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

RELAZIONE

Luglio 2014

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

La motivazione della variante si fonda sulle mutate intenzioni dell'Amministrazione Comunale in merito all'utilizzo di alcuni immobili comunali e la conseguente scelta di alienare gli stessi dal patrimonio comunale immettendoli sul mercato al fine di una fruizione privata.

La situazione economica generale ha imposto agli enti locali, anche con specifiche norme e indirizzi legislativi, l'obbligo di valutare approfonditamente lo stato del patrimonio immobiliare di proprietà del comune anche al fine di disporre la valorizzazione immettendo sul mercato, per utilizzi privati, gli immobili non utilizzati o non utilizzabili per fini istituzionali dell'ente.

Obiettivo finale dell'operazione è evidentemente l'autofinanziamento dell'ente attraverso il riassetto e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Il quadro normativo ha negli ultimi anni istituzionalizzato queste operazioni attraverso l'istituto del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare", documento da predisporre in concomitanza con l'approvazione del bilancio di previsione dell'ente, gli ultimi bilanci del Comune di Aosta contengono, infatti, tale documento.

E' attualmente in corso, in relazione all'avvicinarsi della scadenza quinquennale dall'approvazione dello strumento urbanistico, la ricognizione e verifica delle aree destinate dal PRGC vigente a servizi pubblici e di interesse generale. In tale contesto sono stati individuati alcuni immobili che non rivestono più interesse per l'Amministrazione Comunale ai fini della realizzazione dei servizi per i quali erano stati individuati, e per i quali è quindi opportuna l'eliminazione del vincolo pubblico gravante sugli stessi liberandone la potenzialità trasformativa permettendo la conseguente possibilità di alienarli.

Tale processo potrebbe inquadrarsi nelle operazioni di verifica urbanistica e di bilancio in calendario alla fine del 2014, ma la situazione finanziaria attuale del Comune di Aosta, e la volontà

di procedere celermente nelle procedure di messa in vendita degli immobili, ha fatto si che l'Amministrazione abbia deciso di provvedere ad una variante specifica, finalizzata a rendere alienabili, in tempi rapidi, i beni in questione.

Per rendere possibile l'alienazione, valorizzando contemporaneamente al massimo da un punto di vista economico gli immobili in cessione, occorre procedere ad una variante non sostanziale di cui all'art. 14 della l.r. 11/98, secondo il disposto dell'art. 31bis della stessa legge che rimanda alle procedure di cui all'art. 16 della stessa legge regionale.

2.2 OGGETTO DELLA VARIANTE

Gli immobili oggetto della variante sono quattro, tre sottoposti ad una individuazione per area per servizi per attrezzature amministrative (am) ed uno interessato da un'indicazione di destinazione a verde pubblico (ri). Essi sono:

a) Edificio sito in via Croix de ville 93 denominato "ex-Casa Deffeyes"- fog.41 nr. 67

b) ruderi siti in via Hotel des Monnaies 1 - Fog. 42 nn. 304 - 376

c) Fabbricato sito in via Priore Gal 2 - Fog. 41 nn 140 - 179

d) Edificio – Alloggio del custode dell'ex "pesa pubblica" sito in via Garibaldi 47 – fog. 38 nr. 171

Le variazioni introdotte per ogni immobile sono:

- per tutti l'eliminazione del vincolo a servizio sull'immobile;
- per ognuno di essi variazioni specifiche per coordinare la logica urbanistica della pianificazione al venir meno del vincolo pubblico, nonché alla migliore valorizzazione del bene comunale in alienazione

Nello specifico la variante consiste per ogni singolo immobile:

IMMOBILE	**a) ex-Casa Deffeyes**
DESCRIZIONE MOTIVAZIONE	Le motivazioni generali che stanno alla base della decisione dell'Amministrazione comunale di alienare l'immobile sono illustrate al precedente punto 2.1. Gli aspetti particolari che hanno motivato tale scelta sono l'estrema onerosità per il Comune, nell'attuale congiuntura economica, di un intervento di recupero per una destinazione non prettamente istituzionale (sede del CAI Valle d'Aosta) e la necessità di contrastare il deperimento dell'immobile che, acquisito nel 1998 e non più utilizzato da decenni, comincia a soffrire della mancata manutenzione. La sua alienazione potrebbe avere una notevole attrattività e di conseguenza un discreto ritorno economico per l'Amministrazione, permettendo di portare al risanamento dell'edificio in tempi più brevi rispetto all'intervento pubblico attualmente in fase di stallo.
DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	Zona urbanistica Aa01 Centro storico. L'edificio è classificato Documento B5. L'area è vincolata per pubblico interesse in ambito locale per attrezzature amministrative (am3) in previsione.
DESCRIZIONE VARIANTE	La variante consiste nella eliminazione del vincolo per attrezzature di pubblico interesse. Modificazione delle aree di tutela F1 ed F2 in coerenza con la parte di proprietà pubblica che viene alienata e con la presenza degli edifici documento del comparto. Inserimento dell'indicazione di "collegamenti pedonali" nella tav. C2 per rimarcare l'accesso al parco pubblico retrostante in progetto. Viene inoltre aggiornata la scheda dell'edificio Documento (Tavola A1) sulla base delle indicazioni avute della soprintendenza in sede di concertazione. L'attuazione avverrà pertanto con l'applicazione delle norme dell'art. 17 delle NTA del PRGC vigente.
MODIFICHE CARTOGRAFICHE	TAV. P4, P5, C1, C2, C5, D1, A1.

Estratto catastale - Fog. 41 nr. 67

MODIFICAZIONI CARTOGRAFICHE INTRODOTTE

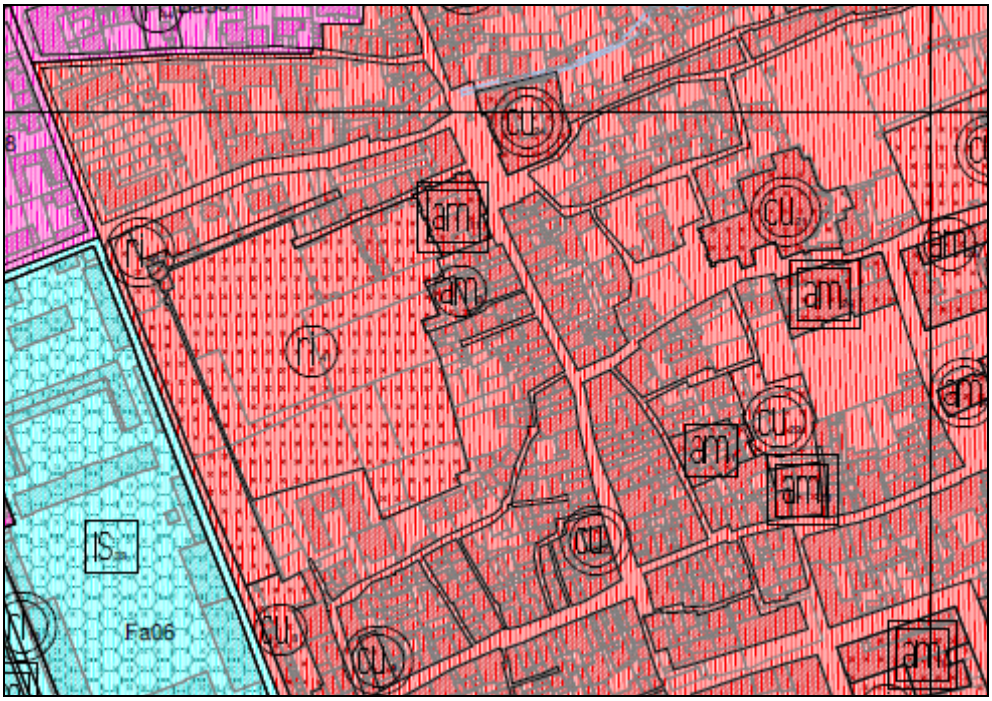


TAVOLA P4 - PRGC VIGENTE

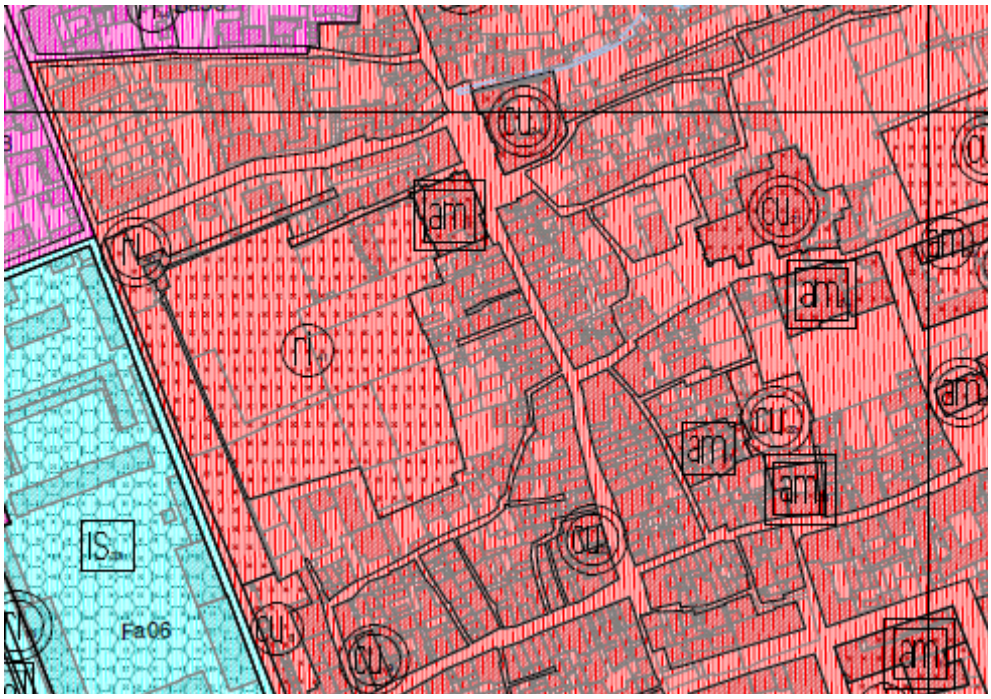


TAVOLA P4 - VARIANTE

TAVOLA P5 - PRGC VIGENTE

TAVOLA P5 - VARIANTE

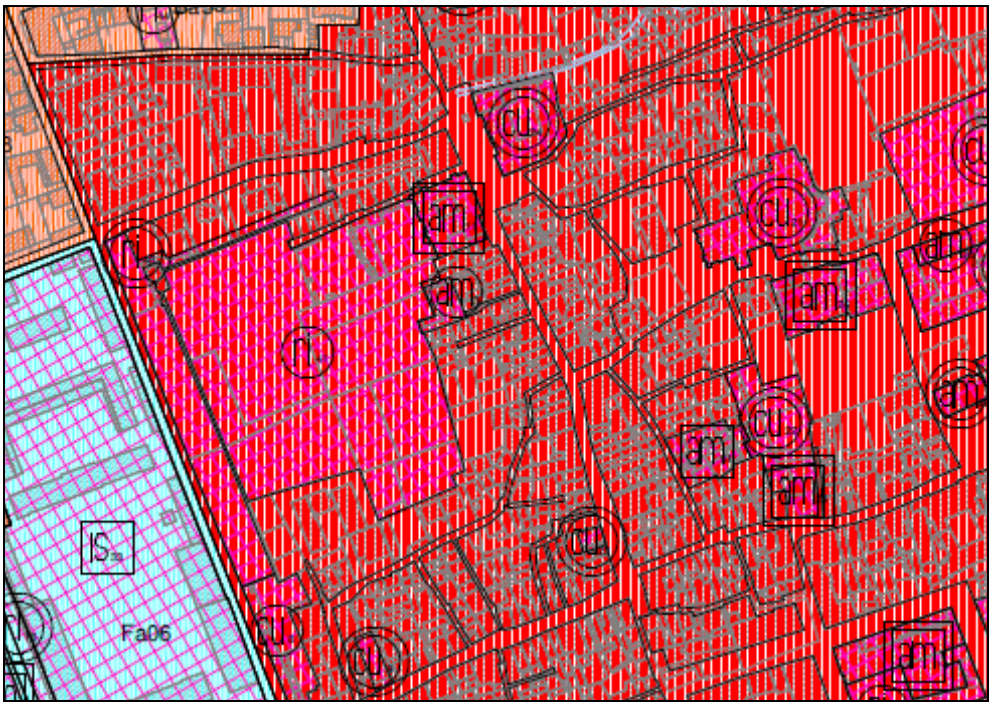


TAVOLA D1 - PRGC VIGENTE

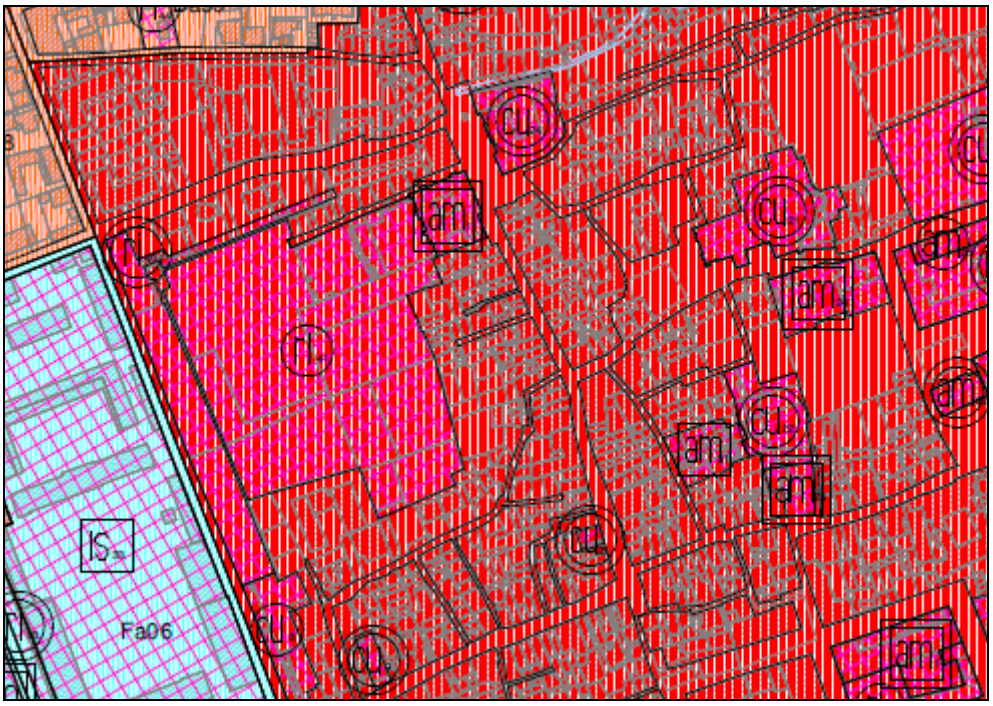


TAVOLA D1 - VARIANTE

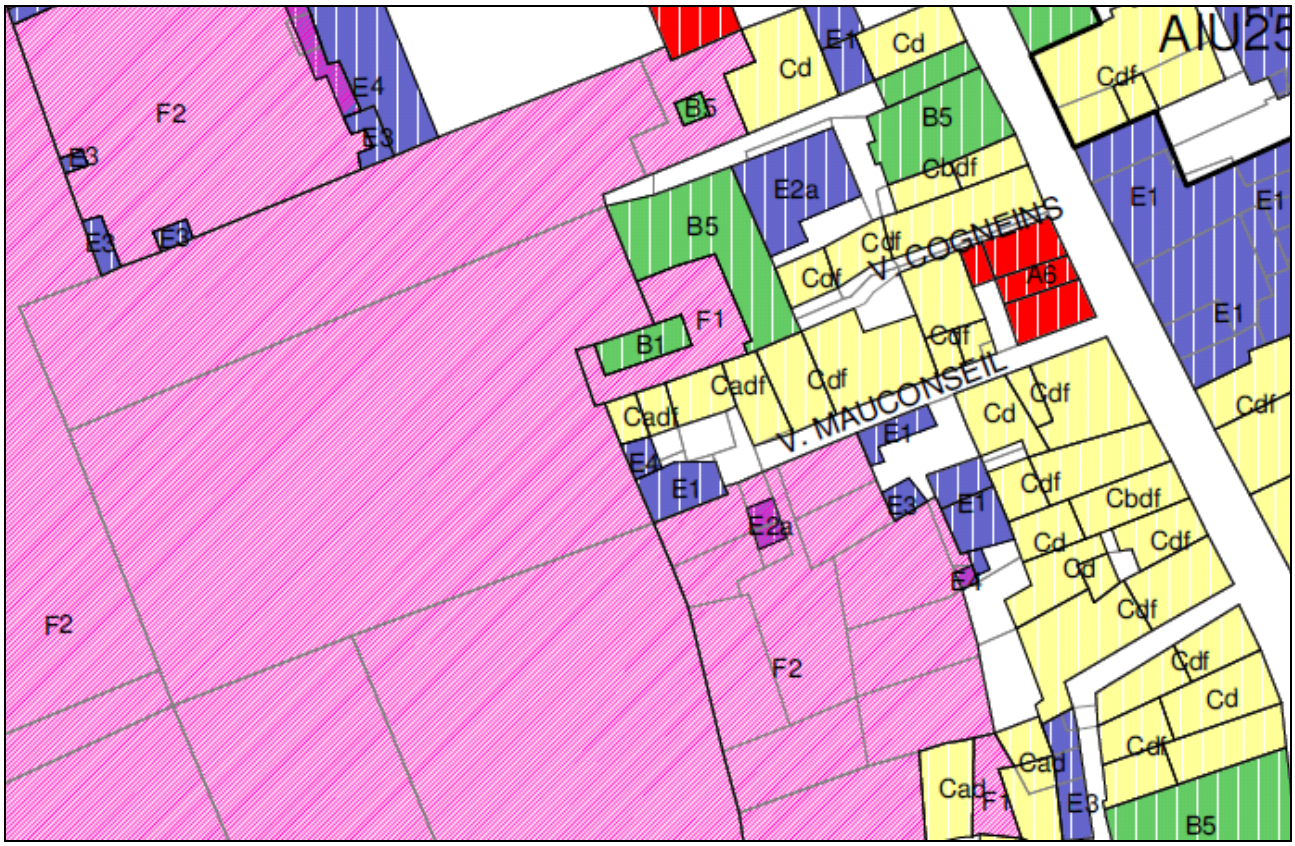


TAVOLA C1 - PRGC VIGENTE

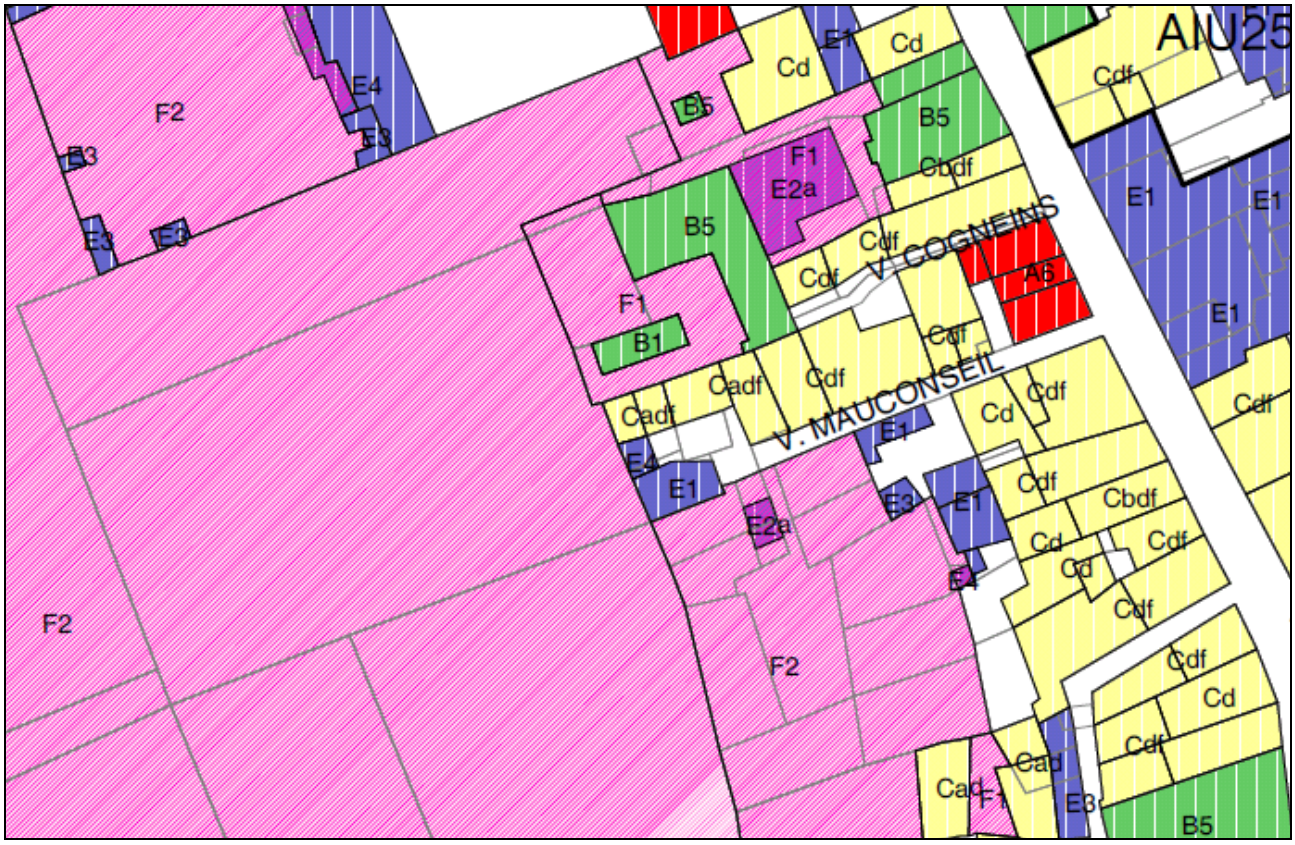


TAVOLA C1 - VARIANTE

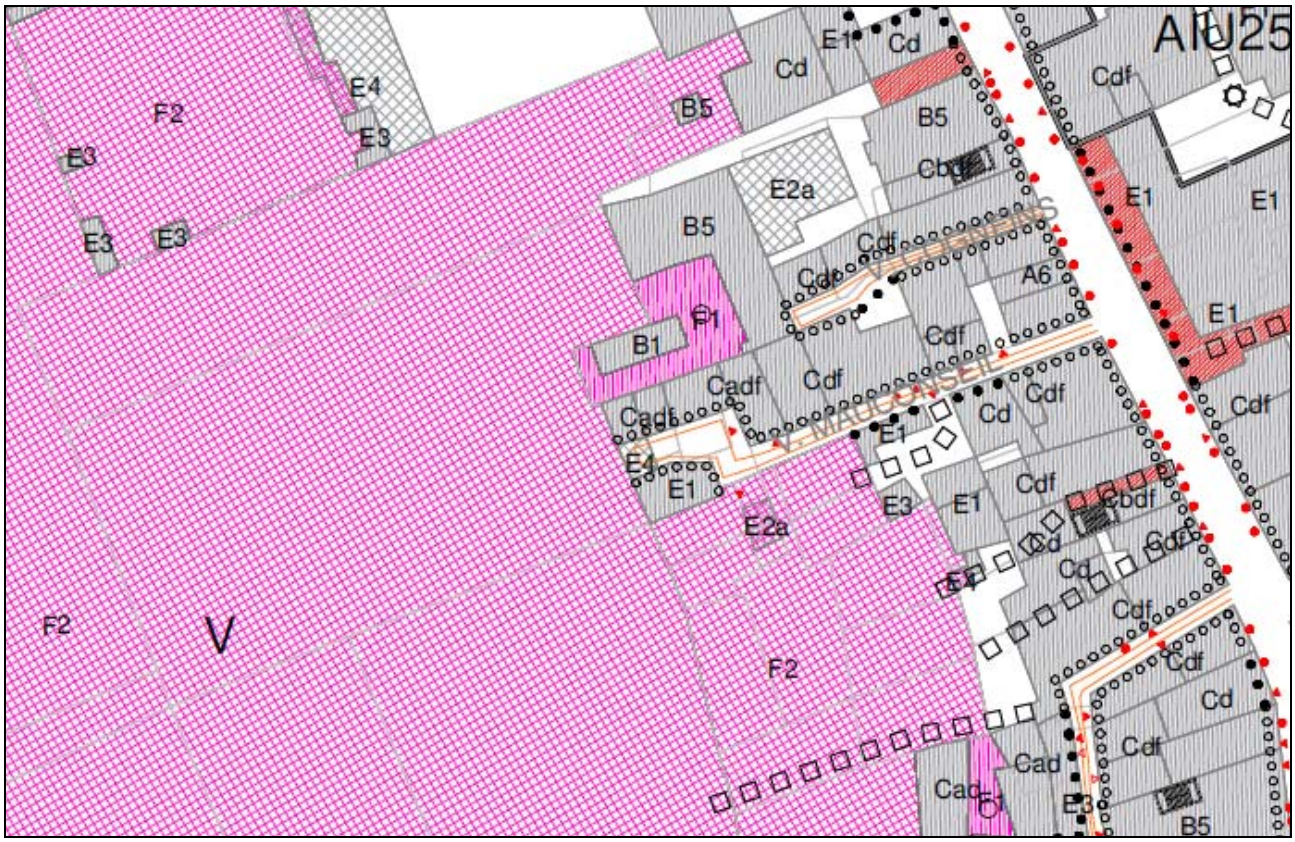


TAVOLA C2 - PRGC VIGENTE

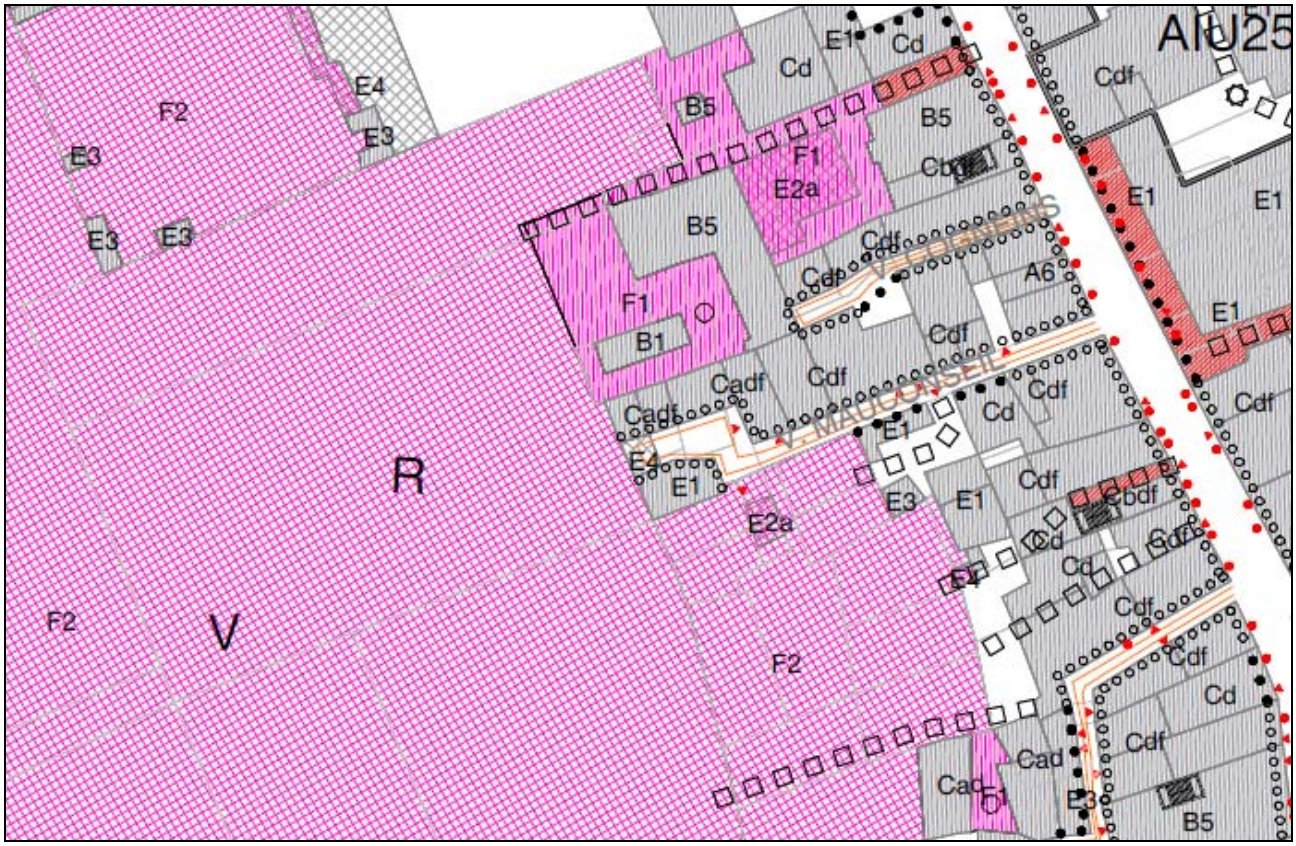


TAVOLA C2 - VARIANTE

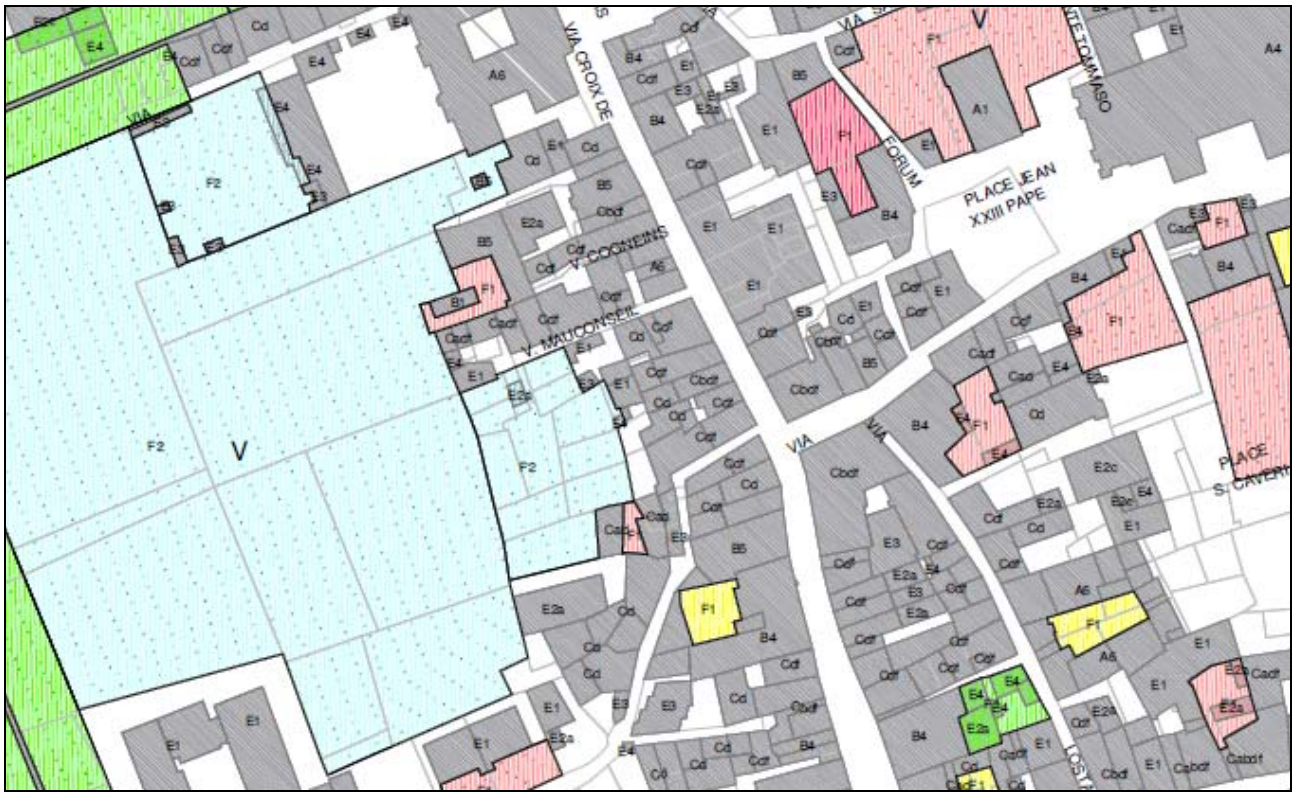


TAVOLA C5 - PRGC VIGENTE

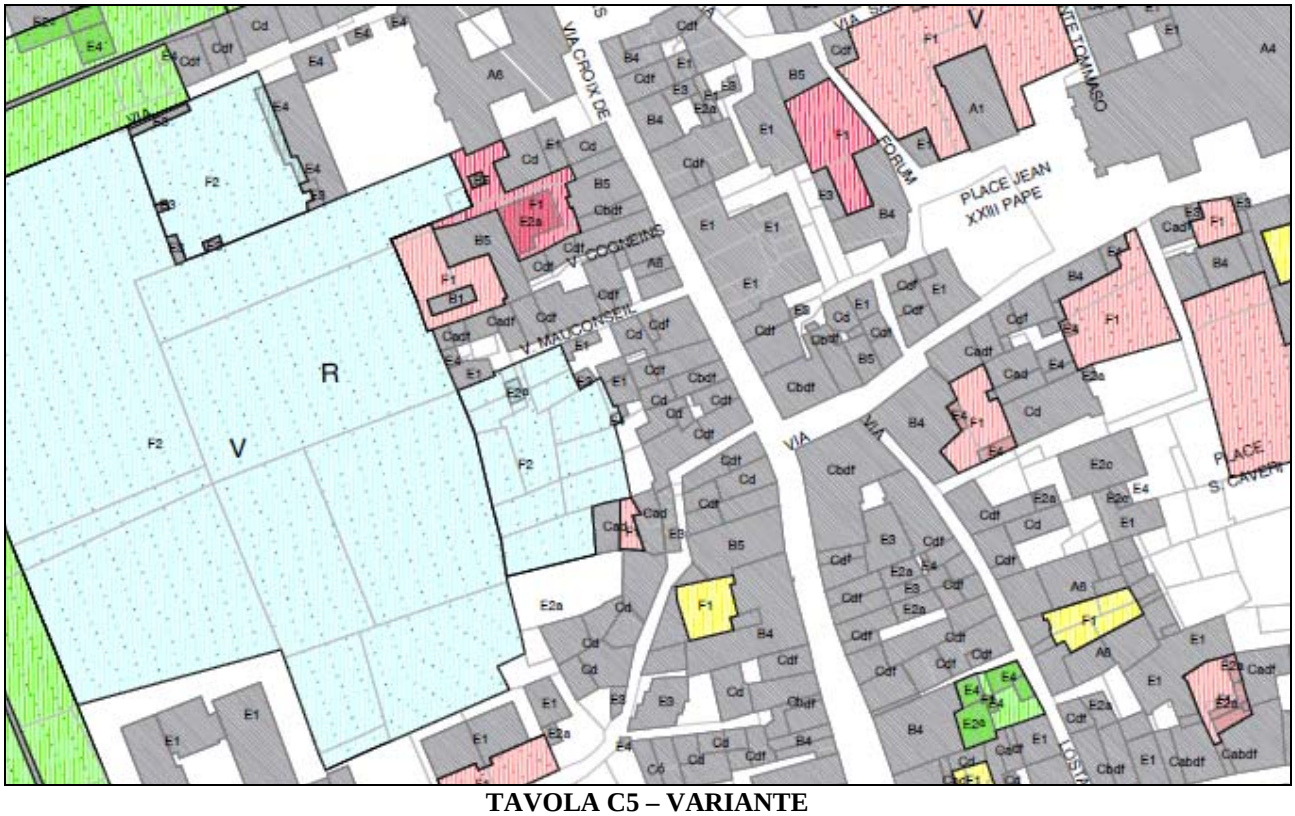


TAVOLA C5 – VARIANTE

NUMERO	CATEGORIA	OGGETTO
138	DOCUMENTO	Casa Deffeyes

FOGLIO	MAPPALI
41	67

INDIRIZZO	CIVICO
Via Croix de Ville	93B

SIGLA PRG VIGENTE

DESTINAZIONE D'USO
R

PROPRIETA'
Comunale

VINCOLO
PTP

LEGGE

NOTIFICA

DECRETO

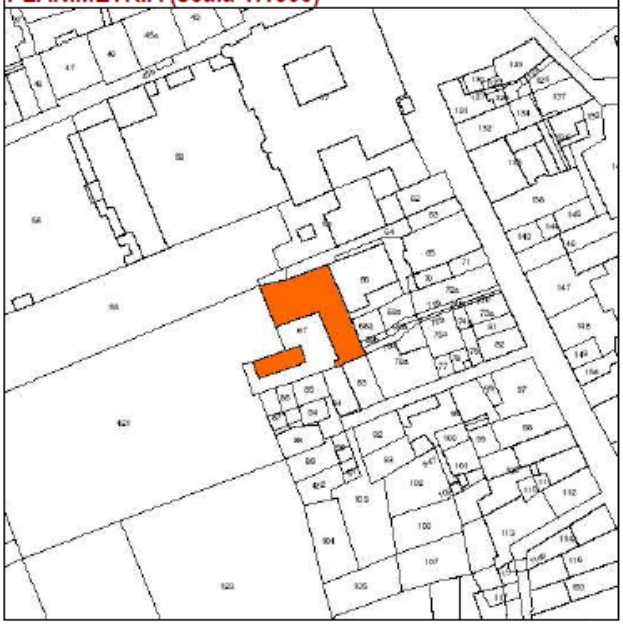
ANNOTAZIONI

Edificio composto da due corpi principali disposti ad L con facciate con aperture regolari e tre lunghi balconi in lastre e mensole di pietra. Muri perimetrali in materiale litico la cui integrità originaria è stata più volte interrotta da interventi successivi. Volte a botte e a crociera con pilastro centrale nei piani interrati. Nell'area di pertinenza si trova una dependence ad uso orangerie di notevole interesse per l'unicità tipologica e strutturale. Negli interveni di recupero dovranno essere mantenuti e recuperati, laddove deteriorati, gli elementi tipologici, strutturali e decorativi dell'edificio principale e dell'"orangerie".

NOTE STORICHE

Edificio costituito da due corpi separati di cui uno più antico e uno addossato costruito all'inizio del 1900 con annessa dependence accessoria ad uso orangerie. L'accesso alla proprietà avviene da via Croix de ville, attraverso un vicolo senza nome, e da ruelle des Cogneins. L'edificio è testimonianza di abitazione padronale di famiglia borghese valdostana con annesso verger, facente ora parte del Parco Tourneuve. L'edificio è rivolto verso gli orti che un tempo erano parte dei giardini di Palazzo Roncas. La data incisa sulla porta d'ingresso "1902" coincide con l'ultima fase di modifica del fabbricato che ha portato alla forma e struttura attuali. Secondo i dati d'archivio l'area risultava già edificata nel XVIII sec., perlopiù con stalle e fabbricati di tipo agricolo. Dal Catasto del 1768 si può dedurre che i terreni sedime dell'attuale fabbricato fossero di proprietà del tesoriere Pierre Defey, del segretario degli stati Antoine-François De Tillier e del notaio Jean Pierre Favre.
Il De Tillier secondo il Catasto sardo qui risiedeva e parte della sua residenza è ancora leggibile nella base più antica dell'edificio mentre le altre parti erano di tipo rurale. L'edificio risulta essere appartenuto alla famiglia Brivio – Deffeyes fino all'acquisizione da parte del Comune di Aosta.
La parte più antica coincide con la parete est su cui è appoggiato il resto della struttura ed è costituita da muratura in pietra di almeno due piani fuori terra. Nelle fasi successive sono state costruite le porzioni direttamente addossate al suddetto muro e più tardi una porzione ad un solo piano estesa verso ovest in appoggio su quella precedente. L'ultima fase, che ne ha determinato l'attuale forma, è quella coincidente con la data incisa sull'ingresso e comprende un'ultima porzione del piano terra. il piano primo e tutto il sottotetto. (Estratto da "Esecuzione di sondaggi stratigrafici nel fabbricato Casa Deffeyes " di M. Cortellazzo-N. Roveraz-G. Di Carlo)

PLANIMETRIA (scala 1:1500)



FOTO

TAVOLA A1 - VARIANTE (inserimento note storiche e annotazioni)

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Vista aerea da ovest

Vista da Nord Ovest

Vista da Sud Ovest

Vista interno corte

Vista da Est

Orangerie

IMMOBILE	**b) Ruderi siti in via Hotel des Monnaies**
DESCRIZIONE MOTIVAZIONE	Le motivazioni generali che stanno alla base della decisione dell'Amministrazione comunale di alienare l'immobile sono illustrate al precedente punto 2.1. Gli aspetti particolari che hanno motivato tale scelta sono il venir meno delle motivazioni che avevano portato all'apposizione del vincolo e della successiva acquisizione al patrimonio pubblico. L'obiettivo era quello di realizzare una sistemazione a verde lungo le mura romane fino a completare il previsto collegamento con la Porta Pretoria. Di fatto tale possibilità non è più praticabile per gli interventi consentiti in zona dall'Amministrazione Regionale per cui attualmente il recupero dei ruderi non può essere ritenuto prioritario dall'Amministrazione Comunale. Da qui la scelta dell'alienazione che permetterebbe comunque di risanare le aree direttamente adiacenti al muro romano, non eliminando però il percorso pedonale che verrebbe mantenuto su spazi già attualmente fruibili. Vista l'impossibilità di un collegamento diretto con la Porta Pretoria infatti si ritiene inopportuno prevedere il mantenimento dell'indicazione del percorso pubblico attuale all'interno di uno spazio molto angusto con una spiccata vocazione come cortile residenziale. In questo contesto è pertanto più opportuno prevedere di modificare la riclassificazione del corpo previsto in demolizione (De2) considerate anche le caratteristiche di pregevole fattura delle murature residue di tale porzione.
DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	Zona urbanistica Aa01 Centro storico. L'immobile è costituito da due corpi diroccati: uno classificato DC l'altro DE2. Gli edifici sono gravati da un vincolo per pubblico interesse come verde attrezzato (ri61) in previsione.
DESCRIZIONE VARIANTE	La variante consiste nella eliminazione del vincolo per attrezzature di pubblico interesse e la riclassificazione di uno dei due corpi da De2 a Dc uniformandone la classificazione. Modificazione del percorso pedonale sulla tav. C2 e le indicazioni nella scheda della tav. A4 in coerenza con le altre modificazioni
MODIFICHE CARTOGRAFICHE	TAV. P4, P5, C1, C2, C4, A4, D1.

Estratto catastale - Fog. 42 nn. 304 - 376

MODIFICHE CARTOGRAFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE

TAVOLA P4 - PRGC VIGENTE

TAVOLA P4 - VARIANTE

TAVOLA P5 - PRGC VIGENTE

TAVOLA P5 - VARIANTE

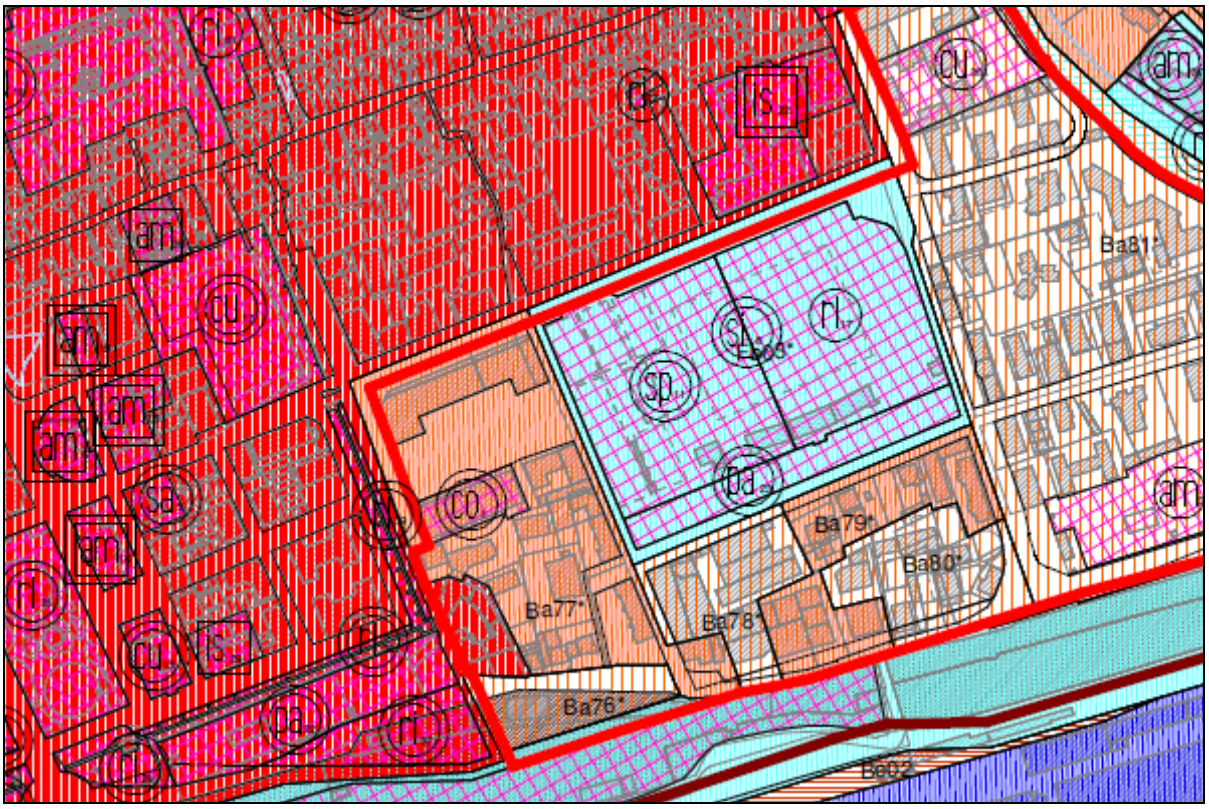


TAVOLA D1 - PRGC VIGENTE

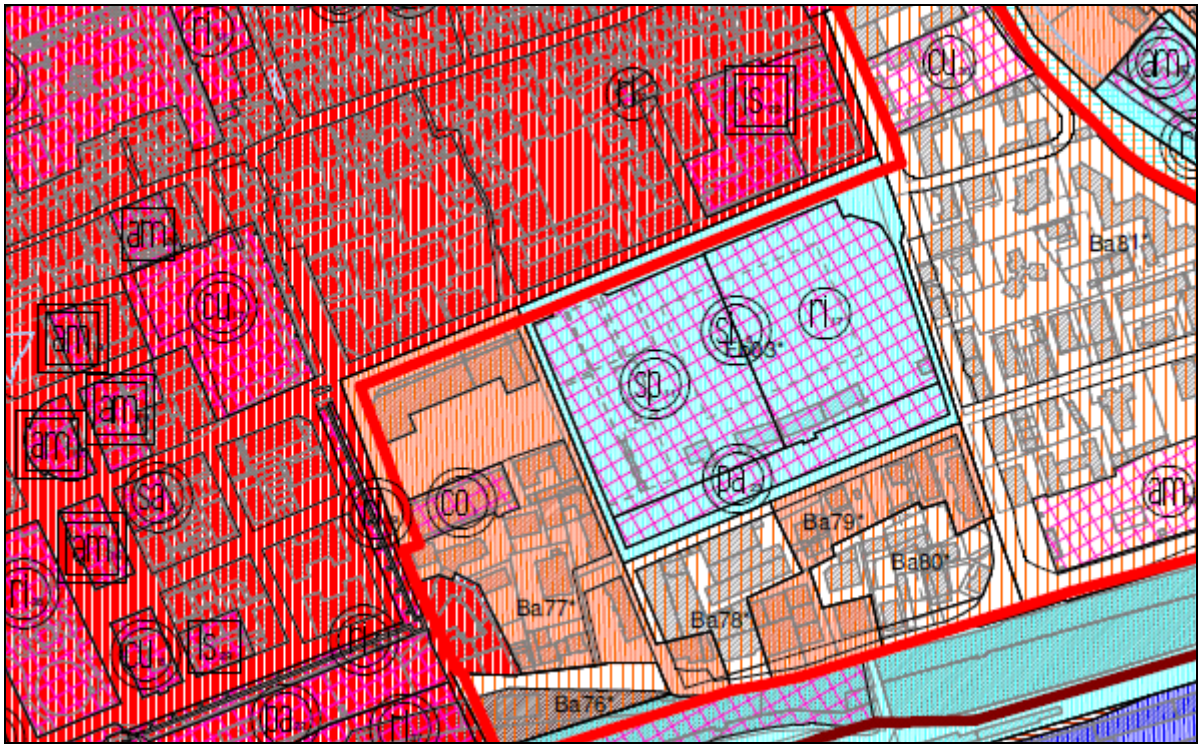


TAVOLA D1 - VARIANTE

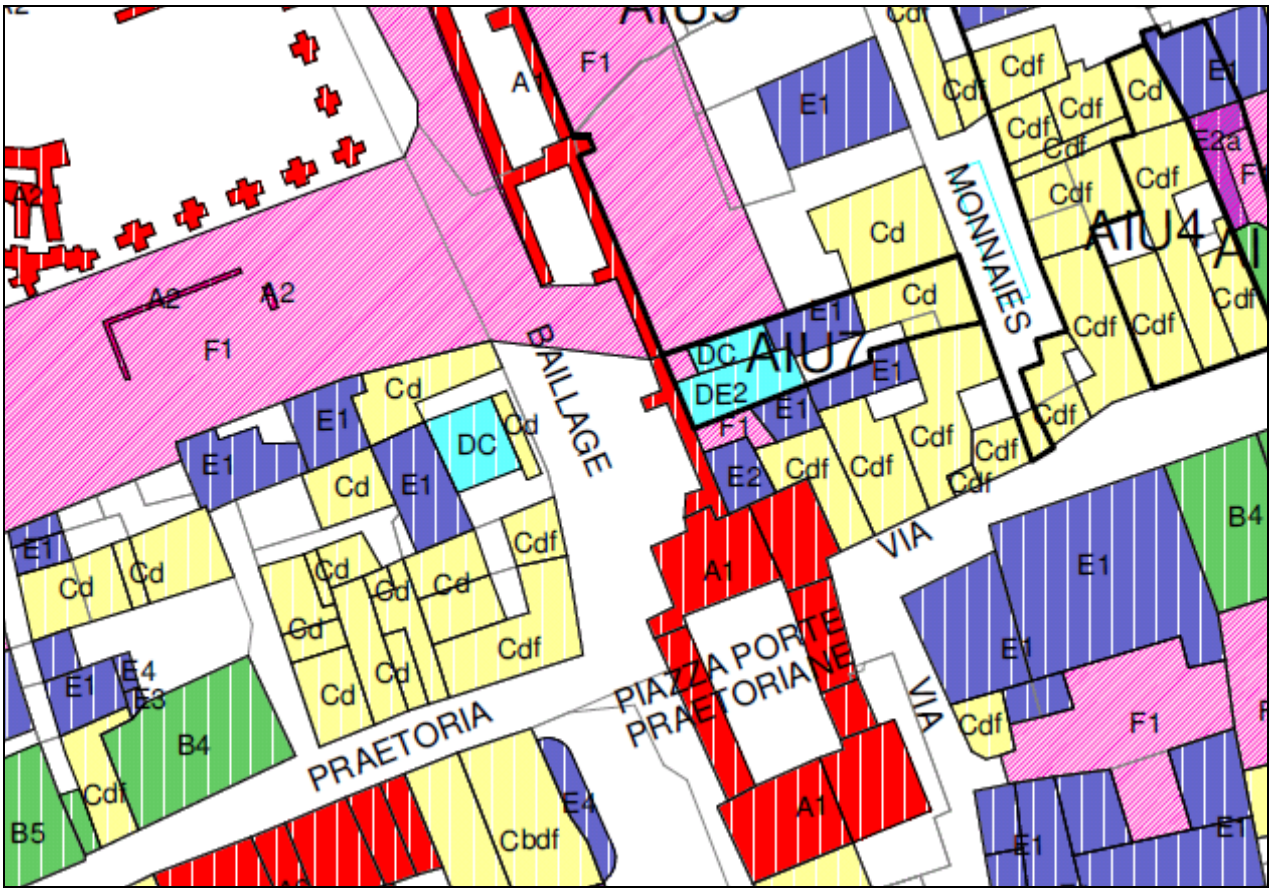


TAVOLA C1 - PRGC VIGENTE

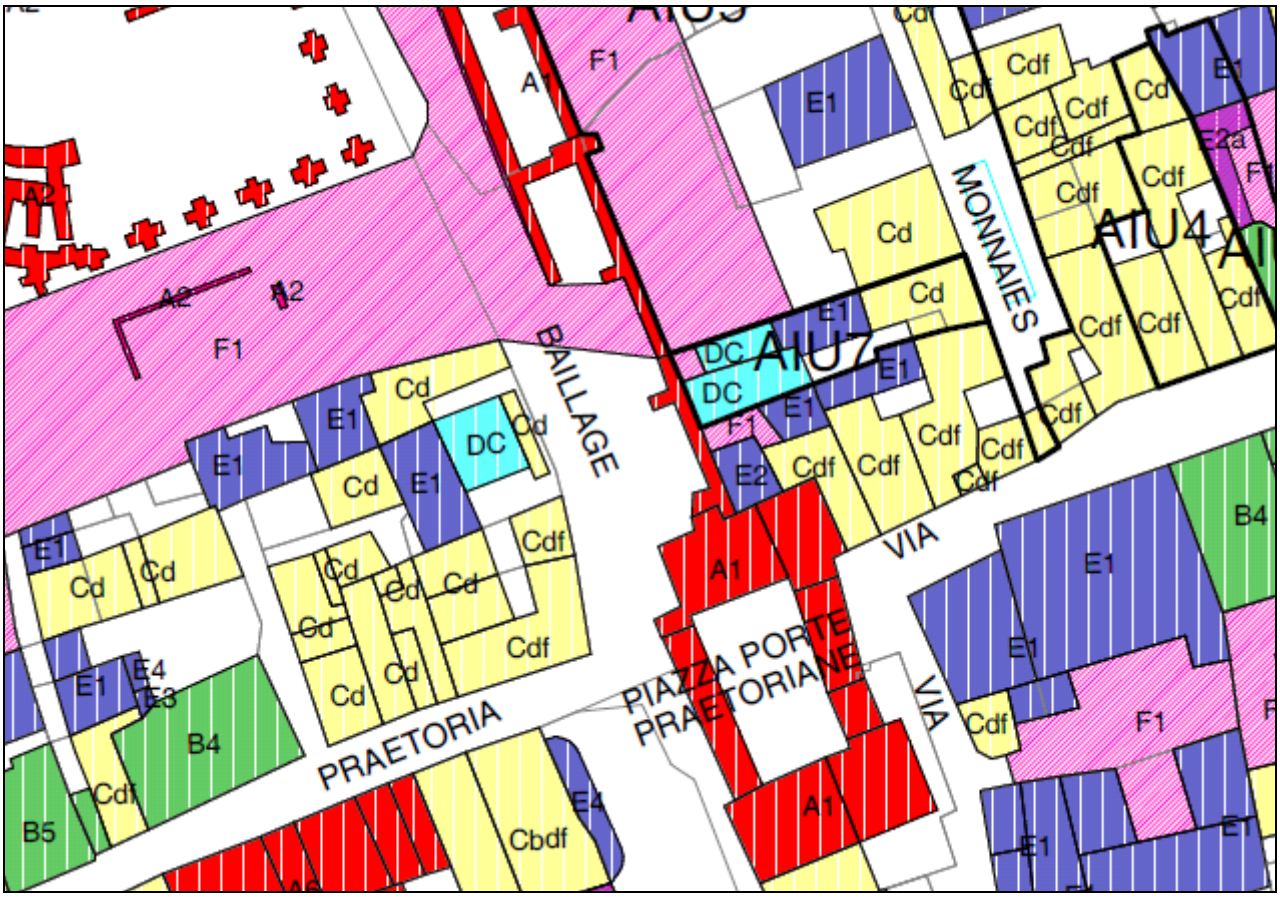


TAVOLA C1 - VARIANTE

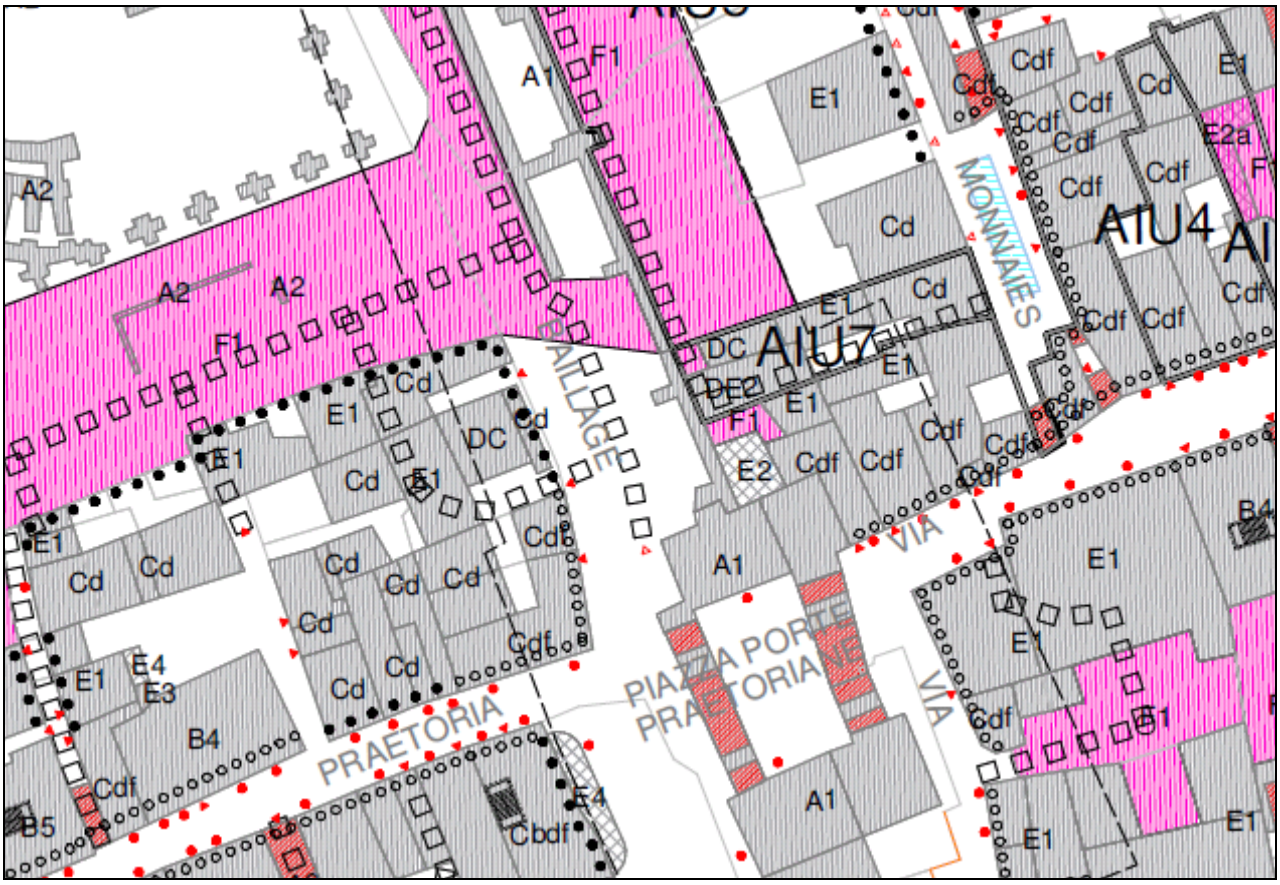


TAVOLA C2 - PRGC VIGENTE

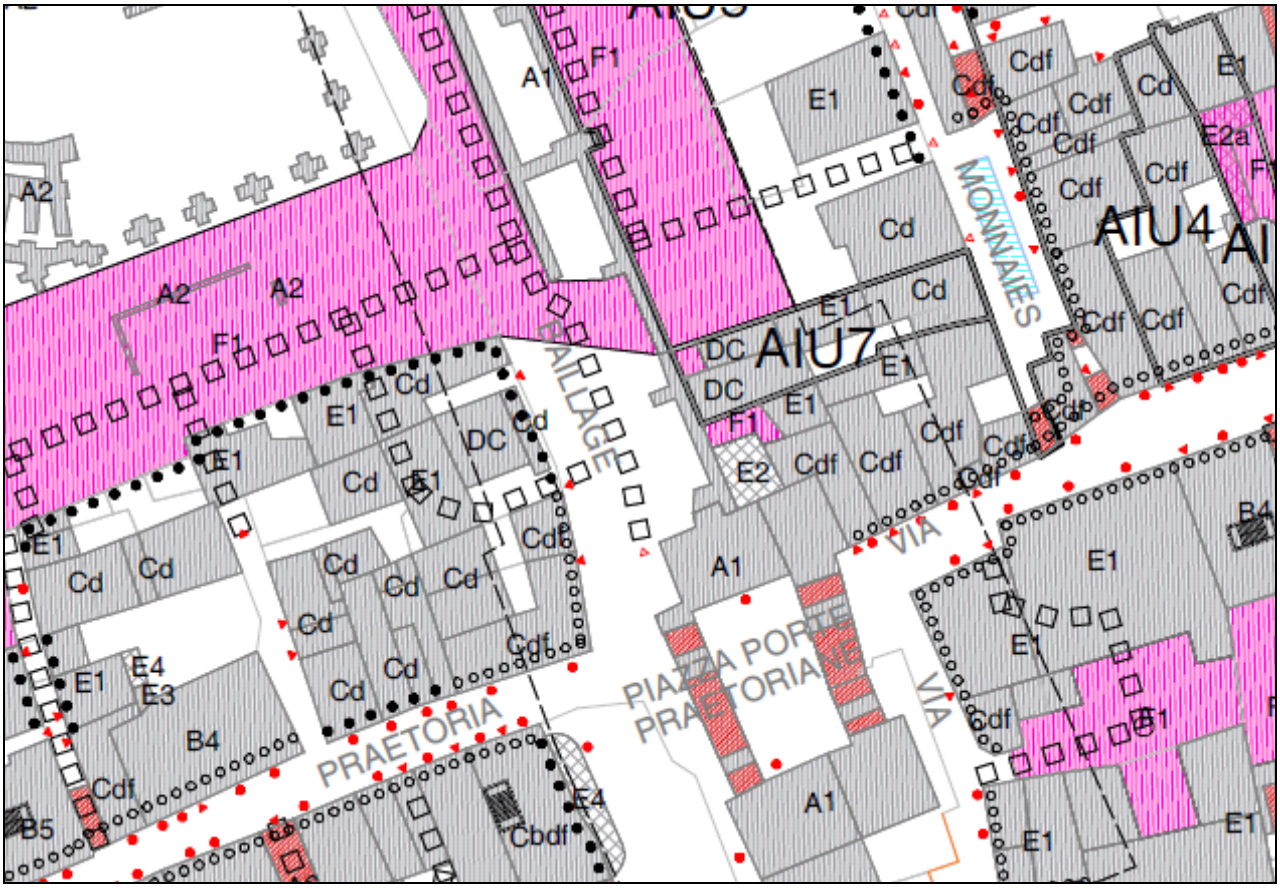


TAVOLA C2 - VARIANTE

TAVOLA C4 - PRGC VIGENTE

TAVOLA C4 - VARIANTE

AREA DI INTERVENTO UNITARIO N° 7

DENOMINAZIONE	**Hotel des Monnaies 1**
OBIETTIVI	Messa in valore delle mura romane attraverso il recupero ambientale e funzionale di un'area in affaccio diretto sullo stesso. Valorizzazione della Porta Pretoria e dell'area circostante. Recupero di un'area particolarmente degradata e riqualificazione dei cortili interni.
INDICAZIONI PROGETTUALI	• riorganizzazione dei percorsi orizzontali e verticali interni agli edifici • messa in valore delle mura romane e delle preesistenze archeologiche • sistemazione di tutte le aree non edificate e liberate dagli edifici • Nel recupero degli edifici classificati D salvaguardare i rapporti visivi e dimensionali con le mura romane e la Porta Pretoria
NUOVA CAPACITÀ EDIFICATORIA	Nessuna
NOTE	

ESTRATTO TAV. C1 – PRGC

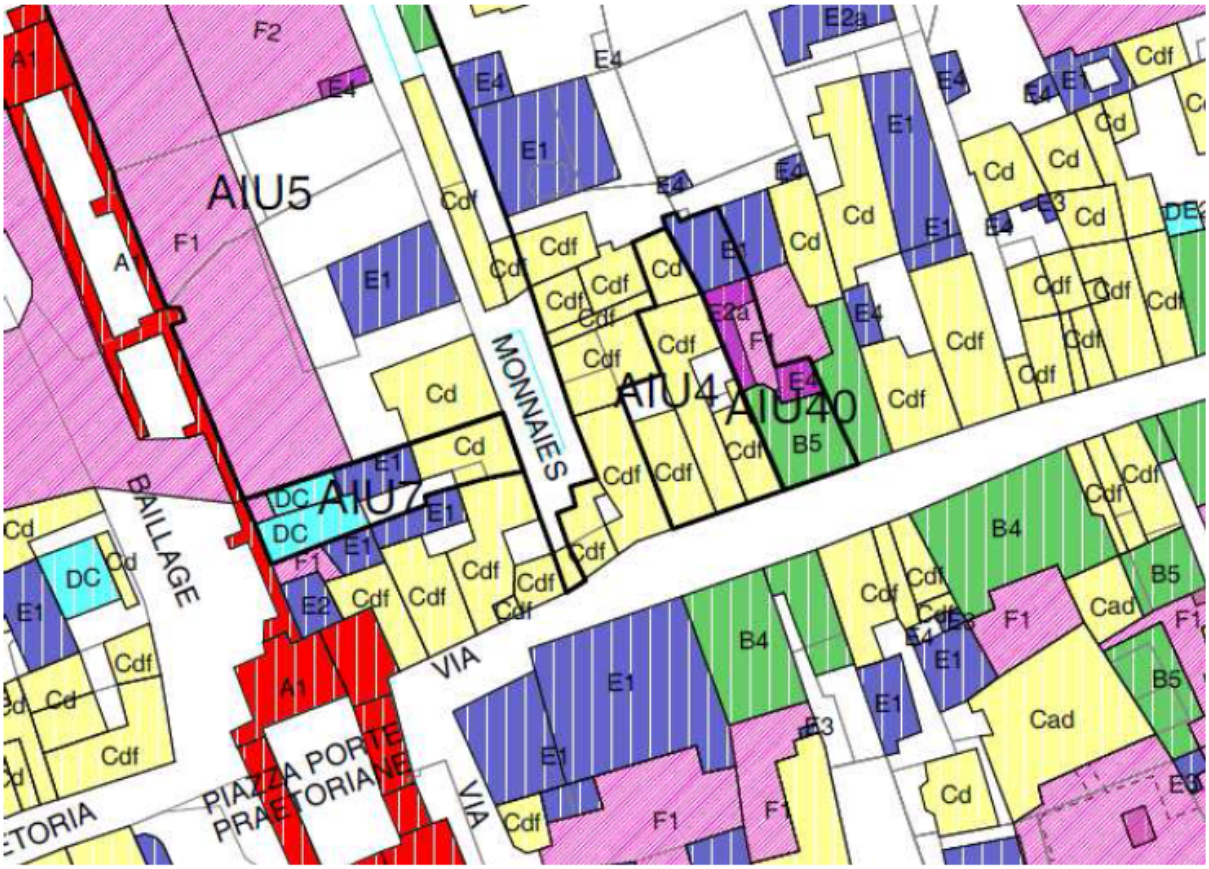


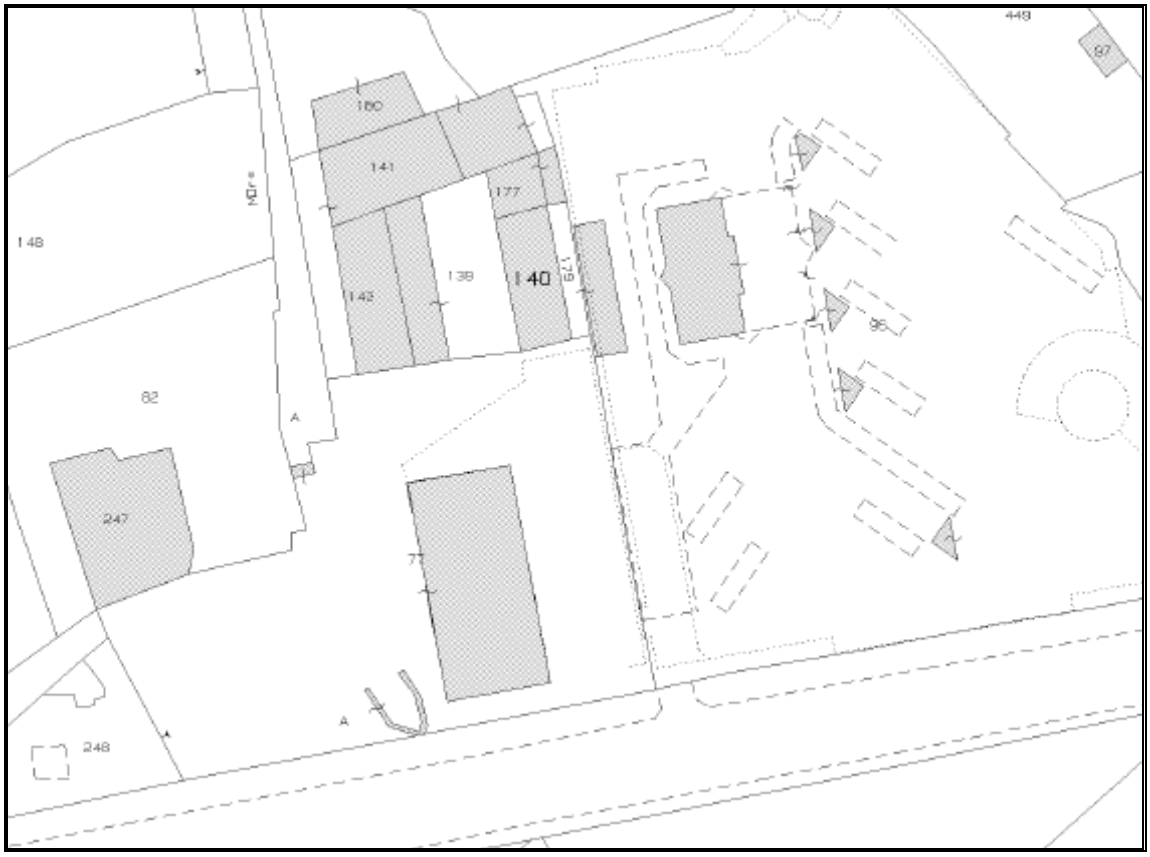
TAVOLA A4 - VARIANTE (modificazioni a scheda AIU7)

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Vista da Nord

Vista da Ovest (Oltre il muro romano)

IMMOBILE	**c) Fabbricato sito in via Priore Gal**
DESCRIZIONE MOTIVAZIONE	Le motivazioni generali che stanno alla base della decisione dell'Amministrazione comunale di alienare il presente immobile sono illustrate al precedente punto 2.1. Gli aspetti particolari che hanno motivato tale scelta sono l'estrema onerosità per il Comune, nell'attuale congiuntura di ristrettezze economiche, di un intervento di recupero per una destinazione non prioritaria rispetto al ruolo istituzionale dell'ente (centro espositivo). L'impossibilità di intervenire celermente col recupero pone il rischio del deperimento dell'immobile che, pervenuto in proprietà al comune a seguito di una permuta con l'Amministrazione Regionale, versa attualmente in stato di non utilizzo. di conservazione. La sua alienazione, oltre al ritorno economico per il Comune agevolerebbe il risanamento della zona.
DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	Zona urbanistica Ba66 sottoposta alle norme del PUD specifico già approvato. L'immobile è classificato documento B3 e destinato ad attrezzature amministrative locali (cu36) in previsione
DESCRIZIONE VARIANTE	La variante consiste nella eliminazione del vincolo per attrezzature di pubblico interesse. L'attuazione avverrà pertanto con l'applicazione delle NTA del PUD (punto 4 del paragrafo "Categorie d'intervento") che rimanda all'art. 17 delle NTA del PRGC vigente (centro storico). Viene inoltre aggiornata la scheda dell'edificio Documento (Tavola A1) sulla base delle indicazioni avute della soprintendenza in sede di concertazione.
MODIFICHE CARTOGRAFICHE	TAV. P4, P5, D1, A2.



Estratto catastale - Fog. 41 nn 140 - 179

MODIFICHE CARTOGRAFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE

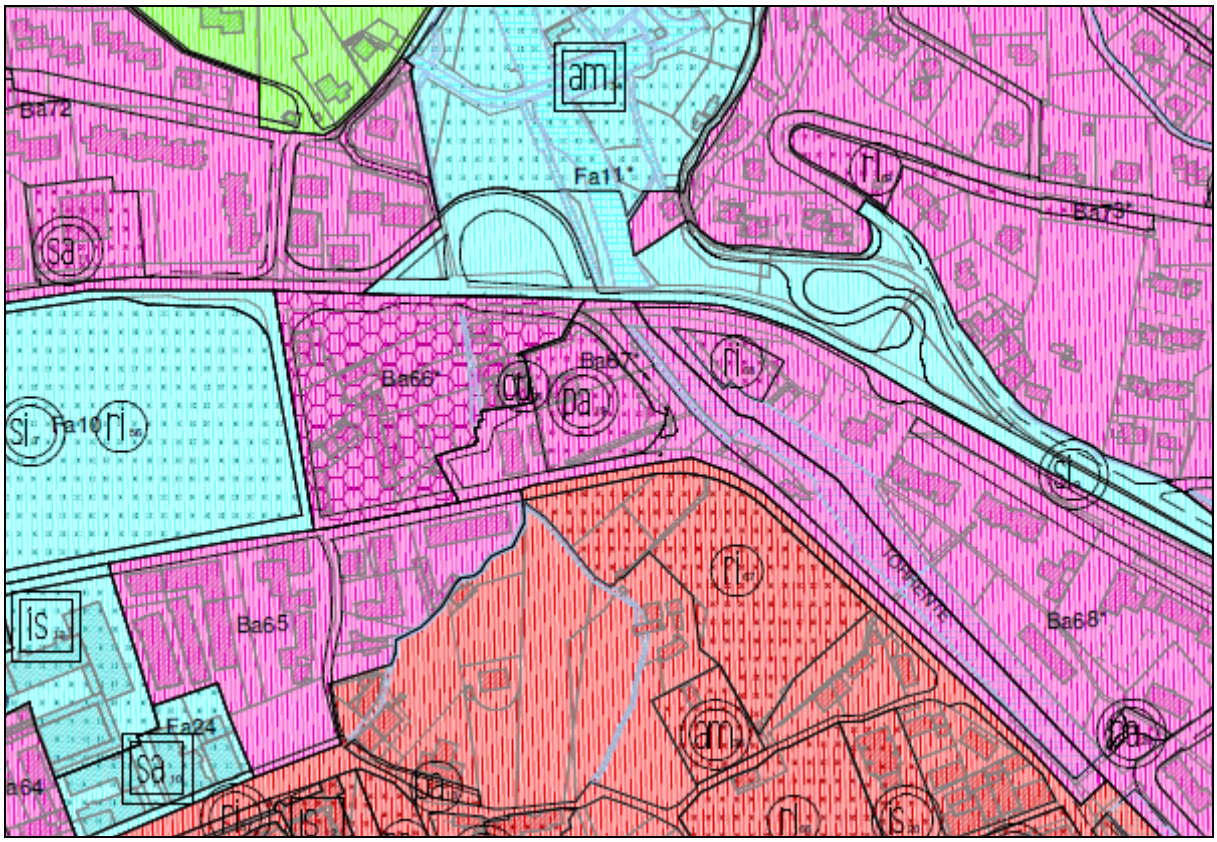


TAVOLA P4 - PRGC VIGENTE

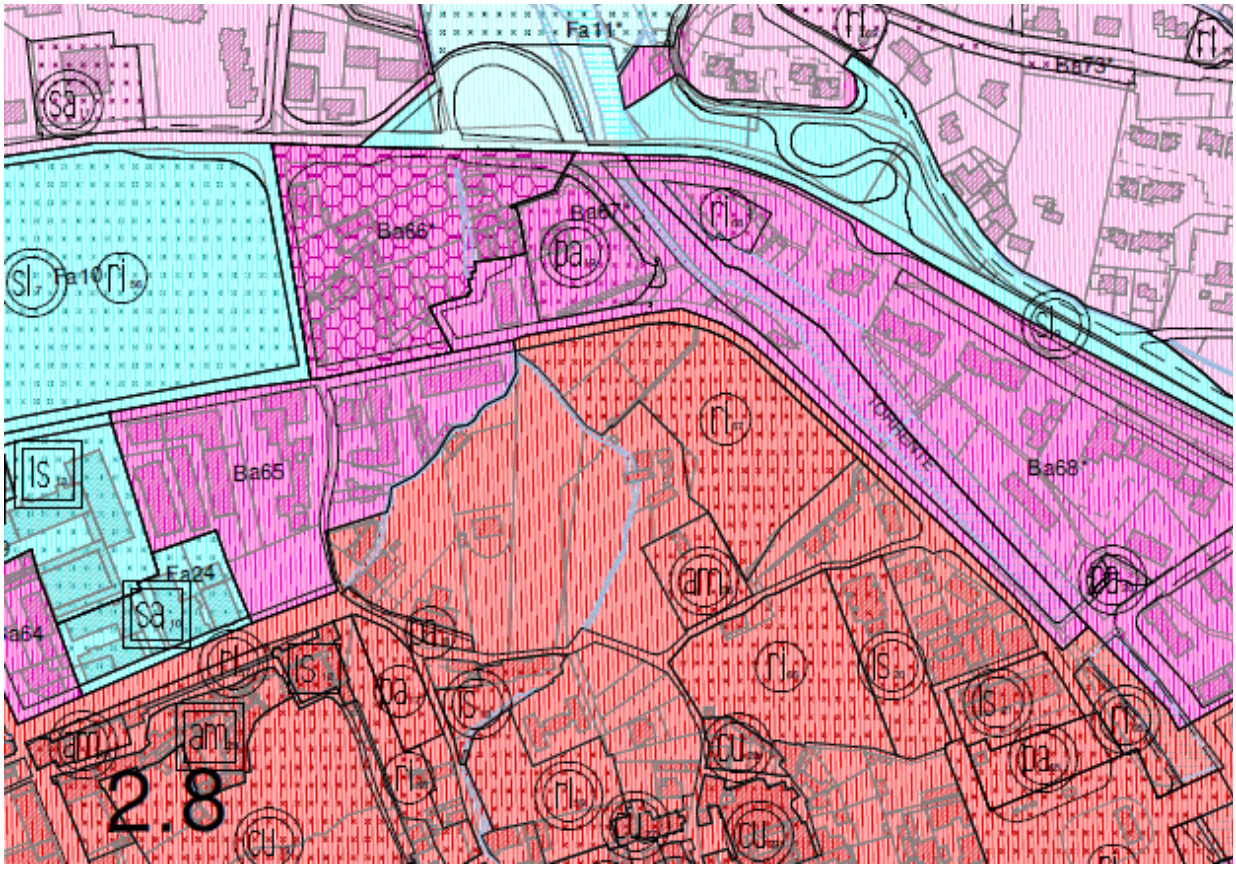


TAVOLA P4 - VARIANTE

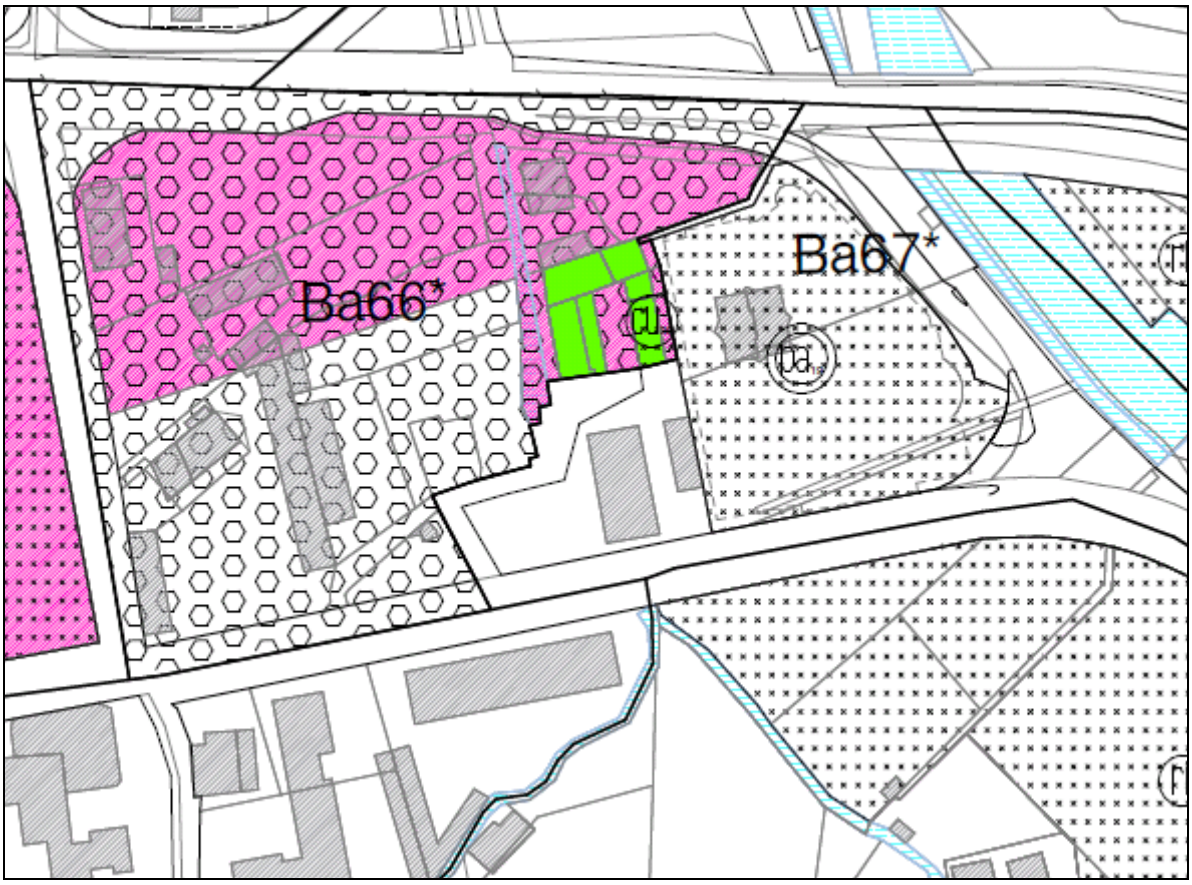


TAVOLA P5 - PRGC VIGENTE

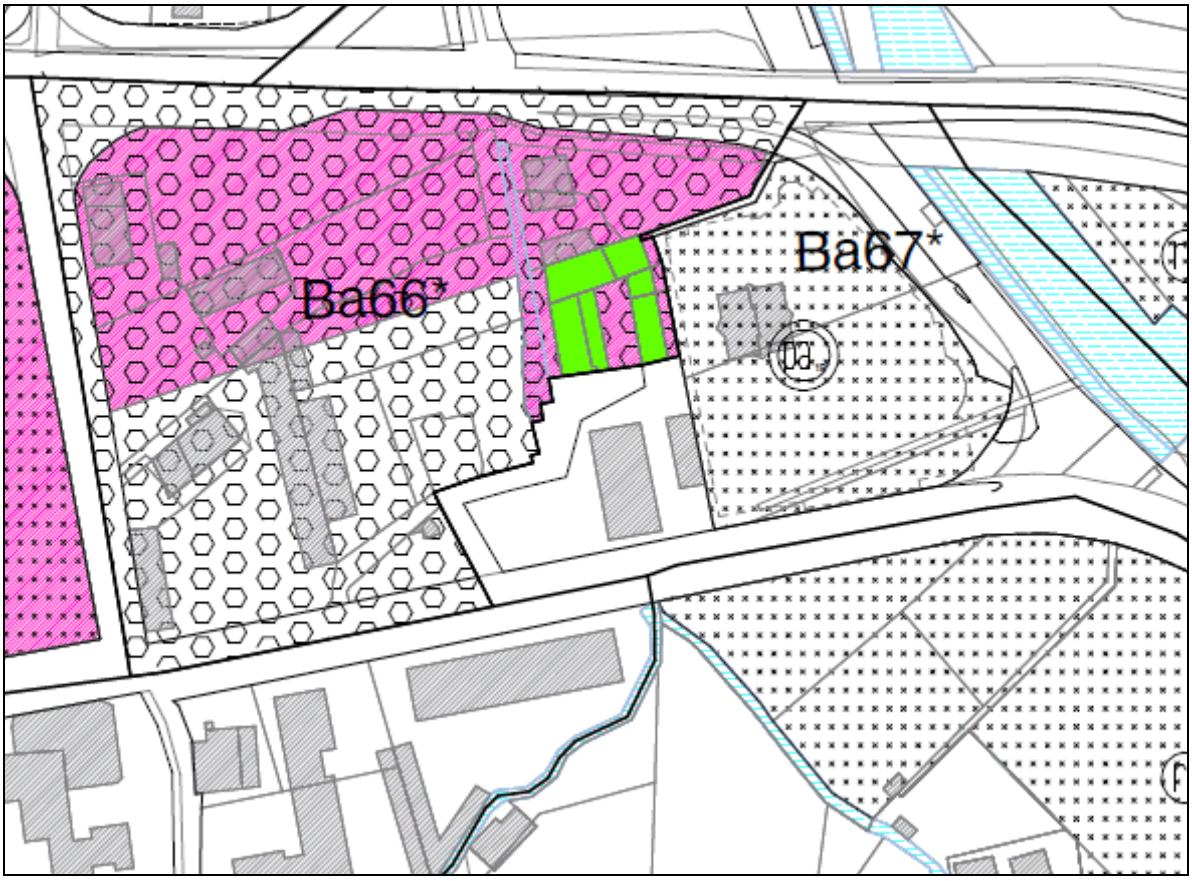


TAVOLA P5 – VARIANTE

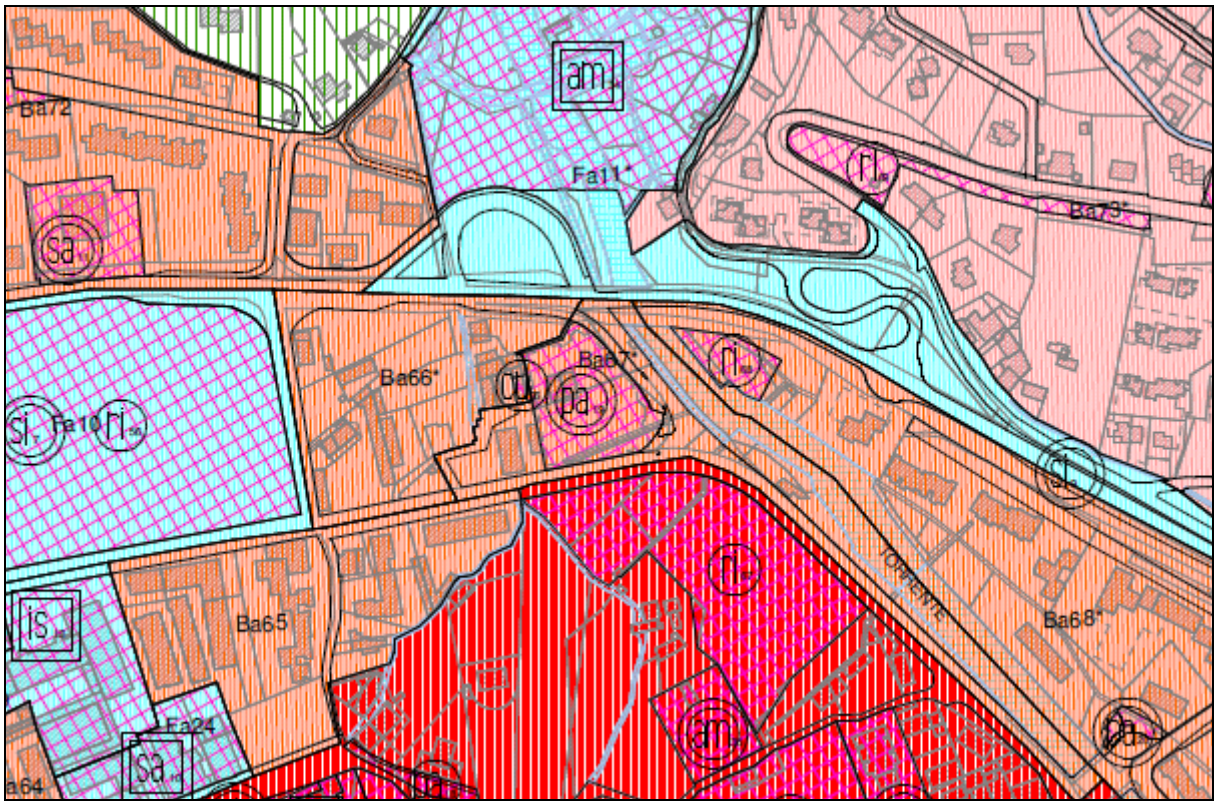


TAVOLA D1 - PRGC VIGENTE

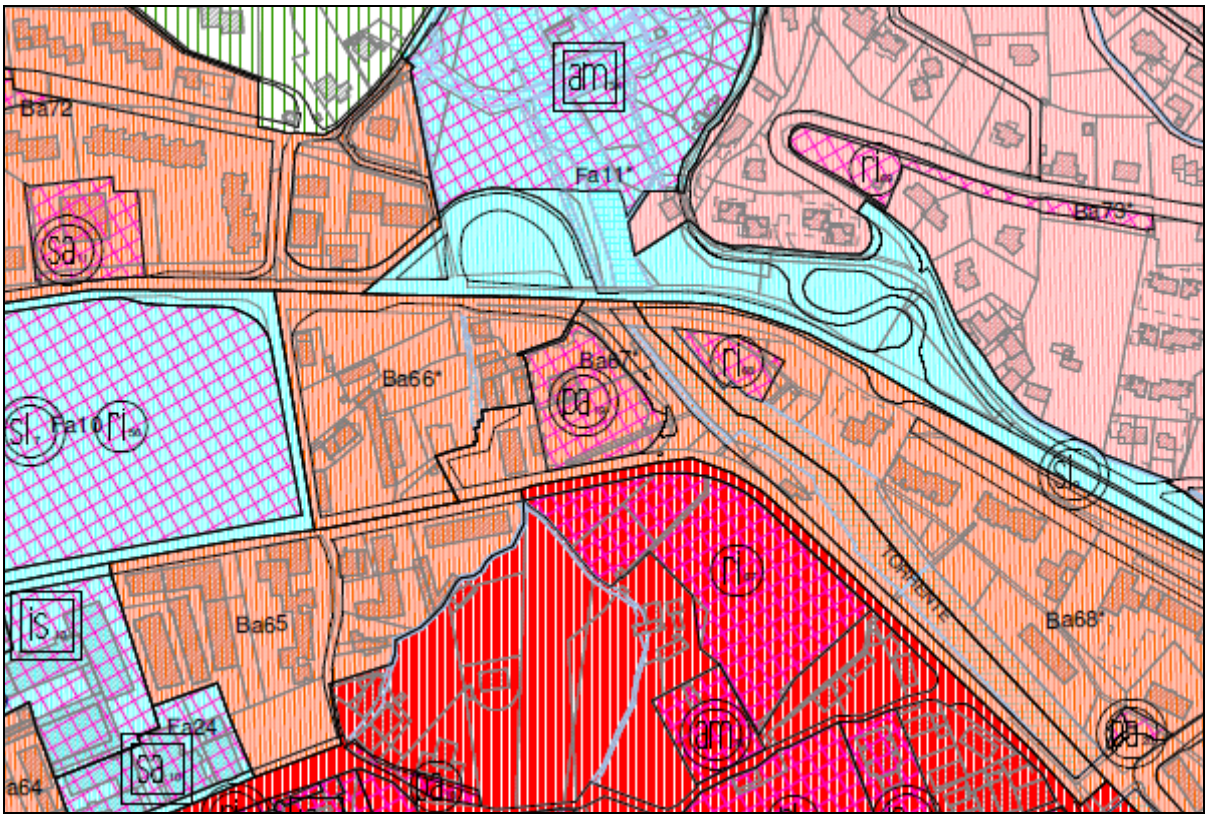


TAVOLA D1 - PRGC VIGENTE

NUMERO	CATEGORIA	OGGETTO
347	DOCUMENTO	**Edifici produttivi via Priore Gal**

FOGLIO	MAPPALI
44	139-140-141-142-469-177-179

INDIRIZZO	CIVICO
Via Priore Gal	1-2-3-4-5

ANNOTAZIONI
Sottoposto all'art. 17 delle NTA ai sensi del PUD approvato con del. C.C. 75 del 25/11/2009

SIGLA PRG VIGENTE

DESTINAZIONE D'USO

LEGGE

PROPRIETA'
Privata/Comune

NOTIFICA

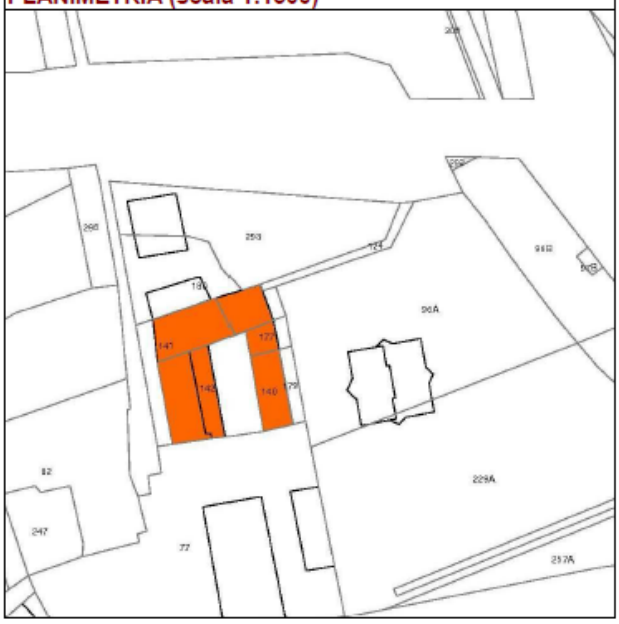
VINCOLO
CONC PTP

DECRETO

NOTE STORICHE

Antico opificio ubicato su uno dei bracci principali del canale "Mère des rives" adibito a segheria e produzione di "lana di legno" per imballaggi.

PLANIMETRIA (scala 1:1500)



FOTO

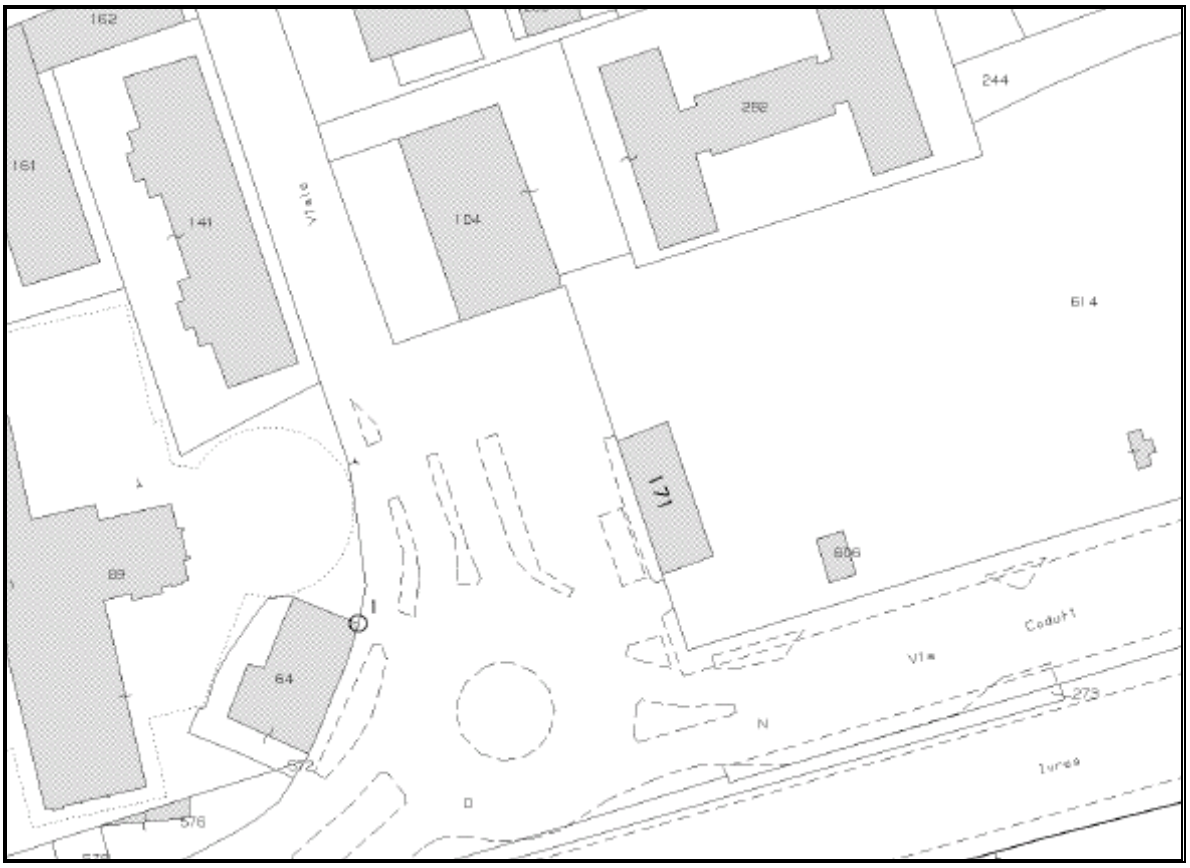
TAVOLA A1 - VARIANTE (inserimento note storiche e annotazioni)

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Vista da Sud-Ovest

Vista da Sud-Est

IMMOBILE	**d)Alloggio custode dell'ex "pesa pubblica" - via Garibaldi**
DESCRIZIONE MOTIVAZIONE	Le motivazioni generali che stanno alla base della decisione dell'Amministrazione comunale di alienare il presente immobile sono illustrate al precedente punto 2.1. Gli aspetti particolari che hanno motivato tale scelta sono l'apparente appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare.
DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	Zona urbanistica Ba81sottoposta alle norme del PUD specifico approvato. L'area è vincolata per attività di interesse locale per attrezzature amministrative (am36) in previsione.
DESCRIZIONE VARIANTE	La variante consiste nella eliminazione del vincolo per attrezzature di pubblico interesse dal fabbricato e dalla relativa area pertinenziale attualmente individuata in situ dalla recinzione esistente. L'attuazione avverrà pertanto con l'applicazione della norma generale di cui al 6 comma dell'art. 21 delle NTA del PRGC vigente.
MODIFICHE CARTOGRAFICHE	TAV. P4, P5, D1.



Estratto catastale - Fog. 38 nr. 171

MODIFICHE CARTOGRAFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE

TAVOLA P4 - PRGC VIGENTE

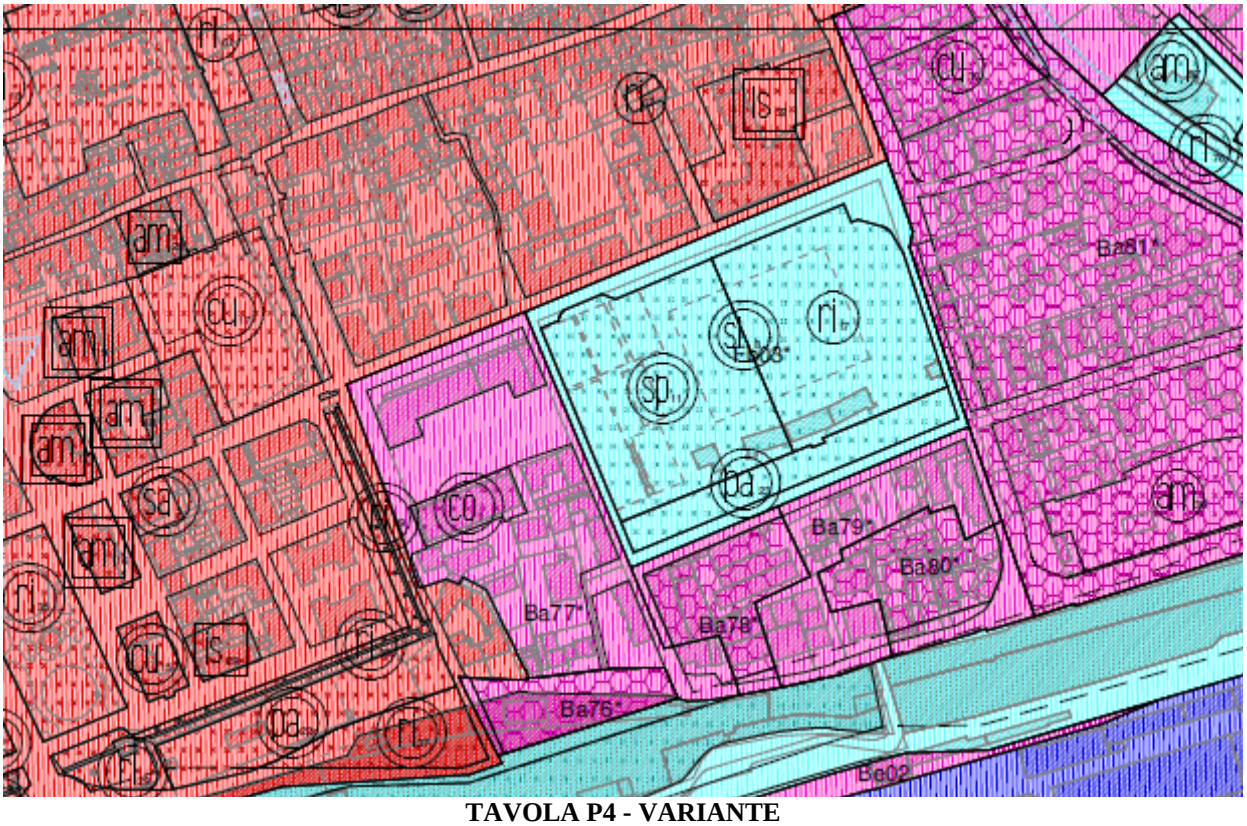


TAVOLA P4 - VARIANTE

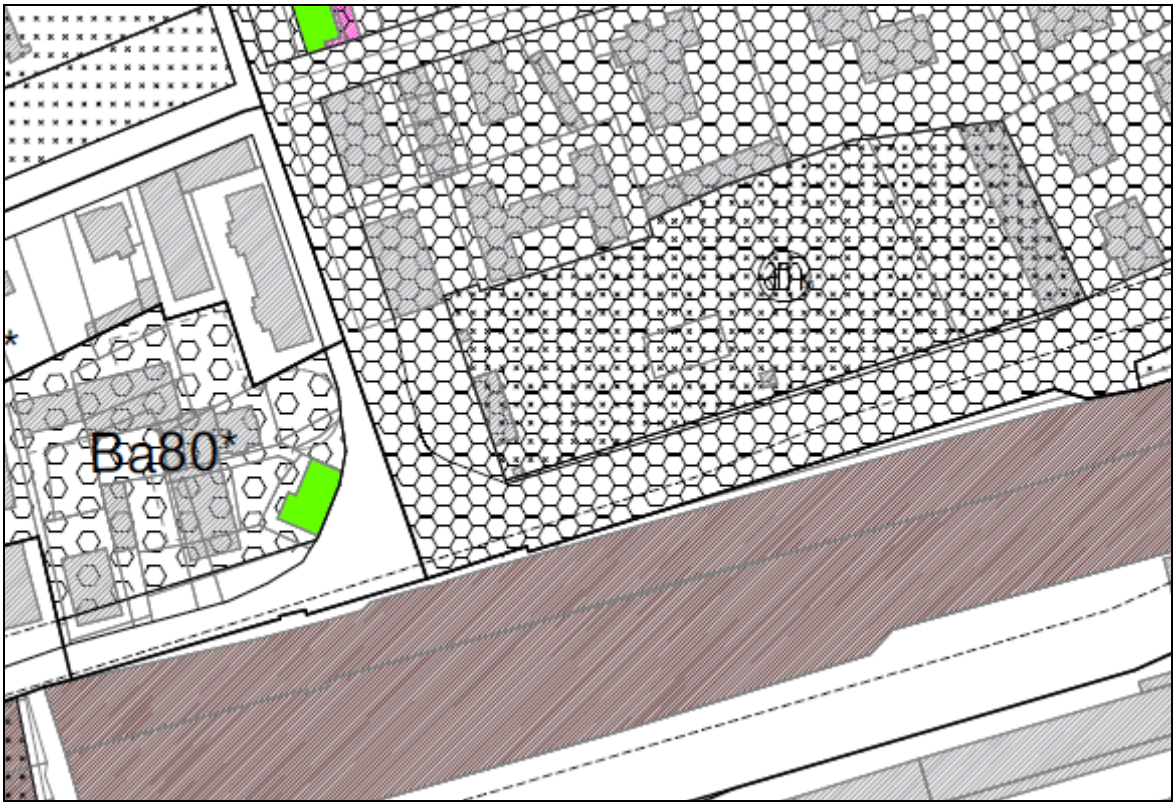


TAVOLA P5 - PRGC VIGENTE

TAVOLA P5 - VARIANTE

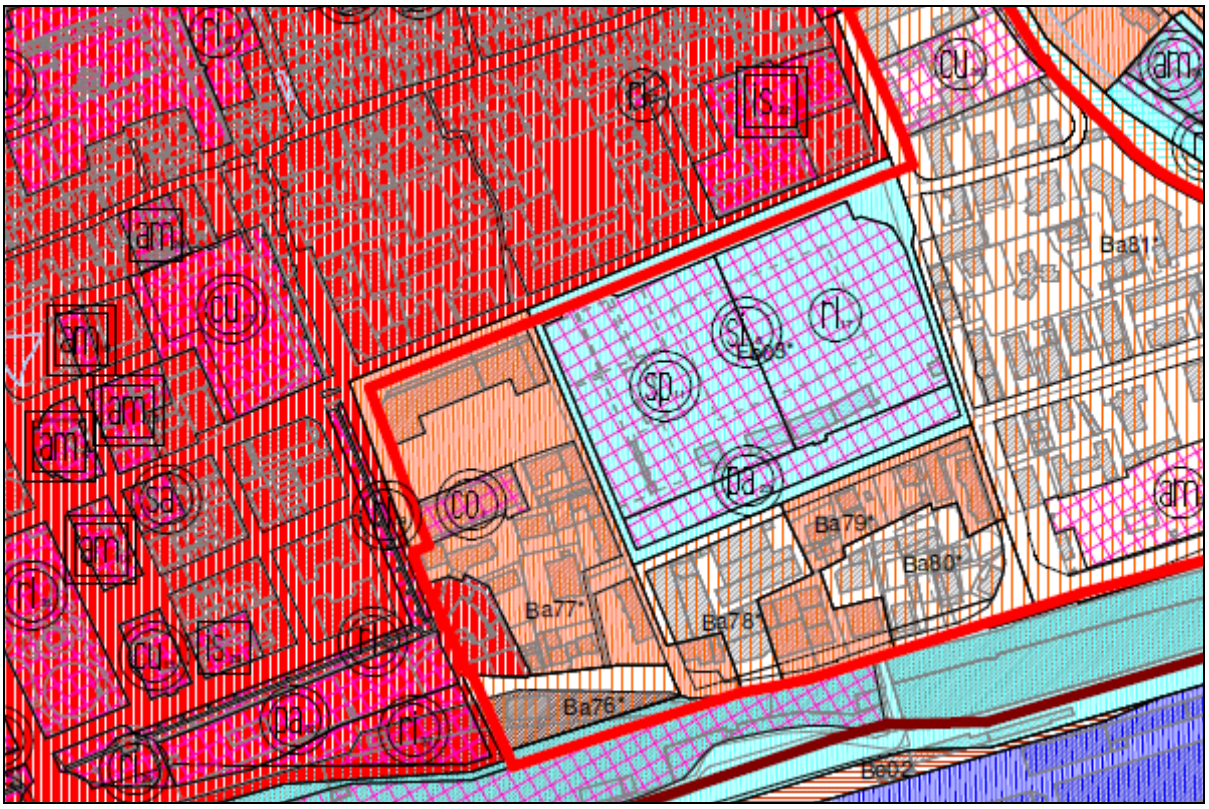


TAVOLA D1 - PRGC VIGENTE

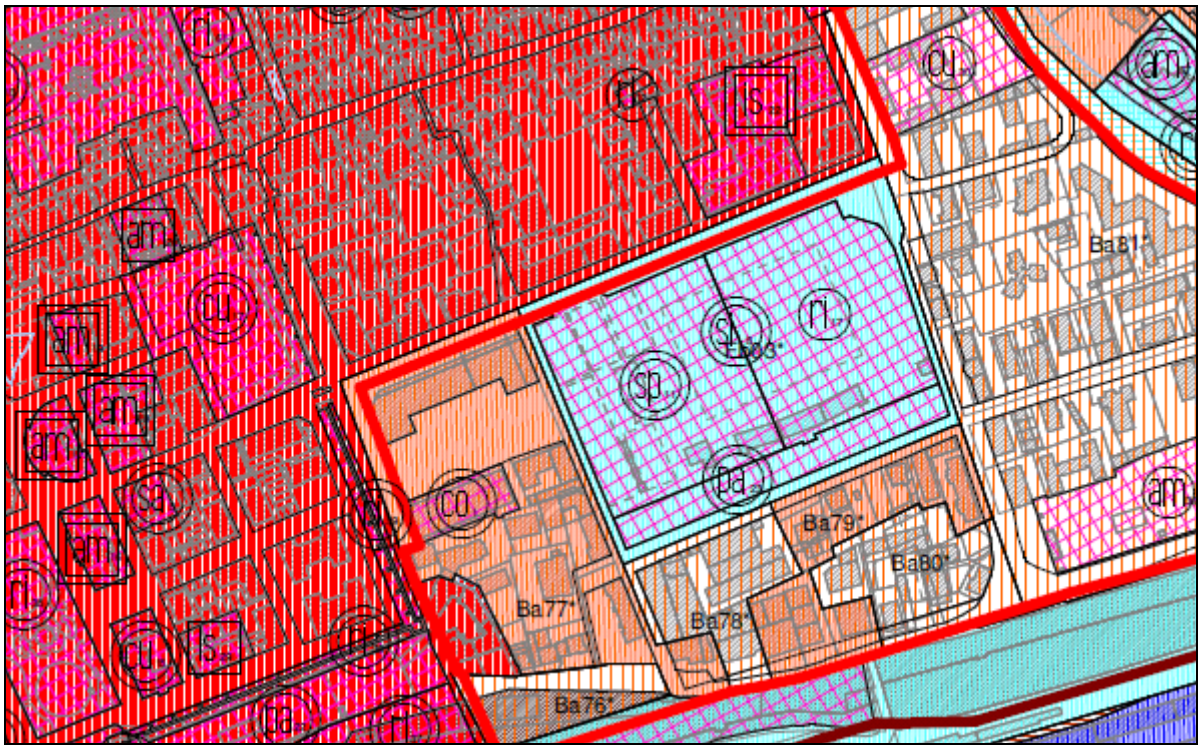


TAVOLA D1 - VARIANTE

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Vista da Nord-Ovest

Vista da Nord-Est

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

Le aree oggetto di variante ricade nel sistema ambientale "urbano" e i contenuti della stessa risultano coerenti con gli indirizzi del PTP

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

Gli articoli delle NAPTP che hanno attinenza con la variante urbanistica da apportare sono i seguenti:

- Art. 23 (Servizi)

- Art. 36 (Agglomerati di interesse storico, artistico, documentario o ambientale)

- Art. 40 (Aree di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario e archeologico),

La riduzione delle aree a servizi am di cui alla variante relativa agli edifici lettere a), c) e d) del precedente punto 2.2, trattandosi di servizi amministrativi, non incide sulle dotazioni di standard urbanistici.

La riduzione dell'area a servizi ri61, provocata dalla variante relativamente all'edificio lettera b) del precedente punto 2.1, essendo molto limitata non incide in maniera significativa sulle dotazioni di standard urbanistici, trattandosi oltretutto di parti edificate e non aree che costituirebbero l'effettiva sistemazione a verde pubblico.

Per quanto sopra esposto si ritiene che le scelte operate dalla variante non comportino 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 di cui al comma 5 dell'art. 7 delle NTA del vigente PRGC.

Le scelte della variante non comportano contrasti con gli indirizzi, le norme mediate e quelle cogenti del PTP rispetto ai suddetti articoli

5. MODIFICAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE INDOTTE SULL'AMBIENTE

Le modificazioni indotte sull'ambiente dall'introduzione della presente variante avranno tutte connotazioni con impatto positivo in quanto complessivamente verrà agevolato e accelerato il recupero di fabbricati classificati, e quindi di importanza storico-architettonica, che l'amministrazione comunale, nell'attuale situazione di congiuntura economica, non è in grado di garantire in tempi brevi.

L’incentivo al recupero dei fabbricati in questione, promosso dalle nuove destinazioni d’uso possibili con la variante in oggetto, che avverrà principalmente verso la destinazione residenziale è chiaramente migliorativa rispetto ad uno degli obiettivi dichiarati del PRGC vigente e cioè il favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In definitiva l’immissione sul mercato degli immobili oggetto della presente variante dovrebbe portare come risultato al recupero insediativo di ambiti attualmente degradati e con necessità di interventi riqualificativi.

6. DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE MISURE PREVISTE PER RIDURRE, COMPENSARE OD ELIMINARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SULL’AMBIENTE

Considerato il contenuto del precedente punto 5 non si rendono necessarie misure di riduzione, compensazione o mitigazione per ridurre effetti negativi sull’ambiente.