



Città di Aosta
Regione Autonoma Valle d'Aosta

Consiglio Comunale

Ville d'Aoste
Région Autonome Vallée d'Aoste

Conseil Communal

AREA-T1

Servizio: URBANISTICA

Ufficio: URBANISTICA

DELIBERAZIONE del Consiglio comunale

Seduta Ordinaria

Delibera n. **141** del **25/10/2017**

OGGETTO: AREA T1 - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE - PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE SITO IN VIA HOTEL DES MONNAIES SOTTOZONA AA01 DEL PRG VIGENTE - APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE E APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO

Alle h. 15.26 i Consiglieri comunali **presenti** per il voto sono:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| 1. MONTELEONE MICHELE | 14. GIRASOLE LUCA |
| 2. ANDRIONE ETIENNE | 15. MIGLIORIN JEANNETTE |
| 3. CENTOZ FULVIO | 16. DOSIO SARA ELENA |
| 4. MARCOZ ANTONELLA | 17. MALACRINO' ANTONINO |
| 5. DONZEL DELIO | 18. CREA ANTONIO |
| 6. LANCEROTTO VALERIO | 19. VERDUCCI PIETRO DIEGO |
| 7. MARZI CARLO | 20. SARTORE LORIS |
| 8. PARON ANDREA EDOARDO | 21. LAMASTRA GIULIANA LUCREZIA |
| 9. SORBARA MARCO | 22. MANFRIN ANDREA FABRIZIO |
| 10. ZUCCOLOTTO LUCA | 23. LOTTO LUCA GIUSEPPE |
| 11. GALASSI CRISTINA | 24. PRADELLI PATRIZIA |
| 12. BORRE JOSETTE | 25. CARPINELLO CAROLA |
| 13. CAMINITI VINCENZO | |

I Consiglieri comunali **assenti** per il voto sono:

1. FAVRE SARA
2. PRETTICO NICOLA
3. FEDI GIANPAOLO
4. SPELGATTI NICOLETTA

Presiede la seduta **MONTELEONE MICHELE**, nella sua qualità di Presidente.

Partecipa alla seduta **TAMBINI ANNAMARIA**, nella sua qualifica di Segretario Generale.



Illustra la delibera la relatrice unica Dosio.

Al termine delle richieste d'intervento,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

Con nota in data 21/04/2017, prot. n. 19872 la Soc. Manuel snc ha proposto dalla un piano urbanistico di dettaglio di iniziativa privata in via Hotel des monnaies all'interno della sottozona Aa01 (centro storico) del PRGC vigente;

L'area in questione risulta compresa, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale comunale vigente, all'interno dell'area di intervento unitario denominata AIU6 di cui la proposta di PUD realizza le indicazioni gli obiettivi e gli obblighi contenuti nella relativa scheda di attuazione contenuta nell'elaborato denominato A4;

Il Servizio Pianificazione e valutazione ambientale dell'Assessorato Regionale Territorio Ambiente aveva precedentemente, con Provvedimento Dirigenziale n. 1651 del 20/04/2016, dichiarato la non assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della proposta di PUD in oggetto;

In tale sede, considerati i contenuti della proposta di PUD, è stato suggerito di verificare sull'eventuale necessità di prevedere una variante urbanistica al PRGC, ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della l.r. n. 11/98 per l'attuazione dello stesso;

Sulla base di tale espressione e a seguito delle verifiche effettuate con l'Amministrazione Comunale i soggetti privati richiedenti hanno proposto la redazione del PUD in variante, per alcuni aspetti, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 21.06.2017 è stata adottata una variante non sostanziale al PRGC per rendere coerente la proposta dello strumento urbanistico attuativo con il PRG;

In data 27/07/2017 il Dirigente dell'Area T1 ha emesso l'attestazione prevista ai sensi dell'art. 49 comma 3, legge regionale 11/98, in ordine all'ammissibilità, completezza degli elaborati ed alla conformità al Piano Regolatore Generale comunale vigente così come modificato dalla variante non sostanziale adottata sopra citata;

La predetta delibera n. 77 del 21/06/2017, in quanto adozione di variante non sostanziale al PRG, è stata pubblicata all'Albo Pretorio e depositata in pubblica visione per 45 giorni consecutivi dal 2 agosto 2017 al 15 settembre 2017 compresi, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 16 comma 1 della l.r. n. 11 del 6 aprile 1998;

Contestualmente a tale pubblicazione, nelle more delle procedure di approvazione della citata variante, si è proceduto alla pubblicazione per lo stesso periodo, così come



previsto dal 3° comma dell'art. 49 della legge regionale 11/98, del PUD di iniziativa privata in oggetto attraverso il deposito di tutti gli atti presso l'ufficio Urbanistica e con la pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio comunale;

Con nota n. 15413/PT del 13/09/2017, prot. com. 44549 del 13/09/2017, il Dipartimento programmazione, risorse idriche e territorio - Pianificazione Territoriale - dell'Assessorato Regionale Opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica non ha formulato, ai sensi del 1° comma dell'art. 16 della l.r. n. 11/98, osservazioni di competenza nel merito della variante al PRGC in oggetto;

I contenuti della variante non sostanziale adottata con la deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 21/06/2017 risultano essere pertanto confermati nel documento adottato, denominato "Relazione di variante", che risulta altresì compreso tra gli elaborati costituenti il PUD;

Durante il periodo di pubblicazione è pervenuta rispetto alla proposta di PUD, con nota prot. n. 45192 del 15/09/2017, un'osservazione, a firma della sig.ra Jeannette Fosson, che formula alcuni rilievi circa le scelte architettoniche del PUD in particolare riguardo alla dimensione e alla localizzazione dei nuovi volumi previsti in costruzione che vengono giudicati peggiorativi rispetto alla fruizione delle visuali della cinta muraria romana richiedendo la revisione del PUD anche da parte della Soprintendenza ai beni culturali della Regione Autonoma della Valle d'Aosta;

In merito all'osservazione pervenuta si formulano le seguenti considerazioni:

- 1) La scelta progettuale sviluppata dal PUD è stata definita dal PRGC che localizzava la ricostruzione dei volumi demoliti (con potenzialità predefinita) su di un fronte di 50 metri disposto in allineamento sulla via Hotel des Monnaies.

Da questo punto di vista quindi la soluzione adottata è conforme alle scelte di pianificazione che il piano ha stabilito ritenendo, la riedificazione lungo la via, un'operazione che coniuga il mantenimento della leggibilità della viabilità medievale con l'allontanamento dell'edificato dal muro romano. Tale scelta è stata confermata in più occasioni negli incontri di concertazione con la Soprintendenza come risulta anche dal documento di risposta alle osservazioni al PRG approvato dal Consiglio Comunale nel 2008 in sede di adeguamento del PRG al PTP.

La critica sulla localizzazione dei volumi è pertanto fuori luogo rispetto al PUD in quanto è una scelta già operata dal PRG del quale il PUD è solo lo strumento attuativo.

- 2) Viene asserito che il progetto di PUD, che prevede la realizzazione del nuovo volume come riportato al precedente punto 1), "costituirà una "barriera compatta che impedirà di fatto ogni visuale verso ovest, ovvero verso le mura romane" per una lunghezza di 26 metri.

A tal proposito si segnala che attualmente la visuale, dalla via Hotel des Monnaies è di gran lunga in condizioni peggiori dal momento che è presente una barriera ininterrotta di 48 metri costituita: per 19 metri da corpi di fabbrica in muratura, 17 da recinzione cieca in legno o ferro e 12 dalla tettoia ricoperta da vegetali (la "pergola" da cui al soprannome del locale di ristorazione esistente).



Appare evidente in questa situazione come la soluzione proposta dal PUD sia decisamente migliorativa.

- 3) Relativamente all'altezza dei volumi, si fa notare come l'altezza massima prevista dal PUD (5,80 metri al colmo) non costituisce "barriera alta "6 metri o più" poiché l'altezza dei volumi all'imposta, in corrispondenza dell'attestamento sulla via non può essere superiore a 3 metri; quota non dissimile dalle altezze attuali dei corpi edificati che vanno dai 2,50 metri dei corpi a nord fino ai 4,5 -5 metri del corpo esistente a sud, mentre la quota di 5,80 metri (quota massima dell'edificio si trova localizzata a sei metri dalla via, con un impatto visivo diverso da quello paventato nell'osservazione.
- 4) La volumetria ammessa non supera complessivamente quanto già edificato, seppur di scarsa qualità, ed in ogni caso è stata dimensionata ed attribuita dallo strumento urbanistico generale e pertanto legittimamente realizzabile, anche in questo caso la critica è inappropriata in quanto l'oggetto del rilievo è piuttosto riferibile alle quantità definite dal PRG e non alla proposta di PUD.
- 5) Tutti i rilievi evidenziati dall'osservante e affrontati ai punti precedenti trattano esclusivamente della percezione visiva dalla via Hotel des Monnaies e criticano una supposta riduzione della fruizione delle mura romane da parte del città, non considerando invece quanto il PUD porta di innovazione sull'argomento, e cioè:
 - a) L'acquisizione alla città di una fascia verde pubblica fruibile larga oltre 15 metri a ridosso e a valorizzazione delle mura romane;
 - b) La previsione di una percorribilità lungo tutto il muro romano dalla Torre dei Balivi alla rue de Tollein, attualmente inesistente, che, aperta a tutti, permetterà una vera e diretta fruizione del muro romano come mai era stato possibile, ritornando ad un "godimento" da vicino del monumento da parte della cittadinanza come ai tempi della localizzazione nel sito della "patinoire" che alcuni ancora ricordano;
 - c) La riduzione di più della metà dello spazio che attualmente è utilizzato come parcheggio e il suo allontanamento dal monumento;Tutti obiettivi previsti dal PRG nella scheda normativa AIU6 e attuati con lo strumento urbanistico in questione.
- 6) Relativamente al rilievo inerente l'attraversamento dell'area giochi con la previsione di percorrenza pedonale si segnala che tale indicazione allo stato attuale ha solo una valenza di indicazione urbanistica e sarà definita in maniera più dettagliata ed opportuna in sede di predisposizione del progetto esecutivo da realizzarsi nelle successive fasi di progettazione.
- 7) Infine circa la richiesta di riesame da parte dell'organo di tutela si rimanda al parere già espresso da quest'ultimo in data 12/06/2017 in sede di concertazione prevista ai sensi dell'art. 49 comma 3 della l.r. n. 11/98 con il quale è stata data una



valutazione positiva circa la compatibilità storico-paesaggistica ed è stato nel contempo demandato ad una valutazione alla scala edilizia, da effettuarsi in sede di autorizzazione, la scelta sui materiali, sui particolari costruttivi e sulle finiture dei corpi di fabbrica e delle aree pertinenziali.

Alla luce delle controdeduzioni sopra esposte si ritiene di poter procedere all'approvazione del PUD oggetto dell'osservazione senza modificazioni di sorta;

Gli elaborati costituenti il Piano Urbanistico di dettaglio risultano essere i seguenti:

- Relazione generale
- Relazione ambientale
- Relazione di variante
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione geologico-tecnica
- Documentazione fotografica
- Tav. 1 Planimetria mappale ed area PUD
- Tav. 2 Situazione attuale dei luoghi
- Tav. 3 Tavole di prescrizione PRGC
- Tav. 4 prescrizioni PRGC previsioni PUD
- Tav. 5 Sistemazione esterna e fabbricato
- Tav. 6 Piante e sezioni fabbricato e posti auto
- Tav. 7 Rilievo quotato
- Tav. 8 Tavole infrastrutture
- Tav. 9 Progetto aree verdi di uso pubblico e marciapiede
- Tav.10 Particolari costruttivi area verde
- Tav.11 Simulazione grafica e fotografica
- Bozza di convenzione

Visti il parere favorevole di legittimità ed il parere favorevole di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria rilasciati, ai sensi dell'art. 49 bis della L.R. 54/98 e dell'art. 5 del regolamento di contabilità, dai dirigenti competenti.

Si dà atto che la delibera è stata esaminata dalla 2^a commissione consiliare il 17.10.2017, la quale si è espressa con 6 voti favorevoli e ha nominato relatrice unica la commissaria Dosio;

Visti gli articoli 16 e 48 comma 5 della l.r. 11 del 06/04/98;

Considerato che l'adozione del presente provvedimento compete al Consiglio Comunale ai sensi degli articoli 16 e 49 della l.r. 11/98 e ai sensi del combinato disposto della l.r. 22/2010 e della l.r. 54/98 e successive modifiche ed integrazioni nonché dello Statuto Comunale;

Con 19 voti favorevoli e 6 astenuti (consiglieri Lamastra, Androne, Carpinello, Manfrin, Lotto e Pradelli) su 25 consiglieri presenti, espressi con votazione palese;



DELIBERA

1. di prendere atto che è stata presentata un'osservazione al Piano Urbanistico di Dettaglio di iniziativa privata in oggetto e di controdedurre la stessa secondo quanto esposto nelle premesse;
2. di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 2 della legge regionale 6 aprile 1998 n. 11, la variante non sostanziale inerente PUD in oggetto, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 21/06/2017 consistente nelle variazioni descritte nell'elaborato denominato "Relazione di variante" allegato e parte integrante della presente deliberazione e del PUD in oggetto;
3. di approvare, di conseguenza, il Piano Urbanistico di Dettaglio di iniziativa privata in oggetto, costituito dalle tavole progettuali e dagli elaborati indicati in premessa allegati e parti integranti del presente atto;
4. di dare atto che la variante non sostanziale al PRGC e il PUD di iniziativa privata non sono in contrasto con le norme direttamente cogenti e prevalenti del Piano Territoriale Paesistico;
5. di approvare la bozza di convenzione facente parte degli elaborati del PUD controfirmata per accettazione dalle parti proponenti il PUD;
6. di stabilire che la validità del PUD in oggetto sarà di 10 (dieci) anni;
7. di dare atto che la Variante non sostanziale assumerà efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione e che da tale data acquisterà efficacia anche il Piano Urbanistico di Dettaglio in oggetto.
8. di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese soggette ai limiti previsti dal decreto-legge n. 78/2010 (convertito in legge n. 122/2010).

Proposta di deliberazione in originale firmata:

L'estensore del testo
Il Funzionario
Giorgio Pasquale

Si esprime parere di legittimità favorevole, ai sensi dell'art. 49 bis della L.R. 7 dicembre 1998, n. 54 e s.m.i. .

Il Dirigente
Marco Framarin



L'Assessore All'Ambiente E All'Urbanistica
Delio Donzel

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 5 del regolamento comunale di contabilità e dell'art. 49 bis della L.R. 7 dicembre 1998, n. 54 e s.m.i.: senza spesa

Per il Dirigente dell'Area A2
Valeria Zardo assente
Il Funzionario
Antonella Rossi



In originale firmato:

Il Presidente del Consiglio comunale: **MONTELEONE MICHELE**
Il Segretario generale: **TAMBINI ANNAMARIA**

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto attesta che per copia della presente deliberazione è stata disposta la pubblicazione all'albo on-line per 15 giorni dalla data odierna, data in cui la stessa diventa esecutiva.

Aosta, 30 ottobre 2017

Il funzionario incaricato
Patrizia Latella