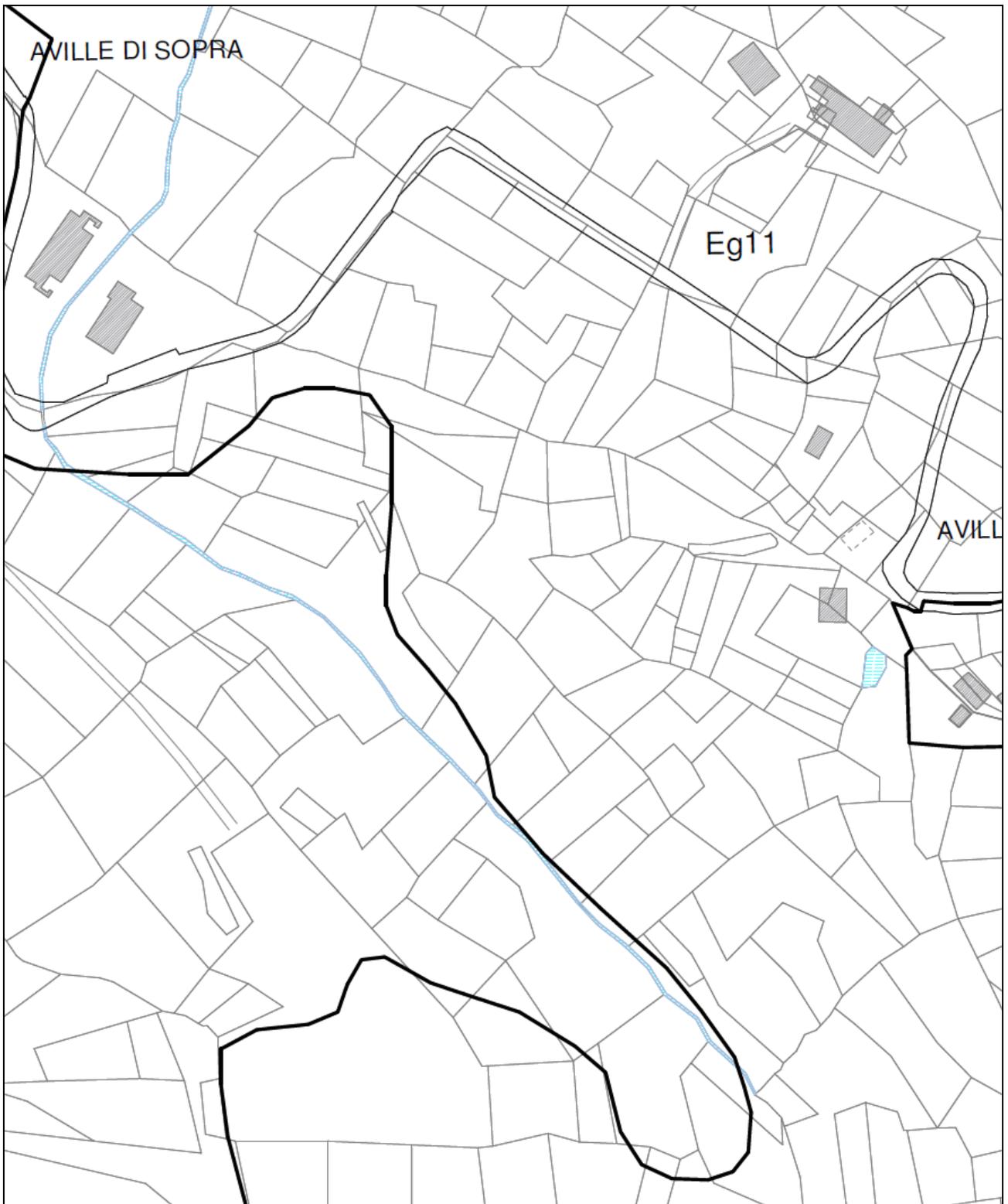


Tavola P5 – Variante – (rif. paragrafo 2.2.1)

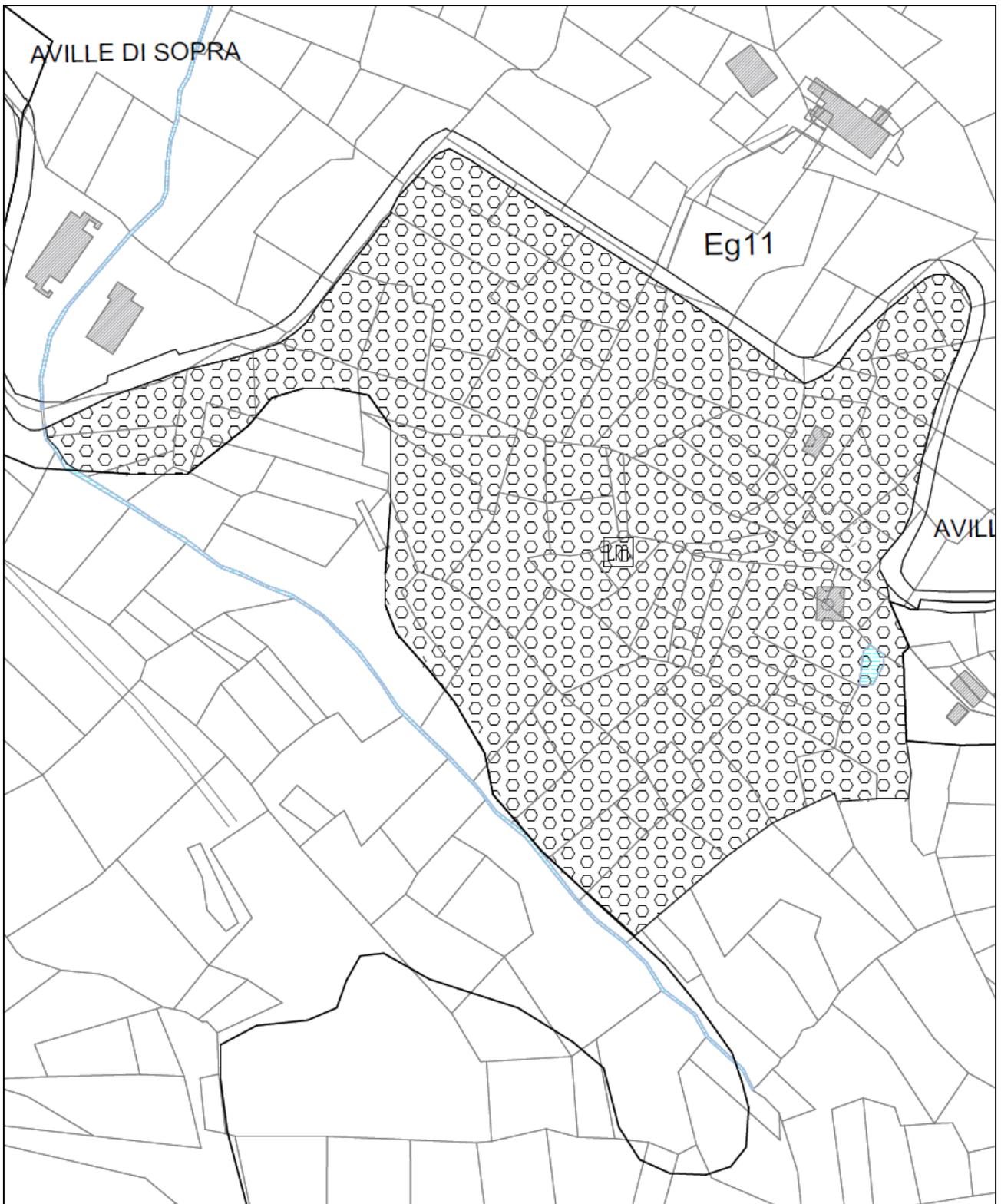


Tavola P5 – PRGC vigente - (rif. paragrafo 2.2.7)

(sarà altresì modificata la sigla in tutte le cartografie di piano che la contengono: P4, D1, D2)



Tavola P5 – Variante - (rif. paragrafo 2.2.7)

(sarà altresì modificata la sigla in tutte le cartografie di piano che la contengono: P4, D1, D2)



Tavola P5 – PRGC vigente - (rif. paragrafo 2.2.8)

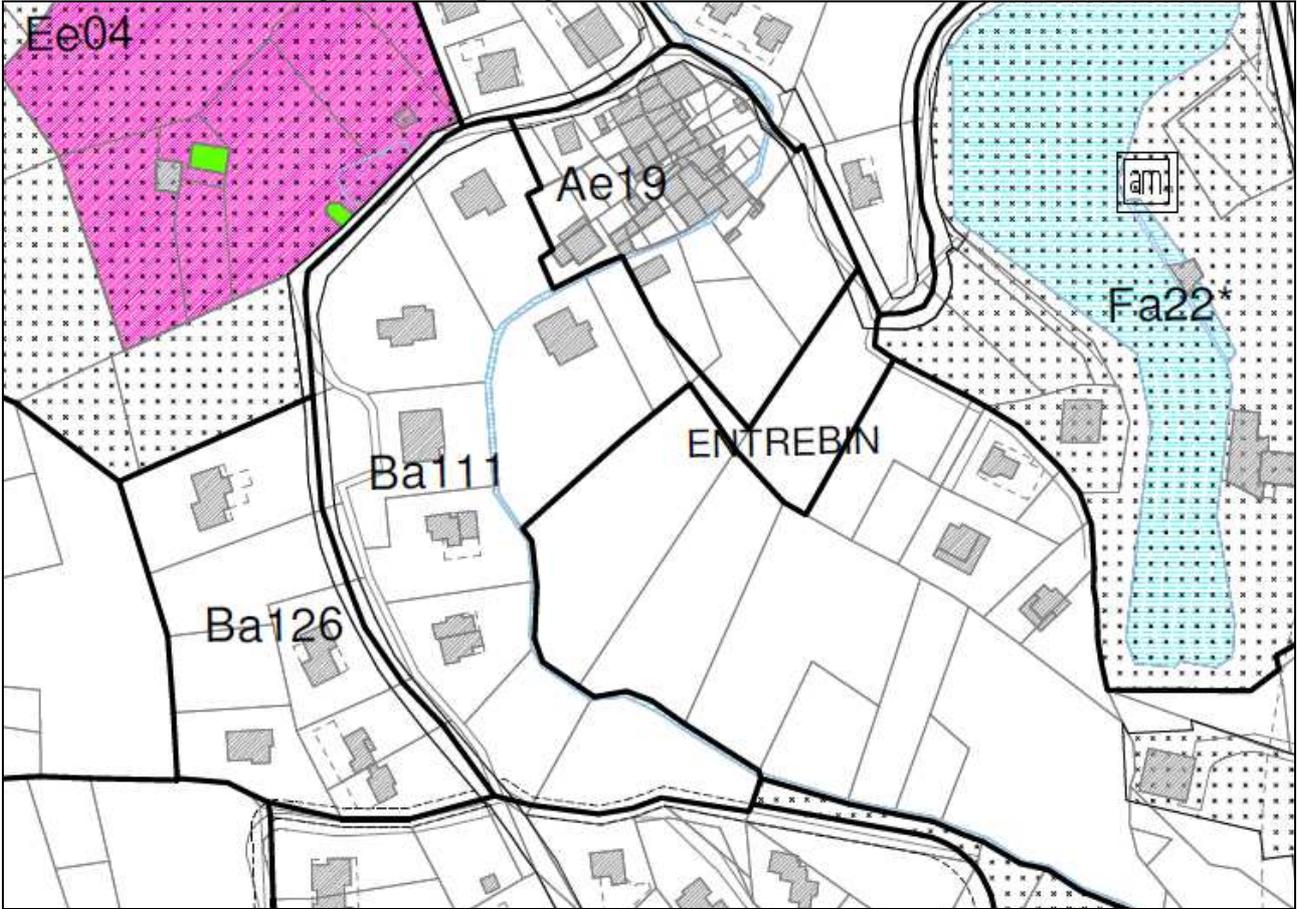


Tavola P5 – Variante - (rif. paragrafo 2.2.8)

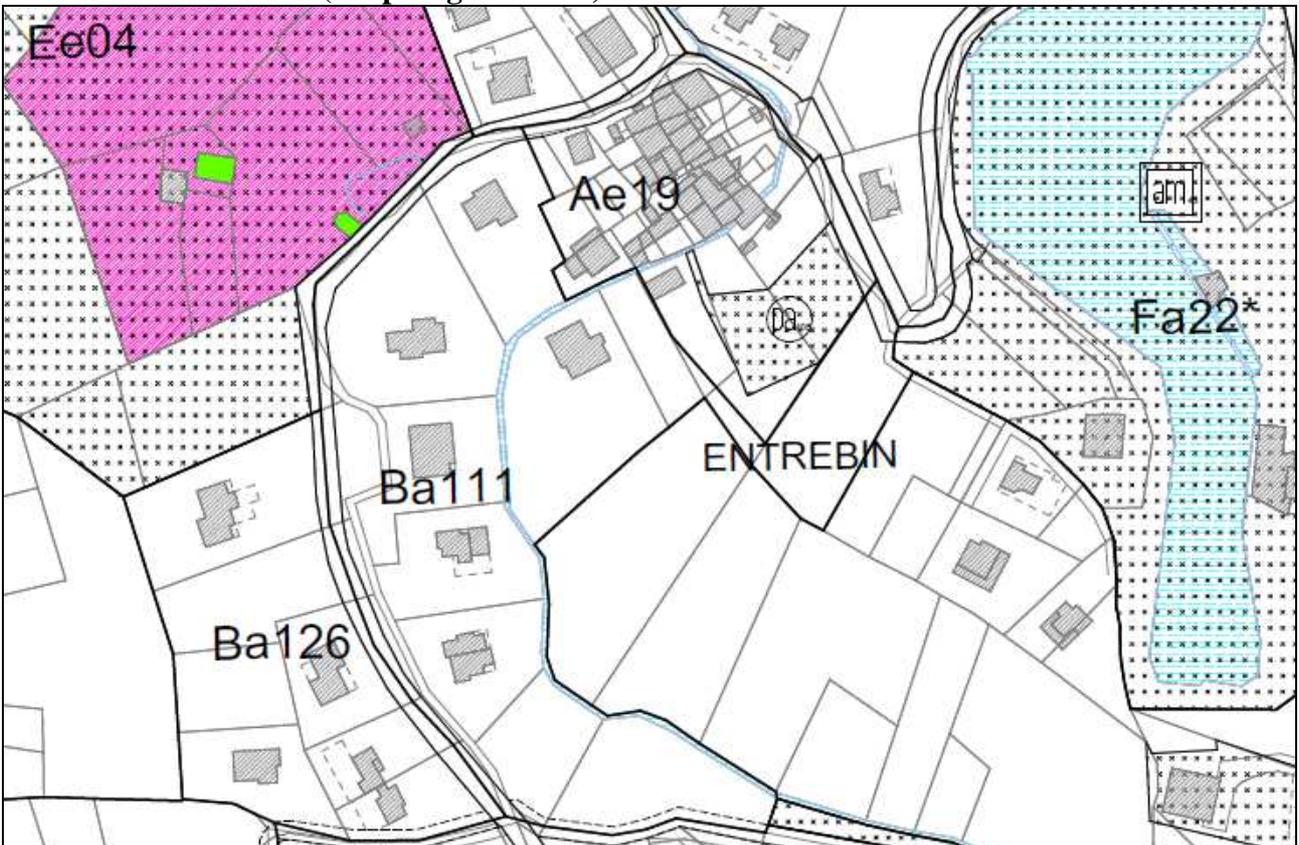


Tavola D2 – PRGC vigente - (rif. paragrafo 2.2.2)



Tavola D2 – Variante - (rif. paragrafo 2.2.2)



Tavola D2 – PRGC vigente - (rif. paragrafo 2.2.6)



Tavola D2 – Variante - (rif. paragrafo 2.2.6)



Tavola D2 – PRGC vigente - (rif. paragrafo 2.2.8)

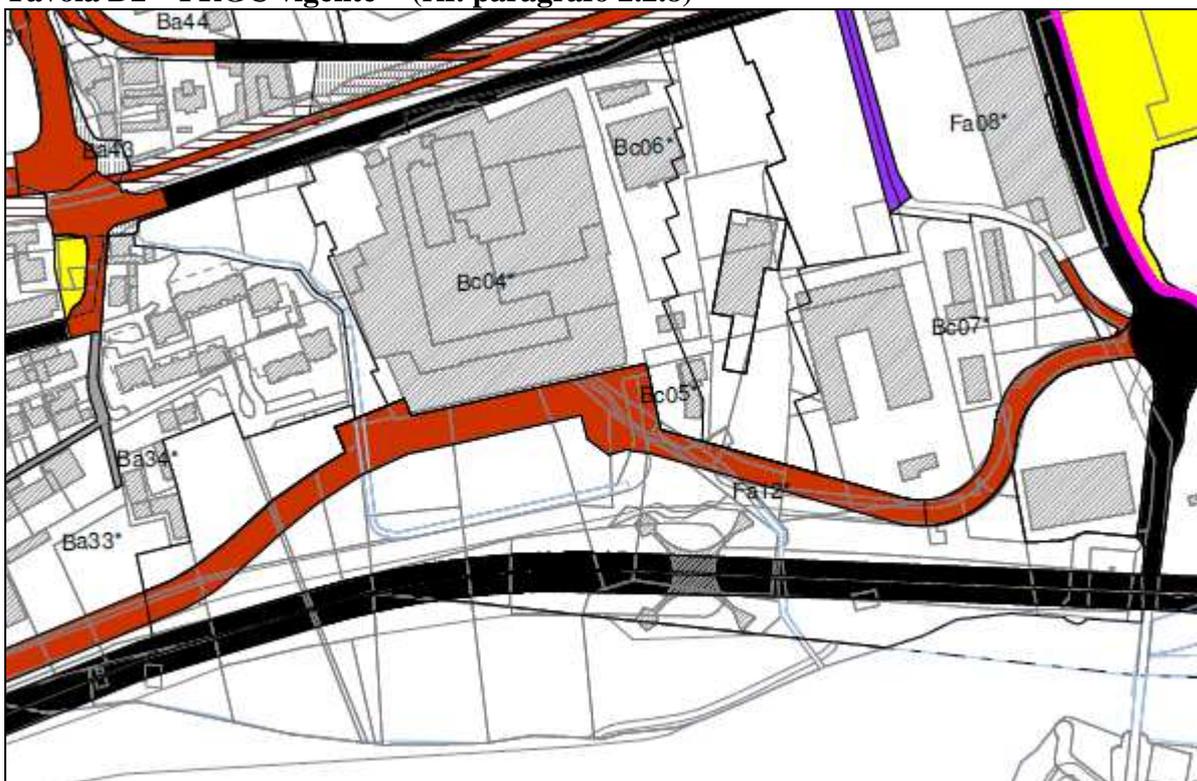


Tavola D2 – Variante - (rif. paragrafo 2.2.8)



Tavola C1 – PRGC vigente - (rif. paragrafo 2.2.5)

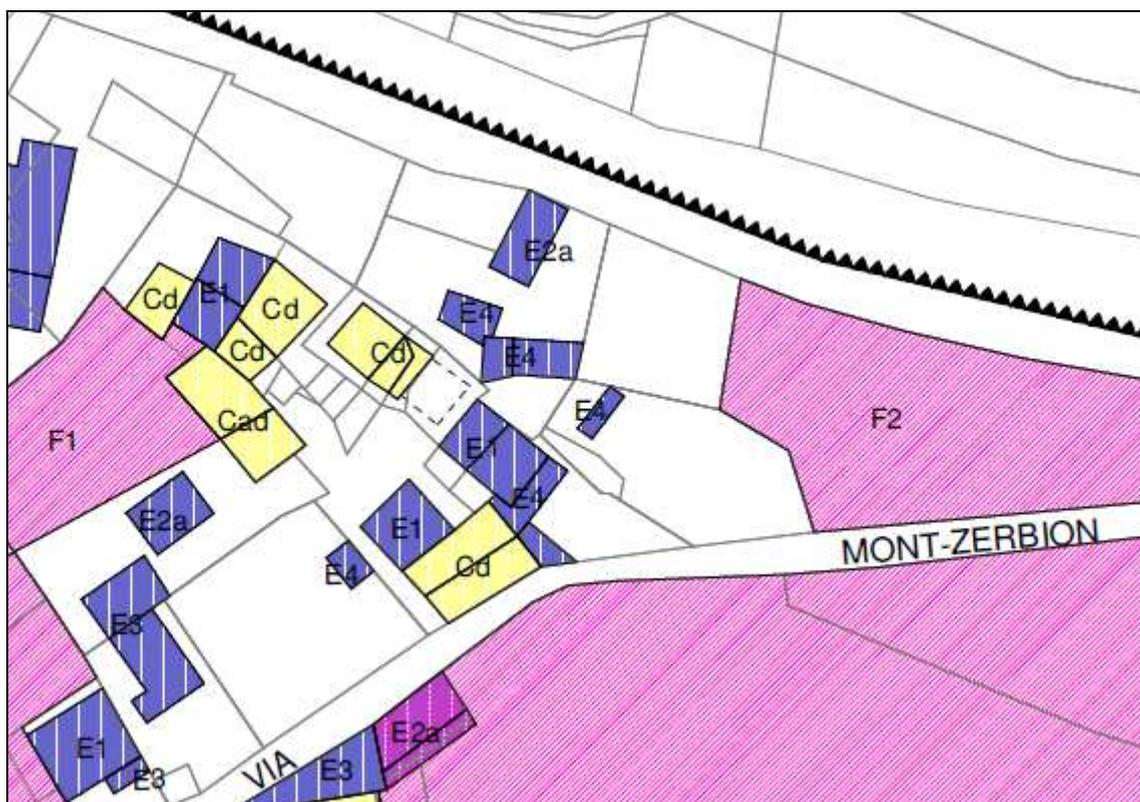


Tavola C1 – Variante - (rif. paragrafo 2.2.5)

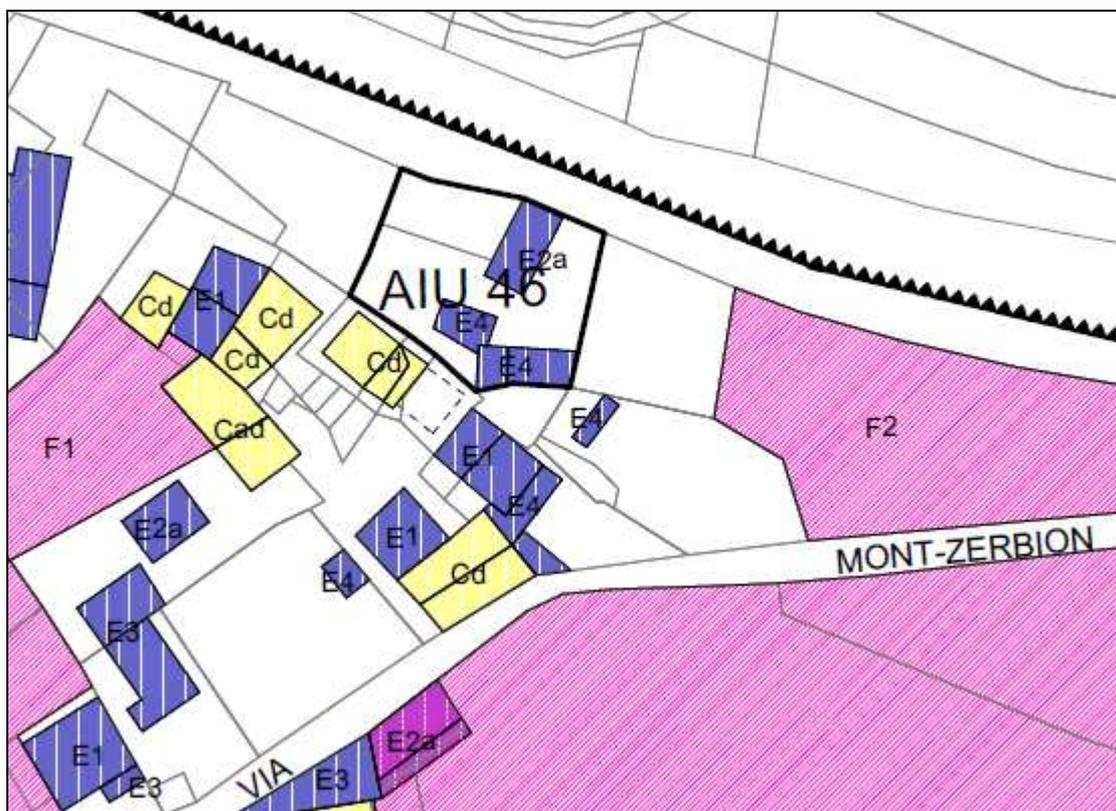


Tavola C2 – PRGC vigente - (rif. paragrafo 2.2.5)

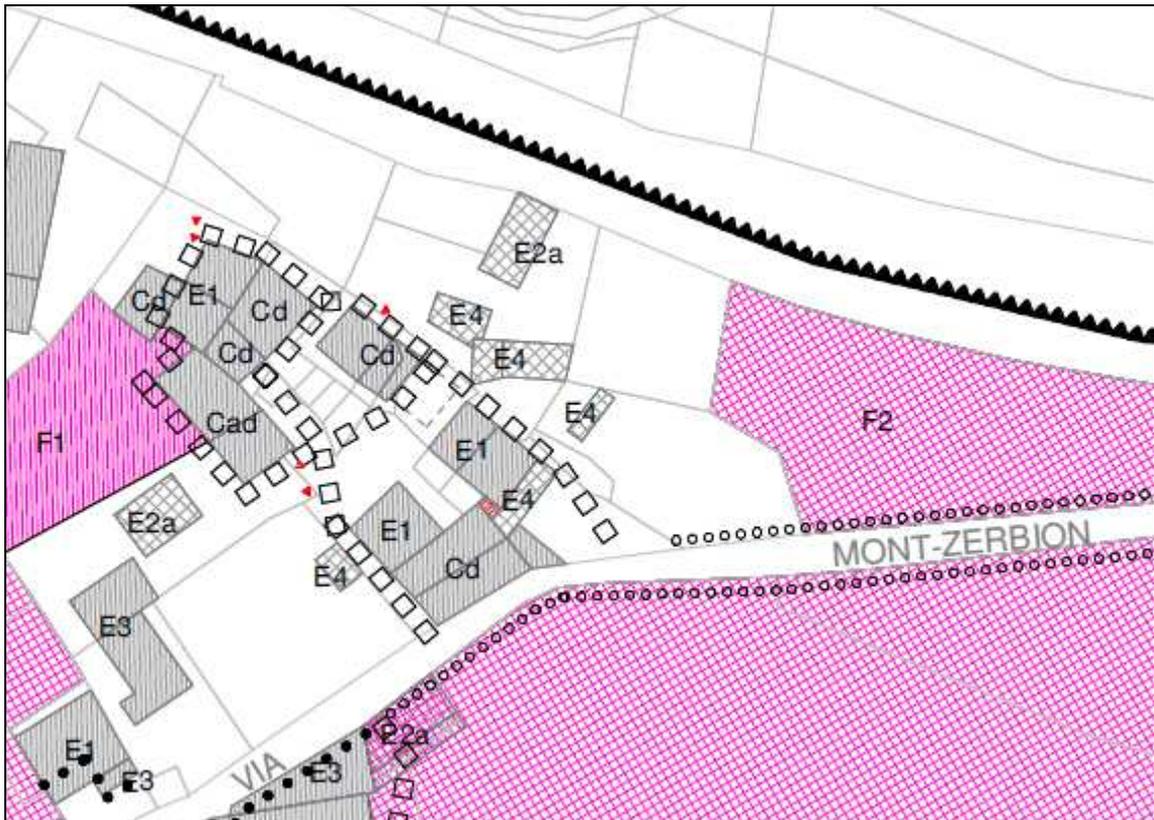
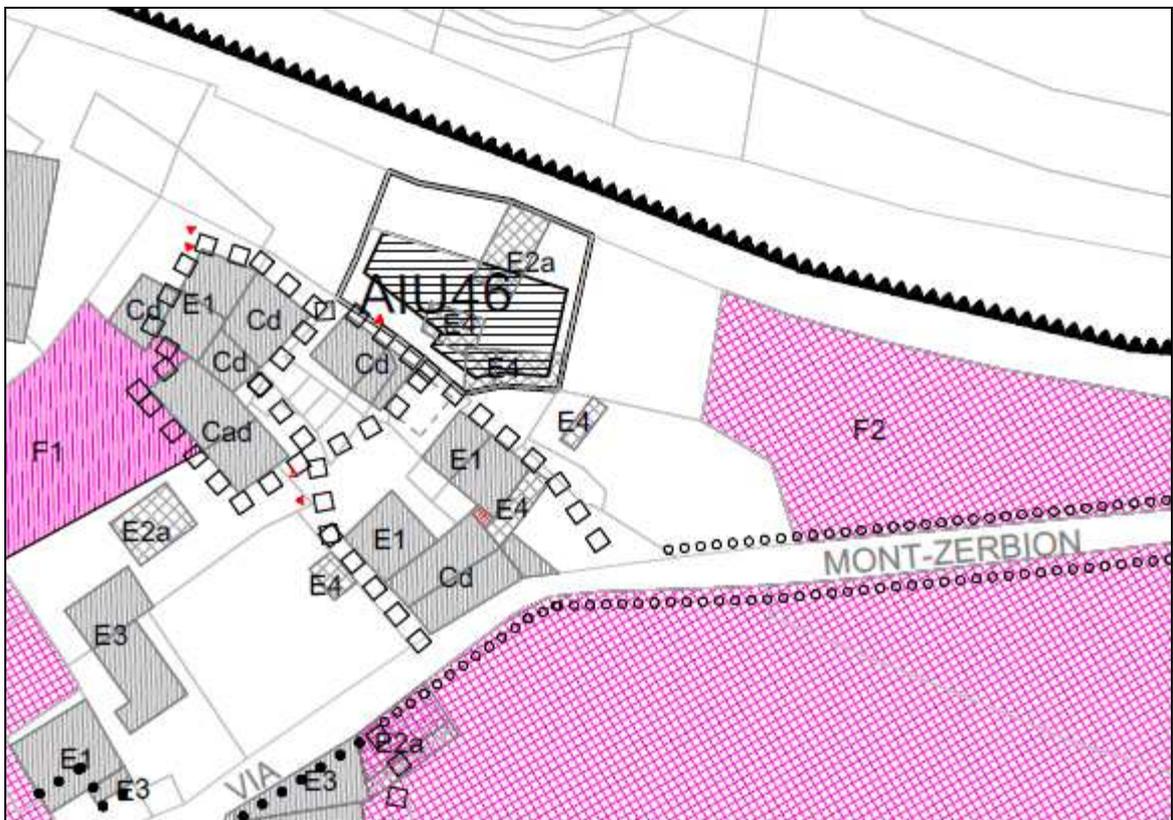


Tavola C2 – Variante - (rif. paragrafo 2.2.5)



Nuova scheda da inserire all'interno dell'elaborato Tav.A4: (rif. paragrafo 2.2.5)
AREA DI INTERVENTO UNITARIO N° 46

| | |
|-----------------------------|--|
| DENOMINAZIONE | Porzione ex Borgata Domo |
| 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"> • demolizione di tutti gli edifici compresi nel perimetro dell'AIU • 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. • sistemazione delle aree non edificate e liberate dagli edifici • 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 |
| 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

