



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

## **RELAZIONE**

**Luglio 2017**

## 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 24/05/2016 n. 72 il Consiglio Comunale ha adottato una variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale comunale vigente consistente in alcune modifiche normative relative ad alcune sottozone Eg nonché altre variazioni puntuali;

Durante il periodo di pubblicazione di tale variante sono pervenute nr. 2 osservazioni da parte di privati di cui una, presentata in data 01/07/2016 dall'associazione "L'albero di Zaccheo", richiedeva di inserire all'interno della normativa urbanistica della sottozona Eg11 la stessa possibilità di ampliamenti del 20 %, previsti per gli edifici residenziali, anche per la struttura ricettiva esistente di proprietà regionale di cui l'associazione risulta subcomodataria novantennale. Tale richiesta è motivata dalla volontà di procedere al recupero, alla messa a norma e ad un adeguamento funzionale della struttura stessa.

In sede di controdeduzione alle osservazioni, avvenuta con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 129 del 26/10/2016, tale osservazione è stata riscontrata come segue:

*“L'osservazione presentata dall'associazione “L'albero di Zaccheo”, pur riguardando la normativa urbanistica della sottozona Eg11, non è correlata direttamente al contenuto della variante che tratta invece della realizzazione di ricoveri per animali in alcune sottozone Eg. Tale richiesta pertanto non può essere recepita in sede di approvazione*

*della presente variante in quanto non è tra i temi oggetto della stessa. Tuttavia, l'argomento sollevato, soprattutto nell'ottica dell'interesse pubblico, è meritorio di attenzione e di possibile accoglimento dal momento che ha come oggetto la valorizzazione e la fruizione di un immobile di proprietà pubblica in disponibilità inutilizzato/sottoutilizzato da anni. L'obiettivo del recupero alla sua funzione originale e l'adeguamento agli standard funzionali e alle attuali normative di settore, sia rispetto alla sua destinazione d'uso sia alla sua efficienza energetica è ritenuto condivisibile da parte dell'Amministrazione Comunale. In tale ottica le problematiche sollevate con l'osservazione potranno essere affrontate con una specifica variante urbanistica per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico sopra descritti."*

Per tale motivo l'Amministrazione comunale ha pertanto ritenuto opportuno dare corso, con il presente atto, a quanto affermato all'interno degli atti sopraccitati attraverso la predisposizione di una variante non sostanziale al PRG di cui all'art. 16 della l.r. 11/98.

Con l'occasione della presente variante si è ritenuto opportuno intervenire anche su alcuni aspetti applicativi delle modalità di dismissione delle aree per attrezzature pubbliche nel caso di interventi all'interno degli ambiti di "grande trasformazione urbana" (art. 21 delle NTA).

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) Modifica alle norme di attuazione al fine di estendere la possibilità degli ampliamenti del 20 %, previsti per gli edifici residenziali, anche per strutture ricettive esistenti all'interno della sottozona Eg11, al fine di permetterne il recupero, la messa a norma e l'adeguamento funzionale.
- 2) La modifica delle norme che regolano la dismissione delle aree da effettuarsi nell'ambito della realizzazione degli interventi di cui all'art. 21 delle NTA del PRG per la soddisfazione degli standard urbanistici e la realizzazione di servizi pubblici

### **2.2.1 Modifica alle norme tecniche di attuazione al fine di permettere la possibilità di ampliamenti per strutture ricettive esistenti all'interno della sottozona Eg11.**

*L'osservazione presentata dall'associazione "L'albero di Zaccheo" ha proposto di inserire, all'interno della normativa urbanistica della sottozona Eg11, la stessa possibilità di ampliamenti del 20 %, previsti per gli edifici residenziali, anche per la struttura ricettiva esistente di proprietà regionale.*

*L'associazione sopraccitata è un'Organizzazione di Volontariato iscritta al registro regionale come Associazione di Promozione Sociale che ha ottenuto, dal*

2011, il subcomodato novantennale della struttura regionale esistente denominata "Ex colonia di Collegno" in loc. Avire, ai fini della sua gestione ed utilizzo

In tale contesto la richiesta di variante è finalizzata a migliorare il recupero, la messa a norma e l'adeguamento funzionale della struttura con l'obiettivo di ottimizzare, razionalizzare e valorizzare un immobile del patrimonio edilizio pubblico non utilizzato o sottoutilizzato da anni.

L'Amministrazione Comunale, come sopra evidenziato, ritiene che la presente variante rivesta interesse pubblico perché permette di valorizzare immobili appartenenti al patrimonio pubblico con destinazioni e finalità anche di tipo sociale con positive ricadute sul territorio della frazione di Avire.

Materialmente la variante consiste nell'inserire all'interno del comma 6 dell'art. 26 delle NTA una nuova lettera d) che preveda le possibilità di incremento del 20% anche per edifici esistenti aventi destinazione ricettiva extralberghiera, con la formulazione riportata al successivo capitolo 7 della presente relazione

## **2.2.2 Modificazione di alcune norme regolanti la dismissione di aree per la realizzazione di servizi pubblici negli interventi previsti nelle sottozone di cui all'art. 21 delle NTA del PRG**

Il PRGC vigente del Comune di Aosta prevede, all'art. 21 comma 8 delle NTA, che all'interno delle sottozone inserite all'interno delle aree definite della "trasformazione urbana" la realizzazione della nuova capacità edificatoria ammessa è subordinata alla dismissione a favore del Comune, purché entro i confini dell'area della trasformazione stessa, di superfici in piena terra destinate o da destinarsi a spazi pubblici in funzione delle destinazioni d'uso che si vogliono realizzare.

Infatti per la realizzazione di destinazioni d'uso "residenza" e "ricettiva" è prevista una dismissione di 0,42 mq per ogni metro quadrato di SUR mentre per le destinazioni di tipo "commerciale" e "terziario" tale valore sale a 0,96 mq.

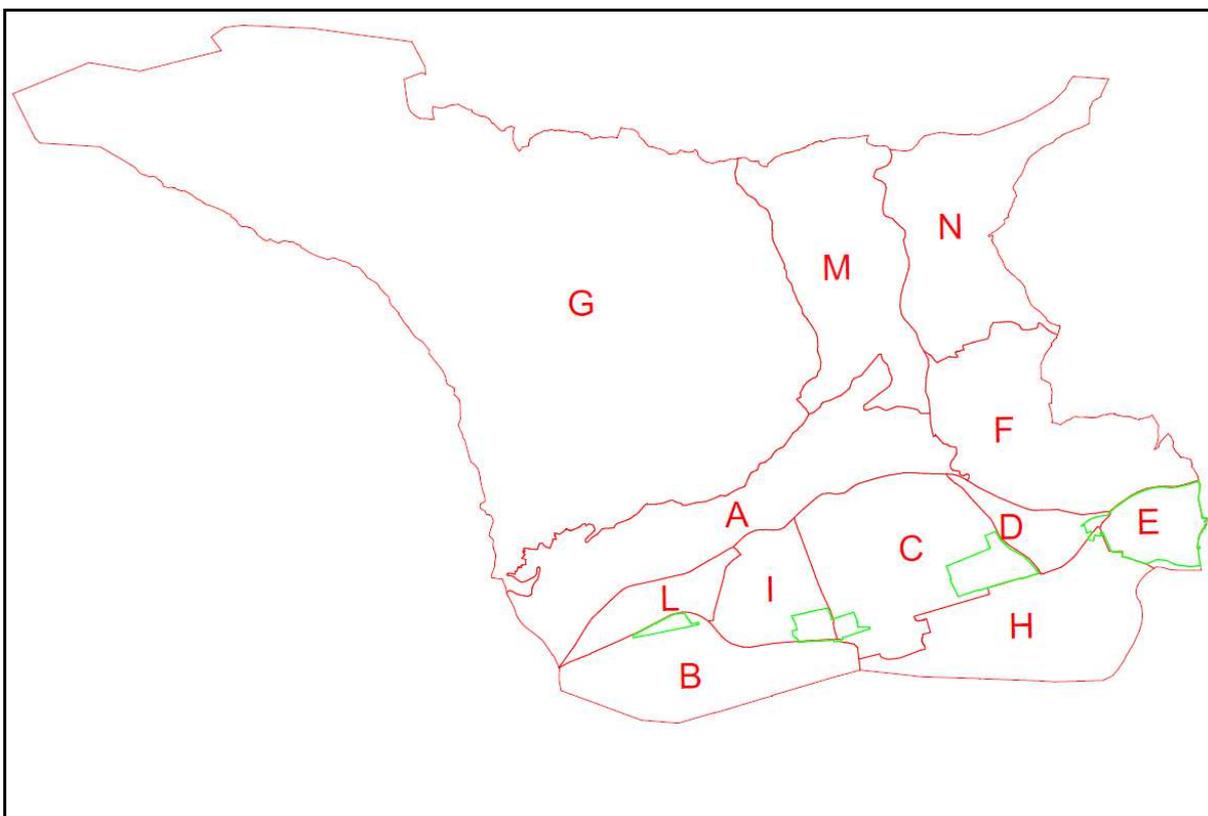
Come detto, tale dismissione, in base alla normativa attuale, deve avvenire all'interno dell'ambito dell'area di trasformazione di riferimento, comportando spesso, soprattutto nel caso di aree di trasformazione di dimensioni ridotte (Chamolè e Centrale), una non ottimale possibilità di fruizione dell'area a servizi pubblici che si va a realizzare.

Dal momento che il principio con cui la citata norma opera è di fornire servizi pubblici e standard urbanistici all'ambito territoriale dove il carico urbanistico aumenta a seguito dell'intervento edilizio si è ritenuto possibile e accettabile ampliare tale ambito al comparto urbanistico di riferimento utilizzato dal PRGC per la verifica degli standard urbanistici e degli equilibri funzionali: il "Bacino di utenza"

Tale modifica di applicazione permetterebbe di ottimizzare meglio le risorse e la localizzazione delle aree per servizi su spazi che il PRG ha già individuato per tale scopo facilitando in tale modo la realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico e evitando individuazioni troppo parcellizzate e poco funzionali di aree

per servizi che se formalmente rispondono al dettato della norma di fatto risultano di scarsa utilità sul fronte della dotazione di servizi pubblici ai cittadini.

Nello specifico quindi la norma modificata permetterà di procedere alla dismissioni previste dal comma 8 dell'art. 21 delle NTA all'interno del bacino di utenza di riferimento anziché limitarsi al limite dell'Area di trasformazione" individuata sulla tav. D1 del PRGC a cui appartiene la sottozona oggetto dell'intervento.



Bacini d'utenza (tratti dalla relazione di PRG - in rosso) e Aree di trasformazione (in verde)

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

Per quanto riguarda la variante di cui al precedente punto 2.2.1 le aree interessate sono comprese nella sottozona agricola Eg11 e si collocano all'interno del sistema ambientale "insediativo tradizionale a sviluppo integrato".

In tale sistema ambientale le modificazioni introdotte con la presente variante introducono possibilità di intervento configurabili come RQ (riqualificazione) per destinazioni compatibili con le destinazioni ammesse nel sistema dall'art. 15 delle NA del PTP e risultano pertanto coerenti con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico stesso.

Per quanto concerne la variante di cui al precedente punto 2.2.2 la stessa riguarda il sistema urbano del PTP e anche in questo caso i suoi contenuti risultano coerenti con gli indirizzi dello stesso.

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

Per quanto riguarda la variante di cui al precedente punto 2.2.1 gli articoli delle NAPTP che principalmente hanno attinenza con la stessa sono l'art. 26 relativo alle "Aree ed insediamenti agricoli" e l'art. 29 "Attrezzature e servizi per il turismo", per quanto concerne invece la variante di cui al precedente punto 2.2.2 l'articolo delle NAPTP interessato è l'art. 23 relativo ai servizi.

Per tutto quanto sopra 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 PRG e al rispetto degli equilibri funzionali.

#### **5 MODIFICAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE INDOTTE SULL'AMBIENTE**

La modificazione apportata alle Norme Tecniche di Attuazione con la presente variante di cui al precedente punto 2.2.1 è rispettosa del disposto degli articoli 26 e 29 citati al precedente capitolo 4 concorrendo in particolare a realizzare quanto previsto alla lettera a) del comma 5 dell'art. 29 circa il riuso e la valorizzazione delle strutture esistenti e disponibili per le destinazioni ricettive extralberghiere.

Quantitativamente gli interventi resi possibili dalla nuova norma non comporta aumenti dell'occupazione del suolo poiché si rimane all'interno di lotti già edificati ed inoltre l'incremento della capacità edificatoria sarà essenzialmente utilizzato per funzioni accessorie e quindi non comporterà aumenti della capacità ricettiva e di conseguenza dei carichi insediativi.

Per quanto sopra riportato si ritiene che le modificazioni indotte sull'ambiente dall'introduzione della presente variante porteranno un impatto positivo in quanto complessivamente verrà agevolato e accelerato il recupero del fabbricato attualmente in situazione di sottoutilizzo con conseguenti ricadute positive rispetto alla valorizzazione paesaggistica-ambientale del sito venendo a creare una situazione chiaramente migliorativa rispetto ad uno degli obiettivi dichiarati del PRG vigente e cioè favorire e incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per quanto attiene invece la variante di cui al precedente punto 2.2.2 la modificazione attuativa dell'applicazione dell'art. 21 non modifica in alcun modo gli obiettivi e le previsioni del PRG vigente, ma dovrebbe anzi agevolarne la realizzazione.

## **6 DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE MISURE PREVISTE PER RIDURRE, COMPENSARE O 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 indotti dalla presente variante.

## **7 MODIFICAZIONI AGLI ELABORATI DI PIANO INTRODOTTE CON LA PRESENTE VARIANTE**

### **7.1 Modifiche introdotte a seguito della variante descritta al precedente punto 2.2.1.**

Le modificazioni introdotte con la presente variante sono di tipo normativo e consistono nell'inserimento all'interno del comma 6 dell'art. 26 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG comunale vigente una nuova lettera d) come di seguito riportato puntualmente (le modificazioni sono evidenziate in **azzurro** nel testo):

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

#### ARTICOLO 26

#### ZONE E - AREE AGRICOLE

1. Nell'ambito del territorio Agricolo del Comune di Aosta il Piano Regolatore Generale ha individuato le seguenti tipologie di sottozone:

Eb, Ec, Ee, Ef, Eg, Ei. Gli interventi ed attività ammesse devono conseguire il mantenimento del territorio e del paesaggio agrario e la sua riqualificazione.

Nei commi seguenti sono regolate le attività delle singole sottozone.

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

5. Nelle sottozone territoriali denominate Eg11, Eg23, Eb1, Eb2, Eg30, sono consentite trasformazioni edilizie e urbanistiche per realizzare gli interventi per funzioni agricole e di supporto aziendali e interaziendali di cui ai successivi commi 6 e 7.

6. Nelle sottozone di cui al precedente comma 5 sono ammessi i seguenti interventi :
- a) Ogni tipo di intervento sugli edifici esistenti con esclusione della sostituzione edilizia;
  - b) L'incremento, una tantum, mediante ampliamento edilizio, della consistenza di edifici a destinazione residenziale del tipo "isolato" esistenti alla data del 21.05.1998 nel rispetto dei seguenti parametri:  
+ 20% SUR =< mq. 40 (la superficie di 16 mq. è sempre consentita); tale incremento, in alternativa, può essere realizzato in volumi totalmente interrati;
  - c) Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti a favore di residenza ed agriturismo, nel rispetto, in quest'ultimo caso, di quanto previsto dalle normative regionali di settore e *ferme restando in ogni caso le disposizioni di cui al successivo comma 16.*
  - d) L'incremento, una tantum, mediante ampliamento edilizio, della consistenza degli edifici a destinazione ricettiva extralberghiera di cui al capo II della l.r. 11/96, esistenti nella sottozona Eg11 alla data del 21.05.1998, per una quantità non superiore al 20% della SUR esistente e legittima;

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

## 7.2 Modifiche introdotte a seguito della variante descritta al precedente punto 2.2.2

Le modificazioni introdotte con la presente variante sono di tipo normativo e consistono nell'inserimento all'interno del comma 8 dell'art. 21 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG comunale vigente una nuova lettera d) come di seguito riportato puntualmente (le modificazioni sono evidenziate in **azzurro** nel testo):

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

### ARTICOLO 21

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

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

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 **dell'area della trasformazione 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» 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.

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