



**VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRGC VIGENTE**  
(legge regionale 6/4/1998 n. 11 e s.m.i. – artt. 14-16)

**RELAZIONE**  
(adeguata alle modificazioni introdotte  
a seguito delle controdeduzioni all'osservazione presentata)

**Ottobre 2024**

## Sommario

1. PREMESSE .....	3
2. DESCRIZIONE DELLE SCELTE DELLA VARIANTE E MOTIVAZIONI .....	3
2.1 Scelte e motivazioni .....	3
2.2 Oggetto della variante .....	4
2.2.1 Modifica alle modalità attuative della sottozona Db01, comparto Lm1 e “Torre Piezometrica” .....	4
2.2.2 Definizione, ai sensi dell’art. 48, comma 7bis, l.r. 11/1998, della normativa urbanistica relativa alle sottozone Bc16, Ba66 e Ba84, già disciplinate da Piani Urbanistici di Dettaglio d’iniziativa privata a suo tempo approvati e di cui sono scaduti i termini di validità..	6
2.2.3 Modifica normativa relativa ai parametri delle distanze applicabili alla sottozona Ca04 7	
2.2.4 Modifica normativa relativa ai tipi di intervento ammessi sugli edifici classificati E2 e E4 all’interno della sottozona Aa01 .....	8
2.2.5 Riclassificazione di alcuni edifici .....	8
2.2.6 Riduzione di un’area classificata di interesse paesaggistico sita in via Guido Rey.....	10
3. REPERTORIO MODIFICAZIONI AGLI ELABORATI DI PIANO.....	11
4. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE NORME PER PARTI DI TERRITORIO DEL PTP .....	11
5. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE NORME PER SETTORI DEL PTP 12	
6. MODIFICAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE INDOTTE SULL’AMBIENTE....	12
7. DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE MISURE PREVISTE PER RIDURRE, COMPENSARE O ELIMINARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SULL’AMBIENTE.....	12
8. STRALCI NORMATIVI E CARTOGRAFICI RIFERITI ALLE MODIFICAZIONI INTRODOTTE CON LA PRESENTE VARIANTE .....	13
8.1 Modifica alle modalità attuative della sottozona Db01, comparto Lm1 e “Torre Piezometrica” .....	14
8.2 Definizione, ai sensi dell’art. 48, comma 7bis, l.r. 11/1998, della normativa urbanistica relativa alle sottozone Aa01, Bc16, Ba66 e Ba84 già disciplinate da Piani Urbanistici di Dettaglio d’iniziativa privata a suo tempo approvati e di cui sono scaduti i termini di validità .....	18
8.3 Modifica normativa relativa ai parametri delle distanze applicabili alla sottozona Ca04...29	
8.4 Modifica normativa relativa ai tipi di intervento ammessi sugli edifici classificati E2 e E4 all’interno della sottozona Aa01 .....	30
8.5 Riclassificazione di alcuni edifici.....	31
8.6 Riduzione di un’area classificata di interesse paesaggistico sita in via Guido Rey .....	32

## 1. PREMESSE

La presente relazione illustra la variante non sostanziale al PRGC di cui all'art. 14 della l.r. 11/98, da approvare con le procedure di cui all'art. 16 della stessa legge regionale, attraverso la quale l'Amministrazione Comunale intende intervenire in un'ottica di miglioramento dell'efficacia del vigente PRGC e di rispondenza alle esigenze di una più razionale trasformazione del territorio.

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.

## 2. DESCRIZIONE DELLE SCELTE DELLA VARIANTE E MOTIVAZIONI

### 2.1 Scelte e motivazioni

Il PRG vigente del Comune di Aosta ha ormai superato i dieci anni di validità e, come previsto dall'art. 19 della l.r. 11/98, si dovrà procedere alla valutazione dei contenuti della pianificazione urbanistica generale, da effettuarsi *“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 11/98 citata.

Nelle more della realizzazione dell'adempimento generale sopra citato, l'Amministrazione Comunale ritiene comunque necessario intervenire su alcuni aspetti puntuali rilevati nel corso della normale attività edilizia, evidenziata in alcuni casi da soggetti privati, o provocati dall'evoluzione di eventi trasformativi del territorio avvenuti negli anni.

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, l'Amministrazione Comunale ha quindi ritenuto opportuno intervenire sullo strumento urbanistico vigente in un'ottica di miglioramento dell'efficacia dello stesso e di rispondenza alle esigenze di una più razionale trasformazione del territorio.

Le modificazioni introdotte sono tutte limitate e puntuali e non concernono né 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.

A seguito delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi del comma 5 dell’art. 12bis della l.r. 11/98, e delle valutazioni espresse in tale sede dai servizi regionali competenti in materia territoriale e ambientale consultati nonché nell’ambito dell’espressione del parere di competenza della Soprintendenza ai Beni Culturali, previsto dal comma 2 dell’art 16 della l.r. 11/98, si è proceduto alla stesura del testo della variante recependo quanto richiesto e concordato con gli stessi servizi.

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

## **2.2 Oggetto della variante**

La variante in oggetto affronta i seguenti argomenti:

- 1) modifica alle modalità attuative della sottozona Db01, comparto Lm1 e “Torre Piezometrica”;
- 2) definizione, ai sensi dell’art. 48, comma 7bis, l.r. 11/1998, della normativa urbanistica relativa alle sottozone, Bc16, Ba66 e Ba84 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 normativa relativa ai parametri delle distanze applicabili alla sottozona Ca04;
- 4) modifica normativa relativa ai tipi di intervento ammessi sugli edifici classificati E2 e E4 all’interno della sottozona Aa01;
- 5) riclassificazione di alcuni edifici;
- 6) riduzione di un’area classificata di interesse paesaggistico sita in via Guido Rey.

### **2.2.1 Modifica alle modalità attuative della sottozona Db01, comparto Lm1 e “Torre Piezometrica”**

L’edificio denominato “Torre Piezometrica”, classificato *documento* dal PRG vigente e inserito all’interno della sottozona Db01, è stato locato dalla proprietà all’associazione ricreativa “CCS Cogne” che vi ha localizzato la sede dopo aver dovuto abbandonare, per problemi di inidoneità dei locali, la storica sede del “Palazzo assistenziale Cogne” sito in corso Battaglione Aosta.

L'associazione svolge quindi in tali locali – per i quali il PRG ammette un uso “per manifestazioni culturali e ludico-ricreative di interesse pubblico” – alcune funzioni, mentre la maggior parte delle attività vengono svolte in altri immobili ubicati in altre zone della città.

Per migliorare l'operatività dell'attività ricreativa, l'associazione ha inoltrato un'istanza volta al posizionamento di una struttura temporanea per lo svolgimento delle attività ludiche proprie, su di un'area adiacente al fabbricato locato ove, però, in base alle norme del PRG vigente, non è prevista la possibilità di edificazione; ai sensi del dell'Accordo di Programma stipulato tra Comune di Aosta e Regione Valle d'Aosta tale area è prevista inoltre in cessione al Comune di Aosta in quota di parcheggio pubblico quale standard urbanistico derivante dagli interventi previsti nella sottozona Db01.

Stante tale situazione urbanistica, la società Structure VdA, proprietaria dell'area, ha inoltrato un'istanza per suggerire una modificazione dello strumento urbanistico al fine di permettere una limitata edificazione in prossimità della torre piezometrica al fine di razionalizzare e migliorare il servizio fornito dall'associazione culturale e contemporaneamente valorizzare le potenzialità dell'edificio esistente (Torre).

L'Amministrazione Comunale, condividendo i contenuti della richiesta, è giunta alla determinazione di procedere con una variante al PRG per permettere nella zona della “Torre piezometrica” il consolidamento della funzione ludico-ricreativa già prevista, anche attraverso la realizzazione di nuove superfici urbanistiche, inquadrando tale scelta come un intervento di razionalizzazione e ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente.

La variante in questione dovrà ovviamente operare nel quadro dell'Accordo di Programma stipulato tra Comune di Aosta e Regione Valle d'Aosta circa gli impegni e che ha regolato tutto il complesso delle aree già facenti parte dello stabilimento “Cogne” e dovrà operare, per rimanere nell'ambito di variante non sostanziale, all'interno delle potenzialità massime già previste dal PRG vigente per le destinazioni di cui all'art. 73, comma 2, lett. I) della l.r. 11/1998 (ricreative e tempo libero), trovandosi tali attività come funzione marginale all'interno di una sottozona (Db01) a carattere produttivo.

In tale quadro perciò la variante in questione opererà attraverso:

- a) l'individuazione di un nuovo “Lm” ove poter localizzare la capacità edificatoria finalizzata al potenziamento delle funzioni ricreative attualmente poste all'interno della “Torre Piezometrica”;
- b) la contestuale riduzione della potenzialità ammessa nell'attuale comparto Lm1 avente le analoghe destinazioni di cui all'art. 73, comma 2, lett. I) della l.r. 11/1998 (*destinazione ad attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture*);
- c) la ridefinizione delle aree a parcheggio pubblico previste dal PRG in cessione al Comune, in esecuzione dell'Accordo di Programma stipulato tra Comune di Aosta e Regione Valle d'Aosta, al fine di permettere la localizzazione prevista alla precedente lettera a) mantenendo invariata la quantità prevista in dismissione;

- d) l'individuazione specifica delle aree a parcheggio pubblico previste in cessione di cui alla precedente lettera c) attraverso l'apposizione del relativo simbolo dell'area per servizi "pa" sulle aree in questione.

Gli interventi resi possibili dalla presente variante dovranno in ogni caso essere coerenti con le prescrizioni di cui all'articolo 43 delle NA del Piano Tutela delle Acque (PTA).

## **2.2.2 Definizione, ai sensi dell'art. 48, comma 7bis, l.r. 11/1998, della normativa urbanistica relativa alle sottozone Bc16, Ba66 e Ba84, già disciplinate da Piani Urbanistici di Dettaglio d'iniziativa privata a suo tempo approvati e di cui sono scaduti i termini di validità**

Nelle date 29/05/2007, 27/05/2008 e 25/11/2009 sono stati approvati tre PUD d'iniziativa privata interessanti rispettivamente un'area in corso Ivrea (sottozona Ba84), una in regione Borgnalle (sottozona Bc16) e un'area in via Federico Chabod (sottozona Ba66).

Ai sensi dell'art. 48, commi 7 e 7bis, della l.r. 11/98, essendo trascorsi dieci anni dall'entrata in vigore dei citati PUD, l'efficacia degli stessi è venuta meno e risultano 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.

Il livello di attuazione dei PUD è differente nei tre casi:

- 1) Il PUD in corso Ivrea (sottozona Ba84) è stato realizzato totalmente; tuttavia rimane possibile nell'ambito della sottozona un intervento di nuova costruzione all'interno di un lotto che, pur non essendo compreso nel perimetro del PUD approvato, era regolato, ai sensi dell'art. 49, comma 1, della l.r.11/98, da prescrizioni dello stesso e per tale motivo sottoposto alle norme di cui all'art. 48, comma 7bis, della stessa legge regionale.
- 2) Il PUD in regione Borgnalle (sottozone Ba91, Ba92 e Bc16) è stato realizzato per circa l'80% e rimane da attuare soltanto il comparto relativo alla sottozona Bc16.
- 3) Il PUD in via Federico Chabod (sottozona Ba66) non ha avuto nessuna attuazione e non è stata sottoscritta nemmeno la convenzione attuativa.

Le modalità di applicazione dell'art. 48, comma 7bis, della l.r. 11/98 saranno quindi diversi nei tre casi:

- 1) Nella sottozona Ba84, ove le previsioni del PUD hanno avuto la loro completa realizzazione, le modifiche normative previste sono finalizzate a permettere lo sfruttamento edilizio previsto dall'originario strumento attuativo per le parti comprese nella sottozona, ma non partecipanti al PUD. Nello specifico si riconfermano le previsioni date dallo strumento decaduto permettendo l'utilizzo delle potenzialità edificatorie previste nella sottozona attraverso l'attuazione diretta con permesso di costruire.

- 2) Nella sottozona Bc16 si ritiene ammissibile il mantenimento delle previsioni e dei diritti edificatori già contenuti nel PUD approvato in data 27/05/2008; l'adempimento sarà perciò limitato a confermare le potenzialità espresse dal PUD decaduto relativa alla citata sottozona, peraltro già oggetto di un permesso di costruire rilasciato ma non attuato.

Per quanto riguarda alle altre sottozone comprese nel perimetro del PUD che sono invece state realizzate (sottozone Ba91, Ba92), le stesse saranno inserite tra le sottozone definite "Insediamenti esistenti in area urbana", normate dall'art. 19 delle NTA, e prive di capacità edificatoria (in quanto già sfruttata nell'attuazione del PUD).

In riferimento agli equilibri funzionali verificati dal PRG, ogni intervento realizzato 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; e anche l'attuazione della rimanente parte nella sottozona Bc16 opererà con le modalità già previste e contribuirà al mantenimento degli equilibri funzionali previsti dal piano generale.

Nel ripristinare la potenzialità edificatoria della sottozona, nel quadro dell'adeguamento dei parametri edilizi alle linee guida dei provvedimenti attuativi di cui alla delibera di Consiglio Regionale n. 421 del 28/02/1999, la denominazione della sottozona acquisirà la sigla Ba133 per mantenersi coerente con i contenuti del permesso edilizio già rilasciato nel quadro dell'attuazione del PUD decaduto.

- 3) Nella sottozona Ba66, che non ha avuto nessuna attuazione, si ritiene opportuno mantenere la previsione urbanistica generale data dal PRG prima dell'approvazione del PUD scaduto, lasciando quindi la possibilità di una nuova pianificazione attuativa da parte dei privati per l'intera sottozona con le medesime previsioni. Sugli edifici esistenti e classificati, compresi all'interno dell'area classificata F1, si potrà intervenire: i) sugli edifici classificati B con le prescrizioni di cui all'art. 13 delle NTA; ii) sugli edifici classificati C secondo la normativa regionale vigente, anche nelle more della predisposizione di un nuovo strumento attuativo.

Una ripianificazione più profonda e trasformativa, con interventi anche sugli indici e le funzioni da insediare, potrà essere analizzata e affrontata più approfonditamente in sede di riconsiderazione del PRG prevista dall'art. 19 della l.r. 11/98.

Gli interventi resi possibili dalla presente variante dovranno in ogni caso essere coerenti con le prescrizioni di cui all'articolo 19 delle NA del Piano Tutela delle Acque (PTA).

### **2.2.3 Modifica normativa relativa ai parametri delle distanze applicabili alla sottozona Ca04**

La presente variante interviene a modificare, all'interno della sottozona Ca04, i parametri di distanza, attualmente individuati dal PRG vigente, rispetto alla strada regionale di Excenex, pari a 14 metri dall'asse della stessa, che opera quale tutela paesaggistica della visuale.

Tale situazione, in un caso particolare evidenziato con istanza acquisita al prot. n. 50162 del 09/10/2019, inibisce sostanzialmente l'edificazione di un lotto specifico poiché gravato, oltre dal suddetto vincolo, anche dalla presenza di un elettrodotto che comporta l'applicazione delle relative fasce di rispetto.

Con l'istanza di cui sopra viene evidenziato come l'edificazione ad una distanza inferiore ai 14 metri dall'asse strada regionale di Excenex previsti dalle norme attuali, accompagnato dal controllo dell'altezza massima ammissibile rispetto alla quota della strada regionale, non comporti pregiudizio o danno alla visuale tutelata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 13 comma 11 delle NTA del PRG vigente, facendo notare come, in relazione alla presenza di edifici esistenti nelle vicinanze, l'edificazione secondo le nuove norme non incida in maniera peggiorativa rispetto ai coni di visuale.

Rilevato, anche attraverso la documentazione di fotoinserimento consegnata, che la modifica in riduzione dei parametri di distanza dall'asse della strada regionale non danneggi il vincolo paesaggistico esistente, si ritiene quindi possibile procedere alla variante normativa che renda possibile l'edificazione del lotto altrimenti di fatto inedificabile.

Nella sostanza la modificazione che si intende introdurre all'art. 13, comma 11, delle NTA del PRG vigente consiste nel permettere una riduzione a *9,00 metri della distanza di zona, qualora l'altezza massima dell'edificio non sia superiore di 2,00 metri rispetto al piano stradale.*

#### **2.2.4 Modifica normativa relativa ai tipi di intervento ammessi sugli edifici classificati E2 e E4 all'interno della sottozona Aa01**

Con sentenza nr. 50/2017 pubblicata in data 10/08/2017 il TAR Valle d'Aosta, nell'accogliere un ricorso relativamente ad un caso di esecuzione di opere in assenza di titolo abilitativo, ha annullato anche una norma di piano regolatore concernente l'argomento del contendere che regolava i tipi di intervento ammessi sugli edifici classificati E2 e E4 all'interno della sottozona Aa01.

In tale contesto si rende quindi necessaria la riformulazione del comma 3 lett. d) dell'art. 17 delle vigenti NTA, al fine di colmare il vuoto normativo venutosi a creare all'interno delle NTA stesse, prevedendo, come stabilito dalla sentenza sopra citata, per gli edifici di tipo E2 e E4, l'ammissibilità di interventi fino alla straordinaria manutenzione in modo da garantire il diritto al privato la possibilità di fruire, e di continuare a fruire, del bene di proprietà.

Gli interventi resi possibili dalla presente variante dovranno in ogni caso essere coerenti con le prescrizioni di cui all'articolo 19 delle NA del Piano Tutela delle Acque (PTA).

#### **2.2.5 Riclassificazione di alcuni edifici**

Nel corso degli ultimi anni sono pervenute alcune istanze richiedenti la riclassificazione di alcuni edifici. L'Amministrazione Comunale ha quindi ritenuto opportuno valutare tali istanze nell'occasione della presente variante, fermo restando che in sede delle future operazioni di riconsiderazione del PRG previste dall'art. 19 della l.r. 11/98 si potrà

procedere ad una più organica revisione degli edifici classificati all'interno del PRG vigente.

Gli edifici per i quali è stata richiesta la riclassificazione sono i seguenti:

n.	Località	Dati catastali	Sottozona	Classificazione	Istanza
1	Via Esperanto	Fog 38, n. 108	Ba81	B5	prot. 66633 del 22/12/2015
2	Via Croix de Ville	Fog. 41, n.221-226	Aa01	B5	prot. 6522 del 04/02/2016
3	Via De Lostan	Fog 40, n. 25, sub 1	Aa01	E2a	prot. 21178 del 18/04/2018

Le tre istanze sono state valutate e, anche attraverso un confronto con l'organo di tutela e un sopralluogo congiunto, sono state assunte le seguenti determinazioni:

Edificio n. 1 – Via Esperanto. A seguito di sopralluogo si è rilevato come lo stato dell'edificio esistente mantenga e giustifichi la classificazione vigente. Il recupero effettuato negli ultimi anni mantiene un grado di coerenza con le caratteristiche che avevano a suo tempo motivato la classificazione (edificio con tipologie tipiche degli anni '40, testimonianza dell'edilizia dell'epoca). La declassificazione metterebbe a rischio la leggibilità e il valore che l'edificio ancora mantiene, e che sono stati in realtà valorizzati dai recenti interventi di restauro. Tale leggibilità potrebbe inoltre venire compromessa dalle possibilità di incrementi edificatori che, attraverso la declassificazione, si renderebbero possibili in base alle leggi regionali. Si conferma anche la presenza del vincolo F1 sull'area di pertinenza.

Edificio n. 2 – Via Croix de Ville. A seguito di sopralluogo si è rilevato come l'edificio è compreso nel quadrilatero che coinvolge il cortile interno afferente al tempio valdese: per tale motivo si è ritenuto opportuno non procedere a riclassificazione per coerenza del complesso edilizio. Tale scelta nasce anche dal fatto che gli edifici hanno già avuto in buona parte interventi di recupero e, con la nuova classificazione, acquisirebbero possibilità di incrementi edificatori che potrebbero avere effetti negativi su tutto il gruppo degli edifici affacciati sul cortile interno.

Edificio n. 3 – Via De Lostan. Si sono verificate le motivazioni alla riclassificazione sollevate dal privato; in particolare si è riscontrato come in effetti il principale corpo in demolizione, costituito da un vecchio fabbricato su due piani fuori terra, sia edificato su dei locali, parzialmente interrati, dove viene esercitata da molti anni un'attività di ristorazione: si è rilevata quindi un'incongruenza tra l'indicazione della demolizione e le funzioni in atto. A seguito di sopralluogo si è inoltre rilevato come l'impostazione della demolizione totale degli edifici in questione, derivante dai vecchi strumenti urbanistici, presenti alcuni problematiche di non secondaria importanza:

- la natura della via De Lostan come via medievale verrebbe danneggiata dalla scelta di demolizione totale;
- l'edificio oggetto della richiesta di riclassificazione, ancorché di limitato valore storico e architettonico, presenta caratteristiche più che pregevoli dal punto di vista tipologico e testimoniale del tessuto edificato del Centro Storico;

- la demolizione degli edifici previsti presenterebbe problematiche di ricomposizione per le facciate cieche che verrebbero a determinarsi sugli edifici limitrofi dove attualmente insistono.

Alla luce di quanto rilevato e delle valutazioni sugli edifici esistenti si ritiene accoglibile la modificazione della classificazione degli edifici compresi all'interno del cortile al fine di rendere possibile un intervento riqualificazione complessiva del cortile e del complesso degli edifici.

Nello specifico gli edifici classificati E2a verranno riclassificati Cd e gli edifici E4 verranno riclassificati E3. È stato altresì rilevato che uno dei fabbricati indicati in demolizione è in realtà non più esistente e sarà eliminato dalla cartografia. L'area del cortile sarà riclassificata F2 per coerenza con la presenza dell'edificio Cd.

Tutti gli interventi resi possibili dalla presente variante dovranno in ogni caso essere coerenti con le prescrizioni di cui all'articolo 19 delle NA del Piano Tutela delle Acque (PTA).

## **2.2.6 Riduzione di un'area classificata di interesse paesaggistico sita in via Guido Rey**

La problematica in questione è stata sollevata, con nota acquisita agli atti al prot. n. 60431 del 3/12/2019, dagli abitanti di un complesso residenziale recentemente ristrutturato all'interno dal Centro Storico confinante con l'intervento di realizzazione dell'edificio scolastico per l'istruzione superiore realizzato nel 2020 in via Federico Chabod (liceo scientifico).

L'istanza lamenta la mancanza di posti auto di pertinenza dell'edificio recentemente recuperato e successivamente, con nota prot. 3804 del 25/1/2022, viene evidenziato come parte delle aree di proprietà dei richiedenti abbia perso le caratteristiche che ne giustificavano la sua classificazione come area di pregio paesaggistico (F1) a seguito dell'intervento di costruzione dell'istituto scolastico adiacente.

Le considerazioni dei privati risultano fondate e la declassificazione della parte di proprietà adiacente alla proprietà regionale recentemente edificata non compromette la tutela paesaggistica dell'ambito in oggetto.

La declassificazione permetterebbe l'utilizzo, sulla base degli interventi già ammessi dal PRG vigente, di una porzione di area di pertinenza dei fabbricati come spazi di sosta a servizio degli stessi.

La modifica consiste quindi nella ridefinizione dei limiti delle aree classificate F1 recependo le indicazioni formulate dall'organo di tutela in sede di parere di VAS a proposito del mantenimento di una fascia di tutela di 5 m. rispetto al muro del cimitero di Sant'Orso.

Gli interventi resi possibili dalla presente variante dovranno in ogni caso essere coerenti con le prescrizioni di cui all'articolo 43 delle NA del Piano Tutela delle Acque (PTA).

### 3. REPERTORIO MODIFICAZIONI AGLI ELABORATI DI PIANO

Le modificazioni introdotte con la presente variante incidono:

- sui seguenti elaborati cartografici del PRG vigente indicati all'art. 2 comma 1 delle NTA: P4, P5, C1, C2, C3, C4, C5, D1 e D2; secondo il prospetto riassuntivo degli elaborati modificati riportati nella successiva tabella;
- sulle Norme Tecniche di Attuazione., così come riportate al successivo capitolo 8 della presente relazione.

Prospetto riassuntivo degli elaborati che risulteranno modificati a seguito della presente variante.

ELABORATO	TITOLO	TAVOLE MODIFICATE A SEGUITO DELLA VARIANTE
<b>P4</b>	TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE DEI SERVIZI E DELLA VIABILITÀ - scala 1:5.000	5.6
<b>P5</b>	TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE DEI SERVIZI E DELLA VIABILITÀ - scala 1:2.000	2.8 - 2.9
<b>C1</b>	CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI AOSTA - scala 1:1.000	1.1 - 1.2
<b>C2</b>	ELEMENTI INTEGRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL CENTRO STORICO DI AOSTA - scala 1:1.000	1.1 - 1.2
<b>C3</b>	ANALISI DELLA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI TIPO A e B DEL CENTRO STORICO DI AOSTA - scala 1:2.000	2.10
<b>C4</b>	ANALISI DELLA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI TIPO C, D ed E DEL CENTRO STORICO DI AOSTA - scala 1:2.000	2.10
<b>C5</b>	ANALISI DELLA CLASIFICAZIONE DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE DEL CENTRO STORICO DI AOSTA - scala 1:2.000	2.10
<b>D1</b>	ZONIZZAZIONE E RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA - scala 1:5.000	5.6
<b>D2</b>	VIABILITÀ - scala 1:5.000	5.6

Nel successivo capitolo 8 sono puntualmente riportate, attraverso appositi stralci, le modificazioni introdotte dalla presente variante.

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

Le aree interessate dalla presente variante ricadono tutte nel sistema ambientale "urbano" tranne la variante di cui al precedente paragrafo 2.2.3 che è inserita nel sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo integrato.

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**

Gli articoli delle NAPTP che hanno attinenza con la presente variante sono: l'art. 23, relativo ai servizi, l'art 24, relativo all'attuazione di zone edificabili; l'art. 36 relativamente all'attuazione degli agglomerati di interesse storico, artistico documentario o ambientale.

Per quanto concerne i contenuti della presente Variante, le variazioni introdotte riguardanti gli art. 35 e 36 sono state concertate coi competenti organi di tutela sia nel corso delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), svoltasi ai sensi del comma 5 dell'art. 12bis della l.r. 11/98, sia nell'ambito dell'espressione del parere di competenza della Soprintendenza ai Beni Culturali, previsto dall'art.16, comma 2, della l.r. 11/98.

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 all'art. 7, comma 5, 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 del PTP concorrendo nel complesso, per quanto riguarda le correlazioni con l'art. 36 delle NAPTP, al mantenimento e alla valorizzazione delle specificità storico/artistiche del territorio e del paesaggio, 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: si ritiene che i risultati delle analisi effettuate riportino, complessivamente, una valutazione di trascurabile effetto ambientale indotto dalla variante non sostanziale.

## **7. DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE MISURE PREVISTE PER RIDURRE, COMPENSARE O ELIMINARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE**

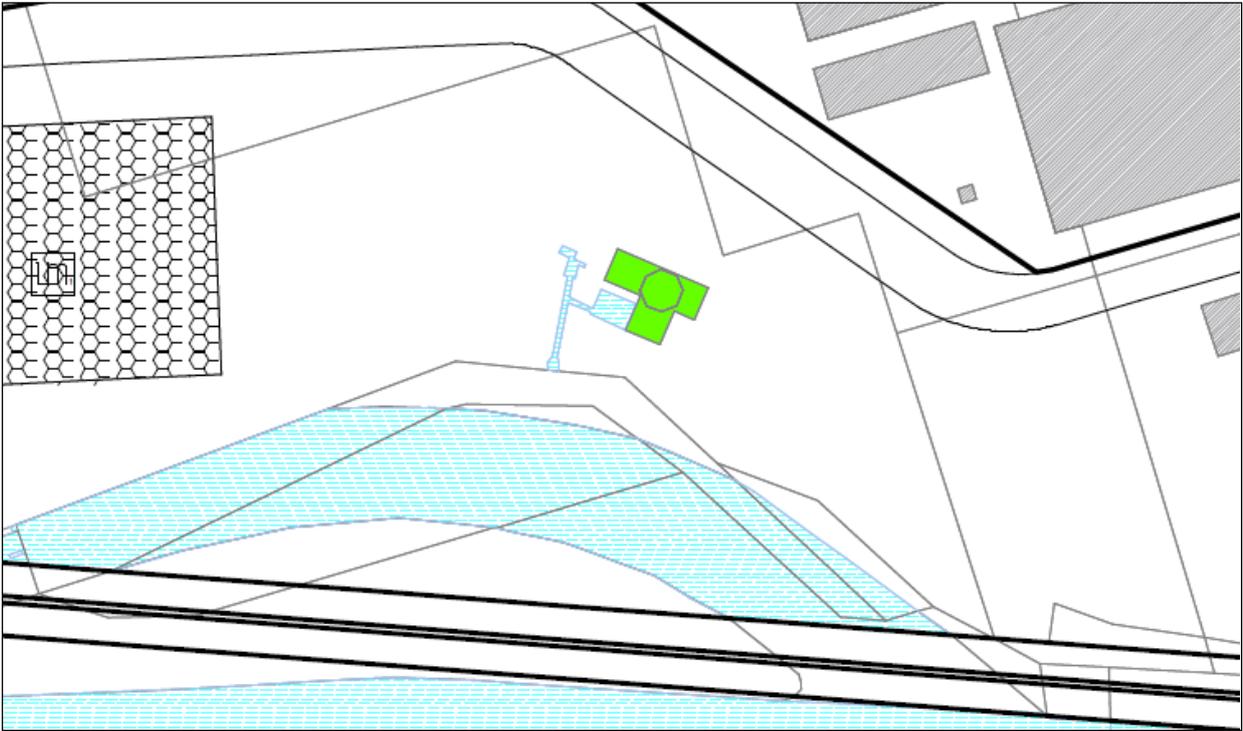
Anche in questo caso si rimanda al contenuto del "Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS" redatto in attuazione dell'art. 8 della l.r. 12/2009 in cui le conclusioni, anche considerando il contenuto del precedente punto 5, non rilevano necessità di misure di riduzione, compensazione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

## **8. STRALCI NORMATIVI E CARTOGRAFICI RIFERITI ALLE MODIFICAZIONI INTRODOTTE CON LA PRESENTE VARIANTE**

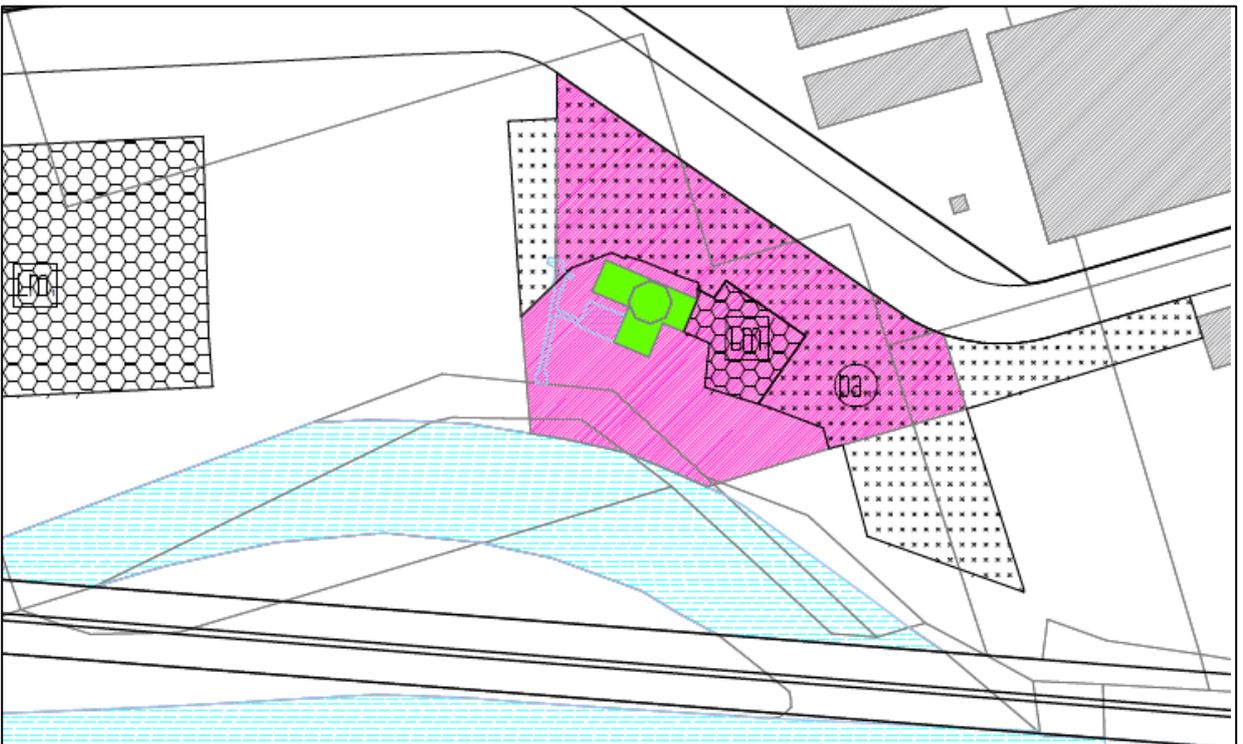
Si riportano di seguito gli stralci relativi alle modificazioni introdotte con la presente variante, le variazioni alle Norme Tecniche d'Attuazione sono evidenziate nel testo in colore verde.

**8.1 Modifica alle modalità attuative della sottozona Db01, comparto Lm1 e “Torre Piezometrica”**

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA:



**TAVOLA P5 - PRG VIGENTE**



**TAVOLA P5 – VARIANTE PROPOSTA**

Verranno adeguate di conseguenza anche le Tav. P4, D1 e D2.

## MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE:

### ARTICOLO 13

#### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA, STORICO-CULTURALE E ARCHEOLOGICA

..... Omissis.....

4. Gli edifici «documento» non compresi nelle zone Aa, Ac, Ae e Af sono soggetti alla tutela del combinato disposto l.r. 56/83, artt. 5, 8, e del D.Leg.vo 22.01.2004 n. 42 .

Su tali edifici sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e restauro, previa indagine storica e stratigrafica preliminare. La redazione del progetto deve quindi fondarsi sui dati di conoscenza dell'oggetto di trasformazione, trasposti in un rilievo grafico e fotografico di scala adeguata e illustrati nella relazione di accompagnamento. L'esecuzione dei lavori deve coinvolgere uno o più edifici o parti di edifici da cielo a terra e prevedere l'adozione di materiali della tradizione specifica e l'applicazione di tecniche costruttive tradizionali storiche.

Le aree di pertinenza, **fatto salvo quanto previsto dal paragrafo 2.9 del successivo art.25 delle presenti norme,** sono inedificabili e sono sottoposte alla norma di cui al comma 5 lett. c) del successivo art. 18; sui bassi fabbricati ivi insistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria.

E' altresì consentita la demolizione e la ricostruzione a pari volumetria dei bassi fabbricati esistenti anche su diverso sedime all'interno della stessa area a condizione che tale intervento rappresenti un adeguamento alle tipologie e caratteristiche dell'edificio "monumento" in modo da eliminare il fattore di contrasto, e quando il volume non comprometta la piena leggibilità del monumento stesso

..... Omissis.....

### ARTICOLO 25

#### ZONE D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

..... Omissis.....

#### 2.1

La sottozona Db01\* è destinata ad attività produttive (industria, artigianato produttivo, centri e laboratori di ricerca, centri sviluppo di nuove tecnologie) e di servizio ad esse connesse o collegate (a titolo esemplificativo e non esaustivo: servizi di ristorazione, servizi bancari, professionali e formativi), ivi compresi gli impianti di servizio infrastrutturale, nonché ad altre attività comprese nelle categorie di destinazioni d'uso dell'articolo 73, comma 2, lett. e), h), e m) della l.r. 11/1998.

La parte della sottozona Db01\* individuata sulle tavole “D1” e “P4” con apposito retino ed il simbolo “Lm1” è destinata, oltre alle destinazioni previste nella sottozona, anche alla localizzazione di attività terziarie per il tempo libero e servizio alla persona di cui all’art. 9, comma 10, delle NTA del PRG vigente, nonché quelle di cui all’articolo 73, comma 2, lett. l) della l.r. 11/1998, nella misura massima di **5.000 4.700** mq di superficie coperta. Detta superficie non concorre al calcolo della percentuale per le attività di servizio connesse alle attività produttive (15%) indicata al paragrafo 2.2.

Le parti della sottozona Db01\* individuate sulle tavole “D1” e “P4” con apposito retino e i simboli “Lm2” e “Lm3” sono destinate, oltre alle destinazioni previste nella sottozona, anche alla localizzazione di attività industriali, artigianali di servizio, ad impianti e attrezzature di interesse generale, nonché ad altre attività svolte da consorzi artigiani così come definiti dalla disciplina regionale vigente in materia e comprese nelle categorie di destinazioni d’uso dell’articolo 73, comma 2, lett. e) della l.r. 11/1998.

..... Omissis.....

## 2.9

Sulla torre piezometrica e **sull'edificio sottostante sui corpi di fabbrica esistenti alla base della stessa, compatibilmente con le esigenze di tutela storico-architettonica e oggetto di puntuale valutazione vincolante da parte della Soprintendenza per i beni e le attività culturali,** sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e di recupero in funzione del ripristino degli impianti idrici, elettrici e telecomunicativi in essi ubicati e dell'utilizzo del complesso per manifestazioni culturali e ludico-ricreative di interesse pubblico. **Sull'area adiacente, individuata sulle tavole “P4” e “P5” con apposito retino ed il simbolo “Lm7”, compatibilmente con le esigenze di tutela della percezione e del decoro del bene documentale vincolato (torre piezometrica e corpi di fabbrica esistenti alla base della stessa), gli interventi assentiti dalla presente norma, sono oggetto di puntuale parere vincolante da parte della Soprintendenza per i beni e le attività culturali.**

Su tale area Lm7 è ammessa, oltre alle destinazioni previste nella sottozona, anche la localizzazione di attività terziarie per il tempo libero e servizio alla persona di cui all’art. 9, comma 10, delle NTA del PRG vigente, nonché quelle di cui all’articolo 73, comma 2, lett. l) della l.r. 11/1998, tramite nuova edificazione nella misura massima di 300 mq di superficie coperta. Detta superficie non concorre al calcolo della percentuale per le attività di servizio connesse alle attività produttive (15%) indicata al paragrafo 2.2.

Al fine di garantire il corretto inserimento del nuovo volume rispetto al bene documentale adiacente l’intervento, di nuova edificazione ammesso nell’area “Lm7” ubicata all’interno dell’area di tutela classificata F1 individuata in cartografia, dovrà, rispettare le seguenti prescrizioni:

- **Per il nuovo edificio è ammesso un unico piano fuori terra di altezza massima in ogni caso non superiore a 4 metri rispetto al piano di campagna di progetto;**
- **in sede progettuale la quota del piano esterno dal quale emerge l’edificio dovrà essere individuata in diminuzione rispetto all’attuale piano di campagna, compatibilmente con la presenza del capping protettivo esistente nell’area;**
- **la tipologia edilizio-architettonica, i materiali di finitura, l’articolazione volumetrica e gli ingombri del nuovo volume saranno oggetto di puntuale parere vincolante da parte della Soprintendenza per i beni e le attività culturali.**

Affinché sia possibile garantire la tutela di percezione e di decoro nell'intorno e nei pressi della torre piezometrica sono, altresì, da sottoporre a parere vincolante della Soprintendenza per i beni e le attività culturali tutti gli interventi (aventi carattere permanente o temporaneo) fuori terra che insistano all'interno dell'area F1 di pertinenza del bene di valore documentario.

..... Omissis.....

**8.2 Definizione, ai sensi dell'art. 48, comma 7bis, l.r. 11/1998, della normativa urbanistica relativa alle sottozone Bc16, Ba66 e Ba84 già disciplinate da Piani Urbanistici di Dettaglio d'iniziativa privata a suo tempo approvati e di cui sono scaduti i termini di validità**

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA SOTTOZONA Ba84:

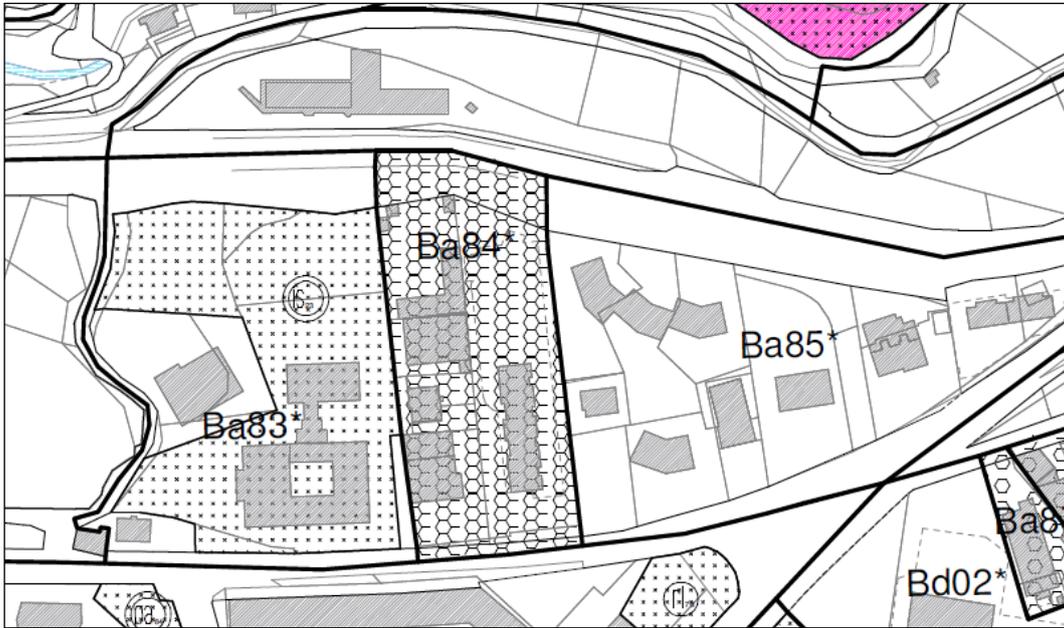


TAVOLA P5 - PRG VIGENTE



TAVOLA P5 - VARIANTE PROPOSTA

## MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE SOTTOZONA Ba84:

Le modifiche alle NTA consistono nella conferma delle previsioni del PRG vigente eliminando i riferimenti all'obbligo di PUD in quanto lo stesso è nel frattempo stato realizzato. Le modificazioni risultano pertanto quelle sotto riportate:

..... Omissis.....

### ARTICOLO 19 ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREA URBANA

..... Omissis.....

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

						<p>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.</p> <p>E' ammissibile in sede di PUD la realizzazione di vani totalmente interrati sottostanti l'area classificata di pregio (F1).</p> <p>Per gli edifici classificati E1 all'interno dell'area F1 è ammessa la ristrutturazione.</p>
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	Titolo VI Capo II della L.r.11/98	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)	

..... Omissis.....

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA SOTTOZONE Bc16, Ba91 e Ba92:



TAVOLA P5 - PRG VIGENTE

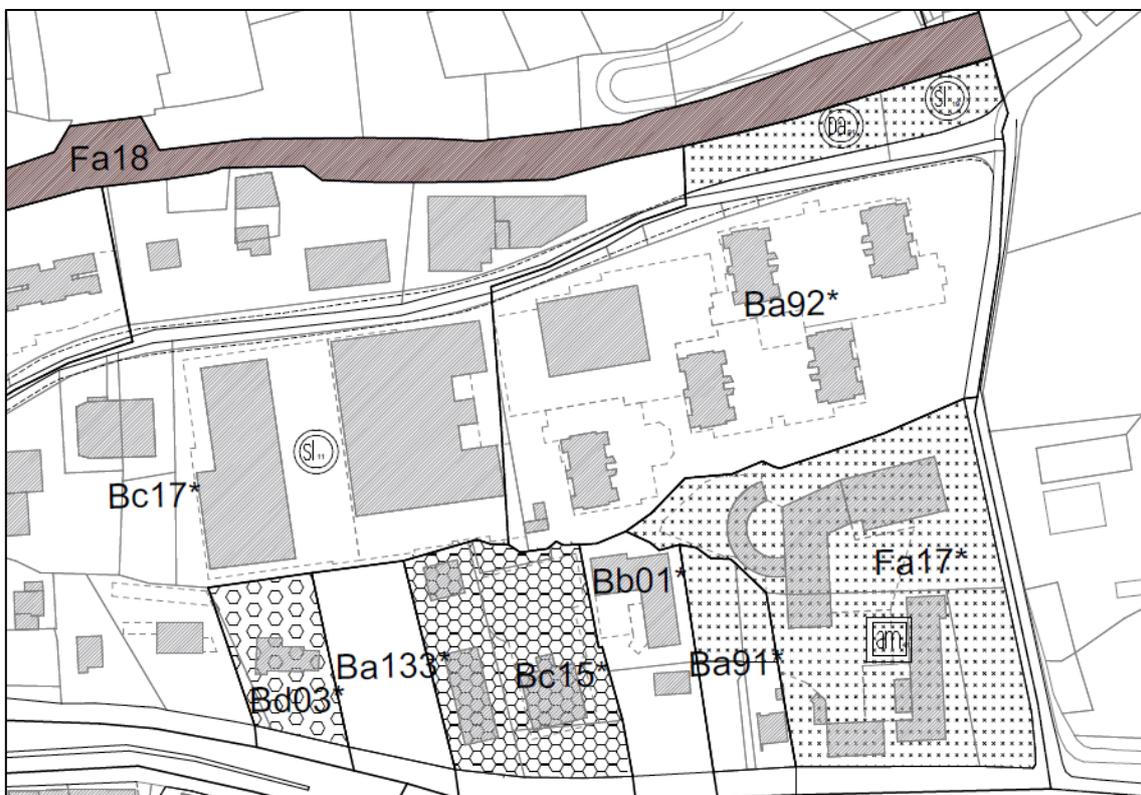


TAVOLA P5 - VARIANTE PROPOSTA

Verranno adeguate di conseguenza anche le Tav. P4, D1 e D2.

## MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE SOTTOZONE Bc16, Ba91 e Ba92:

..... Omissis.....

### ARTICOLO 8

#### DEFINIZIONI

..... Omissis.....

**16. SUPERFICIE SVILUPPATA DI PAVIMENTO (SP).** Sommatoria di tutte le superfici coperte ai diversi piani (fuori terra) dell'edificio (compresi i soppalchi di interpiano e i sottotetti abitabili) al lordo delle murature di divisione delle parti escluse dal calcolo della stessa SP e al netto di:

- porticati e pilotis
- logge, balconi, terrazze
- parti di sottotetti di altezza netta interna non superiore a m. 1.80
- a. vani scala, vani corsa impianti di sollevamento verticali.

Tale definizione si applica esclusivamente alle norme relative alle sottozone di cui al punto b) comma 2 dell'art.22, e dell'art.25, della sottozona Ba133, nonché per la realizzazione dei manufatti di cui all'art.14

..... Omissis.....

..... 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, Ba91, Ba92, 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.

..... 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, Ba94, Ca08, Ba87, Ba129, Ba16, Ba133, Bc15, Bc12, Ba132, Ba91, Bd3
  - b) comprese nella AT2 (Puchoz): Ba76, Ba78, 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 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, Ba94, Ca08, Ba87, Ba129, Be16, Bc15, Bc12, Ba132, Ba91, Bd3	0,71	20,00	6
	Ba133	2380 mq complessivi (SP)		
AT 2 Puchoz	Ba76	0,83	20,00	6
	Ba78,	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.....

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		
	Ba94		
	Ca08		
	Ba87		
	Ba129		
	Bc16 Ba133		Distanza minima dal confine della strada m. 15 - Titolo abilitativo diretto - Dismissione di cui al comma 8 lett. a) già avvenuta con deliberazione di C.C. 36 del 27/05/2008
	Bc15		Distanza minima dal confine della strada m. 15
	Bc12		
	Ba132		
	Bd 3		Distanza minima dal confine strada m. 15
AT 2 Puchoz	Ba 94		Distanza minima dal confine strada m. 15
	Ba76	40%	
	Ba78	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

..... Omissis.....

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA SOTTOZONA Ba66 (Tav C1 Classificazione edifici):



TAVOLA C1 - PRG VIGENTE



TAVOLA C1 - VARIANTE PROPOSTA

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE SOTTOZONA Ba66:

..... Omissis.....

ARTICOLO 19  
ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREA URBANA

..... Omissis.....

7. 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

						<p>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.</p> <p>E' ammissibile in sede di PUD la realizzazione di vani totalmente interrati sottostanti l'area classificata di pregio (F1).</p> <p>Per gli edifici classificati E1 all'interno dell'area F1 è ammessa la ristrutturazione.</p> <p>Gli interventi sugli edifici classificati B, C ed E2ac sono sottoposti alle prescrizioni di cui al precedente art. 17.</p> <p>Sull'edificio classificato E2d sono possibili, previo parere vincolante della Soprintendenza per i beni e le attività culturali, interventi di riqualificazione con la riduzione di altezza e il recupero (ristrutturazione) delle parti strutturali più integre e rappresentative della struttura edilizia, nell'ottica del corretto inserimento ai fini della valorizzazione dell'edificio classificato B3 posto a sud.</p>
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)	

..... Omissis.....

### 8.3 Modifica normativa relativa ai parametri delle distanze applicabili alla sottozona Ca04

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA:

La presente variante non comporta modifiche cartografiche.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE:

..... Omissis.....

#### ARTICOLO 13

#### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA, STORICO-CULTURALE E ARCHEOLOGICA

..... Omissis.....

11. A protezione della visuale avente importanza paesaggistica, individuata nella carta P1 del Piano, si debbono osservare le seguenti particolari prescrizioni:
- Nella sottozona Eg26 non sono consentite edificazioni fuori terra. Ogni intervento sia edilizio, sia infrastrutturale, deve inserirsi nel contesto paesaggistico senza alterare le visuali, la morfologia e la percezione visiva del paesaggio;
  - Gli interventi eventualmente ammessi nelle sottozone Ee03 ed Ee04 debbono inserirsi nel contesto paesaggistico senza alterare le visuali, la morfologia e le percezioni visive del paesaggio;
  - Nella sottozona Ca04 le edificazioni debbono mantenere una distanza dalla strada regionale di Excenex pari a mt 9,00, qualora l'altezza massima dell'edificio non sia superiore alla quota del piano stradale incrementata di m 2,00 e misurata ortogonalmente all'asse stradale, o pari a mt 14 dall'asse stradale nel caso l'altezza massima dell'edificio sia superiore a quella precedentemente fissata. L'altezza degli edifici non deve superare in ogni caso la quota raggiunta dagli edifici già attualmente esistenti
  - Ogni richiesta di intervento di cui alle precedenti lettere deve essere accompagnata da una simulazione fotografica che permetta di valutare l'ammissibilità dell'intervento e l'assenza di impatti sulla visuale panoramica.

..... Omissis.....

## 8.4 Modifica normativa relativa ai tipi di intervento ammessi sugli edifici classificati E2 e E4 all'interno della sottozona Aa01

### MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA:

La presente variante non comporta modifiche cartografiche.

### MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE:

..... Omissis.....

#### ARTICOLO 17

#### CENTRO STORICO DI AOSTA

..... Omissis.....

3. Nel Centro Storico sono sempre ammessi, purché non realizzati su edifici per i quali è prescritta la sola demolizione, gli interventi di manutenzione e restauro, così come definito al punto 5, lettera a), del paragrafo D dell'allegato A delle disposizioni attuative della legge regionale 6 aprile 1998, n° 11; inoltre, sulla base delle categorie degli edifici, sono ammessi i seguenti tipi di intervento estesi almeno all'intera unità minima di intervento; gli interventi stessi devono rispettare le disposizioni e le precisazioni connesse ai tipi delle parti che presentano interesse ai sensi delle precedenti norme:

..... Omissis.....

- c) negli edifici di categoria **E1** sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia :
- per le fronti di tipo **a** e le corti ed i giardini di tipo **a** sono ammessi interventi fino al restauro;
  - per i sistemi distributivi di tipo **a** e le corti ed i giardini di tipo **b** e **c** è ammesso fino al risanamento conservativo con l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici tradizionali;  
su tali edifici, è ammesso l'uso di materiali moderni, per la formazione dei serramenti, alla esclusiva condizione che la dimensione dei montanti e delle traverse non superi quella dei serramenti tradizionali presenti negli edifici del contesto;
- d) per gli edifici di categoria **E2** ed **E4** è prescritta la demolizione e sugli stessi è comunque possibile effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e) per gli edifici di categoria **E3**, oltre alla demolizione, sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con attenzione comunque al rispetto delle dimensioni e delle tipologie compositive presenti nel contesto e con l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici tradizionali;

## 8.5 Riclassificazione di alcuni edifici

### MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA SOTTOZONA Aa01

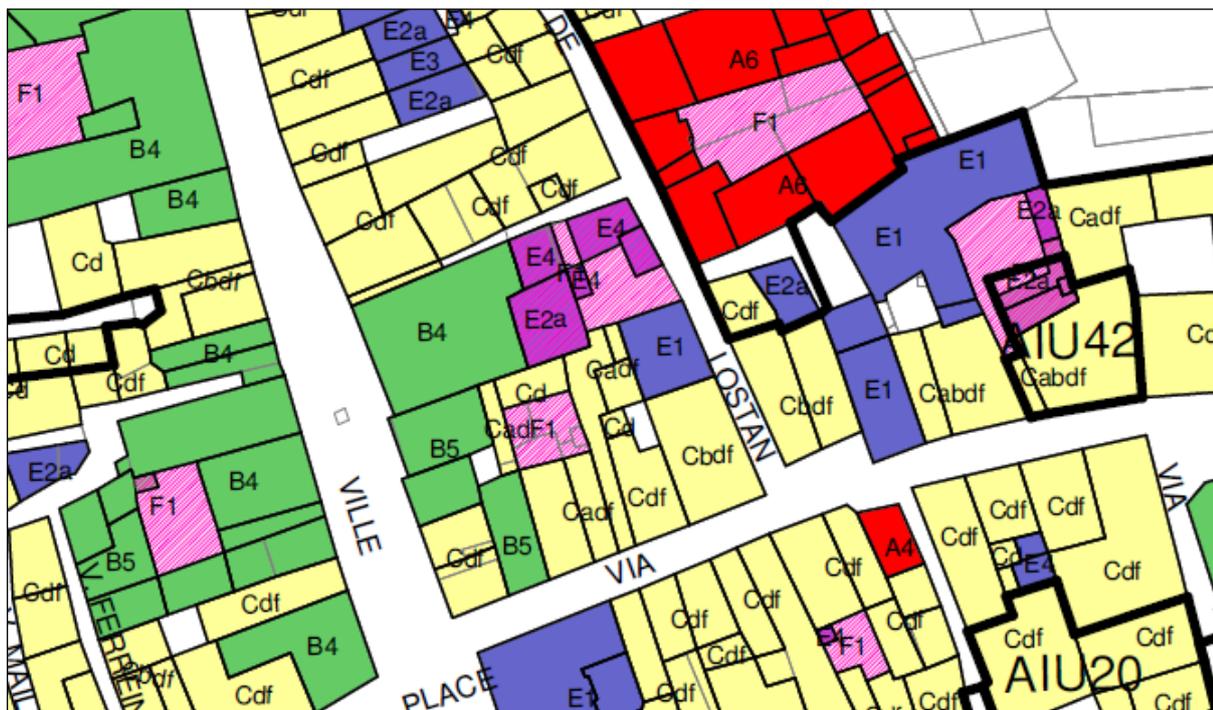


TAVOLA C1 - PRG VIGENTE

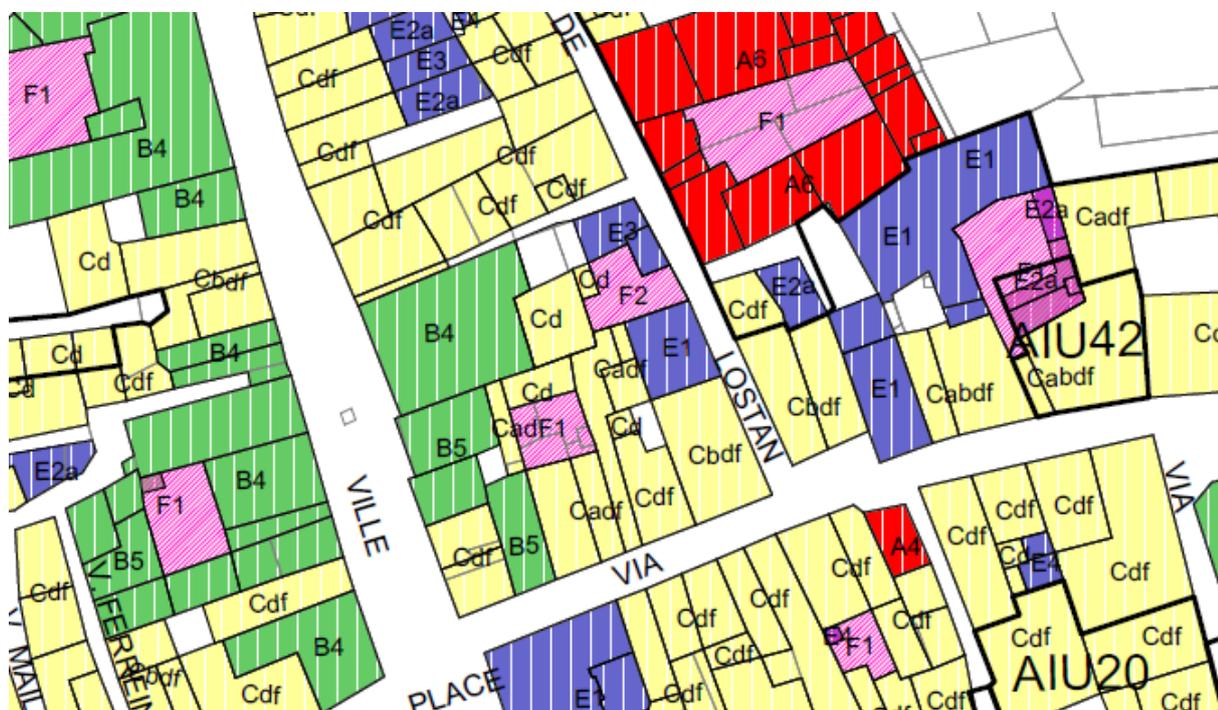


TAVOLA C1 - VARIANTE PROPOSTA

A seguito della presente modificazione verranno adeguate in coerenza anche le Tav. C2, C3 e C5,

### MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

La presente variante non comporta modifiche alle Norme tecniche d'attuazione.

## 8.6 Riduzione di un'area classificata di interesse paesaggistico sita in via Guido Rey

### MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA:

Le modifiche cartografiche sono le medesime già illustrate al precedente punto 3 relativamente alla Tav. C1 che, per maggiore chiarezza, si riportano comunque di seguito:



TAVOLA C1 - PRG VIGENTE



TAVOLA C1 - VARIANTE PROPOSTA

## MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

La presente variante non comporta modifiche alle Norme tecniche d'attuazione.