



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

RELAZIONE

Novembre 2019

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 l'adeguamento del PRG del Comune di Aosta ai contenuti del PTP e della l.r. n. 11/1998 si è realizzato con l'approvazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 25 novembre 2009, 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.

Il PRG vigente ha già subito nel 2015 una prima variante non sostanziale di revisione dell'assetto delle aree per servizi pubblici approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 23 marzo 2015

2. DESCRIZIONE DELLE SCELTE DELLA VARIANTE E MOTIVAZIONI

2.1 SCELTE E MOTIVAZIONI

L'attuale strumento urbanistico si avvicina alla scadenza quinquennale oltre la quale i vincoli preordinati all'esproprio, contenuti nello strumento urbanistico perdono la loro efficacia. E' quindi necessaria un'attività di ricognizione e revisione complessiva delle aree riservate a servizi pubblici ed interesse generale previste dal Piano verificando quali rivestono importanza e utilità per il mantenimento dell'assetto pianificatorio del territorio comunale come approvato e che necessitano quindi di una loro riproposizione al fine di riconfermarne l'efficacia.

Secondo la l.r. 11/98 tale operazione, ai sensi dell'art 14 comma 7 lett. g), si potrebbe configurare come una semplice modifica al PRG; l'Amministrazione tuttavia ha ritenuto opportuno, come nel 2015, procedere ad una più precisa ricognizione della situazione delle aree per servizi per decidere in merito ad una eventuale riconferma, all'eliminazione o alla modifica dei vincoli stessi sia in termini di tipo di servizio che di dimensioni.

Essendo inoltre prossima la decorrenza decennale del PRG vigente adeguato si avvicina il momento, previsto dalla l.r. 11/98, di una riconsiderazione dei "contenuti della propria pianificazione urbanistica generale, anche in relazione all'evolversi dello stato di fatto, allo scopo di assicurare, ove del caso con opportune varianti, la maggior rispondenza possibile della pianificazione medesima all'interesse generale e agli obiettivi di cui all'art. 1" della legge medesima.

Tale operazione richiederà un lavoro di analisi e di approfondimento che interesserà nel corso del 2020 l'assetto complessivo dello strumento vigente, nel frattempo è indispensabile che l'efficacia del PRG e delle sue azioni sia garantita nella continuità normativa.

In questo contesto è quindi ineluttabile il lavoro di verifica sulle aree per servizi, che mantengono notoriamente la loro validità per soli 5 anni, e che è necessario mantenere nella piena operatività.

Tale scopo si raggiunge attraverso un'operazione di adozione variante non sostanziale di cui all'art. 14 della l.r. 11/98, da approvare con le procedure di cui all'art. 16 della stessa legge regionale.

Con l'occasione della presente variante, l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere inoltre ad alcune variazioni puntuali allo strumento urbanistico vigente inerenti le modalità attuative del PRG che per il miglioramento dell'efficacia dello stesso è opportuno apportare.

Le modificazioni introdotte sono tutte limitate e puntuali e non concernono la progettazione del Piano nel suo insieme né le sue linee strategiche; non vi sono quindi modificazioni a zone edificabili e le previsioni di viabilità rimangono confermate, né vi sono modifiche alle capacità edificatorie o aumenti delle potenzialità insediative, operazioni che avrebbero portato a una "revisione" dello strumento urbanistico con la conseguente necessità delle relative verifiche sui dimensionamenti della zonizzazione, operazioni che, come sopra illustrato potranno prendere corpo, se ritenute opportune, nell'ambito delle riconsiderazioni sullo strumento urbanistico previste dall'art. 19 della l.r. 11/98.

2.2 OGGETTO DELLA VARIANTE

La variante in oggetto affronta quindi i seguenti argomenti:

- 1) Ricognizione e revisione dello stato delle aree per servizi pubblici o di interesse generale e adempimenti conseguenti alle decisioni assunte;
- 2) Definizione, ai sensi del comma 7bis dell'art. 48, della normativa urbanistica relativa alle sottozone Ba80 e Ba93, già disciplinate da Piani Urbanistici di Dettaglio d'iniziativa privata a suo tempo approvati e di cui sono scaduti i termini di validità;
- 3) Modifica alle modalità attuative della sottozona Fb10;
- 4) Mantenimento delle condizioni edificatorie delle sottozone Bc5, Bc6, Bc7.

2.2.1 Ricognizione dello stato delle aree per servizi pubblici o di interesse generale e loro riconferma ove opportuno

Come sopra specificato l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, anziché procedere alla procedura di "modifica al PRGC" di cui all'art. 14 comma 7 lett. g) per reiterare le aree per servizi prossime alla decadenza, effettuare una più precisa

ricognizione della situazione delle stesse al fine di decidere sulla riconferma o sull'eliminazione;

Si sono inoltre effettuate, ove necessario:

- la modifica delle aree per servizi relativamente al tipo di servizio previsto dal PRGC in base a nuove esigenze o all'effettivo utilizzo in atto;
- la rettifica dei limiti del vincolo (in base agli effettivi limiti catastali o di utilizzo);
- l'individuazione di nuove aree per servizi pubblici in aree che il PRG attualmente non riserva a servizi pubblici o di interesse generale.

Come nel 2015, il lavoro di ricognizione ha effettuato le seguenti valutazioni relativamente a tutte le aree per servizi:

- la relativa situazione in essere
- le intenzioni e le esigenze maturate nel frattempo
- verifica della programmazione locale e regionale.

Al termine delle operazioni di verifica per ognuna di esse si sono determinati i seguenti esiti e casistiche:

- A. Area per servizi confermata nell'assetto attuale
- B. Area per servizi confermata con modifica alla tipologia di vincolo
- C. Area per servizi confermata con ampliamento dell'area vincolata
- D. Area per servizi confermata con riduzione dell'area vincolata
- E. Area per servizi soppressa
- F. Nuova Area per servizi individuata

Il risultato analitico del lavoro di valutazione sulle aree per servizi, il nuovo assetto delle stesse nonché la verifica dimensionale della nuova dotazione di standard è riportato nella "Tavola S – Analisi delle aree per servizi art. 23 l.r.11/98" allegata alla presente relazione e costituente elaborato della variante non sostanziale.

2.2.2 Definizione della normativa urbanistica relativa alle sottozone Ba80 e Ba93, già disciplinate da Piani Urbanistici di Dettaglio d'iniziativa privata a suo tempo approvati e di cui sono scaduti i termini di validità

In data 25/09/2007 e in data 28/7/2005 sono stati approvati due PUD d'iniziativa privata interessanti rispettivamente un'area in via Garibaldi (sottozona Ba80) e un'area in regione Borgnalle (sottozona Ba93).

Essendo trascorsi dieci anni dall'entrata in vigore dei citati PUD l'efficacia degli stessi 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.

L'attuazione del PUD è comunque stata realizzata completamente per entrambi gli strumenti attuativi realizzando quanto previsto dagli stessi in ordine alla realizzazione delle nuove capacità edificatorie e realizzando il rispetto degli equilibri funzionali e garantendo la necessaria dotazione degli standard urbanistici essendosi realizzate le dismissioni delle quantità di aree pubbliche previste dall'art. 21 delle NTA del PRG secondo le individuazioni specifiche contenute negli elaborati dei PUD stesso.

In considerazione di quanto sopra illustrato, lo status attuale di tali sottozone urbanistiche è di fatto quello relativo alle sottozone consolidate che più non debbono soggiacere alle normative specifiche degli strumenti attuativi.

Per quanto sopra esposto con la presente variante, redatta ai sensi del comma 7bis dell'art. 48 della l.r. 11/98, si intende pertanto sottoporre le sottozone di cui trattasi alla disciplina normativa relativa agli "insediamenti esistenti in Area urbana" di cui all'art. 19 delle NTA del vigente PRG con il regime normativo proprio delle aree urbane consolidate prive di nuova capacità edificatoria.

Come sopra accennato, il rispetto degli equilibri funzionali sono stati verificati in quanto ogni intervento realizzato, nelle citate sottozone durante il 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, e dotazioni urbanistiche/destinazioni d'uso attraverso le dismissioni previste dai PUD medesimi.

La variante consiste nella modifica degli artt. 21 e 19 delle Norme tecniche d'attuazione del PRG per realizzare quanto sopra illustrato.

2.2.3 Modifica alle modalità attuative della sottozona Fb10

Come rilevato nella valutazione effettuata su alcune aree destinate a servizi, nell'ambito delle operazioni del precedente paragrafo 2.2.1, comprese nella sottozona Fb10 del PRG vigente (ri1,ri2, am1, sp1), essendo l'attuazione demandata ad una pianificazione attuativa estesa all'intero comparto tale obbligo rende difficoltoso il coinvolgimento di tutti i proprietari nella progettazione preliminare di fattibilità prevista dal PRG.

In considerazione della presenza della ferrovia come determinante elemento fisico di divisione della sottozona in due settori diversi sia in termini di accessibilità che di possibile sviluppo, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno intervenire rendendo possibile l'attuazione anche attraverso due sub-comparti da studiare in maniera separata: uno a nord e uno a sud della ferrovia.

Questa operazione, che cerca di rendere più agevole gli studi preliminari finalizzati alla pianificazione attuativa, si configura normativamente come una modifica non costituente variante ai sensi dell'art. 14 comma 7 lett. e), ma viene inserita per opportunità all'interno della presente variante non sostanziale.

La modifica consiste nell'inserimento, all'interno dell'art. 27 delle Norme tecniche d'attuazione del PRG, di una nuova definizione del campo di applicazione della pianificazione attuativa per rendere possibile quanto sopra illustrato.

2.2.4 Mantenimento delle condizioni edificatorie delle sottozone Bc5, Bc6, Bc7

Le norme tecniche d'attuazione del PRG contengono, all'art. 22 paragrafo 4.7 una valenza temporale da applicare alle prescrizioni previste per le sottozone **Bc5, Bc6, Bc7**.

La scadenza contenuta nel citato paragrafo comporta il termine di efficacia delle potenzialità edificatorie delle citate sottozone al 21/12/2019, superato il quale le aree sono sottoposte alle prescrizioni delle aree per servizi a verde pubblico (ri).

L'obiettivo di tale normativa "a valenza temporale" era di stimolare i proprietari delle aree a procedere alla loro trasformazione, ma, considerati i mutamenti del quadro socio-economico e la perdurante congiuntura di crisi, la norma non ha raggiunto lo scopo prefissato.

Le sottozone citate sono state comprese nel recente studio urbanistico di approfondimento relativo alla sottozona Fa08 che probabilmente porterà ad una nuova pianificazione dell'intero comparto della cosiddetta "Porta sud", in tale contesto l'Amministrazione Comunale si trova però a dover gestire questa fase transitoria che è comunque opportuno non porti a condizioni di "congelamento" delle situazioni urbanistiche a scapito dei privati compresi nel comparto.

Per i motivi sopra esposti l'Amministrazione ha ritenuto opportuno pertanto prorogare il termine di validità della citata norma di ulteriori 5 anni in attesa di una più approfondita e meditata modificazione della pianificazione della zona.

La modifica consiste nell'inserimento, all'interno dell'art. 22 paragrafo 4.7, della nuova data di scadenza di applicabilità della norma.

3 REPERTORIO MODIFICAZIONI AGLI ELABORATI DI PIANO

Complessivamente le modificazioni introdotte con la presente variante incidono sui seguenti elaborati del PRGC vigente:

P4, P5, D1, D2, e Norme tecniche di Attuazione

Non tutte le tavole del piano vigente sono interessate dalla variante, per cui solo alcune tavole sono effettivamente modificate e sono di conseguenza allegate alla deliberazione di adozione. Le modifiche normative introdotte sono invece riportate al successivo capitolo 8 della presente relazione.

Si riporta di seguito un prospetto riassuntivo degli elaborati modificati e allegati alla presente variante:

ELABORATO	TITOLO	TAVOLE MODIFICATE ALLEGATE ALLA VARIANTE
P4	TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE DEI SERVIZI E DELLA VIABILITA' - scala 1:5.000	5.3 5.4 5.5 5.6
P5	TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE DEI SERVIZI E DELLA VIABILITA' - scala 1:2.000	2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9
D1	ZONIZZAZIONE E RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA - scala 1:5.000	5.3 5.4 5.5 5.6
D2	VIABILITA' (scala 1:5.000)	5.6

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

Le aree oggetto di variante ricadono essenzialmente nel sistema ambientale “urbano”; il coinvolgimento degli altri sistemi presenti nel territorio comunale, quali il sistema insediativo tradizionale, il sottosistema a sviluppo residenziale e in misura minima nel sistema insediativo tradizionale del sottosistema a sviluppo integrato è più marginale, e soltanto nella misura in cui il PRG deve garantire gli standard urbanistici e le dotazioni di servizi previste dalle norme vigenti.

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

5 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. 23 relativo ai servizi.

Quanto riportato al precedente paragrafo 2.2.1 illustra tutte le valutazioni che si sono operate nella “ricognizione” della situazione delle aree per servizi, per le considerazioni e la verifica sul dimensionamento specifico delle dotazioni di standard urbanistico si rimanda alla già citata “Tavola S – Analisi delle aree per servizi art. 23 l.r.11/98”.

Altri articoli che sono interessati dai contenuti della presente Variante sono l'art. 36 e l'art. 40 per le connessioni delle variazioni introdotte con la variante e che interessano aree sottoposte a tutela i cui effetti sono stati concertati coi competenti organi.

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 di cui al comma 5 dell'art. 7 delle NTA del vigente PRGC.

6 MODIFICAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE INDOTTE SULL'AMBIENTE

Le modifiche apportate sia alle Norme Tecniche di Attuazione sia ad alcune situazioni specifiche sono tutte ampiamente coerenti con il disposto degli articoli 36 e 40 concorrendo nel complesso alla valorizzazione delle specificità storico/artistiche del territorio e del paesaggio e consentendo il superamento di situazioni di degrado attraverso interventi di riqualificazione.

L'effetto delle modificazioni indotte sull'ambiente dall'introduzione della presente variante, è ampiamente descritto nel "Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS" redatto in attuazione dell'art. 8 della l.r. 12/2009 e complessivamente si ritiene non avranno impatto negativo sull'ambiente interessato in quanto complessivamente l'operazione di verifica sulle aree per servizi ridistribuisce e razionalizza le localizzazioni ma non stravolge l'impostazione generale del piano vigente.

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

Anche in questo caso si rimanda al contenuto del "Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS" redatto in attuazione dell'art. 8 della l.r. 12/2009 in cui le conclusioni, anche considerando il contenuto del precedente punto 5, non rilevano necessità di misure di riduzione, compensazione o mitigazione degli effetti negativi sull'ambiente.

8 STRALCI NORMATIVI RIFERITI ALLE MODIFICAZIONI INTRODOTTE CON LA PRESENTE VARIANTE

Si riportano di seguito gli stralci relativi alle modificazioni introdotte con la presente variante alle Norme Tecniche d'Attuazione (evidenziate in verde nel testo):

..... Omissis.....

ARTICOLO 5

SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE

1. Il piano individua i seguenti tipi di spazi pubblici o riservati ad attività collettive:
 - a) *servizi di rilevanza regionale così come indicati all'art. 23, comma 2 delle NAPTP;*
 - b) *servizi locali così come individuati nella Tab. A, par. A, Capitolo III della DCR 517/XI del*

24 marzo 1999.;

2. *Nelle aree, nelle attrezzature e per gli impianti di cui al comma precedente, fatte salve le discipline di zona, si applicano le seguenti specifiche disposizioni:*
 - a) *nelle aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco (ri) sono ammesse la trasformazione del suolo e la realizzazione di manufatti, opere infrastrutturali, elementi di arredo, attrezzature per il gioco e il tempo libero, chioschi, servizi, nei limiti del rispetto del rapporto di copertura di due metri quadrati per ogni 1.000 mq. Nelle aree ri8, ri17, ri82, ri90 e ri100 sono inoltre ammesse la trasformazione delle costruzioni esistenti per destinazioni coerenti con il parco e la realizzazione di impianti, strutture, chioschi, servizi ed altre attrezzature funzionali al parco, nel rispetto del rapporto di copertura di un metro quadrato di superficie coperta per metri quadrati 1000 di superficie territoriale, sono altresì ammesse le coltivazioni e le attività agricole compatibili con la destinazione a parco;*
 - b) *nelle aree per spazi pubblici attrezzati per lo sport (sp) la sistemazione dell'area deve comportare la realizzazione di spazi verdi per almeno 0,4 mq/mq in rapporto alla SF;*
 - c) *nelle aree destinate all'istruzione superiore a quella dell'obbligo è prescritta una dotazione di parcheggi non inferiore a mq 2 e mq 1 per ogni allievo rispettivamente per posti auto e posti moto;*
 - d) *nelle aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere di cui all'art. 23, comma 2, lett. a) delle NAPTP è prescritta una dotazione di parcheggi non inferiore a mq 8 per ogni posto letto;*
 - e) *nell'area per servizi tr1, nelle more della realizzazione del servizio previsto (parcheggio di interscambio autostradale) le aree potranno essere utilizzate per destinazioni di interesse pubblico di tipo pa o am con trasformazioni facilmente reversibili e prive di consistenze volumetriche*
3. *Soppresso.*
4. *Soppresso.*
5. Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree per servizi e non funzionali all'esercizio degli stessi servizi, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura.
6. Le aree di cui ai precedenti commi 1 e 2 concorrono a determinare gli standard.
7. La dotazione di spazi pubblici è garantita:
 - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore generale;
 - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
 - mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi o dei programmi, intese o concertazioni, attuativi del PRG.
8. Il PRG indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo o a programma, intesa o concertazione, attuativi del PRG, in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del precedente comma lettera b), ed in quale misura.

9. Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, di cui ai precedenti commi, sono gratuite e con oneri a carico dei cessionari.
10. Le aree per servizi, pubbliche od asservite all'uso pubblico, devono essere computate per ogni singolo intervento in modo da garantire la dotazione propria di ciascuna destinazione d'uso.
11. Le aree per servizi non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa; le aree destinate al verde, al gioco e allo sport possono tuttavia, quando non siano individuabili soluzioni alternative, essere attraversate da accessi che collegano i lotti destinati ad attività private con la viabilità pubblica, a condizione che gli accessi medesimi non pregiudichino l'esercizio della funzione pubblica dell'area vincolata.
12. I parametri urbanistici delle aree per servizi sono quelli della zona omogenea cui gli stessi appartengono. E' facoltà del Consiglio Comunale, in sede di adempimenti di cui al comma 15, superare motivatamente il limite di densità edilizia nell'esecuzione di un'opera di pubblico interesse, tenendo conto dei limiti di densità fondiaria per interventi pubblici e di interesse generale stabiliti nelle singole sottozone.
13. La realizzazione delle opere necessarie per l'esercizio dei singoli servizi è effettuata dall'Amministrazione competente; tale realizzazione può essere concessa e commessa a soggetti privati (escluso ogni pregiudizio della destinazione d'uso del servizio e delle limitazioni di cui alle tabelle) attraverso idonea convenzione; questa deve definire anche le modalità di uso e deve comunque garantire il servizio pubblico.
14. Gli strumenti urbanistici esecutivi, i programmi, le intese e le concertazioni attuative del PRG possono modificare la localizzazione e il tipo di spazio pubblico definiti dagli elaborati grafici del piano regolatore generale, nel rispetto comunque delle quantità previste relative a ciascun tipo di attrezzatura e della congruenza della modificazione con gli obiettivi del PRG e l'interesse pubblico; nel rispetto degli standard e della congruenza predette, il PRG può demandare a strumenti urbanistici esecutivi, o a programmi, intese o concertazioni attuative del piano stesso, il compito di localizzare gli spazi pubblici.
15. Fermi restando la coerenza e il rispetto delle norme e degli indirizzi del PTP, *ogni intervento eccedente il risanamento conservativo, negli spazi di cui al presente articolo*, potrà essere autorizzato solo previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne riconosca l'interesse pubblico e approvi il relativo progetto.
16. I parcheggi pubblici ai sensi del presente articolo nonché le dotazioni di parcheggio per i servizi di rilevanza regionale e locale dovranno essere realizzati, ovunque possibile, con idonea copertura vegetale.
17. ~~L'area per servizi di interesse locale pa68 è destinata esclusivamente alla realizzazione di parcheggi di servizio per il turismo quale area di sosta camper.~~

..... Omissis.....

ARTICOLO 19
ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREA URBANA

1. Nelle porzioni del territorio comunale individuate con le sottozone: Ba6, Ba7, Ba8, Ba9, Ba10, Ba11, Ba12, Ba13, Ba14, Ba15, Ba16, Ba20, Ba21, Ba22, Ba23, Ba24, Ba25, Ba26, Ba27, Ba28, Ba29, Ba30, Ba31, Ba34, Ba35, Ba36, Ba37, Ba38, Ba39, Ba40, Ba41, Ba43, Ba45, Ba46, Ba47, Ba48, Ba49, Ba50, Ba51, Ba53, Ba55, Ba56, Ba57, Ba58, Ba59, Ba60, Ba61, Ba62, Ba63, Ba64, Ba65, Ba66, Ba67, Ba68, Ba71, Ba72, Ba77, Ba79, Ba80, Ba82, Ba83, Ba84, Ba85, Ba86, Ba89, Ba93, Bb1, Bc3, Bc8, Bc9, Bc10, Bc14, Bc17, Bd1, Bd2, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi di miglioramento, riordino e riorganizzazione della trama edilizia urbana e riqualificazione del patrimonio insediativo.
2. Nelle sottozone di cui al comma precedente sono ammessi, salvo quanto diversamente previsto da disposizioni specifiche del presente articolo, sulla scorta di titolo abilitativo diretto, gli interventi seguenti:
 - a) interventi caratterizzati dal mantenimento della consistenza edificata, purché realizzata legittimamente o regolarizzata, comprendenti: restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione edilizia (con possibilità di incremento, in questa ipotesi, del 10% della SUR esistente alla data del 21.05.1998);
 - b) interventi finalizzati, con conferma della consistenza edificata, al miglioramento delle condizioni edilizie e urbanistiche, comprendenti, in tutto o in parte:
 - eliminazione superfetazioni
 - riordino fronti su strada
 - riordino fronti su corte
 - allineamento in gronda
 - ripavimentazione corti, percorsi
 - piantumazioni
 - verde di vicinato
 - riordino viabilità interna
 - sistemazione aree scoperte (mantenimento conservativo e nuovo impianto di prati, giardini, alberature e opere complementari);
 - c) costruzione di sotterranei, entro la soglia massima del 50% della superficie fondiaria, previa demolizione, se presenti, dei bassi fabbricati;
 - d) nuova costruzione di edificio del tipo «civile» (entro la soglia massima di superficie SUR esistente) in sostituzione di edifici del tipo «stabilimento».gli edifici realizzati a seguito di interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e ricostruzione, potranno essere sviluppati in un numero massimo di piani pari a quello esistente oppure non superiore a 5 e nel rispetto dell'altezza massima di mt. 17,00, salvo quanto diversamente previsto in maniera specifica al successivo comma 6.
3. Il superamento dei limiti di altezza, della densità e dei rapporti di copertura, relativi alle singole sottozone per la realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale, è ammesso nella misura massima del 20% dei parametri di zona nel caso di sottozone di cui alla tabella del successivo comma 6; per le altre sottozone il limite sopraccitato è verificato rispetto alla densità media esistente nell'ambito della sottozona e comunque entro la soglia massima di 1,5 mq/mq di Sur.

4. Nelle sottozone Ba56 e Ba57 non sono ammessi la sostituzione edilizia né l'ampliamento edilizio.
5. Nelle sottozone di cui al comma 1 del presente articolo è sempre ammesso l'incremento, *una tantum*, mediante ampliamento edilizio, della consistenza di edifici a destinazione residenziale del tipo «isolato» esistenti alla data del 21 maggio 1998, nel rispetto dei seguenti parametri: + 20% SUR =< mq. 40 (la superficie di 16 metri quadrati è sempre consentita).
6. Nelle sottozone indicate nella tabella che segue è consentito l'incremento dell'edificazione esistente al 21.05.1998, mediante ampliamento edilizio e/o la nuova edificazione, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni ivi contenuti.

ZONA	Densità Fondiaria (I) (mq/mq)	RC (mq/mq)	N. MAX. PIANI F.T.	H MAX (m)	ATTUAZIONE (Subordinazione della legittimità dell'atto abilitativo alla realizzazione)	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Ba6	0,21	0,25	2 p.f.t.	8,00		Destinazione d'uso ammessa: residenza
Ba7	0,42	0,25	4 p.f.t.	14,00		Destinazione d'uso ammessa: residenza
Ba8	0,21	0,25	3 p.f.t.	11,00		Parti rimanenti di Ri3 da cedere alla pubblica proprietà. Destinazione d'uso ammessa: residenza
Ba9	0,21	0,25	2 p.f.t.	8,00		Sostituzione edilizia non ammessa. Destinazione d'uso ammessa: residenza
Ba10	0,91	0,25	4 p.f.t.	14,00	<i>Titolo VI Capo II della l.r.11/98</i>	Interventi estesi a tutta l'area
Ba12	0,25	0,25	2 p.f.t.	8,00		Parti rimanenti di Ri7 da cedere o cedute alla pubblica proprietà. Destinazione d'uso ammessa: residenza
Ba16	0,83	0,25	5 p.f.t.	17,00	<i>Titolo VI Capo II della l.r.11/98</i>	Interventi estesi a tutta l'area
Ba22	0,83	0,25	4 p.f.t.	14,00	<i>Titolo VI Capo II della l.r.11/98</i>	Interventi estesi a tutta l'area
Ba28	0,10	0,20	3 p.f.t.	11,00		La capacità edificatoria può essere incrementata, nel caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree con vincolo per pubbliche attrezzature ubicate nella zona Fa01, con lo stesso parametro di densità fondiaria e previa approvazione di permesso di costruire convenzionato.
Ba29	0,83	0,40	5 p.f.t.			La capacità edificatoria è definita dalla riserva di appositi spazi non coperti in misura non inferiore a mq 0,96 ogni mq. di SUR destinati a verde privato in piena terra (in misura non inferiore al 50%) e a parcheggio
Ba30	0,83	0,40	5 p.f.t.	17,00		Idem
Ba31	0,83	0,40	5 p.f.t.	17,00		Idem come Ba29; distanza dalla strada 3 mt confine stradale
Ba36	0,83	0,40	5 p.f.t.	17,00		Idem come Ba29
Ba49	0,17	0,25	2 p.f.t.	8,00		
Ba63	0,21	0,25	2 p.f.t.	8,00		
Ba66	0,75	0,20	6 p.f.t.	20,00	<i>Titolo VI Capo II della l.r.11/98</i>	L'utilizzo della capacità edificatoria dovrà avvenire in modo tale da riprodurre le caratteristiche di architettura cittadina allineata sui fronti stradali delle vie De la Pierre e Chabod anche al fine di garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici e di visuale dell'area di particolare interesse individuata nella cartografia. Al predetto fine, nell'ambito dello strumento attuativo, l'altezza massima stabilita nella presente tabella potrà essere superata, previo assenso dell'organo di tutela, qualora si dia luogo a volumi concentrati e articolati. E' ammissibile in sede di PUD la realizzazione di vani totalmente interrati sottostanti l'area classificata di pregio (F1). Per gli edifici classificati E1 all'interno dell'area F1 è ammessa la ristrutturazione.
Ba71	0,17	0,25	2 p.f.t.	8,00		Destinazione d'uso ammessa: residenza
Ba84	1,00	0,20	6 p.f.t.	20,00	<i>Titolo VI Capo II della l.r.11/98</i>	Interventi estesi a tutta l'area

Ba85	0,33	0,25	3 p.f.t.	11,00		
Bc8					Art. 22, comma 2 lett. b)	
Bc9					Art. 22, comma 2 lett. b)	
Bc10					Art. 22, comma 2 lett. b)	

7. Nelle sottozone di cui alla tabella del comma precedente in cui sono ammessi interventi di nuova costruzione subordinati alla formazione di PUD o *programma, intesa o concertazione estesi* a tutta l'area, è consentito, in attesa di dar luogo alla predetta progettazione e realizzazione unitaria, effettuare sugli edifici esistenti tutti gli interventi tranne la sostituzione edilizia.
8. Nelle sottozone di cui al comma 1 del presente articolo sono consentite le seguenti destinazioni d'uso fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 9:
- residenza
 - ricettiva
 - artigianato di servizio alle imprese
 - artigianato di servizio alle famiglie (riparazioni, beni di consumo, attrezzature)
 - artigianato produttivo
 - magazzini
 - commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi
 - commercio all'ingrosso
 - distribuzione carburanti
 - agenzie, studi professionali
 - spettacolo
 - tempo libero, servizi alle persone (pubblici, privati di uso pubblico, privati).
 - uffici pubblici e privati (società, enti, pubblica amministrazione, istituzioni)
 - autorimesse.
9. Nelle sottozone: Ba7, Ba10, Ba11, Ba20, Ba26, Ba27, Ba38, Ba39, Ba40, Ba46, Ba47, Ba49, Ba50, Ba51, Ba53, Ba55, Ba56, Ba57, Ba58, Ba59, Ba60, Ba61, Ba62, Ba64, Ba65, Ba67, Ba72, Ba82, Ba83 non è ammesso il cambio delle destinazioni d'uso esistenti ai piani superiori al primo a favore di:
- commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi
 - commercio all'ingrosso
 - grande distribuzione
 - spettacolo
 - tempo libero.

..... Omissis.....
ARTICOLO 21

ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE DI GRANDE TRASFORMAZIONE
URBANA

1. Le aree della trasformazione urbana individuate dal PRG sono le seguenti:
AT1 Dora-Borgnalle
AT2 Puchoz
AT3 Chamolé
AT4 Centrale
2. Tali aree costituiscono "zone di recupero" ai sensi del primo comma dell'art. 27 della legge 457/78 e sono individuate nella tavola D1 del presente PRGC.
3. All'interno di ciascuna area della trasformazione urbana così come sopra definite, il PRG individua le sottozone territoriali (denominate "sottozone di trasformazione") , per le quali si applica il disposto del terzo comma dell'art. 27 della legge 457/78 nonché l'attuazione a mezzo di programmi, intese o concertazioni attuativi ai sensi delle vigenti leggi.
4. All'interno di ciascuna area della trasformazione urbana così come sopra definite, l'Amministrazione può individuare altre sottozone per le quali si applica il disposto del terzo comma dell'art. 27 della legge 457/78.
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, Ba132, Ba91, Bd3
 - b) comprese nella AT2 (Puchoz): Ba76, Ba78, Ba80, Ba81
 - c) comprese nella AT3 (Chamolé): 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 necessità di strumenti urbanistici esecutivi, programmi, intese o concertazioni attuativi del PRG, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché 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 é 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, purché entro i confini del proprio bacino d'utenza di riferimento di cui al comma 5 del precedente art.7, 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 attività 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», «artigianale» e «terziario»;

Nel caso di aree già edificate le cessioni di cui sopra vengono calcolate deducendo dalla capacità edificatoria totale la quantità di SUR già esistente;

Qualora le aree in cessione non siano individuabili, per quantità e dislocazione, all'interno dell'area di trasformazione, è ammessa la corresponsione del valore equivalente alla quantità 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, 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.

9. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone di cui al presente articolo sono quelle previste nelle sottozone di cui all'art. 19.

10. Il comma 8 dell'art. 6 delle presenti norme non trova applicazione all'interno delle aree della trasformazione urbana: la superficie che dà luogo all'edificabilità e che è asservita a tale scopo è calcolata al netto degli spazi pubblici o comunque riservati ad attività collettive esistenti o previste dal PRG e al lordo di quanto ricade in fasce di rispetto. In relazione alla cessione gratuita del terreno occorrente per gli spazi pubblici o comunque riservati ad attività collettive prevista al comma 8, la superficie che dà luogo all'edificabilità è calcolata al lordo di detti spazi solo quando gli stessi sono localizzati all'interno delle sottozone oggetto di attuazione.
11. Gli strumenti urbanistici esecutivi, programmi, intese o concertazioni attuativi delle zone di trasformazione Bc16, Bc15, Ba91, Bd3, nell'ambito dell'area della trasformazione AT1 Dora - Borgnalle, dovranno prevedere l'accesso alle zone medesime dalla viabilità di servizio a nord delle stesse, con divieto di accesso da e per la viabilità principale a sud.
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 individuati dalla normativa di attuazione Tav. D4
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

15. Il superamento dei limiti di altezza, della densità e dei rapporti di copertura, relativi alle singole sottozone per la realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale, è ammesso nella misura massima del 20% dei parametri di zona.

ARTICOLO 22

ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE SPECIALI

..... Omissis.....

4.7

Tempi di attuazione.

Sottozone Bc5, Bc6, Bc7 i permessi di costruire sono rilasciati entro il 31/12/2019 31/12/2024. Decorso tale termine in assenza di rilascio, la disciplina urbanistica ai fini della destinazione della sottozona e dei limiti di edificabilità sarà quella stessa dell'area per servizi Ri25.

..... Omissis.....

ARTICOLO 27

ZONE F – IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

..... Omissis.....

6. Prescrizioni per la sottozona Fb10:

- a) In tale sottozona l'obiettivo della trasformazione è la bonifica di un'area a rischio ambientale e la creazione di un nuovo polo di accesso ovest di importanza urbana e intercomunale, destinato a:

- connotare l'ambito quale nuova porta ovest della Città anche mediante integrazione con la ferrovia esistente
 - insediare attività di servizio locale, attrezzature complementari alla valorizzazione delle attività sportive di tempo libero e cimiteriali esistenti
 - migliorare la dotazione di attrezzature sportive attraverso la realizzazione di impianti e servizi di carattere integrativo e complementare (centro spa, attività terziarie di supporto, spazi per la sosta)
 - potenziare le dotazioni di parcheggio della città.
- b) L'attuazione della sottozona è subordinata alla predisposizione di uno studio di fattibilità e alla successiva redazione di uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio (PUD d'iniziativa pubblica – art. 50 l.r.11/98) che dovrà:
- comprendere interamente almeno uno dei due comparti della sottozona posti uno a nord (individuato con la sigla lm6) e l'altro a sud dell'asse ferroviario (individuato con la sigla lm5) ~~tutte le aree della sottozona~~
 - stabilire le quantità edificabili
 - stabilire il rapporto spazi pubblici/spazi privati da rispettare nella realizzazione degli interventi
 - quantificare e localizzare le dismissioni a favore dell'Amministrazione Comunale nella logica del raggiungimento degli obiettivi di cui alla precedente lett.a) del presente comma
- Il PUD potrà altresì essere esteso ad ambiti confinanti che interessino spazi utilmente complementari alla trasformazione.
- c) Le destinazioni d'uso ammesse, da definirsi nell'ambito degli studi di cui sopra, comprendono attività di interesse pubblico (attrezzature sportive, parcheggio, verde attrezzato, parco cimiteriale, viabilità veicolare e pedonale) integrabili, in base alle risultanze degli studi, da attività di interesse privato (commercio, servizi alla persona, ricettività, residenza).
- d) Nelle more dell'attuazione di quanto previsto ai punti precedenti sono autorizzabili, sull'impianto di distribuzione carburanti esistente, interventi finalizzati alla riorganizzazione funzionale dell'impianto nel limite massimo di 60 mq di Sur complessivi e con un rapporto di copertura non superiore a 0,15 mq/mq

..... Omissis.....