

Regione Autonoma della Valle d'Aosta  
Région Autonome de la Vallée d'Aoste

## CITTA' DI AOSTA VILLE D'AOSTE

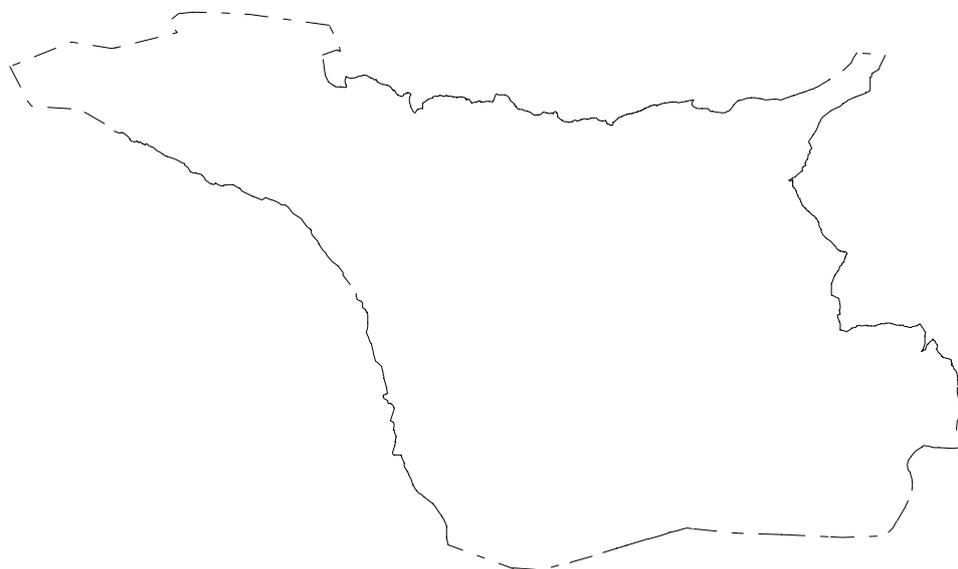
---

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## Variante di adeguamento al P.T.P.

(ai sensi della l.r. 11/98)

---



---

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PROGETTO DEFINITIVO

## TESTO VIGENTE

---

Progetto: arch. Alex Fubini  
Ufficio Urbanistica - Comune di Aosta

Collaborazione: arch. Franco Pagano, arch. Beatrice Bionaz

Data: luglio 2013
-------------------

Il Progettista	Il Dirigente	Il Sindaco
----------------	--------------	------------



# VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE AL P.T.P.

## TESTO DEFINITIVO

(Adeguate alle modificazioni introdotte dalla Giunta Regionale con deliberazione nr. 1612 del 12/6/09 e alla deliberazione nr. 2719 del 02/10/09 – Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione nr. 76 del 25/11/2009 – Pubblicato sul B.U.R. nr. 50 del 15/12/2009)

(Adeguate alle modificazioni introdotte con Decreto del Presidente della Giunta Regionale nr. 47 del 12/02/10 di adozione dell'Accordo di programma, tra la Regione Autonoma Valle d'Aosta ed il Comune di Aosta, per la realizzazione del presidio unico ospedaliero regionale Umberto Parini).

(Adeguate alle modificazioni introdotte con Decreto del Presidente della Regione nr. 289 del 05/10/11 di adozione dell'Accordo di programma, tra la Regione Autonoma Valle d'Aosta ed il Comune di Aosta, per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica e di riconversione industriale dell'area "Cogne" – Modificazioni al precedente Accordo di Programma adottato con decreto nr 347 del 27/05/1997

(Adeguate alle modificazioni introdotte con Variante non sostanziale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 30 del 21/05/2013 Pubblicato sul B.U.R. nr. 25 del 18/06/2013)

(Adeguate alle modificazioni introdotte con Variante non sostanziale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 37 del 25/06/2013 Pubblicato sul B.U.R. nr. 30 del 23/07/2013)

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LUGLIO 2013

# **INDICE**

## **Capo I**

### **Disposizioni direttive**

- Art. 1. Piano Regolatore Generale
- Art. 2. Contenuti ed elaborati del PRG
- Art. 3. Prevalenza delle disposizioni di piano.

## **Capo II**

### **Disposizioni generali di attuazione**

- Art. 4. Rapporti quantitativi per gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive.
- Art. 5. Spazi pubblici o riservati ad attività collettive.
- Art. 6. Attuazione del PRG
- Art. 7. Equilibri funzionali e linee programmatiche dell'assetto territoriale locale
- Art. 8. Definizioni
- Art. 9. Destinazioni d'uso.
- Art. 10. Distanze e fasce di rispetto
- Art. 11. Aree destinate alla mobilità.
- Art. 12. Ambiti inedificabili e difesa del suolo
- Art. 13. Vincoli di tutela paesaggistica, storico-culturale e archeologica
- Art. 14. Tettoie e attrezzerie di uso agricolo.
- Art. 15. Servizi di interesse generale .

## **Capo III**

### **Disposizioni specifiche**

- Art. 16. Suddivisione del territorio in zone.
- Art. 17. Centro storico di Aosta.
- Art. 18. Nuclei storici frazionali – “Villes” e “Hameaux”.
- Art. 19. Zone B – Insediamenti esistenti in area urbana
- Art. 20. Zone B – Insediamenti esistenti in aree collinari e frazionali
- Art. 21. Zone B – Insediamenti esistenti in aree di grande trasformazione urbana
- Art. 22. Zone B – Insediamenti esistenti in aree speciali
- Art. 23. Zone B – Insediamenti esistenti destinati all'edilizia economica e popolare
- Art. 24. Zone C – Nuovi Insediamenti
- Art. 25. Zone D – Insediamenti produttivi
- Art. 26. Zone E – Aree agricole
- Art. 27. Zone F – Impianti e attrezzature di interesse generale

## **Capo IV**

### **Disposizioni finali**

- Art. 28. Deroghe
- Art. 29. Norme per il contenimento dei consumi energetici e per lo sviluppo dell'uso delle energie rinnovabili

# **CAPO I DISPOSIZIONI DIRETTIVE**

## ARTICOLO 1

### PIANO REGOLATORE GENERALE

Il presente Piano Regolatore Generale, formato in coerenza e nel rispetto della normativa regionale in materia urbanistica e di pianificazione territoriale, disciplina l'organizzazione del territorio comunale, il suo uso e le relative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

## ARTICOLO 2

### CONTENUTI ED ELABORATI DEL PRG

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG) i seguenti atti e tavole:
  - a) relazione
  - b) norme tecniche di attuazione
  - c) cartografia motivazionale, costituita dalle tavole:
    - M1 - CARTA DELL'ASSETTO GENERALE E USO TURISTICO DEL TERRITORIO (scala 1:10.000 1:5.000 – 2 Tavole)
    - M2 - CARTA DI ANALISI DEI VALORI NATURALISTICI (scala 1:10.000 e 1:5.000 – 2 Tavole)
    - M3 - CARTA DI USO DEL SUOLO E STRUTTURE AGRICOLE (scala 1:10.000 e 1:5.000 – 2 Tavole)
    - M4 - CARTA DI ANALISI DEL PAESAGGIO E DEI BENI CULTURALI (scala 1:10.000 1:5.000 – 2 Tavole)
    - M5 - CARTA PER VINCOLI PAESAGGISTICI-AMBIENTALI (scala 1:10.000 e 1:5.000 – 2 Tavole)
  - d) cartografia prescrittiva, costituita dalle tavole:
    - P1 - CARTA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DEI BENI CULTURALI (scala 1:5.000 – 5 Tavole)
    - P2 - CARTA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE NATURALISTICA (scala 1:5.000 – 5 Tavole)
    - P3 - CARTA DEGLI ELEMENTI, DEGLI USI E DELLE ATTREZZATURE CON PARTICOLARE RILEVANZA URBANISTICA (scala 1:5.000 – 5 Tavole)
    - P4 - TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE DEI SERVIZI E DELLA VIABILITA' (scala 1:5.000 – 5 Tavole)
    - P5 - TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE DEI SERVIZI E DELLA VIABILITA' (scala 1:2.000 – 9 Tavole)
    - P6 - CARTA DEGLI ELEMENTI, DEGLI USI E DELLE ATTREZZATURE CON PARTICOLARE RILEVANZA URBANISTICA (scala 1:2.000 – 9 Tavole)
  - e) cartografia ed elaborati delle sottozone di tipo A:
    - C1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI AOSTA (scala 1:1.000 – 3 Tavole)
    - C2 – ELEMENTI INTEGRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL CENTRO STORICO DI AOSTA (scala 1:1.000 – 3 Tavole)
    - C3 – ANALISI DELLA CLASIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI TIPO A e B DEL CENTRO STORICO DI AOSTA (scala 1:2.000 – 1 Tavola)

- C4 – ANALISI DELLA CLASIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI TIPO C,D ed E DEL CENTRO STORICO DI AOSTA (scala 1:2.000 – 1 Tavola)
- C5 – ANALISI DELLA CLASIFICAZIONE DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE DEL CENTRO STORICO DI AOSTA (scala 1:2.000 – 1 Tavola)
- A1 - EDIFICI DOCUMENTO E MONUMENTO DEL CENTRO STORICO DI AOSTA (Aa1)
- A2 - EDIFICI DOCUMENTO E MONUMENTO EXTRA CENTRO STORICO DI AOSTA
- A3 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI NELLE SOTTOZONE DI TIPO Ac, Ae ed Af (scala 1:1.000)
- A4 – SCHEDE AREE DI INTERVENTO UNITARIO IN ZONA Aa1 – SCHEDE ATTUATIVE SOTTOZONA Af01

f) cartografia ed elaborati di approfondimento e specialistici.

- D1 – ZONIZZAZIONE E RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA (scala 1:5.000 – 5 Tavole)
- D2 – VIABILITA' (scala 1:5.000 – 5 Tavole)
- D3 – ELABORATO TECNICO “RISCHIO DI INCIDENTE “RILEVANTE” (scala 1:2.000 – 2 Tavole)

2. Sono inoltre parte integrante del Piano Regolatore Generale (PRG) le cartografie degli ambiti inedificabili approvate ai sensi di quanto disciplinato dal Titolo V, Capo I della l.r. 11/1998 e successive modificazioni.
3. La cartografia motivazionale di cui alla lettera c) del precedente comma 1 costituisce analisi e quadro di riferimento delle scelte progettuali di Piano e, unitamente alla relazione di cui alla lettera a) dello stesso comma, loro verifica in relazione ai contenuti delle l.r. 18.06.1999 n. 14, l.r. 6.4.1998 n.11, l.r. 10.06.1998 n. 13; gli atti di cui al 1 comma lett. b), d), e) ed f) nonché al comma 2, costituiscono il progetto di Piano Regolatore Generale, con valenza agli effetti delle previsioni della tutela, della valorizzazione e gestione del territorio. Le relative determinazioni sono vincolanti e cogenti; quelle fra loro che costituiscono indirizzi devono essere tradotte in scelte concrete mediante gli strumenti ed i mezzi attuativi del PRG.
4. La relazione illustrativa di cui al comma 1 lett.a) è inoltre elemento giustificativo delle scelte e delle prescrizioni del PRG e fornisce elementi per l'interpretazione - ove necessaria - di determinazioni del Piano.
5. Le intitolazioni e le rubriche degli articoli delle norme di attuazione hanno valore enunciativo e non prescrittivo.

## ARTICOLO 3

### PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI PIANO

1. Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del PRG, si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si riscontrino discordanze fra tavole a scale diverse, è ritenuto prevalente e quindi vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata; qualora si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e prescrizioni contenute nelle tabelle, sono ritenute prevalenti e vincolanti le prescrizioni delle tabelle; eventuali imprecisioni o discordanze che riguardino elaborati del Piano, elenchi, trascrizioni ed altri atti inerenti a beni immobili vincolati ai sensi del D.Lgs.vo 22.01.2004, N. 42 sono sottoposte all'esame dell'organo preposto alla tutela, affinché dirima le discordanze o corregga le imprecisioni, definendo con esattezza l'oggetto del vincolo; eventuali imprecisioni o discordanze che riguardino elaborati del Piano e altri atti inerenti a beni tutelati ai sensi del D.Lgs.vo 22.01.2004, n. 42 o della legge regionale n. 56/1983 sono sottoposte all'esame congiunto dei competenti uffici del Comune e della Regione (o dell'Ufficio Unico per il Centro Storico) affinché - d'intesa - dirimano le discordanze o correggano le imprecisioni, definendo con esattezza l'oggetto della determinazione.

**CAPO II**  
**DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE**

ARTICOLO 4

RAPPORTI QUANTITATIVI PER GLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD  
ATTIVITA' COLLETTIVE

1. *Il presente piano assume come riferimento la disciplina dell'art. 23 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico nonché le disposizioni della l.r. 11/1998 e successive modificazioni e relativi provvedimenti attuativi e le specifiche norme di settore. Ai fini della verifica della dotazione di servizi sono assunti anche i parametri di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.*

ARTICOLO 5

SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE

1. Il piano individua i seguenti tipi di spazi pubblici o riservati ad attività collettive:
  - a) *servizi di rilevanza regionale così come indicati all'art. 23, comma 2 delle NAPTP;*
  - b) *servizi locali così come individuati nella Tab. A, par. A, Capitolo III della DCR 517/XI del 24 marzo 1999.;*
2. *Nelle aree, nelle attrezzature e per gli impianti di cui al comma precedente, fatte salve le discipline di zona, si applicano le seguenti specifiche disposizioni:*
  - a) *nelle aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco (ri) sono ammesse la trasformazione del suolo e la realizzazione di manufatti, opere infrastrutturali, elementi di arredo, attrezzature per il gioco e il tempo libero, chioschi, servizi, nei limiti del rispetto del rapporto di copertura di due metri quadrati per ogni 1.000 mq. Nelle aree ri8, ri17, ri82, ri90 e ri100 sono inoltre ammesse la trasformazione delle costruzioni esistenti per destinazioni coerenti con il parco e la realizzazione di impianti, strutture, chioschi, servizi ed altre attrezzature funzionali al parco, nel rispetto del rapporto di copertura di un metro quadrato di superficie coperta per metri quadrati 1000 di superficie territoriale, sono altresì ammesse le coltivazioni e le attività agricole compatibili con la destinazione a parco;*
  - b) *nelle aree per spazi pubblici attrezzati per lo sport (sp) la sistemazione dell'area deve comportare la realizzazione di spazi verdi per almeno 0,4 mq/mq in rapporto alla SF;*
  - c) *nelle aree destinate all'istruzione superiore a quella dell'obbligo è prescritta una dotazione di parcheggi non inferiore a mq 2 e mq 1 per ogni allievo rispettivamente per posti auto e posti moto;*

*d) nelle aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere di cui all'art. 23, comma 2, lett. a) delle NAPTP è prescritta una dotazione di parcheggi non inferiore a mq 8 per ogni posto letto.*

**3.** *Soppresso.*

**4.** *Soppresso.*

**5.** Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree per servizi e non funzionali all'esercizio degli stessi servizi, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura.

**6.** Le aree di cui ai precedenti commi 1 e 2 concorrono a determinare gli standard.

**7.** La dotazione di spazi pubblici è garantita:

- a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore generale;
- b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
  - mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
  - mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi o dei programmi, intese o concertazioni, attuativi del PRG.

**8.** Il PRG indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo o a programma, intesa o concertazione, attuativi del PRG, in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del precedente comma lettera b), ed in quale misura.

**9.** Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, di cui ai precedenti commi, sono gratuite e con oneri a carico dei cessionari.

**10.** Le aree per servizi, pubbliche od asservite all'uso pubblico, devono essere computate per ogni singolo intervento in modo da garantire la dotazione propria di ciascuna destinazione d'uso.

**11.** Le aree per servizi non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa; le aree destinate al verde, al gioco e allo sport possono tuttavia, quando non siano individuabili soluzioni alternative, essere attraversate da accessi che collegano i lotti destinati ad attività private con la viabilità pubblica, a condizione che gli accessi medesimi non pregiudichino l'esercizio della funzione pubblica dell'area vincolata.

**12.** I parametri urbanistici delle aree per servizi sono quelli della zona omogenea cui gli stessi appartengono. E' facoltà del Consiglio Comunale, in sede di adempimenti di cui

al comma 15, superare motivatamente il limite di densità edilizia nell'esecuzione di un'opera di pubblico interesse, tenendo conto dei limiti di densità fondiaria per interventi pubblici e di interesse generale stabiliti nelle singole sottozone.

- 13.** La realizzazione delle opere necessarie per l'esercizio dei singoli servizi è effettuata dall'Amministrazione competente; tale realizzazione può essere concessa e commessa a soggetti privati (escluso ogni pregiudizio della destinazione d'uso del servizio e delle limitazioni di cui alle tabelle) attraverso idonea convenzione; questa deve definire anche le modalità di uso e deve comunque garantire il servizio pubblico.
- 14.** Gli strumenti urbanistici esecutivi, i programmi, le intese e le concertazioni attuativi del PRG possono modificare la localizzazione e il tipo di spazio pubblico definiti dagli elaborati grafici del piano regolatore generale, nel rispetto comunque delle quantità previste relative a ciascun tipo di attrezzatura e della congruenza della modificazione con gli obiettivi del PRG e l'interesse pubblico; nel rispetto degli standard e della congruenza predette, il PRG può demandare a strumenti urbanistici esecutivi, o a programmi, intese o concertazioni attuativi del piano stesso, il compito di localizzare gli spazi pubblici.
- 15.** Fermi restando la coerenza e il rispetto delle norme e degli indirizzi del PTP, *ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria, negli spazi di cui la presente articolo*, potrà essere autorizzato solo previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne riconosca l'interesse pubblico e approvi il relativo progetto.
- 16.** I parcheggi pubblici ai sensi del presente articolo nonché le dotazioni di parcheggio per i servizi di rilevanza regionale e locale dovranno essere realizzati, ovunque possibile, con idonea copertura vegetale.
- 17.** L'area per servizi di interesse locale pa68 è destinata esclusivamente alla realizzazione di parcheggi di servizio per il turismo quale area di sosta camper.

## ARTICOLO 6

### ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il PRG determina ed indica le parti del territorio e gli interventi per i quali l'atto abilitativo alla realizzazione è subordinato alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici attuativi o comunque di atti aventi analoga efficacia.
2. I programmi e gli strumenti urbanistici attuativi possono apportare modifiche alla localizzazione degli spazi pubblici o comunque riservati ad attività collettive, all'interno del perimetro del programma o dello strumento attuativo, purché restino assicurate almeno le quantità degli spazi medesimi prevista dal PRG e l'adeguatezza della localizzazione.
3. Nei casi in cui non si opera mediante programmi o strumenti urbanistici attuativi, ove ragioni di interesse pubblico lo richiedano, l'organo comunale competente al rilascio delle concessioni edilizie può subordinare il rilascio medesimo alla stipula di una convenzione, con la quale il titolare della concessione, ed eventualmente il Comune, assumono specifici obblighi riguardanti modalità e tempi di realizzazione, requisiti dell'intervento, attuazione di opere o interventi integrativi, ed altri oggetti connessi con l'intervento stesso.
4. Il PRG definisce, per ogni area ove è previsto, anche mediante apposite tabelle, la nuova edificazione consentita, nonché le limitazioni e le prescrizioni alle quali è assoggettata l'edificazione medesima; le tabelle enunciano e riassumono tali disposizioni.
5. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude successivi atti abilitativi edilizi, sulle superfici stesse, incrementativi delle quantità, se non quelli espressamente consentiti, anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.
6. Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto del volume o della superficie già edificata sul lotto di riferimento, intendendo come tale:
  - a) quello identificato dal titolo edilizio che ne ha legittimato la costruzione o sue varianti;
  - b) in mancanza del titolo edilizio di cui alla precedente lettera, l'area funzionale della medesima proprietà all'epoca della costruzione con irrilevanza dei frazionamenti e/o cessioni di proprietà avvenuti successivamente alla data del 31/12/1995;
7. Le disposizioni dei commi 4, 5 e 6 che precedono non si applicano nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici a parità di volume anche con sagoma diversa.
8. La superficie che dà luogo all'edificabilità e che è asservita a tale scopo è calcolata al netto degli spazi pubblici o comunque riservati ad attività collettive esistenti o previste

dal PRG e al lordo di quanto ricade in fasce di rispetto o su sedimi stradali privati indicati in cartografia e connessi al lotto edificabile. Nei casi di cessione gratuita del terreno occorrente per gli spazi pubblici o comunque riservati ad attività collettive, la superficie che dà luogo all'edificabilità è calcolata al lordo di detti spazi.

9. Il trasferimento di volume o di superficie edificabile, nei casi non considerati dal comma precedente, fra aree appartenenti a zone diverse o fra aree non contigue, è consentito solo ove previsto e disciplinato da strumenti urbanistici o programmi o intese e concertazioni, attuativi del PRG. *Nel caso di aree appartenenti a sottozone diverse il trasferimento di volumetrie può avvenire nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici fissati nelle sottozone interessate.*
10. La limitazione di cui al precedente comma non si applica agli ambiti normativi di tipo agricolo per la realizzazione di *fabbricati a servizio dell'agricoltura* di cui all'art. 26.
11. Il trasferimento di volume o superficie edificabile per la loro concentrazione in un unico lotto deve constare da atto trascritto a cura e spese dell'interessato, e prodotto ai fini del rilascio dell'atto abilitativo edilizio.
12. Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione che potrà essere assentito solo se ubicato in aree già dotate delle urbanizzazioni o della previsione della loro prossima realizzazione risultante dagli atti di programmazione comunale, è richiesta la realizzazione delle seguenti dotazioni:
  - a) aree verdi attrezzate dotate di almeno un albero ad alto fusto ogni 50 metri quadrati, sistemate in appezzamenti di forma regolare ed in condizioni di effettiva fruibilità, aventi superficie minima di 100 metri quadrati in piena terra e rispondenti complessivamente a:
    - 0,18 metri quadrati ogni metro quadrato di Sur nelle zone di cui ai successivi artt. 19, 21, 22, 23.
    - 0,90 metri quadrati ogni metro quadrato di Sur nelle zone di cui ai successivi artt. 20 e 24.
    - 1 metro quadrato ogni metro quadrato di superficie di vendita per le grandi strutture di vendita o per quelle medie di maggiori dimensioni; tale quantità va soddisfatta anche nel caso di interventi di ristrutturazione e recupero di edifici esistenti con cambio della destinazione d'uso esistente verso quella commerciale, nonché nel caso di accorpamento di più unità commerciali già esistenti che determinino una superficie superiore a 400 mq.
  - b) strade di urbanizzazione, ove necessarie, con sezione misurata a partire dal loro inserimento nella rete delle strade pubbliche, non inferiore a:
    - ml. 3.60, con eventuali slarghi per garantire il transito a senso unico alternato, per insediamenti fino a 15 famiglie e per attività produttive o sociali fino a 10 addetti o 50 utenti;
    - ml. 4.50 di sezione stradale e ml. 1.50 di marciapiede, per insediamenti fino a 50 famiglie e per attività produttive o sociali fino a 50 addetti o 300 utenti;
    - ml. 6.00 di sezione stradale e ml. 1.50 di marciapiede, per insediamenti oltre tali limiti;

- pendenze inferiori al 12%, salvo per limitati tratti ove sia tecnicamente impraticabile il mantenimento del predetto valore, raggi di curvatura minimi in asse di ml. 7.00;
- piazzola di innesto nella strada pubblica estesa in piano per almeno ml. 5.00 e visibilità sui due lati;
- evacuazione acque, segnaletica, pavimentazioni, marciapiedi, illuminazione così come definiti dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio

Nel caso di nuovi insediamenti da realizzare in zona C e non soggetti a strumento esecutivo, per il dimensionamento della sezione della strada di urbanizzazione dovrà farsi riferimento alla potenzialità edificatoria massima delle sottozone interessate, arretrando le opere edilizie delle distanze corrispondenti alle tre categorie previste così da mantenere una fascia di rispetto che consenta il futuro adeguamento della viabilità.

- c) spazi destinati a parcheggio non inferiori alla sommatoria delle dotazioni previste dall'art. 41 della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni (1 mq / 10 mc) e di quelle derivanti dal soddisfacimento delle seguenti misure:
- mq 0,5 di Sur per ogni mq di DU residenza (almeno 1 autorimessa e 1 posto auto per unità immobiliare)
  - mq 0,5 di Sur per ogni mq di DU ricettività
  - mq 0,4 di Sur per ogni mq di DU produzione ed artigianato
  - mq 1,4 di Sur per ogni mq di DU commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi, commercio all'ingrosso (Sur di vendita)
  - mq 4,8 di Sur per ogni mq di DU grande distribuzione, annonaria e mercati (SUR di vendita)
  - mq 1 di Sur per ogni mq di DU agenzie, studi professionali, uffici pubblici e privati (minimo mq. 50)
  - mq 1,2 di Sur per ogni mq di DU tempo libero, spettacolo e servizi alle persone
  - mq 3,6 di Sur per ogni mq di DU espositiva, fieristica, congressuale.

**13.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia (nel solo caso di incremento delle unità immobiliari derivante da frazionamenti), sostituzione edilizia, ampliamento edilizio, mutamento della destinazione d'uso (nel solo caso di mutamento verso categorie di destinazione d'uso che comportino un aumento delle dotazioni) sono subordinati alla dotazione di spazi destinati a parcheggio non inferiori alle misure di cui alla lettera c) esclusa la quantità prevista dall'art. 41 della citata legge 1150/42. Per quanto riguarda tali interventi la dotazione degli spazi a parcheggio per destinazioni residenziali può ritenersi verificata, ferma restando la quantità prescritta, senza obbligo di autorimessa.

**13bis.** *Gli immobili realizzati anteriormente alla data del 1 settembre 1967 possono essere interessati da cambi di destinazione d'uso, anche accompagnati da frazionamenti delle unità immobiliari, senza che si renda necessaria la dotazione degli spazi a parcheggio di cui al precedente comma, purché ciò avvenga verso destinazioni d'uso con uguale o minore carico urbanistico (valutato con riferimento alla lettera c) del precedente comma 12)*

**13ter** *Qualora sulle unità immobiliari di cui al precedente comma si intendano operare cambi verso destinazioni d'uso con maggiore carico urbanistico, gli stessi saranno ammessi purché venga soddisfatta una delle seguenti condizioni:*

- a) *che le dotazioni minime di cui al precedente comma 13 siano reperite entro un raggio di 500 metri dall'unità immobiliare da servire, con l'imposizione di un vincolo pertinenziale tra i due immobili, regolarmente trascritto.*
- b) *che, in alternativa, la quantità relativa alle dotazioni minime di cui al precedente comma 13, di cui è impossibile l'individuazione nell'ambito di cui alla precedente lettera a), venga "monetizzata". L'importo della monetizzazione verrà determinato con riferimento ai valori di mercato di acquisizione delle aree nonché per la realizzazione delle relative opere sulla base di modalità stabilite con atto di Giunta Comunale. Tali oneri saranno introitati in apposito capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di spazi a parcheggio pubblico in ambito comunale, prioritariamente nel citato raggio di 500 mt. dall'intervento."*

**13quater** *Il frazionamento di unità immobiliari realizzato ai sensi del precedente comma 13bis deve comunque dare origine a nuove unità immobiliari di superficie non inferiore a 45 mq. di sur.*

14. Nella sottozona del centro storico di Aosta gli interventi di recupero degli edifici esistenti potranno prescindere dalla verifica dei parametri di cui al precedente comma 13, salvo interventi di impatto considerevole per i quali, di volta in volta, dovrà essere definita la variazione dei carichi urbanistici e la relativa dotazione di spazi pertinentziali.
15. Nelle sottozone territoriali Ac, Ae e Af gli interventi di recupero degli edifici esistenti potranno prescindere dalla verifica dei parametri di cui al precedente comma 13, salvo nei casi di cambi di destinazioni d'uso di consistenti volumi verso destinazioni non residenziali che realizzino incremento significativo del carico urbanistico, per i quali dovranno essere individuate adeguate dotazioni da realizzarsi anche in aree marginali delle sottozone.
16. La realizzazione di parcheggi di pertinenza *e/o autorimesse interrato* di edifici esistenti alla data del 21 maggio 1998, per raggiungere le quantità minime della legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni e comunque per dotare di almeno una autorimessa o posto auto ogni unità abitativa è consentita anche in deroga a norme tecniche di attuazione del piano stesso, ove non contrasti con le statuizioni in tema di tutela dei beni culturali ai sensi della legge regionale n. 56/1983 e con la necessità di tutela dei corpi idrici. Nel Centro storico di Aosta la presente norma si applica solo qualora l'area oggetto di intervento sia già veicolabilmente accessibile ed idonea a sopportare il traffico aggiuntivo e non sia classificata F1 o F2.
17. *I parcheggi o le autorimesse interrato, realizzati ai sensi del precedente comma, dovranno essere asserviti alle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, con atto di vincolo trascritto.*

**18.** L'altezza netta massima interna dei locali di nuova costruzione non può essere superiore a mt. 2,70 per la destinazione abitativa e mt. 3 per le altre destinazioni (escluse le destinazioni di tipo produttivo che interessino l'intero piano che possono superare tale limite); quella minima non inferiore a mt 1,80.

Nei vani con soffitto inclinato:

- l'altezza massima, da considerarsi per la verifica di cui sopra, è di mt. 4,00 da verificarsi all'intradosso del tavolato;
- le parti di superficie con altezze inferiori al minimo potranno far parte del vano stesso pur non entrando nel conteggio della Sur purché i parametri dimensionali minimi del vano siano verificati senza tener conto della predetta superficie di h inferiore a 1,80 mt.

**19.** Su edifici di tipo plurifamiliare esistenti al 21.05.1998, esclusi quelli compresi nelle sottozone di cui ai successivi artt. 17 e 18 e quelli di cui al comma 3 e 4 del successivo art. 13, sarà consentita la posa di verande a chiusura di terrazzi anche in deroga alla SUR max consentita, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il manufatto sia correttamente inserito sul fronte dell'edificio interessato in modo tale da salvaguardare l'uniformità delle facciate;
- vengano salvaguardate le condizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni;
- sia presentato il consenso e l'impegno alla realizzazione congiunta dell'intervento da parte di tutti i proprietari interessati dallo stesso fronte, salvo per le verande che costituiscono completamento di interventi già parzialmente effettuati.
- Gli impegni di cui sopra dovranno risultare dal verbale dell'assemblea condominiale che impegni i condomini all'uniformità dell'intervento

ARTICOLO 7  
EQUILIBRI FUNZIONALI E LINEE PROGRAMMATICHE DELL'ASSETTO  
TERRITORIALE LOCALE

1. *Ai sensi del comma 2 dell'art. 12 della legge regionale 11/98 il PRG definisce gli equilibri funzionali e dispone in ordine al loro raggiungimento via via che si realizzino gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale seguendo le linee programmatiche del piano in coerenza con il PTP.*
2. *Gli equilibri funzionali al cui rispetto sono condizionati gli atti di gestione sono determinati dalla zonazione del piano. Tale zonazione, attraverso la determinazione della capacità insediativa e la individuazione di zone specificatamente dedicate a funzioni pubbliche, dispone l'offerta di spazi destinati alla conferma in sito, alla trasformazione e alla realizzazione ex novo di infrastrutture e servizi di interesse collettivo, di pubblica utilità, di interesse comune nonché del sistema del verde pubblico. Tale offerta, costituita da servizi installati e spazi destinati a ospitarne altri di nuovo impianto, è dimensionata in misura tale da soddisfare la domanda espressa dagli abitanti esistenti e dalla nuova capacità insediativa teorica del piano regolatore.*
3. *Il piano ammette ogni successione temporale per la realizzazione degli interventi, in relazione alle destinazioni di uso.*
4. *La verifica del raggiungimento e mantenimento degli equilibri funzionali considererà i seguenti aspetti:*
  - a. *Equilibri funzionali relativi ai servizi*
  - b. *Equilibri funzionali relativi ai tipi di intervento (recupero/nuova costruzione)*
  - c. *Equilibri funzionali relativi alle destinazioni d'uso*
5. *Per quanto riguarda i servizi di interesse locale di cui al comma 1 del precedente art. 5, le condizioni del rapporto fra domanda potenziale e offerta del piano sono tali per cui sono da considerarsi quali dotazioni minime quelle relative all'istruzione dell'obbligo, ai parcheggi e al verde ricreativo. Ciò significa che la cessione e/o l'asservimento di spazi, da effettuarsi a norma di legge nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi e di intese o programmi attuativi, dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di tali tipi di servizi, in quanto i valori di dotazione esistenti sono da considerarsi quali soglia minima di soddisfacimento del valore di equilibrio. Il cosiddetto valore di equilibrio (di riferimento), quello al di sotto del quale è opportuno non scendere, è pertanto costituito, per ogni bacino di utenza, dal valore medio comunale (dotazione pro-capite/abitante riferito alla capacità insediativa teorica del Piano). Nei bacini ove i valori esistenti, o alcuni di essi, sono al di sotto dei rispettivi valori medi comunali, ogni intervento deve poter contribuire a un innalzamento del valore medio di bacino onde avvicinare tale valore a quello medio comunale. Per contro eventuali riduzioni all'interno di bacini di utenza sovra dotati (rispetto al valore medio comunale) vanno compensate con aumenti almeno di pari*

entità nei bacini di utenza meno provvisti (sotto dotati rispetto ai valori medi comunali).

6. *Ai fini della verifica degli equilibri funzionali di cui alla lettera a) del precedente comma 4 si applicano le seguenti norme:*
  - a) *Gli interventi di recupero e nuova costruzione sono assentibili a condizione che i servizi di rilevanza locale, di cui all'art. 5 delle presenti NTA mantengano lo standard quali/quantitativo fissato dal presente Piano e tendano al raggiungimento del valore medio comunale fissato nella Relazione;*
  - b) *Per la verifica di quanto indicato alla precedente lettera a) annualmente il Consiglio Comunale effettua, in occasione dell'approvazione del bilancio di previsione, la verifica dello stato di realizzazione dei servizi locali e dispone le conseguenti azioni programmatiche tendenti al raggiungimento degli equilibri previsti dal progetto di PRGC;*
  - c) *La verifica della rispondenza dei livelli dei servizi a rete (urbanizzazioni) atta a garantire il rilascio dei titoli abilitativi, ai sensi del comma 3 dell'art. 59 della l.r. 11/98 e dell'art. 6 comma 12 delle presenti norme, deve risultare da idonea certificazione rilasciata dal competente servizio comunale.*
  
7. *Il PRG, perseguendo l'obiettivo di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dispone, attraverso le norme di cui ai commi 12, 13, 14 e 15 del precedente art. 6, incentivi per tali interventi in relazione alla rispondenza dei livelli di servizi in sede di rilascio dei titoli abilitativi. Ai fini della verifica degli equilibri funzionali di cui alla lettera b) del precedente comma 4 si applicano le seguenti disposizioni:*
  - a) *Con cadenza triennale il Consiglio Comunale verifica il rapporto di potenzialità edificatoria consistente nel rapporto tra potenzialità afferente la nuova edificazione e potenzialità afferente il recupero, assumendo come dato di partenza quello contenuto nella relazione facente parte del presente Piano (Nuova Costruzione = 108731,46 mq; Recupero = 17444,67 mq; rapporto = 16,04%);*
  - b) *Ad ogni verifica di cui alla lettera precedente si dovrà ottenere riduzione del rapporto con l'obiettivo di giungere, nell'arco temporale decennale di valenza del Piano, al dimezzamento del predetto valore iniziale mettendo eventualmente in atto eventuali azioni correttive (quali ad es.: incentivi economici, riduzione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, limitazioni agli interventi di nuova edificazione).*
  
8. *Ai fini della verifica degli equilibri funzionali relativi alle destinazioni d'uso di cui alla lettera c) del precedente comma 4, si applicano le seguenti norme:*
  - a) *Per quanto concerne la verifica del rapporto delle funzioni insediabili tra Residenza/Attività terziarie (commerciale, artigianale, ufficio pubblico e privato) il PRGC, considerata l'assenza di problematiche in merito ad un bilanciato equilibrio tra le diverse destinazioni d'uso se non per la zona*

*centrale, individua un meccanismo di controllo sulle trasformazioni della sottozona Aa01 che prevede che in ciascuna unità minima d'intervento, con esclusione dei piani interrato e terreno, le superfici destinate a residenza e/o ricettività non possano essere inferiori al 70% delle SU totale della stessa unità minima;*

- b) *Per quanto concerne la verifica del rapporto delle funzioni insediabili tra Residenza permanente/Edilizia Convenzionata-Sovvenzionata non si individuano meccanismi di verifica in quanto tale equilibrio è realizzato dalle potenzialità espresse dalle sottozone Ba33 e Ba90 oltretutto dal patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica all'interno della sottozona Af01;*
- c) *Gli interventi per edifici e manufatti per usi e attività produttive sono attuati, in relazione a quanto previsto dallo specifico "Accordo di programma tra la Regione Valle d'Aosta e il Comune di Aosta per la realizzazione di interventi per la ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva dell'area industriale 'Cogne' di Aosta" approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 347 del 27.05.1997, nelle zone D previste e appositamente infrastrutturate nell'ambito del citato AdP regolamentate dal successivo art. 25 delle presenti norme.*

## ARTICOLO 8

### DEFINIZIONI

1. **ZONA O SOTTOZONA** . Il termine zona o quello ad esso equiparabile per le finalità della legge, di sottozona, ovunque compaia, va letto secondo la definizione e le precisazioni dell'art. 22 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, e del provvedimento attuativo di cui al comma 2 dello stesso articolo. (esempio: zona di tipo C).; Il termine sottozona è riferito al singolo ambito territoriale appartenente ad uno dei tipi di zona di cui sopra (esempio: sottozona Ca1, Ca2, ecc..).
2. **ALTEZZA (Hmax)**. L'altezza massima di un edificio è quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano non completamente interrato fino alla quota più elevata della copertura. Per fabbricati posti su terreni in declivio la misurazione è ammessa per corpi di fabbrica ove ciascuno di questi non superi il limite di altezza massima e l'altezza complessiva del fabbricato non superi i 3/2 di detto limite.
3. **DISTANZA TRA FABBRICATI (DF)**. La distanza tra fabbricati è quella misurata tra i perimetri delle superfici coperte (AC) degli edifici. Il regolamento edilizio stabilisce le modalità di misurazione.
4. **CORPO DI FABBRICA (CF)**. Porzione di fabbricato compresa fra quota di riferimento e copertura dotato di autonomia distributiva e formale compenetrata con altra porzione per il solo spessore delle comuni strutture verticali (ai fini della misura dell'altezza del fabbricato).
5. **DENSITA' FONDIARIA (I)**. Rapporto fra superficie urbanistica (Sur) e la superficie fondiaria (SF)
6. **DENSITA' TERRITORIALE (DT)**. Rapporto fra Sur e ST al lordo delle aree interessate (allo stato di progetto) da opere viabilistiche, sedimi pubblici, spazi destinati a pubblici servizi e infrastrutture.
7. **NUMERO PIANI (NP)**. Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani realizzabili fuori terra, comunque destinati, esclusi i piani interrati e inclusi i sottotetti che possiedono i requisiti tecnico – funzionali di abitabilità e agibilità.
8. **LINEA DI SPICCATO**. linea di spiccatto delle costruzioni è data dalla linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.
9. **QUOTA DI RIFERIMENTO (QR)** Punto più basso fra (i) giacitura naturale (prima dell'intervento) del terreno sul perimetro del fabbricato e (ii) linea di spiccatto dello stesso.
10. **RAPPORTO DI COPERTURA (RC)**. Rapporto fra Area coperta (AC) e Superficie fondiaria pertinente (SF).
11. **SUPERFICIE ASSERVITA (SA)**. Superficie, indipendentemente dalla proprietà, necessaria a soddisfare i parametri di edificabilità.
12. **SUPERFICIE COPERTA (AC)**. La superficie coperta è la parte di una superficie

fondiarie costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione emergente dal suolo, comprese le tettoie, le logge, i porticati e le altre analoghe strutture.

- 13. SUPERFICIE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA (SFU).** Per superficie di utilizzazione edilizia di un terreno si intende la superficie fondiaria che, al netto dei vincoli di inedificabilità, è effettivamente usufruibile a fini edificatori. Per superficie di utilizzazione edilizia di una sottozona si intende la somma delle superfici fondiarie (SF) che, al netto dei vincoli di inedificabilità, sono effettivamente utilizzabili a fini edificatori.
- 14. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).** Per superficie territoriale di una zona o sottozona si intende l'estensione costituita dalla somma delle superfici dei terreni, di quelle destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi e delle superfici destinate alle sedi viarie, anche pedonali esistenti o previste nel PRG, delle superfici occupate da fiumi, torrenti o altri elementi naturali (ghiacciai, laghi ..) ricomprese nel relativo perimetro.
- 15. SUPERFICIE FONDIARIA (SF).** Superficie territoriale al netto delle aree occupate da opere viabilistiche pubbliche, sedimi pubblici, spazi destinati a pubblici servizi e infrastrutture nonché delle superfici occupate da fiumi, torrenti o altri elementi naturali.
- 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 della muratura 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. 1.80a. 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, nonché per la realizzazione dei manufatti di cui all'art.14
- 17. SUPERFICIE LORDA DEI PIANI (Slp).** È la superficie lorda di ogni piano quella valutata sul rispettivo perimetro esterno, ivi comprese le superfici relative ai vani scale, agli ascensori, ai "bow window" ed alle verande, ai cavedi. Sono escluse le superfici relative a volumi tecnici, anche emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, scale aperte, porticati, «pilotis», logge, balconi, terrazzi.
- 18. SUPERFICIE LORDA DI UN IMMOBILE.** È la somma delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra, compreso il sottotetto utilizzabile.
- 19. SUPERFICIE LORDA ABITABILE (Sla).** La superficie lorda abitabile è misurata sul perimetro murario esterno che la delimita, escluse le superfici dei balconi, le logge rientranti dal filo esterno della costruzione, nonché i terrazzi praticabili costituenti copertura di adiacenti corpi di fabbrica o della stessa unità immobiliare, i corpi scala comuni.

- 20. SUPERFICIE LORDA ABITABILE DI UN IMMOBILE.** È la somma delle superfici lorde abitabili delle unità immobiliari che la compongono, valutate per tutti i livelli su cui tali unità si articolano.
- 21. SUPERFICIE LORDA AGIBILE (Slg).** La superficie lorda agibile è misurata sul perimetro murario esterno che la delimita, escluse le superfici dei balconi, le logge rientranti dal filo esterno della costruzione, nonché i terrazzi praticabili costituenti copertura di adiacenti corpi di fabbrica o della stessa unità immobiliare, i corpi scala comuni.
- 22. SUPERFICIE LORDA AGIBILE DI UN IMMOBILE.** È la somma delle superfici lorde agibili delle unità immobiliari che la compongono, valutate per tutti i livelli su cui tali unità si articolano.
- 23. SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su).** È la superficie di pavimento abitabile delle unità abitative residenziali misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne, logge, balconi e terrazzi. Viene considerata SU quella riferita a vani o parti di vani con altezza superiore a mt. 1.80; sono inoltre da computarsi nella (Su) anche quelle parti eventualmente in interrato con destinazione non accessoria.
- 24. SUPERFICIE UTILE AGIBILE (Sua).** È la superficie di pavimento dei locali destinati a funzioni non residenziali quali il commercio, la produzione, le attività direzionali, il deposito dei materiali e dei prodotti con le relative superfici eventualmente destinate all'esposizione ed altre attività di tipo non residenziale nonché locali accessori qualora non funzionalmente connessi alle singole unità immobiliari. La Sua è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne, logge, balconi e terrazzi. Nel caso di impianti con lavorazioni prevalentemente all'aperto o che all'aperto prevedano il deposito dei materiali e dei prodotti finiti, la superficie utile agibile comprende anche le aree coperte che nel progetto risultino destinate a tali lavorazioni e depositi e siano delimitate dal filo esterno delle strutture verticali di sostegno della copertura. In tale superficie sono da computarsi anche quelle parti eventualmente in interrato con destinazione non accessoria.
- 25. SUPERFICI NON RESIDENZIALI DESTINATE A SERVIZI ED ACCESSORI (Snr).** Sono le superfici dei servizi e degli accessori alle singole unità immobiliari o all'intero edificio, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Per servizi ed accessori si intendono le superfici che, comprese o meno nelle unità residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, produttive ecc. svolgono funzioni complementari assicurando i servizi funzionalmente connessi alle singole unità immobiliari o all'intero edificio, quali ad esempio: cantinole, sottotetti o soffitte o parti di essi non abitabili ai sensi del regolamento edilizio, locali per impianti tecnologici (ascensori, cabine idriche ed elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche o di condizionamento), altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso, scale comuni, logge, balconi e terrazzi, porticati liberi.
- 26. SUPERFICI NON RESIDENZIALI DESTINATE A IMPIANTI SPECIALI (Snrs).** Sono superfici non residenziali quelle destinate a funzioni speciali quali: serre per uso agricolo familiare isolate o collegate all'edificio principale; quelle attinenti a strutture e spazi accessori finalizzati al contenimento energetico sia con l'utilizzo delle energie

alternative (serre bioclimatiche di idonea esposizione realizzabili con vetrate fisse o con l'utilizzo stagionale di logge e balconi mediante elementi mobili che consentano l'effettivo recupero come spazio accessorio aperto negli altri periodi dell'anno), sia quelle di spazi finalizzati ad un miglioramento generale dell'isolamento termico (chiusure vetrate mobili di logge e balconi; bussole d'ingresso ad unità immobiliari penalizzate da accesso diretto dall'esterno) nei limiti dimensionali fissati dal PRG o dal regolamento edilizio.

- 27. SUPERFICIE ABITABILE COMPLESSIVA (Sc).** È la somma della superficie utile abitabile (Su) e del 60% della superficie non residenziale (Snr) destinata a servizi ed accessori.
- 28. SUPERFICIE AGIBILE COMPLESSIVA (Sac).** È la somma della superficie utile agibile (Sua) e del 60% della superficie non residenziale (Snr) destinata a servizi ed accessori.
- 29. SUPERFICIE COMPLESSIVA (Scu).** È la sommatoria delle superfici utili abitabili (Su), delle superfici utili agibili (Sua), delle superfici (Snr) per i servizi ed accessori e delle superfici non residenziali destinate a impianti speciali (Snrs).
- 30. SUPERFICIE URBANISTICA (Sur).** È la sommatoria delle superfici utili abitabili (Su) e delle superfici utili agibili (Sua).
- 31. VOLUME COMPLESSIVO (Vc).** Il volume complessivo è costituito dalla sommatoria dei solidi, sia emergenti che interrati, costituenti la costruzione.
- 32. VOLUME FUORI TERRA (V).** Il volume fuori terra è costituito dalla sommatoria dei solidi, emergenti dalla linea del terreno sistemato, costituenti la costruzione.
- 33. VOLUME COMPLESSIVO ABITABILE (Vu).** Il volume complessivo abitabile rappresenta la sommatoria dei volumi ottenuti moltiplicando le superfici lorde abitabili (Sla) per le corrispondenti altezze lorde.
- 34. VOLUME COMPLESSIVO AGIBILE (Va).** Il volume complessivo agibile rappresenta la sommatoria dei volumi ottenuti moltiplicando le superfici lorde agibili (Slg) per le corrispondenti altezze lorde.
- 35. VOLUME MEDIO ABITABILE (Vm).** Il volume medio è dato dalla media dei volumi abitabili (Vu) di una determinata sottozona con esclusione dei volumi dei fabbricati pubblici o di uso pubblico.
- 36. UNITA' FONDIARIA (UF).** Ambito territoriale elementare, quale base di riferimento statistico per l'archivio informatico dei dati.
- 37. UNITA' IMMOBILIARE (UI).** Locale o insieme di locali dotato di accesso indipendente e diretto da spazio pubblico o da spazio privato di uso comune.
- 38. AREA DELLA TRASFORMAZIONE URBANA (AT).** Parte di territorio urbano (suddivisa in sottozone territoriali) topograficamente delimitata la cui attuazione può avvenire secondo le modalità di cui all'art. 21.
- 39. ZONA DI RECUPERO (ZdR).** Parte di territorio urbano topograficamente delimitata ai sensi art. 27 l. 457/78.

40. EDIFICIO "CIVILE" edificio uno/multipiano costituito da una o più unità immobiliari, locali accessori e autorimesse (fuori terra e sotterranei) entro sagoma.
41. EDIFICIO ISOLATO. edificio civile ad uno/due piani fuori terra e uno/due disimpegni verticali.
42. EDIFICIO A SCHIERA. sequenza di edifici del tipo civile ad uno/due piani fuori terra collegati in unica composizione formale.
43. EDIFICIO MULTIPIANO. edificio civile a più piani fuori terra costituito da sistemi di unità immobiliari dotate di uno/più disimpegni verticali.
44. EDIFICIO STABILIMENTO. edificio uno/più piani fuori terra di qualsiasi forma (non riconducibile al tipo 42-43-44-45).
45. BASSO FABBRICATO Edificio a un piano fuori terra di altezza non superiore m. 2,5.
46. SOTTERRANEO FUORI SAGOMA costruzione completamente interrata al di sotto della quota di riferimento (QR) non compresa entro la proiezione verticale di edificio.
47. SOTTERRANEO ENTRO SAGOMA costruzione completamente interrata compresa entro la proiezione verticale di edificio.
48. TETTOIA manufatto aperto ( $> 3/4$  del perimetro) anche non complementare di altri edifici.
49. SOSTITUZIONE EDILIZIA. Demolizione e ricostruzione di un edificio, purché legittimamente realizzato o regolarizzato (con esclusione delle superfici di attrezzerie e depositi agricoli se realizzati ai sensi dell' art. 14 e di altra analoga previgente disciplina, di bassi fabbricati e pertinenze se non computati come Sur), nel rispetto sostanziale della planivolumetria esistente (da intendersi come specificazione della categoria di cui alla lettera f) dell'art. 28 del REC).

## ARTICOLO 9

### DESTINAZIONI D'USO

1. La destinazione d'uso è data dall'attività o dall'insieme delle attività svolte in un determinato immobile o porzione di esso. La destinazione d'uso è stabilita dai titoli abilitativi edilizi o, in assenza o indeterminazione di tali atti, da classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Le istanze per il rilascio delle concessioni e comunque gli atti relativi ai titoli abilitativi edilizi, i progetti ad essi allegati, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi, programmi, intese, concertazioni attuative del PRG, devono indicare in modo chiaro e non equivoco le destinazioni d'uso in atto e quelle previste per l'immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile diverse destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi, dei programmi, intese, concertazioni attuative del PRG e quelle eventualmente unite alle concessioni edilizie devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza atto di assenso del Comune, nonché ad applicare le disposizioni del successivo comma 7. La presente disposizione si applica anche agli atti unilaterali di obbligo.
4. Gli atti abilitativi edilizi enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso.
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione del medesimo, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una categoria di destinazioni diversa da quella in atto; *si ha altresì mutamento della destinazione d'uso in caso di passaggio tra le diverse specificazioni di cui al successivo comma 10 nel caso in cui ciò determini diversi pesi insediativi*. Il mutamento della destinazione d'uso può prescindere dalla realizzazione di opere edilizie ad esso funzionali.
6. Il mutamento della destinazione d'uso è consentito solo ove la destinazione finale sia ammessa dal PRG in quell'area o per quell'immobile ed ove siano rispettate le disposizioni tutte del presente Piano e dei regolamenti vigenti nel Comune.
7. Il mutamento della destinazione d'uso comporta in ogni caso la corresponsione al Comune del contributo di onerosità in misura pari alla differenza fra il contributo proprio della destinazione finale e quello competente per la destinazione d'uso iniziale, ove il primo sia più elevato del secondo.
8. Fatto salvo quanto specificatamente disposto dal PRG, quando una destinazione d'uso non sia ammessa dal Piano in quell'area o in quell'immobile, non è consentita la

realizzazione di nuove costruzioni né l'esecuzione di opere preordinate a quella funzione; non è altresì consentito destinare l'immobile, o porzione di esso, a quell'uso, ancorché in assenza di opere edilizie; tali divieti operano anche nel caso in cui la destinazione d'uso in atto sia essa stessa esclusa.

**9.** Fatto salvo quanto specificatamente disposto dal PRG, gli immobili, o loro porzioni, che alla data di adozione del presente piano erano destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad un uso che il piano stesso esclude in quell'area o per quell'immobile, possono conservare la destinazione d'uso in atto ed essere sottoposti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria o di consolidamento statico, permanendo la destinazione esclusa.

**10.** *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano e ai fini delle verifiche inerenti ai mutamenti di destinazione d'uso, le categorie di destinazioni d'uso sono quelle di cui all'art. 73 della l.r. 11/1998 e successive modificazioni. La seguente elencazione è da intendersi quale specificazione delle suddette categorie a cui tali specificazioni dovranno essere ricondotte:*

- residenza
- ricettività
- turismo
- artigianato di servizio alle imprese
- artigianato di servizio alle famiglie (riparazioni, beni di consumo, attrezzature)
- artigianato produttivo
- produzione
- depositi coperti e a cielo aperto, rottamazioni
- magazzini
- commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi
- commercio all'ingrosso
- grande distribuzione
- attività annonarie e mercatali
- distribuzione carburanti
- agenzie, studi professionali
- spettacolo
- tempo libero, servizi alle persone (pubblici, privati di uso pubblico, privati).
- uffici pubblici e privati (società, enti, pubblica amministrazione, istituzioni)
- attività espositive, fieristiche, congressuali
- spettacoli viaggianti
- autorimesse
- attività agricole e di supporto aziendali e interaziendali.

Le destinazioni d'uso sopra elencate sono da intendersi quale specificazione delle categorie previste dalla LR 11/98 art. 73 comma 2.

**11.** Per le strutture ricettive realizzate con finanziamenti pubblici o premi di volumetria, in cui cessi l'attività, non sono ammessi riusi diversi da quelli ricettivi, nei venti anni successivi alla dichiarazione di abitabilità delle opere.

## ARTICOLO 10

### DISTANZE E FASCE DI RISPETTO

1. Fatte salve le maggiori distanze imposte dalla legge per le autostrade, strade statali e regionali, la distanza dall'asse stradale prescritta per la realizzazione di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interrati) o di sostituzione edilizia è quella riportata nella seguente tabella:

	<b>STRADE PUBBLICHE</b> (distanza dall'asse in mt.)	<b>STRADE VICINALI, E PEDONALI</b> (distanza dall'asse in mt.)	<b>STRADE PRIVATE DI URBANIZZAZIONE</b> (distanza dall'asse in mt.)	<b>AUTOSTRADA</b> (distanza dal confine stradale)
ZONE A	8	6	4	/
ZONE B	8	6	4	30
ZONE C	8	6	4	/
ZONE E	14	6	/	30
ZONE F	8	6	4	30
ZONE D	Art. 25 NTA			/

*1 bis. In attesa della classificazione delle strade prevista ai sensi del Nuovo codice della strada, le distanze, rispetto alle singole tipologie di strade debbono inoltre, nelle sottozone seguenti, rispettare le disposizioni della tabella seguente:*

<i>strade</i>	<i>Sottozone Ca, Db, Eg, Ei, Fb06, Fb10</i>	<i>Sottozone Eb, Ec, Ee, Ef</i>
<i>A. autostrade</i>	<i>m. 25,00 dall'area di occupazione</i>	<i>m 60,00 dal ciglio</i>
<i>C. Strade extraurbane secondarie (strade regionali)</i>	-----	<i>m 14,00 dall'asse per strade &lt;= m 8,00 di carreggiata</i> <i>m 27,50 dall'asse per strade &gt; m 8,00 di carreggiata</i>
<i>E. Strade urbane di quartiere (regionali, comunali)</i>	<i>m 7,50 dall'asse per strade &lt;= m 5,00 di carreggiata</i> <i>m 9,00 dall'asse per strade &gt; m 5,01 &lt;= m 8,00 di carreggiata</i> <i>m 15,00 dall'asse per strade &gt; m 8,00 di carreggiata</i>	-----

<i>F. Strade locali (comunali, vicinali)</i>	<i>m 7,50 dall'asse per strade &lt;= m 5,00 di carreggiata m 9,00 dall'asse per strade &gt; m 5,01 &lt;= m 8,00 di carreggiata m 15,00 dall'asse per strade &gt; m 8,00 di carreggiata</i>	<i>m 14,00 dall'asse per strade &lt;= m 8,00 di carreggiata m 27,50 dall'asse per strade &gt; m 8,00 di carreggiata</i>
--	--	---

**1 ter.** Ad avvenuta classificazione delle strade ai sensi del codice della strada, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti debbono inoltre rispettare i limiti della seguente tabella:

<i>strade</i>	<i>centro abitato (dal confine stradale)</i>	<i>fuori dai centri abitati ma entro le zone destinate agli insediamenti attuabili mediante concessione diretta ovvero tramite PUD esecutivi (dal confine stradale)</i>	<i>fuori dai centri abitati nelle zone non destinate agli insediamenti e nelle zone attuabili mediante PUD di nuova formazione (dal confine stradale)</i>
<i>A. Autostrada</i>	<i>m 30,00</i>	<i>m 30,00</i>	<i>m 60,00</i>
<i>C. Strade extraurbane secondarie</i>	-----	<i>m 10,00</i>	<i>m 30,00</i>
<i>F. Strade locali (comunali, vicinali)</i>			<i>m 20,00 (strade comunali) m 10,00 (strade vicinali)</i>

2. Per comprovate esigenze di natura idrogeologica, di traffico, panoramiche e di composizione architettonica, l'Ufficio comunale competente può richiedere traslazioni orizzontali, verticali, su allineamenti preesistenti, in sede di rilascio di concessione o autorizzazione, anche in difformità dalle *prescrizioni del precedente comma 1.*
3. Le tabelle relative alle singole aree del Piano Regolatore Generale possono prescrivere la conservazione di fili di fabbricazione esistenti; restano salve eventuali diverse specifiche disposizioni contenute nelle tavole del PRG.
4. Quanto non é regolato dal presente PRG in tema di distanze dalle strade ed arretramenti nell'edificazione è disciplinato dalle disposizioni di legge e di regolamento

5. Ogni intervento di nuova costruzione, di sostituzione che ecceda il livello della ristrutturazione edilizia, ampliamento o di sopraelevazione dovrà rispettare le seguenti distanze minime dai confini:
  - sottozone territoriali di tipo B di cui ai successivi articoli 19,21,22, 23: mt 5
  - sottozone territoriali di tipo B, di cui al successivo articolo 20, nonché le sottozone territoriali di tipo C ed E: mt 6
  - sottozone territoriali di tipo D: mt 10
  - sottozone territoriali di tipo F: mt 5In ogni caso la distanza dai confini non potrà essere inferiore alla metà della altezza massima dell'edificio.
6. La distanza fra due edifici sarà la somma delle rispettive distanze dal confine come sopra calcolate. Analogo criterio vale per edifici di una stessa proprietà o di proprietà specificatamente assoggettate ad appositi atti di vincolo. La distanza fra pareti finestrate non può essere inferiore a m. 10 anche qualora una sola delle due pareti sia finestrata.
7. Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione, nelle zone di cui agli artt. 17 e 18, le distanze fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. I nuovi fabbricati ammessi devono distare dai fabbricati esistenti di una misura non inferiore alla propria altezza.
8. La distanza tra fabbricati deve comunque essere verificata anche quando tra essi sia interposta una strada pubblica o privata o comunque spazi o altri elementi di separazione salvo che sia diversamente disposto da strumenti urbanistici esecutivi o da allineamenti prescritti o preesistenti.
9. Le distanze di cui al comma 5 sono misurate applicando le definizioni indicate dal precedente articolo 8 e dal Regolamento edilizio.
10. Le distanze imposte tra la costruzione e il confine possono essere ridotte fino all'annullamento in presenza del consenso della proprietà confinante, espresso con atto trascritto nei pubblici registri immobiliari, con il quale la proprietà confinante si riconosce obbligata al rispetto delle disposizioni in tema di distanze tra i fabbricati.
11. L'edificazione in aderenza ad edifici già esistenti è consentita, senza necessità del consenso di cui al precedente comma, nelle parti di territorio ove, in virtù del progetto, ricorrano necessità di adeguato coordinamento architettonico con l'edificio esistente, da valutare,ove richiesto, con gli uffici competenti in materia di tutela.
12. E' altresì consentita l'edificazione contestuale di più costruzioni in aderenza; essa deve garantire il coordinamento architettonico degli edifici, dimostrato da un progetto

unitario che garantisca il rispetto dei requisiti di visuale libera e di tutela della riservatezza definiti dal Regolamento edilizio.

- 13.** Gli strumenti urbanistici esecutivi, i programmi, le intese e le concertazioni attuativi del PRG possono stabilire distanze diverse da quelle prescritte dal Piano Regolatore Generale, purché restino rispettati il distacco minimo di metri dieci tra pareti finestrate e quello di metri cinque dai confini delle aree non comprese nello strumento esecutivo; restano peraltro salve - in ordine alle distanze dai confini - le disposizioni dei precedenti commi 10,11 e 12
- 14.** Le prescrizioni relative alle distanze dal confine e tra i fabbricati non si applicano ai locali e alle autorimesse completamente interrati i quali possono essere realizzati anche a confine.
- 15.** Nelle fasce di rispetto previste a tutela di specifiche entità, fatte salve le disposizioni dei commi seguenti, sono consentiti:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo delle costruzioni esistenti; sono ammessi altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia purché non comportino la sostituzione della costruzione esistente, né, fatti salvi gli interventi di cui alla lett. b), la realizzazione di ampliamenti;
  - b) interventi di sopraelevazione delle costruzioni esistenti nella misura minima sufficiente per consentire a ciascun piano abitabile di raggiungere l'altezza interna minima netta stabilita dall'art. 95 della legge regionale 06/04/1998 n. 11;
  - c) gli impianti tecnici connessi con le strutture o infrastrutture per la cui salvaguardia è prevista la fascia di rispetto;
  - d) gli impianti per il trasporto e la trasformazione dell'energia e quelli per la fornitura delle pubbliche somministrazioni e dei pubblici servizi.
- 16.** In sede di formazione dell'atto abilitativo edilizio, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono; l'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, abiliterà quegli interventi che - dall'effettuata rilevazione e misurazione - risultassero effettivamente non ricadenti nella distanza propria dello specifico tipo di fascia di rispetto.
- 17.** Nelle fasce di rispetto a tutela delle strade e degli incroci è altresì consentita la realizzazione delle seguenti opere:
  - a) impianti per la distribuzione di carburanti, strutture ad essi accessorie, attrezzature al servizio della circolazione, secondo le caratteristiche di cui al successivo art. 11 comma 9;
  - b) recinzioni che non ostacolano la piena visibilità del percorso stradale, dei bivi, degli incroci, delle aree di sosta e delle altre analoghe strutture;
  - c) parcheggi di superficie;
  - d) pensiline per l'ingresso ad edifici;

- e) accessi e diramazioni, passi carrabili, rampe di accesso ad autorimesse, conformi alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento;
  - f) percorsi pedonali e ciclabili;
  - g) piantumazioni e sistemazioni a verde, consentite dalle norme di legge o di regolamento e comunque tali da non ostacolare la piena visibilità di cui alla precedente lettera b).
- 18.** Relativamente alle strade appresso indicate, operano le seguenti ulteriori determinazioni:
- a) asse Via Parigi-Via Roma: è prescritta una fascia di rispetto di 14 m. dall'asse della strada esistente per attrezzare la strada sia per il traffico di attraversamento e redistribuzione selettiva, sia per il traffico locale e per dotarla di idoneo percorso pedonale attrezzato completo di sottopassi (in particolare in corrispondenza dell'incrocio con Viale Gran S. Bernardo e Via Ginevra), il tutto con l'obiettivo e le finalità di riqualificazione previsti dal PTP
  - b) asse Via delle Betulle: è prescritta una fascia di rispetto di 10 m. dall'asse della strada esistente, affinché la strada sia attrezzata per il traffico locale e per la sosta e sia dotata di percorso pedonale e ciclabile.
- 19.** L'edificazione in fregio ai corpi idrici superficiali deve mantenere la distanza prevista dal Piano di Tutela delle Acque, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale 1788/XII del 8/2/2006. Tale limite si applica inoltre al bacino di carico idroelettrico di Entrebin e ai canali artificiali individuati nella tavola P3.
- 20.** La fascia di rispetto dei cimiteri è stabilita in mt. 100 per il cimitero di Aosta e in mt 50 per i cimiteri siti nelle località di Entrebin, Porossan, Signayes. In tali fasce è ammessa la realizzazione delle attrezzerie di cui all'art. 14 nonché delle opere consentite dal precedente comma 17, restando peraltro esclusa l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e di strutture ad essi accessorie indicate alla lettera a).
- 21.** Nelle zone di tutela assoluta delle captazioni di acque per il consumo umano sono consentite solo opere di presa e infrarutture di servizio; le relative aree hanno il raggio di metri dieci e sono recintate e provviste di canalizzazione delle acque meteoriche; nelle zone di rispetto delle captazioni e delle opere anzidette, sono vietate le attività e le destinazioni di cui al comma 4 dell'art. 94 del D.lgs.3/4/06 nr. 152; nelle zone di protezione le stesse attività sono autorizzabili previo nulla-osta del servizio comunale competente. Le aree di tutela assoluta, di rispetto e di protezione di cui al presente comma sono individuate sulla carta prescrittiva P3 "Carta degli elementi, degli usi e delle attrezzature con particolare rilevanza urbanistica"
- 22.** Non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni implicanti la presenza duratura di persone, né l'ampliamento di quelle esistenti, ad una distanza dalle stalle e relative concimaie inferiore a m. 50, *fatta eccezione per la parte abitativa del conduttore.*

23. Non è consentito l'insediamento di stalle *e relative concimaie*, né il potenziamento di quelle esistenti attraverso opere edilizie, ad una distanza dalle abitazioni e dalle aree urbanizzate o urbanizzande inferiore a m. 50.
24. Tenuto conto di specifiche condizioni locali nonché della rilevanza delle strutture interessate, il Comune, su istanza motivata, in attuazione di quanto previsto al Cap. III paragrafo A comma 2 della delibera di Consiglio Regionale 518/XI 24/3/99, può concedere, di concerto con il veterinario ufficiale e l'ufficiale sanitario, distanze inferiori a quelle previste dai precedenti commi 23 e 24 del presente articolo, prevedendo adeguate disposizioni atte ad assicurare il rispetto delle misure igienico sanitarie.
25. Nelle fasce di rispetto della ferrovia, dell'impianto aeroportuale e delle linee elettriche aeree esterne nonché degli altri produttori di campi elettromagnetici individuati dalla legge, le cui ampiezze sono determinate dalle disposizioni di legge, si applicano le disposizioni medesime.
26. In riferimento alla presenza di industria classificata a "rischio di incidente rilevante", nella zona urbanistica Da1 dovrà essere valutata, caso per caso, la compatibilità degli interventi urbanistici previsti all'interno delle fasce di rispetto individuate dal Piano di Emergenza Esterno approvato.
27. In ogni caso, ai fini dello sviluppo dell'attività edilizia, per attività diverse da quelle industriali, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto e norme di costruzione relativamente alla presenza dell'industria di cui al comma precedente nonché ad altre attività industriali pericolose:
- a) 33 mt di inedificabilità assoluta dal deposito dell'Ossigeno presente all'interno dello stabilimento siderurgico in zona Da1;
  - b) 80 mt di inedificabilità assoluta e di divieto di realizzazione di attrezzature che prevedono l'assembramento di persone o attività umane continuative, dal reparto di Decapaggio presente all'interno dello stabilimento siderurgico in zona Da1;
  - c) 80 mt di inedificabilità assoluta rispetto ai serbatoi del deposito di carburante esistente, in zona Fb01, fino alla loro delocalizzazione;
  - d) Nell'edificazione della sottozona urbanistica posta a sud dell'impianto di cui alla precedente lett .a) (sottozona db01 – ambito Lm1) debbono porsi in atto le seguenti misure di cautela:
    - predisporre sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (alta concentrazione ossigeno), dotati di allarme, per i locali interrati;
    - localizzare le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.), ad esempio collocando i parcheggi e gli ingressi sul lato sud dell'edificio opposto allo stabilimento;

- minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato nord affacciato all'attività;
- prevedere l'installazione lungo l'area di confine dell'area, più prossimo all'azienda, di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m, predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
- garantire il doppio accesso, anche solo pedonale, all'area del nuovo insediamento per un'adeguata gestione dell'evacuazione delle persone in caso di emergenza evitando il transito in prossimità dell'area incidentata;
- prevedere prove periodiche di evacuazione per i nuovi insediamenti.

I limiti di cui alle precedenti lettere a), b) e c) sono riportati nell'apposita cartografia denominata "D3 – Elaborato tecnico rischio di incidente rilevante".

**28.** Fino all'approvazione dei piani di rischio previsti dall'art 707 del D.lgs nr. 96 del 9/5/05 si applicano le norme nazionali e internazionali vigenti in materia di sicurezza del volo.

## ARTICOLO 11

### AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

1. Il Piano Regolatore Generale definisce gli spazi pubblici o di uso pubblico destinati alla mobilità, esistenti e previsti nel territorio comunale; le relative aree, oltreché alla realizzazione di impianti e manufatti per la circolazione, sono destinate agli spazi e alle opere di servizio della stessa, nonché all'insediamento di opere infrastrutturali a rete.
2. Ulteriori e diversi percorsi e spazi pedonali possono essere individuati dagli strumenti urbanistici esecutivi, dai programmi, intese e concertazioni attuativi del PRG, nonché dagli atti di assenso edilizi; sono comunque confermati i percorsi pedonali esistenti, ove del caso anche con nuovi tracciati. La rete della viabilità storica e delle strade vicinali esistenti deve essere salvaguardata e valorizzata unitamente agli elementi strutturali che la costituiscono.
3. Il Piano Regolatore Generale, attraverso l'indicazione di "strade residenziali", gli strumenti urbanistici esecutivi, i programmi, le intese e le concertazioni, attuativi del PRG, definiscono le strade e le altre aree destinate alla mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo, e dotate delle caratteristiche di cui all'art. 6 comma 12 punto b) delle presenti norme; la convenzione o le norme dello strumento, programma o intesa attuativa determinano il regime giuridico in cui le strade e le aree predette sono destinate a ricadere con l'attuazione delle previsioni del programma o dello strumento.
4. In sede attuativa l'Amministrazione Comunale può consentire la modifica dei tracciati delle "strade residenziali" di cui al comma precedente, individuate nella tavola D2 del PRG, attraverso un progetto unitario alternativo, ove sussista il consenso di tutte le proprietà direttamente interessate.
5. Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree definite quali spazi pubblici destinati alla mobilità (esclusi gli spazi destinati a ferrovia e altri trasporti in sede propria di cui al successivo comma 8 lett.a), sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura.
6. I limiti delle aree di cui al presente articolo, ove non individuati cartograficamente dal PRG, coincidono con quelli della superficie appartenente al demanio stradale o comunque occupata dal tracciato stradale.

7. La progettazione e l'esecuzione delle strade pubbliche devono rispettare le seguenti determinazioni:
- i tracciati devono essere aderenti alla morfologia dei territori percorsi, distinti dai tracciati principali della rete pedonale o carrabile storica, che deve essere adeguatamente valorizzata;
  - le sezioni trasversali della carreggiata devono essere congruenti con il volume di traffico atteso sulla base di corretti calcoli previsionali e, comunque, non superiori a mt. 5,75 nei tronchi della rete stradale extraurbana non appartenenti a strade statali e regionali, e a metri 3,00 nei tronchi stradali per utenze speciali, quali le strade interpoderali, antincendio, forestali o a servizio di attività estrattive, con dotazione, in questi ultimi casi, di piazzole utili per gli incroci tra automezzi, l'inversione del senso di marcia e il parcheggio;
  - le scarpate devono essere inerbite e piantumate e i muri di controripa e sottoscarpa presentare la minor altezza possibile, efficientemente drenati e realizzati in pietra preferibilmente locale o comunque con faccia-vista in pietra a spacco senza copertine cementizie;
  - le sovrastrutture di protezione attiva e passiva devono risultare coerenti con quelle preesistenti e con i caratteri del contesto paesistico ambientale;
  - deve essere realizzata l'accurata ricostruzione del reticolo idrografico superficiale e la raccolta delle acque;
  - la continuità dei sentieri e delle strade pedonali eventualmente intersecati dalle nuove strade deve essere garantita o ricostituita;

I percorsi storici individuati nella tavola P1 del presente piano, i sentieri e le aree di circolazione interna ai nuclei di cui alle sottozone di tipo Ac e Ae, devono essere riconosciuti, documentati, conservati e valorizzati, utilizzando, nelle operazioni di restauro e ripristino, i materiali storici lapidei presenti, o materiali del tutto simili, come le tecniche costruttive applicate. Ogni intervento interessante tali percorsi dovrà in ogni caso rispettare gli indirizzi di cui all'art. 37 comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico.

8. Le aree definite quali spazi pubblici destinati alla mobilità sono classificate come segue:
- a. ferrovia e altri trasporti in sede propria
  - b. autostrade
  - c. strade esistenti (principali strade esistenti, costituenti la cosiddetta rete primaria)
  - d. strade di nuovo impianto (nuovi tracciati viari e/o di radicali modifiche di tracciati esistenti)
  - e. altri sedimi stradali esistenti (strade esistenti, diverse da quelle di cui alle precedenti lettere b),c),d), costituenti la cosiddetta rete secondaria)
  - f. spazi di servizio per la circolazione (spazi residuali all'interno di opere di intersezione viaria di particolare disegno, spazi che allo stato comprendono opere di servizio alla viabilità stessa, estensioni di spazi finitimi a strade di cui alle lettere a),b),c), in funzione di salvaguardia di future opere di ristrutturazione o miglioramento dell'infrastruttura esistente e/o futura)

9. Entro i limiti delle aree di cui alla lettera f) del precedente comma è ammessa la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e attrezzature affini quali chioschi (CH), impianti di rifornimento di carburanti (IR), stazioni di servizio (ST).

9.1

I chioschi (CH) sono costituiti da pompe di benzina e vendita olii lubrificanti in confezioni sigillate, hanno superficie minima (SF) pari a mq. 800 e superficie coperta (RCO) massima pari a  $0,15 \times SF$

9.2

Gli impianti di rifornimento (IR) sono costituiti da pompe di benzina e gasolio, servizi al mezzo (lavaggio, pneumatici, autoaccessori), hanno superficie minima (SF) pari a mq. 1200 e superficie coperta (RCO) massima pari a  $0,15 \times SF$ .

9.3

Le stazioni di servizio (ST) sono costituite da pompe di benzina, gasolio e altri carburanti, servizi al mezzo (lavaggio, pneumatici, autoaccessori), autofficina, distribuzione dettaglio, pubblici esercizi, parcheggi, hanno superficie minima (SF) pari a mq. 2000 e superficie coperta (RCO) massima pari a  $0,15 \times SF$ .

9.4

Sono fatte salve le seguenti disposizioni:

- non è ammessa la realizzazione di tali impianti in prossimità di incroci, biforcazioni, curve, dossi
- il fronte dell'impianto non dovrà essere di lunghezza inferiore a m. 30 (m. 40 ove sia prevista anche la distribuzione di gasolio) e l'aiuola spartitraffico non inferiore a m. 15
- la realizzazione di impianti per la distribuzione del gasolio è ammessa solo se la rete stradale interessata sia ritenuta idonea
- le installazioni fisse dovranno risultare ubicate in modo da non opporre intralcio né alla costruzione di edifici né ad allargamenti stradali
- gli impianti provvisti di locali adibiti al lavaggio, riparazione, vendita accessori, pubblici esercizi, ecc. saranno dotati di appositi spazi destinati esclusivamente al parcheggio in misura non inferiore a 5 posti auto (o più ove ritenuto opportuno e necessario dall'Amministrazione comunale) e di spazi piantumati.

Sono comunque fatti salvi i regimi autorizzativi nonché le disposizioni igienico-sanitarie di legge.

10. Nelle sottozone Fa13 e Fa18 (aree destinate a ferrovia) sono consentiti gli interventi edilizi e infrastrutturali necessari per la funzione propria dell'area, nonché trasformazioni inerenti a progetti di opere pubbliche; tali interventi, ai sensi della Legge 210 del 17/5/85, sono sempre consentiti e prevalenti rispetto alle destinazioni di zona anche nelle parti di territorio comprese in altre sottozone ma di competenza ferroviaria.

## ARTICOLO 12

### AMBITI INEDIFICABILI E DIFESA DEL SUOLO

1. Sono oggetto del presente articolo gli ambiti inedificabili definiti ai sensi degli articoli 33 (aree boscate), 34(zone umide e laghi), 35(frane), 36(inondazioni) e 37(valanghe e slavine) della l.r. 11/98, e dai collegati provvedimenti attuativi, approvati dalla G.R. ai sensi dell'art. 38 della l.r. 11/98, o previgente relativamente agli ambiti di cui all'art. 33 e ai sensi del comma 9 dello stesso articolo. Le disposizioni del presente articolo prevalgono in ogni caso sulle normative di attuazione delle singole sottozone presenti in tutti gli articoli delle presenti norme.
2. Per le aree di cui all'art. 33 l.r. 11/98 la disciplina d'uso è fissata dalle norme dello stesso articolo sulla base della cartografia delle zone boscate approvate con deliberazione di G.R. nr.2990 del 17/10/2008. Ai fini della disciplina d'uso delle aree di cui al presente comma, le infrastrutture stradali strettamente funzionali alla gestione forestale, tali espressamente considerate dai piani e dai programmi di settore, devono rispettare le determinazioni di cui all'articolo 21 delle norme di attuazione del PTP, nonché le limitazioni derivanti dalle specifiche condizioni ambientali, valutate, se del caso, in sede di studio o relazione di impatto ambientale.
3. Per le aree di cui all'art. 35 l.r. 11/98 la disciplina d'uso è fissata dalle norme dello stesso articolo sulla base della cartografia delle zone franose approvate con deliberazione di Giunta Regionale nr. 1791 del 20/5/02 modificata con deliberazione di Giunta Regionale nr. 2503 del 8/8/05.
4. Per le fasce A e B di cui all'art. 36 l.r. 11/98 la disciplina d'uso è fissata dalle norme del citato articolo 36 e del relativo provvedimento attuativo di cui alla deliberazione di Giunta Regionale nr. 422/1999 e successive modificazioni; gli interventi debbono comunque risultare compatibili con gli indirizzi generali di tutela ambientale dettati dall'art.42 del "Piano di Tutela delle Acque".
5. Per la fascia C di cui all'art. 36 l.r.11/98 la disciplina d'uso è quella stabilita dal relativo provvedimento attuativo di cui alla deliberazione di Giunta Regionale nr. 2939 del 9/10/2008 nonché da quanto previsto dalle citate delibere di Giunta Regionale 1791/02 e 2503/05 in sede di approvazione degli ambiti e in particolare:
  - a) non è consentita la realizzazione di discariche e strutture che possano dare luogo alla dispersione di sostanze nocive;
  - b) per quanto riguarda gli edifici, deve essere attentamente valutata la realizzazione di interrati e bocche di lupo rispetto al fenomeno di inondazione;
  - c) gli elaborati progettuali dovranno essere accompagnati da una specifica relazione, che valuti tali pericoli per gli interrati, e sottoposta all'autorità idraulica competente.

6. Le aree comprese negli ambiti inedificabili di cui all'art. 35 l.r.11/98 classe F1 e F2 e quelle di cui all'art. 36 l.r. 11/98 fascia A e B sono prive di capacità edificatoria, anche se comprese in sottozone territoriali che la posseggono.
7. Negli ambiti di cui al comma precedente le infrastrutture esistenti non totalmente rispettose dei parametri di cui al comma 12 lett. b) dell'art.6 delle presenti norme potranno essere considerate idonee alla realizzazione di nuovi interventi costruttivi qualora si dimostri che un loro completo adeguamento alle norme predette potrebbe aggravare le condizioni di rischio.
8. Le sottozone destinate all'edificazione (B, C, D, F) che sono comunque interessate dagli ambiti inedificabili di cui all'art. 35 e 36 della legge regionale 11/98 sono contrassegnate in cartografia, al fine di una maggiore leggibilità degli elaborati di piano, dal simbolo “\*” vicino alla relativa sigla di identificazione.
9. Su tutto il territorio comunale si applicano le seguenti norme generali per la difesa del suolo:
  - a) è vietato eseguire intagli artificiali non protetti, con fronti subverticali di altezza non compatibile con la struttura dei terreni interessati;
  - b) è vietato costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente del lato controripa, in particolare senza tubi drenanti e dreno ghiaioso artificiale o altra idonea tecnologia;
  - c) è vietato demolire edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;
  - d) è vietato modificare il regime idrologico dei rivi montani, e di norma restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura; modificare l'assetto del letto mediante discariche; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare il percorso dei rivi *salvo quegli interventi che vanno a migliorare le condizioni di pericolosità/rischio di inondazione*;
  - e) è vietato addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni senza regimentarne il conseguente deflusso;
  - f) è vietato effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo e disperdere nel sottosuolo acque di ogni provenienza;
  - g) è vietato impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere che assicurino corretta raccolta e adeguato smaltimento delle acque piovane;
  - h) La realizzazione di edifici di nuova costruzione deve sempre rispettare l'andamento del terreno e non sono ammessi movimenti di terra che alterino percettibilmente i precedenti profili. Sui terreni in pendenza (area collinare e montana) l'edificio dovrà essere posizionato nel settore a minore acclività in modo da ridurre al minimo indispensabile i volumi di sbancamento, e la sistemazione del terreno, a costruzione ultimata, dovrà essere realizzata nel rispetto delle caratteristiche planoaltimetriche preesistenti e nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio;
  - i) Debbono essere limitati, previa autorizzazione ove occorra degli uffici competenti in materia di tutela, gli sbancamenti ed i riporti, la raccolta delle acque

- deve essere garantita efficace e completa, va effettuata la verifica di fattibilità geologico-tecnica e di stabilità delle strutture adiacenti e dei terreni a monte;
- j) Le superfici del terreno denudato devono essere rinverdite, ovunque possibile con inerbimento e piantumazione di alberi ed arbusti;
  - k) L'impermeabilizzazione del suolo deve essere ridotta al minimo strettamente indispensabile;
  - l) Gli accessi alle aree edificabili dovranno essere realizzati seguendo l'andamento più favorevole in rapporto alla morfologia del sito in modo tale da ridurre al minimo gli sbancamenti e i riporti. La sede viabile dovrà essere caratterizzata da leggera pendenza trasversale verso monte in modo tale che le acque intercettate siano convogliate in una canaletta (posta sul ciglio a monte) e allontanate fino alla rete di smaltimento delle acque bianche, se esistente, oppure alla più vicina incisione naturale tramite tubazione a tenuta, le scarpate dovranno essere inerbite e piantumate;
  - m) i muri ove indispensabili, dovranno presentare la minima altezza possibile, essere realizzati preferibilmente in pietra locale a spacco di piccola pezzatura, con dimensioni ricavabili dai muri storici presenti in zona, e con faccia, almeno visivamente, a secco, secondo il modello tradizionale locale, e senza copertine cementizie sommitali o di spessore minimo;
  - n) In tutti i casi di nuova costruzione di muri di contenimento e contro terra è prescritta un'altezza massima di m. 2,00. Qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a m. 2,00 con un arretramento per ciascuna ripresa del muro pari almeno a 1,5 metri. Le terrazze dovranno essere sistemate a verde. Nei casi in cui sia dimostrato tecnicamente impossibile realizzare muri di contenimento inferiori a 2 metri, potranno essere consentite altezze superiori, sentita la CEU, fino a un massimo di 3 metri di altezza media.. Nel caso di nuova costruzione di muri contro terra in aree ove sono presenti muri a secco, è fatto obbligo di utilizzare muri in pietrame;
  - o) Al retro di eventuali muri di sostegno della scarpata a monte dovranno essere realizzati dreni mediante messa in opera di un massiccio filtrante avvolto in geotessile, con scarico nella canaletta attraverso un adeguato numero di barbacani realizzati alla base del muro. Lo scarico della canaletta dovrà essere convogliata nella rete di raccolta delle acque bianche, se esistente, oppure alla più vicina incisione naturale tramite tubazione a tenuta, in cui dovranno confluire anche le acque raccolte dai piazzali e dalle altre superfici impermeabilizzate;
  - p) *Nelle aree di cui all'art. 13 i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti, unitamente alle antiche case in pietra per il ricovero attrezzi (cabouette) sono considerati elementi significativi del paesaggio agrario tradizionale; fatte salve diverse indicazioni delle strutture regionali competenti in materia di tutela del paesaggio, tali opere sono assoggettabili unicamente a interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.*
  - q) I canali irrigui e i "rus" esistenti devono essere mantenuti ovunque possibile nella situazione in essere al fine del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.

**10.** Ogni intervento di nuova costruzione è subordinato alla presentazione al Comune di relazione geologica e geotecnica, secondo le disposizioni della vigente normativa in materia, finalizzata all'accertamento della fattibilità delle opere ed alla valutazione di

possibili effetti dannosi prodotti dalla costruzione e dall'insediamento delle opere connesse. La relazione geotecnica è costituita dalle indagini e dallo studio geotecnico e deve consentire:

- a) l'individuazione dei caratteri geotecnici del terreno cui sono connessi soluzioni progettuali e procedimenti costruttivi;
- b) la valutazione della stabilità di insieme dell'area prima e a seguito della costruzione delle opere;
- c) l'analisi e la valutazione dei fenomeni di alterazione della situazione originale del terreno di influenza sulle strutture adiacenti alle opere di progetto a seguito di asportazioni o riporti e modifiche prodotte nel regime idrologico superficiale e profondo.

Lo studio va esteso alla parte di sottosuolo influenzata direttamente ed indirettamente dalla costruzione. Il programma delle indagini è formulato in base alla prevedibile costituzione del sottosuolo.

Le indagini geotecniche comprendono, a seconda dei casi: perforazioni e scavi, prelievi, individuazioni della falda e misure relative, prove in sito e di laboratorio per la determinazione delle proprietà dei terreni, indagini geofisiche.

La relazione geotecnica, che costituisce parte integrante della relazione di calcolo delle opere di progetto, fornisce dettagliate informazioni relative a:

- a) verifica delle opere di fondazione previste (punto C del D. M. 11.3.1988);
- b) verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico (punto D del D. M. 11.3.1988);
- c) verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti (punto G.3 del D. M. 11.3.1988);
- d) progetto delle eventuali opere di regimentazione delle acque superficiali, delle reti di drenaggio e di smaltimento delle acque raccolte (punto G.2.4 del D. M. 11.3.1988).

## ARTICOLO 13

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

1. Gli atti abilitativi edilizi riguardanti trasformazioni urbanistiche o edilizie nelle aree soggette a vincoli di tutela paesaggistica, monumentale, storico-culturale documentario ed archeologico, devono essere accompagnati dallo specifico provvedimento autorizzativo previsto dalla legislazione inerente i vincoli anzidetti.
2. Ferme restando le disposizioni di legge, nelle parti del territorio che il Piano Regolatore Generale individua come sottozona di tipo Ee (agricole di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale e architettonico) non è consentita alcuna nuova edificazione, eccezion fatta per le strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura nell'ambito di una azienda agricola esistente in loco, quali concimaie, legnaie, semplici tettoie e per le opere pubbliche o di interesse generale; sono inoltre consentiti gli interventi di cui al comma 9 dell'articolo 26.

3. Gli edifici «monumento» non compresi nelle zone Aa, Ac, Ae e Af sono soggetti alla tutela del combinato disposto della 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 sistemazione, 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 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.

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 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

5. Nelle aree di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario e archeologico, quali individuate dal PTP *e precisate nella presente variante*, in qualunque zona del Piano Regolatore generale esse ricadano, trovano in ogni caso applicazione le prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti dell'articolo 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP.

## 6. Soppresso

7. *Le aree di interesse naturalistico sono così disciplinate:*

- a) *la riserva naturale di Tsatelet, istituita con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 214 del 23 febbraio 1993, ai sensi della l.r. 30 luglio 1991 n. 30, è disciplinata dalla specifica normativa di settore. Tale area è individuata nella sottozona Ef12;*
- b) *Per i siti di interesse naturalistico individuati (siti di interesse floristico-vegetazionale e faunistico), classificati come zone Ef, si applicano le disposizioni dell'art. 26, comma 11 delle presenti NTA;*
- c) *Le piante monumentali individuate sono disciplinate dalla l.r. 21 agosto 1990, n. 50."*

8. Nelle aree facenti parte del sistema fluviale gli interventi ammessi devono perseguire, oltre al miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica, la valorizzazione delle risorse idriche e la riqualificazione degli ecosistemi fluviali, il recupero delle situazioni di degrado ambientale e non devono ridurre la fruibilità e l'accessibilità ai corsi d'acqua.

9. In tutto il territorio comunale i canali irrigui e i "rus" a cielo aperto esistenti devono essere mantenuti ovunque possibile nella situazione in essere, oltre che ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico del territorio di cui al precedente art. 12, anche in quanto segni del paesaggio e elementi che concorrono al mantenimento dei relativi biotipi. I "rus" storici (rives) compresi nelle sottozone di tipo A sono inoltre sottoposti alle prescrizioni di cui al comma 13 del successivo art. 17 lett. b).

10. Sono altresì da salvaguardare, valorizzare e conservare nell'ambito di ogni intervento edilizio o urbanistico i fontanili e gli abbeveratoi esistenti; quelli di valore storico,

individuati nelle cartografie prescrittive delle sottozone A sono assimilati agli edifici classificati B al comma 2 dell'art.18 delle presenti norme.

- 11.** A protezione della visuale avente importanza paesaggistica, individuata nella carta P1 del Piano, si debbono osservare le seguenti particolari prescrizioni:
  - a. 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;
  - b. 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;
  - c. Nella sottozona Ca04 le edificazioni debbono mantenere una distanza dalla strada regionale di Excenex pari a mt 14 dall'asse. L'altezza degli edifici non deve superare in ogni caso la quota raggiunta dagli edifici già attualmente esistenti
  - d. 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.

## ARTICOLO 14

### TETTOIE E ATTREZZERIE DI USO AGRICOLO

1. Nelle sottozone territoriali Ac (*in presenza di apposito strumento attuativo*), Ae (*in presenza di apposito strumento attuativo*), Af (*in presenza di apposito strumento attuativo*), Ba, Bc, Bd, Ca, Eg1, Eg2, Eg3, Eg4, Eg5, Eg6, Eg7, Eg8, Eg9, Eg10, Eg12, Eg13, Eg14, Eg15, Eg16, Eg17, Eg18, Eg19, Eg20, Eg21, Eg22, Eg24, Eg25, Eg27, Eg28, Eg29, Eg30, Ei1, Ec1, Ec4, Ec5 (di cui agli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26 comma 2, delle presenti norme) é consentita la realizzazione di tettoie e *rimesse attrezzi agricoli* finalizzate all'uso agricolo di fondi destinati a coltivazioni arboree e ortofrutticole specializzate, nel rispetto dei tipi definiti dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione nr. 20 del 25/2/2004.
  
2. Il Comune ha comunque facoltà di consentire, se ritenuta non lesiva dei caratteri distintivi delle aree, la realizzazione delle *rimesse attrezzi agricoli* anche:
  - negli «spazi pubblici o riservati a funzioni collettive» (di cui all'art.5) fino a quando non siano acquisite al patrimonio pubblico e destinate all'uso previsto dal piano;
  - nelle sottozone territoriali di tipo Ee. “Sottozone agricole di specifico interesse paesaggistico”
  
3. I parametri per la costruzione dei manufatti di cui ai commi 1 e 2 sono i seguenti:

Fino a mq. 300 di superficie coltivata	mq. 3 di SP da
mq. 301 a mq. 600 di superficie coltivata	mq. 6 di SP da mq.
601 a mq. 1000 di superficie coltivata	mq. 10 di SP oltre mq.
1000 di superficie coltivata	mq. 20 di SP altezza

all'imposta mt. 2.50.  
Distanza delle *rimesse attrezzi agricoli* dai confini, nelle zone E, mt. 2.50.
  
4. I manufatti realizzati ai sensi del presente articolo non si considerano edifici, ai fini del calcolo della Sur esistente, nel caso di successivi interventi trasformativi eventualmente ammessi nelle singole sottozone.

## ARTICOLO 15

### SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1. I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale (quali l'adduzione e la distribuzione dell'acqua, gli scarichi con esclusione della depurazione, la distribuzione dell'energia elettrica, la telefonia e le telecomunicazioni, la pubblica illuminazione e gli altri servizi analoghi) possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente destinate ad essi dal PRG.
  
2. La costruzione dei manufatti predetti non è soggetta alle prescrizioni del piano in tema di indici di edificabilità né a quelle in tema di distanze dalle strade e di fasce di rispetto stradale, ma è soggetta a quelle relative alla tutela paesaggistica e dei beni culturali laddove esistano vincoli specifici *nonché a quelle derivanti dalla presenza di fasce di rispetto di corpi idrici*.
  
3. La costruzione dei manufatti di cui al comma 1 non è soggetta alle prescrizioni del PRG in materia di altezza massima solo ove si tratti di strutture tecniche indispensabili, la cui altezza è determinata da fattori tecnici, purché non in contrasto con le prescrizioni relative alla tutela paesaggistica e dei beni culturali laddove esistano vincoli specifici.
  
4. Le infrastrutture devono essere inserite nell'ambiente con il minor impatto possibile e con adeguati interventi di mitigazione; in particolare dovrà essere perseguito il progressivo interrimento delle linee elettriche nelle aree di specifico interesse naturalistico, paesaggistico, storico monumentale o archeologico; le cabine di trasformazione dell'energia elettrica devono essere interrate o collocate in posizioni visivamente defilate.

**CAPO III**  
**DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

ARTICOLO 16

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

1. Ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 06.04.1998 n. 11 e della Deliberazione di Giunta Regionale nr. 421 del 15 febbraio 1999, il piano suddivide l'intero territorio comunale in zone territoriali.
  
2. Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone territoriali:
  - a) Zone A - Centro storico di Aosta.
  - b) Zone A - Centri frazionali – “Villes” e “Hameaux”.
  - c) Zone B - Insediamenti esistenti in area urbana
  - d) Zone B - Insediamenti esistenti in aree collinari e frazionali
  - e) Zone B - Insediamenti esistenti in aree di grande trasformazione urbana.
  - f) Zone B - Insediamenti esistenti in aree speciali
  - g) Zone B - Insediamenti esistenti destinati all'edilizia economica e popolare
  - h) Zone C – Nuovi Insediamenti
  - i) Zone D – Insediamenti produttivi
  - j) Zone E - Aree agricole
  - k) Zone F – Impianti e attrezzature di interesse generale

ARTICOLO 17  
CENTRO STORICO DI AOSTA

1. Nella porzione del territorio comunale delimitata e qualificata dal PRG come "centro storico di Aosta (Aa)", le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi della conservazione, del recupero integrato e della valorizzazione dell'insieme, con attenzione alle peculiarità delle parti, delle testimonianze storico archeologiche, degli edifici, degli spazi aperti e delle reti infrastrutturali di interesse storico, artistico o documentario, e nel rispetto delle specifiche componenti edilizie e di arredo che lo differenziano e favorire, in primo luogo, il recupero abitativo.

Gli interventi devono evitare le contraffazioni tipologiche e stilistiche e l'introduzione di elementi e materiali estranei alle tradizioni costruttive e architettoniche specifiche. Tale porzione del territorio comunale costituisce «zona di recupero» ai sensi del primo comma dell'art. 27 della legge 457/78 .

2. Il PRG identifica in cartografia le categorie di edifici e i tipi a cui appartengono i fronti, i sistemi distributivi verticali ed orizzontali, i cortili e i giardini di interesse per il piano stesso.

La "unità minima di intervento" è formata da uno o più edifici o parti di edifici da cielo a terra, con le relative aree di pertinenza, che, da soli o nel loro insieme, dispongono di autonomia strutturale, funzionale e morfologica.

- a) gli edifici sono classificati, ai sensi di quanto stabilito dai provvedimenti attuativi della l.r. 11/98, sulla base di documenti cartografici, riscontri in loco sulle tecnologie e i tipi costruttivi, atti abilitativi comunali e condizioni contestuali, secondo le seguenti categorie:

**A)** Edifici monumento;

**B)** Edifici documento;

**C)** Edifici di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale (organici del tessuto storico della città)

**D)** Edifici diroccati;

**E)** Edifici non rientranti nelle precedenti categorie (di nuovo impianto o di ricostruzione; accessori e di servizio superfetativi, corpi edilizi, in contrasto, accessori residuali e non organici del tessuto storico, privi di parti di interesse e non in contrasto con la fruibilità dei complessi di tipo A, B o C); si individuano le seguenti sottocategorie: **E1**. Edificio inserito nell'ambiente (di nuovo impianto o di ricostruzione recente); **E2**. Edificio in contrasto con l'ambiente (accessori e di servizio superfetativi); **E3**. Basso fabbricato inserito nell'ambiente (accessori residuali e non organici del tessuto storico, privi di parti di interesse e non in contrasto con la fruibilità dei complessi di tipo A, B o C); **E4** Basso fabbricato;

- b) i tipi dei fronti sono distinti come segue:

- a) di pregio e caratterizzanti, per regole compositive, per rappresentatività di una tipologia storica, per il ruolo di contesto di edifici monumentali o caratterizzante uno specifico spazio pubblico o perché inglobante arcate di collegamento con altri edifici;
  - b) non inserite nel contesto o disarmoniche, per alterazione dell'impianto originale o delle regole compositive del tessuto storico circostante;
  - c) i tipi dei sistemi distributivi, sono individuati come segue:
    - a) gli androni che permettono un collegamento visuale e scenico tra spazio pubblico e cortili o giardini di interesse, o che svolgono un ruolo di passaggi coperti, tratti di collegamenti pedonali tra spazi pubblici o che sono compresi in edifici che hanno cortili e giardini di tipo **a** (indicati in cartografia come «Androne/passaggio coperto» e «Portico»);
    - b) le scale significative di una tipologia edilizia storica come: a chiocciola in pietra o con tromba a archi rampanti su pilastri o colonne o aperte a loggiato verso il cortile interno o connesse agli androni con vani voltati o porticati o con altane (indicati in cartografia come «Altana/Scala particolarmente significativa»);
  - d) fra i tipi di cortili e giardini privati, sono individuati:
    - a) quelli di rilevante interesse, per l'impianto disegnato coerentemente con l'edificio di pertinenza e/o improntato ad un ruolo di rappresentanza;
    - b) quelli di disegno architettonico significativo e/o significativi per il ruolo svolto nel caratterizzare il fronte interno delle cellule del tessuto storico.
- 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:
- a) negli edifici di categoria **A** e **B** sono ammessi gli interventi di manutenzione e il restauro conservativo, 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. Il progetto relativo agli interventi deve essere corredato da indagine storico/documentaria relativa all'edificio e stratigrafica delle strutture interessate. L'esecuzione dei lavori deve prevedere l'adozione di materiali e forme compositive della tradizione specifica e l'applicazione di tecniche costruttive tradizionali storiche:
  - per gli eventuali fronti di tipo **b**, i sistemi distributivi di tipo **b** e i sistemi distributivi non classificati di edifici classificati **B**, tenendo conto caso per caso delle indicazioni specifiche elencate nell'elaborato A1 – Edifici monumento e documento del Centro Storico di Aosta, è ammesso il restauro, come previsto esclusivamente al punto 5, lettere a) e b), del paragrafo D, dell'allegato A delle disposizioni attuative della legge regionale 6 aprile 1998, n° 11, previa

autorizzazione degli uffici competenti in materia di tutela, e tramite l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici tradizionali;

b) negli edifici di categoria **C** sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo tramite l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici tradizionali :

- per i fronti di tipo **a**, i sistemi distributivi e le corti ed i giardini di tipo **a** è ammessa unicamente la manutenzione con l'eventuale restauro conservativo, 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, delle parti compromesse e tramite l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici tradizionali;

- per i fronti di tipo **b** è ammessa anche la ristrutturazione, con attenzione comunque al rispetto delle dimensioni e dei tipi compositivi presenti nel contesto e tramite l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici tradizionali;

In ogni caso qualunque progetto d'intervento sulle fronti degli edifici del centro storico deve essere corredato da indagine storico/documentaria relativa all'edificio e stratigrafica delle strutture interessate;

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 non è possibile effettuare interventi diversi dalla manutenzione ordinaria;

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;

f) per gli edifici di categoria **D**, la ricostruzione del fabbricato deve seguire le prescrizioni e le norme relative alla classificazione caratterizzante l'edificio diroccato (es. DC = norme di cui alla lettera b) del presente comma).

4. Negli interventi sugli edifici che compongono il tessuto del centro storico debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni in ordine a tipologie, materiali e criteri costruttivi:

a) Negli interventi sugli edifici di tipo A, B, C, è ammesso l'esclusivo utilizzo di materiali della tradizione costruttiva specifica. Il progetto dell'intervento deve essere corredato da un preciso rilievo critico, grafico e fotografico, dello stato di fatto, descrittivo dei materiali costituenti, delle tipologie costruttive presenti, dei

tipi di finiture, dello stato di conservazione generale e/o di elementi di particolare interesse e da indagine stratigrafica relativa almeno alle strutture interessate, che fornisca le indicazioni sull'evoluzione della fabbrica e sugli eventuali apparati decorativi. Il miglioramento delle capacità statiche delle tipologie edilizie storiche componenti il fabbricato potrà essere ottenuto tramite l'utilizzo di materiale omologo all'originario.

- b) Le strutture dei tetti, dei solai, quelle divisorie in muratura, in legno o miste (legno e muratura di mattoni pieni) dovranno essere migliorate, qualora necessario, con l'applicazione di tecniche e materiali della tradizione costruttiva specifica.
- c) Nel caso di interventi di ripristino della capacità statica delle murature si dovrà applicare la tecnica del "cuci-scuci", utilizzando materiale omologo all'originario. Sono consentiti interventi di miglioramento statico mediante l'impregnazione con prodotti adeguati (per esempio a base di latte di calce, di silicato d'etile o altre resine reperibili sul mercato), purchè siano mantenute le capacità di traspirazione del muro. In casi particolari, previa autorizzazione degli uffici competenti in materia di tutela, si potrà sostituire la muratura irrecuperabile ricostruendola con le stesse dimensioni, materiale e tecnica costruttiva della specifica tradizione. Le mura portanti interne debbono essere tendenzialmente mantenute secondo la tipologia costruttiva ed il dimensionamento attuale in quanto elemento architettonico di riconoscimento dell'evoluzione storico-costruttiva dell'edificio; su di esse può essere ammessa la creazione di nuove aperture al fine di una ridistribuzione più funzionale degli spazi interni purchè limitate a quelle indispensabili.
- d) Sugli edifici di tipo A e B non è ammesso lo spostamento della linea di imposta dei solai; sugli edifici classificati C tale spostamento è ammissibile, ove compatibile con il carattere storico-architettonico delle strutture preesistenti, esclusivamente per raggiungere, ove non presenti, i valori minimi di legge, e purché ciò non determini conseguenti modifiche o spostamenti di aperture nei fronti. Non sono ammessi, di norma, sistemi di rinforzo misti quali getti collaboranti e similari ma dovranno preferibilmente utilizzarsi, quando sia necessario il rinforzo delle strutture di sostegno, supporti in legno. In casi particolari, e previa autorizzazione degli uffici competenti in materia di tutela, si potranno applicare materiali e tecniche diversi (per esempio l'acciaio o il legno lamellare), nel rispetto dello schema statico e tipologico dell'elemento interessato.
- e) Nel caso di rifacimento delle coperture non possono essere modificate le quote di imposta e di colmo. Negli edifici classificati A e B e C si dovrà porre particolare cura in sede di realizzazione degli sporti del tetto al fine di ottenere una finitura che garantisca la percezione del filo di gronda senza lo spessore determinato dal "pacchetto tecnologico" e senza la posa di scossaline di finitura. Non è inoltre consentita la realizzazione di sporti del tetto eccedenti quelli esistenti fatti salvi casi eccezionali espressamente autorizzati dagli organi di tutela.
- f) La conservazione e il rinnovo del manto di copertura debbono tendere all'uniformità del materiale utilizzato e del relativo aspetto cromatico, possibilmente con il recupero degli elementi esistenti. Vi è l'obbligo della copertura con lose di pietra, salvo le eccezioni previste dalla normativa vigente, all'interno del perimetro approvato con i competenti atti di Consiglio Comunale nr. 445 del 16/7/1990. La sigillatura delle falde dovrà essere realizzata secondo la tipologia tradizionale escludendo l'uso di elementi prefabbricati in cemento.

- g) I camini sono parte integrante del tetto e presentano notevole rilevanza storico-architettonica e come tali devono essere oggetto di conservazione. Qualora l'intervento preveda la sostituzione o l'inserimento di nuovi camini, questi dovranno avere forma, dimensioni, materiali e aspetto cromatico simili a quelli oggetto di conservazione, essere rifiniti con intonacatura, con tonalità cromatica in sintonia con quella delle pareti verticali e con copertura con lastre di pietra.
- h) I materiali di finitura devono essere quelli della tradizione in particolare gli intonaci debbono essere di malta di sola calce, stucchi di gesso e calce, e le tinteggiature con tinte a calce colorata con pigmenti naturali;
- i) I serramenti esterni sono un valore dell'edificio e tendenzialmente vanno conservati; sugli edifici di categoria A, B e C debbono essere preferibilmente di legno laccato, a vetratura ripartita e, quando da sostituire per provata irrecuperabilità, con dimensioni e lavorazioni riprese da quelli storici presenti nell'edificio o nel contesto. Nei nuovi serramenti gli elementi oscuranti (antoni) debbono essere interni o contenuti nello spessore del muro; non sono ammesse chiusure con avvolgibili, se non già presenti e parte integrante del progetto architettonico originale.
- j) La conservazione degli elementi costruttivi quali balconi e balaustre ha valore di testimonianza delle caratteristiche peculiari dell'architettura tradizionale e costituisce motivo di tutela e riproposizione in quanto elementi indispensabili nella funzionalità dell'edificio e caratterizzanti nella valorizzazione del suo aspetto estetico.
- k) Le scale e gli accessi costituiscono elementi costruttivi importanti per la funzione che assolvono e per l'architettura dell'edificio e vanno pertanto conservati nella consistenza e nell'ubicazione esistente salvo casi eccezionali da valutarsi caso per caso.
- l) Gli elementi decorativi (inferriate, datazioni su elementi litici o lignei, architravi, affreschi e meridiane) vanno conservati e valorizzati attraverso l'ausilio di personale specializzato e in accordo con gli uffici preposti alla tutela.
- m) Con l'esclusione degli edifici classificati A, B e C, negli interventi sostitutivi di parti omogenee o della totalità di un edificio, previa autorizzazione degli uffici competenti in materia di tutela, è ammessa la realizzazione di tipologie e materiali moderni, con l'esclusione delle plastiche, purché l'inserimento sia curato nel dettaglio, risulti armonico e valorizzante dell'intero contesto.
- n) L'inserimento di nuovi impianti deve essere attentamente valutato sulla base di un preciso rilievo dell'edificio, che dovrà individuare e porre in evidenza tutti gli spazi esistenti che possono essere utilizzati per l'alloggiamento e/o il passaggio degli stessi (canne fumarie, antichi pluviali, intercapedini, cavedi ecc...). Nel caso di impianti con impatto esterno (per esempio gas, telefono, elettricità) i corpi necessari devono essere collocati in ambienti nascosti (sottoscala, cortili interni, cavedi) e, in ogni caso, mimetizzati. Negli edifici di tipo A e B, gli impianti degli appartamenti (luce, riscaldamento, telefono ecc...) dovranno essere realizzati all'esterno delle murature, eventualmente mascherati a livello dello zoccolino o con strutture appositamente ideate; si dovranno comunque evitare scassi eccessivi anche negli edifici di tipo C.
- o) Sugli edifici di tipo A e B la riorganizzazione dello spazio interno deve tendenzialmente adattarsi alla preesistente struttura senza modificarla o

modificandola in minima parte solo per dar luogo agli adeguamenti igienico funzionali ritenuti indispensabili.

- p) Tranne nel caso in cui le vetrine costituiscano elemento coerente e di pregio rispetto all'edificio che le comprende, nel qual caso le stesse debbono essere mantenute e restaurate, le nuove vetrine dei negozi del piano terra possono essere concepite e realizzate con criteri e materiali moderni e/o diversi da quelli tradizionali, mantenendo, però, gli allineamenti originari
  - q) Nelle vetrine delle attività commerciali poste al piano terra è ammesso l'uso di tende parasole esterne solo nel caso in cui sia possibile il loro inserimento all'interno degli stipiti e sotto l'architrave delle vetrine stesse. I sistemi d'illuminazione all'interno delle vetrine commerciali non dovranno interferire con il piano comunale d'illuminazione ambientale ed essere comunque progettati secondo criteri volti al risparmio energetico e alla riduzione dell'inquinamento luminoso.
  - r) Non sono ammessi sistemi d'illuminazione privata, di diffusione sonora o corpi di riscaldamento ancorati all'esterno degli edifici.
  - s) Negli edifici di tipo A, B, C è ammesso l'uso di insegne commerciali fisse solo nel caso in cui sia possibile il loro inserimento all'interno degli stipiti e sotto l'architrave delle vetrine; sugli edifici di categoria E1 ed E3 sono ammesse eccezioni da valutare caso per caso quando l'insegna è prevista nell'impianto originario dell'edificio. In alternativa, sono ammesse insegne rimovibili, da collocare nell'ambito di spazi appositamente progettati, in armonia con le proporzioni delle facciate interessate e con la loro composizione architettonica. Tali elementi potranno avere una superficie massima di 80x120 cm., ottenibile anche dalla somma di più parti separate. Le insegne di questo tipo devono essere rimosse alla chiusura giornaliera dell'attività, riconsegnando alla vista della comunità l'architettura pulita delle facciate storiche.
5. Nel caso di interventi estesi a più unità minime d'intervento, è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici (o loro parti), purché siano classificati come edifici di tipo **E1**, o **E3**, senza aumento di volume complessivo, salvaguardando tutte le parti che presentino interesse, classificate come **a** dei fronti, **a e b** dei sistemi distributivi, e delle corti e dei giardini; il volume ricostruito deve essere parte integrante di un progetto unitario migliorativo della situazione precedente secondo gli obiettivi di cui al comma 1 e deve prioritariamente essere utilizzato per migliorare l'assetto funzionale e tipomorfologico degli edifici e delle unità di tipo **A** o **B** coinvolti dall'intervento
6. Nella sottozona Aa1 è sempre ammesso l'accorpamento di unità immobiliari.
7. Il frazionamento di unità immobiliari esistenti che comporti l'aumento del numero delle stesse è ammesso alle seguenti condizioni:
- a) sulle unità immobiliari con superficie superiore a 100 mq di Sur, se a destinazione residenziale;
  - b) sulle unità immobiliari con superficie superiore a 200 mq di Sur per le destinazioni diverse dalla residenza.

In ogni caso il frazionamento non potrà dare origine ad unità immobiliari inferiori a 45 mq di Sur.

- 8.** Nella cartografia prescrittiva del PRG sono identificate "Aree di intervento unitario" (AIU), per le quali è richiesta una progettazione complessiva, comprensiva degli spazi pubblici, delle infrastrutture e delle aree per servizi; in tali aree è sempre consentito effettuare interventi di manutenzione negli edifici di tipo A e B e fino al restauro sugli altri tipi sulla scorta di titolo abilitativo diretto salvo per gli edifici e le loro parti per i quali è prescritta la sola demolizione.  
Ove l'intervento previsto ecceda i limiti del restauro, la progettazione complessiva predetta deve essere realizzata attraverso idoneo strumento esecutivo o programma, intesa o concertazione attuativi del PRG.
- 9.** Nelle schede delle singole AIU, contenute nell'elaborato denominato A4 del presente PRG, sono definiti gli obiettivi e le indicazioni progettuali e per alcune, la nuova capacità edificatoria; le indicazioni progettuali ed i tipi di intervento relativi agli edifici **E1**, **E2**, **E3** ed **E4** devono essere tradotti e possono essere eventualmente modificati e ridefiniti (anche attraverso modifiche del perimetro non sostanziali e conseguenti all'assetto proprietario), nello strumento urbanistico esecutivo idoneo o nel programma, intesa o concertazione attuativi, sulla scorta della più puntuale considerazione dello stato dei luoghi effettuata in sede progettuale e delle valutazioni condotte di concerto con le strutture della Pubblica Amministrazione specificatamente competenti per il centro storico; resta fermo l'obbligo di rispettare le disposizioni generali del PRG, gli obiettivi e la capacità edificatoria indicati nelle schede delle singole AIU.
- 10.** Con provvedimento del Consiglio Comunale, possono essere individuate (anche su proposta dei proprietari che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore degli immobili interessati) altre AIU corrispondenti ad aree da riqualificare; con lo stesso provvedimento sono altresì approvate le relative schede; trovano applicazione le disposizioni di cui al precedente comma.
- 11.** Oltre a quanto previsto nel precedente comma 3, per gli interventi riferiti ad unità minime d'intervento sono ammessi, previa autorizzazione degli uffici competenti in materia di tutela, interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione con aumento del volume edificato e con il mutamento della destinazione d'uso, solo ove espressamente previsto nell'ambito delle schede per AIU facenti parte del PRG o, nell'ambito di PUD di iniziativa pubblica o di accordi di programma, o di programmi integrati od altri analoghi strumenti di concertazione, purché sulla base di motivate strategie di riqualificazione estese ad intere AIU e per interventi trasformativi coerenti con le linee strategiche del PRG e del PTP regionale in materia; gli interventi di cui al presente comma devono dar luogo ad una complessiva riduzione del carico urbanistico e/o al miglioramento della dotazione di urbanizzazioni.
- 12.** In ogni caso, l'altezza massima degli edifici ricostruiti o sopraelevati non può superare quella media degli edifici di categoria **A**, **B** e **C** presenti nell'immediato contesto.

Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione ammessi su edifici comunque classificati dovranno essere mantenute le quote delle coperture esistenti, così come previsto dalla lettera e) del precedente comma 4.

Le stesse prescrizioni si applicano per la realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale.

- 13.** Per le aree libere è prescritta l'inedificabilità, sopra e sotto il suolo, salvo nei casi di interventi estesi a più unità minime d'intervento e di AIU, nei quali siano previsti interventi di valorizzazione complessiva. Gli interventi su tali aree debbono tendere alla riqualificazione ambientale e alla valorizzazione del contesto mediante l'uso di materiali idonei e attraverso le specifiche condizioni che seguono:
- a) aree per collegamenti pedonali: è prescritto uno spazio accessibile di larghezza minima pari a m. 1,80 o uguale a quella in essere se superiore (salvo i tratti tra edifici preesistenti);
  - b) aree di rispetto delle "rives": è prescritta una fascia di rispetto di m. 5 da ciascun bordo; è vietato procedere all'ulteriore interrimento di tratti di canale; non è consentita la trasformazione dei luoghi se non per opere di manutenzione idrogeologica e fitosanitaria e/o recupero, restauro e ripristino visivo degli stessi; è da perseguire, ove possibile nell'ambito degli interventi ammessi nelle sottozone di cui al presente articolo, il recupero a cielo aperto dei tratti di canale attualmente interrati;
  - c) inedificabilità assoluta, sopra e sotto il suolo, per tutte le aree libere comprese all'intero del perimetro delle Mura di cinta romane, con mantenimento o ripristino, qualora perduto, dell'uso storico del suolo. Interventi possibili: restauro paesaggistico e manutenzione ordinaria, oltre a modesti scavi per la creazione di intercapedini o accessi, sempre ammissibili in tutta la sottozona Aa1, da valutare di volta in volta dal punto di vista della tutela;
  - d) aree verdi (compresi gli orti e i vergers): è prescritto il mantenimento del tipo di alberature esistenti ed è esclusa ogni pavimentazione se non per la realizzazione di percorsi ed accessi pedonali, di ridotte dimensioni, non superiori ad un metro di larghezza e tendenzialmente marginali alle aree stesse;
  - e) muri di recinzione esistenti lungo le strade e gli spazi verdi: ne è prescritta la conservazione; può essere ammessa l'apertura di "brecce" con lo scopo di rendere fruibile alla vista le cospicue aree prative e a "vergers" tradizionale di cui la città è ricca;
  - f) Particolare attenzione deve essere posta nei lavori inerenti il reticolo delle strade del centro storico, che può contenere la testimonianza di diversi livelli d'uso che devono essere tutelati. Nello specifico, per quanto riguarda i manufatti stradali eventualmente rinvenuti, è richiesta la precisa documentazione grafica e fotografica degli stessi e, qualora la Soprintendenza lo ritenga necessario, la loro ricomposizione al termine dei lavori autorizzati;
  - g) Ove ammessa, la pavimentazione dei cortili e degli spazi liberi dovrà essere realizzata attraverso l'utilizzo di materiali lapidei evitando l'uso di elementi autobloccanti in conglomerato cementizio o asfalto, salvo casi eccezionali da valutarsi caso per caso con gli uffici preposti alla tutela;
  - h) E' vietata la realizzazione di nuove recinzioni o cancelli, in particolare quelli che impediscono o limitano l'utilizzo di percorsi collettivi; i percorsi pedonali individuati nella tavola C2 come "collegamenti pedonali da mantenere" debbono essere

adeguatamente tutelati e salvaguardati, anche attraverso progetti di riqualificazione e convenzionamento con i proprietari delle aree interessate

- i) I fontanili e le fontane, nonché le aree libere di pertinenza, sono elementi di pregio del tessuto storico e come tali vanno conservati e valorizzati;
- j) Le aree libere debbono essere curate e risultare oggetto di regolare manutenzione qualunque sia la loro destinazione d'uso.

**14.** Nelle aree di particolare interesse classificate F1 e F2 ogni intervento è finalizzato alla valorizzazione dell'insieme monumentale o documentario o paesaggistico di cui fanno parte e che ne ha determinato la classificazione.

**15.** In tali aree è prescritto il ripristino, ove venuto meno, degli elementi costitutivi del sistema insediativo tradizionale, compresi i segni del paesaggio agrario e le trame infrastrutturali (percorsi, rives, filari, vergers, orti, muri ecc.) escludendo ogni intervento che possa compromettere la complessiva leggibilità dell'insieme di particolare interesse che ne costituisce il contesto ed eliminando le destinazioni d'uso in contrasto con le prescrizioni del presente comma, il tutto attraverso l'utilizzo di materiali della tradizione costruttiva specifica locale.

**16.** All'interno dei perimetri indicati in cartografia «nuove autorimesse sotterranee» sono ammessi interventi di nuova costruzione nel sottosuolo, anche nelle aree pertinenziali degli edifici, oltre che per i necessari volumi tecnici di aerazione, per soddisfare le dotazioni di parcheggio solo ove ricorrano le seguenti condizioni:

- a) che siano compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio archeologico, rispetto alle quali vanno acquisiti pareri di fattibilità preventivi;
- b) che siano ripristinabili completamente le sistemazioni a verde in atto;
- c) che non aumentino sulle aree vicine i carichi idraulici di smaltimento delle acque;
- d) che siano risolte tutte le sistemazioni soprassuolo (prese d'aria, uscite di sicurezza) e i percorsi di accesso (o le attrezzature per gli automatismi) in modo compatibile con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del centro storico;
- e) che siano progettati e realizzati contemporaneamente sull'intera area perimetrata

**17.** Fatto salvo quanto eventualmente previsto nelle schede attuative delle singole AIU, nelle aree libere della porzione meridionale di centro storico compresa fra via Festaz e la linea Sud delle Mura è consentita la sola realizzazione di posti auto di superficie purché realizzati con idonei sistemi di pavimentazione che permettano un corretto inerbimento e la permeabilità del soprassuolo.

**18.** Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse, con le specificazioni dei successivi commi 19, 20 e 21 ed escludendo comunque le attività rumorose, nocive o moleste, le seguenti destinazioni d'uso

- residenza
- ricettività
- commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi
- artigianato di servizio
- agenzie, studi professionali

- tempo libero, servizi alle persone
- spettacolo
- uffici pubblici e privati

Sugli edifici di tipo A e B non saranno comunque ammesse quelle destinazioni d'uso per la cui realizzazione gli interventi facciano venire meno la leggibilità della testimonianza dell'uso originario degli edifici.

**19.** I locali siti al piano terreno degli edifici, come pure quelli posti nell'interrato collegati o collegabili ai primi senza demolizioni significative, previa autorizzazione degli uffici competenti in materia di tutela, possono essere oggetto di modifica della destinazione d'uso per utilizzi commerciale, artigianale, terziario, alle seguenti condizioni:

- a) che non siano superati i mq. 200 di superficie di vendita per ciascuna attività commerciale;
- b) che non insistano sui fronti, affacciati su spazi pubblici, definiti in cartografia come "fronti edificati non commerciali»; nel qual caso non è consentita la modifica della destinazione d'uso per attività commerciali.

I locali siti ai piani superiori al piano terreno possono essere oggetto di modifica della destinazione d'uso per utilizzi commerciale, artigianale, terziario, alle seguenti condizioni:

- a) che siano inseriti in un progetto di valorizzazione complessiva il quale risponda a tutti gli indirizzi di tutela e di valorizzazione indicati dal Piano per l'intera unità minima d'intervento in oggetto, ivi compreso il ripristino di fronti alterati, di passaggi o androni ostruiti e di sistemazione di aree di pertinenza e degli accessi;
- b) che le nuove attività valorizzino l'utilizzo dei piani superiori, delle corti e dei giardini interni, eliminando superfetazioni o alterazioni eventualmente presenti;
- c) che non siano superati i mq. 200 di superficie complessiva di vendita per ciascuna attività commerciale;
- d) che non insistano sui fronti, affacciati su spazi pubblici, definiti in cartografia come "fronti edificati non commerciali»; nel qual caso non è consentita la modifica della destinazione d'uso per attività commerciali;
- e) che le superfici destinate a residenza e/o ricettività non siano inferiori al 70% delle Sur dell'unità minima d'intervento con esclusione dei piani interrato e terreno.

Il Comune può inoltre autorizzare modificazioni della destinazione d'uso verso categorie non residenziali di parti di un edificio che, alla data del 21 maggio 1998, sia prevalentemente utilizzato per attività non residenziali alle seguenti condizioni:

- a) che l'attività esistente abbia carattere di unitarietà
- b) che le modificazioni richieste siano motivate da esigenze di complementarietà funzionale
- c) che le modificazioni della destinazione d'uso richieste non incidano sulla tipologia e sui sistemi distributivi dell'edificio.

A seguito di espressione motivata del Consiglio Comunale, possono altresì essere modificate le destinazioni d'uso in essere in edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico.

**20.** In relazione alla volontà di incentivare le attività commerciali di pregio individuate nelle “disposizioni sul commercio” approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 82 del 1/07/2004, in deroga al precedente comma, con esclusione degli edifici classificati E2 ed E4:

- a) Per gli esercizi iscritti all’Albo di cui all’art. 21 delle sopraccitate “disposizioni per il commercio, in quanto ”categoria 1) - di rilevante valore storico-culturale”-, è ammesso il cambio della destinazione d’uso a favore di commercio e artigianato anche in deroga alle prescrizioni di cui al comma precedente paragrafo 1 e paragrafo 2, lett. c), d) ed e).
- b) Per gli esercizi iscritti all’Albo di cui all’art. 21 delle sopraccitate “disposizioni per il commercio, in quanto “categoria 1), - di rilevante valore tipologico”, è ammesso il cambio della destinazione d’uso a favore di commercio e artigianato anche in deroga alle prescrizioni di cui al comma 19, paragrafo 1, lett. a) e paragrafo 2, lett. c) ed e).
- c) Per gli esercizi iscritti all’Albo di cui all’art. 21 delle sopraccitate “disposizioni per il commercio, in quanto “categoria 2) - attività da tutelare”, è ammesso il cambio della destinazione d’uso a favore di commercio e artigianato anche in deroga alle prescrizioni di cui al comma 19, paragrafo 1, lett. a) e paragrafo 2, lett. c) ed e).

L’attuazione del presente comma è inoltre sottoposta alle seguenti condizioni:

- I proprietari degli immobili in cui si effettuano cambi di destinazione d'uso che usufruiscono delle agevolazioni di cui alle precedenti lettere a), b) e c) dovranno impegnarsi, con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a non modificare, per una durata di 20 anni, la destinazione d'uso dei locali e le caratteristiche dell'attività commerciale che hanno costituito il requisito d'accesso all'agevolazione.
- Gli interventi edilizi necessari alla realizzazione delle trasformazioni di cui alle precedenti lettere a), b) e c) dovranno comunque essere compatibili con gli obiettivi generali di conservazione e pertanto valutati caso per caso dai competenti organismi di tutela.
- La deroga a quanto previsto dal paragrafo 2, lett. d) del precedente comma non permette comunque la modifica delle aperture e dei fronti per la creazione di vetrine o per trasformazioni in contrasto con la tipologia architettonica del fabbricato.
- In ogni caso, al venir meno dei requisiti che hanno costituito il presupposto per l'utilizzo delle agevolazioni di cui al presente comma, dovrà conseguire il ripristino delle condizioni originarie precedenti l'intervento. Il mancato adempimento sopraccitato è da considerarsi quale variazione essenziale, ai sensi dell'art. 78 della l.r. 11/98, qualunque sia la superficie che ha usufruito del cambio di destinazione d'uso con tali modalità e come tale verrà sanzionato.

**21.** Nel centro storico è sempre ammesso il cambio di destinazione d’uso a favore della residenza. E’ comunque ammesso l’esercizio di attività professionali e artigianali presso le unità immobiliari destinate alla residenza del titolare dell’attività.

**22.** E' consentito il recupero a fini residenziali dei sottotetti che possiedono i requisiti di altezza interna utile stabiliti dalle norme in materia di igiene, sicurezza e contenimento dei consumi energetici. Tranne che sugli edifici A e B, sarà consentito, qualora venga giudicato non stravolgente della morfologia del tetto e non incida negativamente sulla composizione architettonica delle facciate dell’edificio, l’inserimento di abbaini necessari a garantire le idonee condizioni di illuminazione attraverso tipologie e

dimensioni compatibili con l'edificio oggetto d'intervento e con il contesto; in particolare non sono ammessi, salvo casi particolari da valutare di volta in volta, abbaini costituiti da elementi rustici estranei all'architettura urbana e la loro impostazione dovrà essere prevista in modo tale da non creare interferenze con la linea di colmo del tetto e senza comportare interruzioni della linea di gronda.

- 23.** La cinta muraria romana e le aree adiacenti saranno disciplinate da apposito programma attuativo, da definire congiuntamente con la Soprintendenza ai Beni culturali; tale programma attuativo dovrà prevedere la demolizione di tutte le superfetazioni, bassi fabbricati, tettoie, presenti nelle vicinanze della cinta muraria romana e classificati E2 ed E4
- 24.** Le cantine presenti all'interno del criptoportico, in zona piazza della Cattedrale, dovranno essere oggetto di rimozione.
- 25.** Le prescrizioni normative del presente articolo si applicano anche per la realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale; non sono ammesse deroghe per densità ed altezza.
- 26.** Le norme del presente articolo unitamente agli elaborati cartografici elencati all'art.2, comma 1, lettera e) e alle schede tecniche delle AIU costituiscono la normativa di attuazione di cui all'art. 52 comma 1 lett. b) della LR 11/98.

## ARTICOLO 18

### NUCLEI STORICI FRAZIONALI – “VILLES” E “HAMEAUX”

1. Nelle porzioni di territorio comunale delimitate e qualificate dal PRG come sottozone di tipo Ac (villes), Ae (Hameau) e Af (altre strutture insediative) le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi della conservazione, del recupero integrato e della valorizzazione dell'insieme, con attenzione alle peculiarità delle parti, delle testimonianze storico archeologiche, degli edifici, degli spazi aperti e delle reti infrastrutturali di interesse storico, artistico o documentario, e nel rispetto delle specifiche componenti edilizie e di arredo che lo differenziano.

In particolare dovranno essere evitate le contraffazioni tipologiche e stilistiche e l'introduzione di elementi e materiali estranei alle tradizioni costruttive e architettoniche specifiche. È ammessa, previa autorizzazione degli uffici competenti in materia di tutela ove dovuto, l'utilizzazione di tipologie e materiali moderni, con l'esclusione delle plastiche, purché l'inserimento sia curato nel dettaglio, risulti armonico e valorizzante dell'intero contesto.

Le parti di territorio comunale così classificate costituiscono «zone di recupero» ai sensi del primo comma dell'art. 27 della legge 457/78 .

2. Il PRG identifica in cartografia le categorie di edifici.

La "unità minima di intervento" è formata da uno o più edifici o parti di edifici da cielo a terra con le relative aree di pertinenza, che, da soli o nel loro insieme, dispongono di autonomia strutturale, funzionale e morfologica;

Gli edifici sono classificati, ai sensi di quanto stabilito dai provvedimenti attuativi della l.r. 11/98, sulla base di documenti cartografici, riscontri in loco sulle tecnologie e i tipi costruttivi, atti abilitativi comunali e condizioni contestuali, secondo le seguenti categorie:

- A) Edifici monumento;
- B) edifici documento;
- C) di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale (organici del tessuto storico);
- D) Edifici diroccati;
- E) Edifici non rientranti nelle precedenti categorie (di nuovo impianto o di ricostruzione; accessori e di servizio superfetativi, corpi edilizi in contrasto, accessori residuali e non organici del tessuto storico, privi di parti di interesse e non in contrasto con la fruibilità dei complessi di tipo A, B o C) a sua volta suddivisa nelle seguenti sottocategorie: **E1**. Edificio inserito nell'ambiente; **E2**. Edificio in contrasto con l'ambiente; **E3**. Basso fabbricato inserito nell'ambiente; **E4** Basso fabbricato; **E5** (Edifici in demolizione).

Sono altresì segnalati, mediante la classificazione Ccdf in cartografia, gli edifici che posseggono fronti di pregio per i quali è prescritta la conservazione.

3. Nelle sottozone territoriali di cui al comma 1, sono sempre ammessi, tranne che sugli edifici per i quali è prescritta la sola demolizione, gli interventi di manutenzione e di restauro; inoltre, sulla base delle categorie degli edifici sono ammessi i seguenti tipi di intervento estesi almeno all'intera unità minima di intervento:
- a) negli edifici di categoria **A** e **B** sono ammessi gli interventi di manutenzione e restauro. Il progetto relativo agli interventi deve essere corredato da indagine storico/documentaria relativa all'edificio e stratigrafica delle strutture interessate. L'esecuzione dei lavori deve prevedere l'adozione di materiali della tradizione specifica e l'applicazione di tecniche costruttive tradizionali storiche, tenendo conto caso per caso delle indicazioni specifiche elencate nell'allegato volume «edifici documento e monumento extra centro storico»;
  - b) negli edifici di categoria **C** sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, tramite l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici tradizionali:
    - *per i fronti principali dell'edificio e le corti è ammessa unicamente la manutenzione con l'eventuale restauro conservativo (così come definito al punto 5, lettera a), del paragrafo D dell'allegato A del provvedimento attuativo della l.r. 11/1998 approvato con DGR 2515 del 26/7/1999) delle parti compromesse e tramite l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici tradizionali;*
    - *per i fronti secondari è ammesso anche il risanamento conservativo, con attenzione comunque al rispetto delle dimensioni e dei tipi compositivi presenti nel contesto e tramite l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici tradizionali;”;*
  - c) negli edifici di categoria **E1** sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia *di cui al punto 2, lettere a) e b) del paragrafo E dell'allegato A del provvedimento attuativo della l.r. 11/1998 approvato con DGR 2515 del 26/7/1999;*
  - d) negli edifici di categoria **E2** ed **E4** sono ammessi gli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, *di cui al punto 2, lettere a) e b) del paragrafo E dell'allegato A del provvedimento attuativo della l.r. 11/1998 approvato con DGR 2515 del 26/7/1999,* che tendano al recupero e al reiserimento formale e tipologico dell'edificio nel contesto storico, eliminando i fattori di contrasto rilevati dalla classificazione dettagliata costituente normativa di attuazione e riportata in cartografia;
  - 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 l'applicazione di tecniche costruttive e materiali storici della tradizione, con attenzione comunque al rispetto delle dimensioni e dei tipi compositivi presenti nel contesto. Il Comune può imporre parziali demolizioni e ricomposizioni formali in adeguamento al contesto ambientale;
  - f) per gli edifici di categoria **E5** è prescritta la demolizione;
  - g) per gli edifici di categoria **D**, la ricostruzione del fabbricato deve seguire le prescrizioni e le norme relative alla classificazione caratterizzante l'edificio diroccato (es. DC = norme di cui alla lettera b) del presente articolo. Per i fabbricati appartenenti alla presente categoria per i quali lo stato attuale non consenta di

desumere i relativi elementi tipologici, formali e strutturali e non esista, in merito, documentazione fotografica o scritta, gli interventi di ripristino non sono ammessi e il sedime del fabbricato è da considerare area libera.

4. Nel caso di interventi estesi a più unità minime d'intervento, è ammessa, previa l'approvazione preventiva di un PUD, la demolizione e ricostruzione di edifici (o loro parti) che non siano qualificati come edifici di tipo **A, B o C**, senza aumento di volume complessivo; il volume ricostruito deve dare luogo alla realizzazione di un progetto unitario migliorativo della situazione precedente secondo gli obbiettivi di cui al comma 1 e deve prioritariamente essere utilizzato per migliorare l'assetto funzionale e tipomorfologico degli edifici di tipo **A, B o C** che venissero interessati indirettamente dall'intervento.

**4 bis.** *Negli interventi sugli edifici devono essere rispettate le seguenti prescrizioni in ordine a tipologie, materiali e criteri costruttivi:*

- a) *Negli interventi sugli edifici di tipo A, B, C, è ammesso l'esclusivo utilizzo di materiali della tradizione costruttiva specifica. Il miglioramento delle capacità statiche delle tipologie edilizie storiche componenti il fabbricato potrà essere ottenuto tramite l'utilizzo di materiale omologo all'originario;*
- b) *Per ciò che concerne gli orizzontamenti, sugli edifici di tipo A e B non è ammesso lo spostamento della linea di imposta dei solai; sugli edifici classificati C tale spostamento è ammissibile, ove compatibile con il carattere storico-architettonico delle strutture preesistenti, esclusivamente per raggiungere, ove non presenti, i valori minimi di legge, e purché ciò non determini conseguenti modifiche o spostamenti di aperture nei fronti. Inoltre:*
  - *I solai in legno o misti (all'italiana) dovranno essere conservati e migliorati, qualora necessario, con l'applicazione di tecniche e materiali della tradizione costruttiva specifica; Nel caso il loro stato di conservazione non ne permetta il recupero ne è consentita la sostituzione con tipologia diversa, esclusivamente nei fabbricati di tipo E1, E2, E3 ed E4;*
  - *Le volte sono sempre ritenute elemento interno di pregio, non possono essere sostituite da un diverso tipo di struttura, salvo nei casi in cui siano in parte o del tutto crollate. Per esigenze abitative che richiedano eventuali adeguamenti delle altezze interne dei locali voltati, si deve procedere, ove possibile, all'abbassamento del piano di calpestio fino ad ottenere l'altezza media necessaria. Nel caso di volte sovrapposte è prescritto il mantenimento dell'attuale situazione in analogia a quanto previsto dalla vigente legislazione regionale per i fabbricati sottoposti alla disciplina di cui alla parte seconda del d.lgs. 42/2004. Per consentire, negli interventi di recupero, eventuali collegamenti tra i piani separati da struttura a volta, ne è ammessa la parziale demolizione nei limiti strettamente necessari e ove staticamente ammissibile;*
- c) *Sugli edifici classificati A, B e C, nel caso di interventi di ripristino della capacità statica delle murature, si dovrà applicare la tecnica del "cuci-scuci", utilizzando materiale omologo all'originario. In casi particolari sarà puntualmente ammessa (in fase d'autorizzazione da parte dell'organo competente alla tutela nel caso l'intervento riguardi edifici di tipo A e B) la parziale sostituzione della muratura irrecuperabile ricostruendola con le stesse dimensioni, materiale e tecnica*

*costruttiva della specifica tradizione. Le mura portanti interne debbono essere tendenzialmente mantenute secondo la tipologia costruttiva ed il dimensionamento attuale in quanto elemento architettonico di riconoscimento dell'evoluzione storico-costruttiva dell'edificio; su di esse può essere ammessa la creazione di nuove aperture al fine di una redistribuzione più funzionale degli spazi interni purché limitate a quelle indispensabili;*

- d) Nel rifacimento delle coperture non possono essere modificate le quote di imposta e di colmo, l'orditura dovrà essere realizzata in legno con travatura a taglio tradizionale. Negli edifici classificati A e B, ove possibile, l'orditura originale dovrà essere conservata e si dovrà porre particolare cura in sede di realizzazione degli sporti del tetto al fine di ottenere una finitura che garantisca la percezione del filo di gronda senza lo spessore determinato dal "pacchetto tecnologico" e senza la posa di scossaline di finitura. Non è inoltre consentita la realizzazione di sporti del tetto eccedenti quelli esistenti fatti salvi casi eccezionali espressamente autorizzati dagli organi di tutela;*
- e) La conservazione e il rinnovo del manto di copertura debbono tendere all'uniformità del materiale utilizzato e del relativo aspetto cromatico, possibilmente con il recupero degli elementi esistenti. Vi è l'obbligo della copertura con lose di pietra, salvo le eccezioni previste dalla normativa vigente, secondo la perimetrazione approvata con i competenti atti di Consiglio Comunale. La sigillatura delle falde dovrà essere realizzata secondo la tipologia tradizionale escludendo l'uso di elementi prefabbricati in cemento;*
- f) I camini sono parte integrante del tetto e qualora presentino rilevanza storico-architettonica debbono essere oggetto di conservazione. Nel caso l'intervento di recupero preveda la sostituzione o l'inserimento di nuovi camini, questi dovranno avere forma, dimensioni, materiali e aspetto cromatico simili a quelli oggetto di conservazione, tonalità cromatica e finitura in sintonia con quella delle pareti verticali e copertura con lastre di pietra;*
- g) I materiali di finitura devono essere quelli della tradizione. In particolare, sugli edifici classificati A, B e C, gli intonaci e i rinzaffi delle murature in pietra debbono essere di malta di sola calce; è vietata l'eliminazione della tipologia ad intonaco nei fabbricati che siano originariamente intonacati;*
- h) Tinteggiature: se la facciata presenta cornici di contorno alle finestre, decorazioni o dipinti, tali elementi debbono essere restaurati o ripristinati. Sugli edifici classificati A e B si procederà, comunque, solo dopo le necessarie autorizzazioni degli organi di tutela. Per tutti gli altri edifici i colori da usare dovranno risultare coerenti con l'ambiente e con gli edifici limitrofi: questi saranno oggetto di puntuale valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale previa campionatura sulle facciate, prediligendo tinte tenui e poco appariscenti, rispetto al contesto;*
- i) I serramenti esterni debbono essere preferibilmente di legno a vetratura ripartita. Nei nuovi serramenti gli elementi oscuranti (antoni) debbono essere interni o contenuti nello spessore del muro; non sono ammesse chiusure con avvolgibili, se non già presenti e parte integrante del progetto architettonico originale;*
- j) In ogni intervento che comporti inserimento, ripristino o sostituzione di balconi tali strutture dovranno conformarsi a modelli simili a quelle sostituite (sempreché non costituiscano elementi di contrasto) o tipologicamente analoghe a quelle già presenti nella sottozona. Negli edifici classificati A e B non è ammessa la*

*realizzazione di nuovi balconi né l'aumento dello sviluppo di quelli esistenti, salve diverse prescrizioni degli organi di tutela. Sono altresì da salvaguardare i balconi in pietra e le ringhiere in ferro o ghisa originarie, qualora tipologicamente caratterizzanti la composizione architettonica del fabbricato;*

- k) Le scale e gli accessi, ove riconosciuti di valore, costituiscono elementi costruttivi importanti per la funzione che assolvono e per l'architettura dell'edificio e vanno pertanto conservati nella consistenza e nell'ubicazione esistente salvo casi eccezionali da valutarsi caso per caso;*
  - l) Gli elementi decorativi (inferriate, datazioni, stemmi, iscrizioni, architravi, affreschi, meridiane, ecc.) sono sottoposti alla tutela di cui all'art. 11, comma 1, del Dlgs. 42/04, vanno conservati e valorizzati attraverso l'ausilio di personale specializzato e l'intervento deve essere preventivamente autorizzato dai competenti organi di tutela;*
  - m) E' consentita l'installazione di impianti tecnologici che utilizzino fonti rinnovabili di energia (pannelli solari, fotovoltaici, ecc. ) sui tetti di ciascun fabbricato o su parapetti dei balconi non visibili da punti di visuale privilegiati. Nel caso si proceda all'installazione di tali apparecchiature congiuntamente ad interventi di rifacimento totale o parziale dell'orditura del tetto, tali impianti dovranno essere inseriti nello spessore dell'orditura stessa senza rilevanti parti aggettanti a vista e, quindi, a filo della superficie esterna della copertura medesima nel caso di pacchetti di copertura con isolamento. Gli impianti stessi possono essere collocati sulle aree libere di pertinenza dell'edificio, preferibilmente addossati a manufatti esistenti, quali ad esempio muri di contenimento o di cinta. Sono da privilegiarsi interventi di tipo collettivo;*
  - n) Nei fabbricati classificati di tipo A, B e C le aperture esistenti debbono essere conservate nelle forme e nelle posizioni originarie; qualora ci sia la necessità di inserirne di nuove, queste possono essere realizzate preferibilmente sui fronti non principali, tenendo conto della tipologia compositiva della facciata, e rispettando gli esistenti rapporti dimensionali tra larghezza e altezza. Negli altri tipi di fabbricati è sempre ammessa l'introduzione di nuove aperture e/o l'adeguamento dimensionale di quelle esistenti, tenendo conto della tipologia compositiva della facciata e rispettando gli esistenti rapporti dimensionali tra larghezza e altezza;*
  - o) Fermo restando quanto previsto al successivo comma 8 del presente articolo, è ammessa la realizzazione di lucernari non emergenti dal piano del manto di copertura di dimensioni e quantità che non incidano sull'unitarietà della percezione tipologica della falda; di norma, nei locali abitabili, non saranno ammessi più di un elemento per vano."*
- 5.** *Per le aree libere è prescritta l'inedificabilità, salvo nel caso di interventi realizzati ai sensi del precedente comma 4 e del successivo comma 6 nonché di modesti scavi per la creazione di intercapedini o accessi.*
- Negli interventi sulle aree libere vanno osservate le seguenti specifiche condizioni:*
- a) Nelle aree per collegamenti pedonali, è prescritto uno spazio accessibile di larghezza minima pari a m. 1,80 o uguale a quelle in essere se superiore (salvo i tratti tra edifici preesistenti); i percorsi interni di collegamento debbono essere mantenuti e ove necessario ripristinati. Non è consentito chiudere con alcun sistema il passaggio d'uso pubblico, anche se privato;*

- b) *Nelle aree verdi (compresi gli orti), prati irrigui, seminativi e giardini privati è prescritto il mantenimento degli usi, essenze e alberature in atto; è esclusa ogni pavimentazione se non per la realizzazione di percorsi e accessi pedonali che dovrà comunque essere realizzata in pietra e con tipologie tradizionali;*
  - c) *Le recinzioni sono ammesse solo se preesistenti o se necessarie a protezione di salti di quota superiore a 80 cm, e dovranno essere realizzate in legno con tipologie desumibili da modelli presenti nella zona o realizzate con montanti in legno, traverse orizzontali ed esili elementi verticali sempre in legno e conservate di aspetto decoroso;*
  - d) *I muri di sostegno o di contenimento per sistemazioni terrazzate esistenti debbono essere conservati. Le nuove realizzazioni non potranno presentare altezze superiori a m 2,00 e dovranno essere realizzate con conci di pietra locale a spacco di dimensioni ridotte e di tipologia visivamente a secco;*
  - e) *Gli interventi edilizi che interessano aree di particolare interesse, classificate F1 in quanto pertinenza di edifici di tipo A o B, debbono acquisire il preventivo parere dell'organo di tutela.*
- 6.** Fatte salve le disposizioni di cui ai commi 16 e 17 del precedente art. 6, sono ammessi interventi di nuova costruzione nel sottosuolo, purché in unità minime di intervento già dotate di accesso diretto sulla via pubblica, anche nelle aree pertinenziali agli edifici, oltre che per i necessari volumi tecnici di areaazione, per soddisfare le dotazioni di parcheggio, solo ove ricorrano le seguenti condizioni:
- a) che non interessino aree classificate F1 in quanto pertinenza di edifici di tipo A o B;
  - b) che siano compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale;
  - c) che siano ripristinabili completamente le sistemazioni a verde in atto;
  - d) che non aumentino sulle aree vicine i carichi idraulici di smaltimento delle acque;
  - e) che siano risolte tutte le sistemazioni soprassuolo (prese d'aria, uscite di sicurezza) e i percorsi di accesso (o le attrezzature per gli automatismi) in modo compatibile con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del nucleo;
  - f) che non venga variato il profilo del terreno esistente.
- In tali casi l'intervento può prescindere dal rispetto delle distanze minime di cui all'art.10 comma 1 delle presenti norme
- 7.** Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso e, conseguentemente, purché compatibile con le esigenze di tutela del patrimonio architettonico, archeologico e paesaggistico, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso a favore di:
- residenza
  - ricettività
  - commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi
  - artigianato di servizio
  - agenzie, studi professionali
  - tempo libero, servizi alle persone
  - uffici pubblici e privati

8. E' consentito il recupero a fini residenziali dei sottotetti che possiedono i requisiti di altezza interna utili stabiliti dalle norme in materia di igiene, sicurezza e contenimento dei consumi energetici. Tranne che sugli edifici A e B, sarà consentito, qualora l'inserimento venga giudicato non stravolgente della morfologia del tetto e non incida negativamente sulla composizione architettonica delle facciate dell'edificio, l'inserimento di abbaini necessari a garantire le idonee condizioni di illuminazione attraverso tipologie e dimensioni compatibili con l'edificio oggetto d'intervento e con il contesto e attraverso un'impostazione che dovrà essere prevista in modo tale da non creare interferenze con la linea di colmo del tetto e senza comportare interruzioni della linea di gronda.
9. In ogni caso, l'altezza massima degli edifici ricostruiti o sopraelevati non può superare quella media degli edifici di categoria A, B e C presenti nell'immediato contesto. Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione ammessi su edifici comunque classificati dovranno essere mantenute le quote delle coperture esistenti. Le stesse prescrizioni si applicano per la realizzazione di interventi di pubblica utilità per i quali non sono ammessi incrementi delle densità e delle altezze esistenti.
10. L'area normativa Af01 – “Quartiere Cogne” - è regolata dalle norme del piano di recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 786 del 14.10.1986 con le seguenti modificazioni:
  - a) L'area normativa è ampliata come indicato in cartografia;
  - b) La parte ampliata è suddivisa nei nuovi comparti R, S, T, U, V, con le prescrizioni di cui alle tabelle integrative approvate con delibera di Consiglio Comunale nr 86 del 21/5/98 riportate nell'elaborato denominato A4 del presente PRG;
  - c) L'area di pertinenza degli edifici M1 e M2 (ed il limitrofo tratto di via Pollio Salimbeni) è destinata ad area per l'istruzione dell'obbligo con superficie coperta massima di mq. 1000;
  - d) Gli edifici M1 e M2 esistenti sono destinati alla demolizione;
  - e) Per gli edifici indicati nel piano di recupero con le sigle C2, C3 e C4 è consentita la sostituzione edilizia;
  - f) Sugli edifici A, F2 e F3 è consentita la ristrutturazione edilizia.Il complesso delle norme di cui al presente comma ha valore di Piano di recupero ai sensi della l. 457/1978.  
Ogni intervento in contrasto con le norme di cui sopra è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi o comunque di atti aventi analoga efficacia.
11. Le norme del presente articolo unitamente agli elaborati cartografici elencati all'art. 2 comma 1, lettera e) e all'elaborato A3 (classificazione degli edifici nelle sottozone di tipo Ac, Ae e Af) costituiscono la normativa di attuazione di cui all'art. 52 comma 1 lett. b) della LR 11/98.

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, Ba82, Ba83, Ba84, Ba85, Ba86, Ba89, Bb1, Bc3, Bc8, Bc9, Bc10, Bc14, Bc17, Bd1, Bd2, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi di miglioramento, riordino e riorganizzazione della trama edilizia urbana e riqualificazione del patrimonio insediativo.
  
2. Nelle sottozone di cui al comma precedente sono ammessi, salvo quanto diversamente previsto da disposizioni specifiche del presente articolo, sulla scorta di titolo abilitativo diretto, gli interventi seguenti:
  - a) interventi caratterizzati dal mantenimento della consistenza edificata, purché realizzata legittimamente o regolarizzata, comprendenti: restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione edilizia (con possibilità di incremento, in questa ipotesi, del 10% della SUR esistente alla data del 21.05.1998);
  - b) interventi finalizzati, con conferma della consistenza edificata, al miglioramento delle condizioni edilizie e urbanistiche, comprendenti, in tutto o in parte:
    - eliminazione superfetazioni
    - riordino fronti su strada
    - riordino fronti su corte
    - allineamento in gronda
    - ripavimentazione corti, percorsi
    - piantumazioni
    - verde di vicinato
    - riordino viabilità interna
    - sistemazione aree scoperte (mantenimento conservativo e nuovo impianto di prati, giardini, alberature e opere complementari);
  - c) costruzione di sotterranei, entro la soglia massima del 50% della superficie fondiaria, previa demolizione, se presenti, dei bassi fabbricati;
  - d) nuova costruzione di edificio del tipo «civile» (entro la soglia massima di superficie SUR esistente) in sostituzione di edifici del tipo «stabilimento». gli edifici realizzati a seguito di interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e ricostruzione, potranno essere sviluppati in un numero massimo di piani pari a quello esistente oppure non superiore a 5 e nel rispetto dell'altezza massima di mt. 17,00, salvo quanto diversamente previsto in maniera specifica al successivo comma 6.
  
3. Il superamento dei limiti di altezza, della densità e dei rapporti di copertura, relativi alle singole sottozone per la realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale, è ammesso nella misura massima del 20% dei parametri di zona nel caso di sottozone di cui alla tabella del successivo comma 6; per le altre sottozone il limite sopraccitato è

verificato rispetto alla densità media esistente nell'ambito della sottozona e comunque entro la soglia massima di 1,5 mq/mq di Sur.

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

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

						previo assenso dell'organo di tutela, qualora si dia luogo a volumi concentrati e articolati. E' ammissibile in sede di PUD la realizzazione di vani totalmente interrati sottostanti l'area classificata di pregio (F1). Per gli edifici classificati E1 all'interno dell'area F1 è ammessa la ristrutturazione.
Ba71	0,17	0,25	2 p.f.t.	8,00		Destinazione d'uso ammessa: residenza
Ba84	1,00	0,20	6 p.f.t.	20,00	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)	

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

## ARTICOLO 20

### ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE COLLINARI E FRAZIONALI

1. Nelle porzioni del territorio comunale individuate con le sottozone: Ba1, Ba2, Ba3, Ba4, Ba5, Ba18, Ba52, Ba54, Ba69, Ba70, Ba73, Ba74, Ba75, Ba95, Ba96, Ba97, Ba98, Ba99, Ba100, Ba101, Ba102, Ba103, Ba104, Ba105, Ba106, Ba107, Ba108, Ba109, Ba110, Ba111, Ba112, Ba113, Ba114, Ba115, Ba116, Ba117, Ba118, Ba119, Ba120, Ba121, Ba122, Ba123, Ba124, Ba125, Ba126, Ba127, Ba128, Bb2, Bc18, Bd4 le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi di consolidamento e riqualificazione del territorio collinare.
  
2.
  - a) Nelle zone individuate con le sottozone: Ba1, Ba2, Ba3, Ba4, Ba5, Ba52, Ba54, Ba69, Ba70, Ba74, Ba108, Ba109, Ba117, Ba124, Bc18, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione edilizia (con possibilità di incremento, in questa ipotesi, del 10% della SUR esistente alla data del 21/5/98) e di ampliamento o nuova edificazione nel rispetto dei parametri seguenti:
    - densità fondiaria = 0,17
    - rapporto di copertura = 0,20
    - numero massimo dei piani fuori terra = 3
    - superficie coperta massima per singolo edificio = mq 250; tale rapporto può essere superato nel caso di intervento unitario o P.U.D. estesi ad un lotto di almeno 2000 mq di SF
    - altezza massima = m. 11,00.
  
  - b) Nelle porzioni del territorio comunale individuate con le sottozone: Ba18, Ba73, Ba75, Ba95, Ba96, Ba97, Ba98, Ba99, Ba100, Ba101, Ba102, Ba103, Ba104, Ba105, Ba106, Ba107, Ba110, Ba111, Ba112, Ba113, Ba114, Ba115, Ba116, Ba118, Ba119, Ba120, Ba121, Ba122, Ba123, Ba125, Ba126, Ba127, Ba128, Bd4, sono ammessi interventi di restauro e 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) e di ampliamento o nuova edificazione nel rispetto dei parametri seguenti:
    - densità fondiaria = 0,13
    - rapporto di copertura = 0,15
    - numero massimo dei piani fuori terra = 2
    - superficie coperta massima per singolo edificio = mq 200; tale rapporto può essere superato nel caso di intervento unitario o P.U.D. estesi ad un lotto di almeno 2000 mq di SF
    - altezza massima = mt 8,00
  
  - c) La zona Bb2 è destinata ad attività artigianali connesse alla trasformazione del legname, nel rispetto dei seguenti parametri:
    - densità fondiaria = 0,17
    - rapporto di copertura = 0,25

- altezza massima = m.8.50
  - adeguata schermatura con essenze vegetali sul perimetro dell'attività con funzione di riqualificazione ambientale e mitigazione dell'impatto.
3. Nelle sottozone territoriali Ba114, Ba115, Ba118, Ba124, ove individuato nella cartografia prescrittiva l'utilizzo della capacità edificatoria è subordinato alla preventiva approvazione di un P.U.D., con le seguenti ulteriori specificazioni:
- a) nella sottozona Ba115 il PUD deve prevedere l'individuazione e la dismissione gratuita di una quantità del 30% della superficie sottoposta a strumento esecutivo per la realizzazione dell'area per servizi locali (verde attrezzato) ri96;
  - b) nella sottozona Ba118 il PUD deve prevedere la dismissione gratuita della parte vincolata a servizi locali (verde attrezzato) ri71 con possibilità di utilizzo della capacità edificatoria relativa.
4. Nelle aree di cui al precedente comma 1 la realizzazione di interrati (entro e fuori sagoma) e comprensivi di ogni parte (vuoti tecnici accessori, intercapedini, ecc...), non può essere superiore al rapporto di 0,25 mq/mq rispetto alla superficie fondiaria; tale rapporto può essere innalzato fino a 0,30 mq/mq nelle sottozone Ba1, Ba2, Ba 4, Ba5, Ba18, Ba70, Ba113, Ba114, Ba115, Ba116, Ba125.
5. Il superamento dei limiti di altezza, della densità e dei rapporti di copertura, relativi alle singole sottozone per la realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale, è ammesso nella misura massima del 20% dei parametri di zona.
6. Nelle aree di cui al precedente comma 1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza
  - ricettiva
  - artigianato di servizio alle imprese
  - artigianato di servizio alle famiglie (riparazioni, beni di consumo, attrezzature)
  - commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi
  - agenzie, studi professionali
  - tempo libero, servizi alle persone (pubblici, privati di uso pubblico, privati).
  - agricola con esclusione della realizzazione di nuove stalle.
- Nella sottozona normativa Bd4 la destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella ricettiva.
7. Gli interventi di nuova costruzione che dovranno prescindere per quanto possibile dai vincoli del frazionamento catastale, dovranno essere inseriti nell'ambiente in modo da produrre il minor impatto possibile osservando in particolare, oltre a quanto stabilito al precedente comma 9 dell'art.12, le seguenti ulteriori prescrizioni:
- i lotti edificati dovranno sottolineare le particolarità dell'assetto vegetazionale esistente;
  - gli edifici dovranno uniformarsi per altezza, giacitura, orientamento, alle tipologie preesistenti o ubicate nelle aree adiacenti.

- 8.** Qualora lo scavo e il riporto del terreno necessari per la realizzazione degli interventi ammessi sugli edifici esistenti comportino rilevanti modifiche dell'assetto geometrico e statico del pendio, il Comune può ordinare la demolizione e la ricostruzione dell'edificio oggetto di intervento in altra parte del lotto.
  
- 9.** Nella sottozona Bc18, al fine di permettere interventi di riorganizzazione e razionalizzazione dell'attività commerciale esistente caratteristica della sottozona, il limite di cui al precedente comma 4 del presente articolo è fissato in 0,40 mq/mq.

## ARTICOLO 21

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

1. Le aree della trasformazione urbana individuate dal PRG sono le seguenti:

AT1	Dora-Borgnalle
AT2	Puchoz
AT3	Chamol�
AT4	Centrale
  
2. Tali aree costituiscono "zone di recupero" ai sensi del primo comma dell'art. 27 della legge 457/78 e sono individuate nella tavola D1 del presente PRGC.
  
3. All'interno di ciascuna area della trasformazione urbana cos  come sopra definite, il PRG individua le sottozone territoriali (denominate "sottozone di trasformazione") , per le quali si applica il disposto del terzo comma dell'art. 27 della legge 457/78 nonch  l'attuazione a mezzo di programmi, intese o concertazioni attuativi ai sensi delle vigenti leggi.
  
4. All'interno di ciascuna area della trasformazione urbana cos  come sopra definite, l'Amministrazione pu  individuare altre sottozone per le quali si applica il disposto del terzo comma dell'art. 27 della legge 457/78.
  
5. Le sottozone di trasformazione di cui al comma 3, individuate in cartografia all'interno di ciascuna area della trasformazione urbana, sono le seguenti:
  - a) comprese nella AT1 (Dora-Borgnalle): Ba92, Ba93, Ba94, Ca08, Ba87, Bc16, Bc15, Bc12, Bc13, Ba91, Bd3
  - b) comprese nella AT2 (Puchoz): Ba76, Ba78, Ba80, 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   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 in base al reddito catastale.

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, 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.

b) il rispetto dei limiti di edificabilità stabiliti nella tabella seguente:

Aree della trasformazione	Sottozone di trasformazione	Capacità edificatoria (I) mq/mq	Altezza Hmax	Numero Piani max
AT 1 Dora-Borgnalle	Ba92, Ba93, Ba94, Ca08, Ba87, Bc16, Bc15, Bc12, Bc13, Ba91, Bd3	0,71	20,00	6
AT 2 Puchoz	Ba76	0,83	20,00	6
	Ba78, Ba80	1,08		
	Ba81	PUD di cui al comma 12		
AT 3 Chamolé	Ba42, Ba130, Ba131	0,83	20,00	6
	Ba44	0,83	11,00	3
AT 4 Centrale	Bc1	0,91	20,00	6
	Ba17, Ba19, Bc2	0,83		

- c) l'esatta determinazione, riferita ad ogni unità di intervento, degli oneri urbanizzativi e concessori;
- d) il coordinamento della trasformazione individuando le unità minime di intervento;
- e) la tempestiva esecuzione degli interventi definendo il termine dei lavori;
- f) la corretta e puntuale osservanza delle obbligazioni poste a carico dell'esecutore, prevedendo sanzioni convenzionali, senza pregiudizio di quelle stabilite dalla legge, per le violazioni e le inottemperanze nella realizzazione.

9. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone di cui al presente articolo sono quelle previste nelle sottozone di cui all'art. 19.
10. Il comma 8 dell'art. 6 delle presenti norme non trova applicazione all'interno delle aree della trasformazione urbana: la superficie che dà luogo all'edificabilità e che è asservita a tale scopo è calcolata al netto degli spazi pubblici o comunque riservati ad attività collettive esistenti o previste dal PRG e al lordo di quanto ricade in fasce di rispetto. In relazione alla cessione gratuita del terreno occorrente per gli spazi pubblici o comunque riservati ad attività collettive prevista al comma 8, la superficie che dà luogo all'edificabilità è calcolata al lordo di detti spazi solo quando gli stessi sono localizzati all'interno delle sottozone oggetto di attuazione.
11. Gli strumenti urbanistici esecutivi, programmi, intese o concertazioni attuativi delle zone di trasformazione Bc16, Bc15, Ba91, Bd3, nell'ambito dell'area della trasformazione AT1 Dora - Borgnalle, dovranno prevedere l'accesso alle zone medesime dalla viabilità di servizio a nord delle stesse, con divieto di accesso da e per la viabilità principale a sud.
12. L'attuazione della sottozona Ba81 è regolata dallo specifico strumento attuativo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 184 in data 28.11.2002.
13. Gli strumenti urbanistici, programmi, intese o concertazioni attuativi della sottozona Ba42, Ba130 e Ba131 nell'ambito dell'area della trasformazione AT3-Chamolé, dovranno prevedere idonee aree di parcheggio pubblico, tenuto conto della prossimità di tale zona al centro storico e della carenza di parcheggi nella zona medesima.
14. La tabella che segue definisce le determinazioni speciali del PRG relative alle singole zone di trasformazione.

Aree della trasformazione	Sottozone di trasformazione	Soglia minima di destinazione d'uso residenziale (SUR)	Prescrizioni particolari
AT 1 Dora-Borgnalle	Ba92		
	Ba93		
	Ba94		
	Ca08		
	Ba87		
	Ba129		
	Bc16		Distanza minima dal confine della strada m. 15 *
	Bc15		Distanza minima dal confine della strada m. 15 *
	Bc12		

	Bc13		
	Bd 3		Distanza minima dal confine strada m. 15
	Ba 91		Distanza minima dal confine strada m. 15
AT 2 Puchoz	Ba76	40%	
	Ba78	40%	
	Ba80	40%	
	Ba81	40%	Allineamenti determinati dal P.U.D. di cui al comma 12
AT 3 Chamolé	Ba42 Ba130 Ba131	50%	Distanza minima dal confine della strada m. 10 (via Lys e prolungamento, via Chambéry). L'attuazione delle sottozone Ba130 e Ba131 deve avvenire attraverso un PUD unico per entrambe le sottozone.
	Ba44	50%	L'area per servizi locali ri22 è compresa nell'area sottoposta a PUD e conferisce capacità edificatoria nella misura di 0,83 mq/mq, previa sua dismissione gratuita a favore del comune e demolizione degli immobili ivi compresi.
AT 4 Centrale	Bc1		Distanza minima dal confine di viale P. S. Bernardo mt. 5
	Bc2		Idem – Obbligo di PUD sulle aree non vincolate a servizi. Nelle more dell'attuazione del PUD è ammesso l'incremento di 40 mq di Sur, rispetto all'esistente, per adeguamenti funzionali dell'impianto di distribuzione di carburanti esistente.
	Ba17		Idem
	Ba19		Idem

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

## ARTICOLO 22

### ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE SPECIALI

1. Nelle aree oggetto del presente articolo l'uso e le trasformazioni edilizie ed urbanistiche degli immobili sono stati disciplinati mediante accordi di programma, od altre forme di concertazione, ai quali hanno partecipato sia il Comune di Aosta sia la Regione autonoma della Valle d'Aosta.
2. Le aree di cui al comma precedente sono denominate:
  - a) F8-Dart, individuata nella tavola D1 del presente PRGC, costituita dalle sottozone Bc4, Bc5, Bc6, Bc7, Fa12 ove si applicano i disposti di cui alla Variante specifica relativa all'area denominata «F8-Dart-Porta Sud» (approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 5391 in data 29.11.96), adeguati alle denominazioni previste dalla l.r. 11/98, nel successivo comma 4;
  - b) AdP-Cogne, individuata nelle tavole P4 e D1 del presente PRGC, costituita dalle sottozone Be01, Be02, Be03\*, Ce01, Da01\*, Db01\*, Fa08\*, Fa12\*, Fa13\*, Fb06\* ove si applicano i disposti di cui all'«Accordo di programma tra la regione Valle d'Aosta ed il Comune di Aosta per la realizzazione di interventi per la ristrutturazione e la riconversione produttiva dell'area industriale "Cogne" di Aosta.», approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 289 del 5/10/2011;
3. Le aree di cui alle lettere a) e b) del precedente comma costituiscono "zone di recupero" ai sensi del primo comma dell'art. 27 della legge 457/78; oltre a quanto riportato nel presente articolo le sottozone Fa12 e Fb6 sono regolate dal successivo art. 27.
4.
  - 4.1  
Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone di cui alla lett. a) del precedente comma 2 sono le seguenti:
    - Bc4, commercio al dettaglio, grande distribuzione
    - Bc5, commercio al dettaglio, residenza, artigianato di servizio
    - Bc6, commercio al dettaglio, grande distribuzione, ricettiva, artigianato di servizio, servizi alle persone
    - Bc7, ricettiva, commerciale (commercio al dettaglio, pubblici esercizi, ristorazione), terziario (uffici pubblici e privati), artigianato di servizio alle famiglie
    - Fa12, attrezzature al servizio della viabilità, parcheggi ex art.3, lett. d, DM 1444/68 ed ex art. 10 L. 122/89 e attrezzature e servizi funzionalmente complementari; sui servizi individuati all'interno di tale sottozona sono inoltre previste:

- Ri25, attrezzature e impianti riservati ad attività collettive del tipo "aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco" ex art. 3, lett. c, DM 1444/68
- Ri26, attrezzature e impianti riservati ad attività collettive del tipo "aree per attrezzature di interesse comune" e sedimi attrezzati di pertinenza, ex art. 3, lett. b, DM 1444/68, e attrezzature e impianti di interesse generale ex art.4, punto 5, DM 1444/68

## 4.2

Interventi ammessi e prescrizioni specifiche relativi alle sottozone e alle aree per servizi.

- Bc4, Bc5, Bc6,: ogni tipo di intervento edilizio e di sistemazione del suolo, secondo prescrizioni progettuali (come indicato al punto 4.9) con la sola esclusione di passi carrai alla via Paravera aventi altezza superiore a m. 2,50;
- Bc7: ogni tipo di intervento edilizio e di sistemazione del suolo, realizzati sulla base delle indicazioni progettuali (come indicato al punto 4.9) con la sola esclusione di passi carrai alla via Paravera aventi caratteristiche di altezza superiore a m. 2,50;
- Fa12: ogni tipo di intervento edilizio e di sistemazione del suolo, realizzati sulla base delle indicazioni progettuali (come indicato al punto 4.9);
- Gli interventi relativi alla zona Bc4 e all'area per servizio Ri25, sono coordinati con quelli da realizzarsi nelle aree contermini soggette a PEEP. In sede attuativa prevalgono le presenti norme;
- Ri25: trasformazione del suolo e realizzazione di verde funzionale provvisto di manufatti, opere infrastrutturali, elementi di arredo, attrezzature per il gioco e il tempo libero, chioschi, servizi igienici nel rapporto massimo di copertura di mq. 2 (AC) per ogni mq. 1000 (SF);
- Ri26: trasformazione del suolo e realizzazione di verde decorativo e manufatti funzionalmente complementari, elementi di arredo, aiuole, sedimi pavimentati, manutenzione straordinaria di impianti tecnologici.

## 4.3

Modalità attuative degli interventi.

### 4.3.1

Nelle sottozone Bc4, Bc5, Bc6.

Concessione convenzionata, o atto unilaterale d'obbligo, subordinata a:

4.3.1.1 - dismissione a favore dell'Amministrazione Comunale delle superfici di proprietà dell'avente titolo alla data del 31.12.1994 comprese all'interno del perimetro interessato dalla Variante, ricadenti in zone Fa12 (così come meglio descritto negli elaborati cartografici, tavole da 2.1 a 2.4 della Variante specifica citata al precedente 2° comma lettera a); nel caso delle aree ricadenti in «aree destinate alla mobilità» la convenzione deve prevedere l'obbligo a dismettere le aree in proprietà che saranno necessarie per la realizzazione della strada e la cessione dovrà essere formalizzata

entro due mesi dalla richiesta del Comune dopo l'approvazione del progetto per l'esecuzione dell'opera.

#### 4.3.1.2 - realizzazione di strutture pubbliche:

realizzazione di strutture private di uso pubblico (così come meglio descritto negli elaborati cartografici, tavole da 2.1 a 2.4 della specifica Variante citata al precedente 2° comma lettera a)).

#### 4.3.1.3 - realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico:

la convenzione, o l'atto d'obbligo, definisce tempi e modalità delle dismissioni, tempi, modalità, caratteri tecnici e costruttivi delle realizzazioni, obblighi manutentivi, oneri a carico del concessionario.

La convenzione definisce altresì la consistenza dei parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico da realizzare, da dismettere.

La convenzione dovrà altresì prevedere gli obblighi di dismissione e potrà prevedere che in luogo della dismissione delle aree destinate a parcheggi pubblici si provveda, anche in parte e a scelta dell'Amministrazione, al loro asservimento all'uso pubblico.

#### 4.3.2

Nelle zone Bc7 e Fa12.

Piano urbanistico di dettaglio convenzionato.

La convenzione definisce tempi e modalità delle dismissioni, tempi, modalità, caratteri tecnici e costruttivi delle realizzazioni, obblighi manutentivi, oneri a carico del concessionario.

Il piano urbanistico di dettaglio può essere esteso alle sottozone Bc5, Bc6, ferme restando per tali zone le relative prescrizioni progettuali.

#### 4.4

Capacità insediativa.

La capacità insediativa delle sottozone di cui alla lettera a) del precedente comma 2 è pari a 0,21 mq/mq (SUR/SF) in aggiunta alle superfici esistenti e legittime allo stato di fatto alla data del 31.12.1994.

Le superfici destinate alla sosta pubblica, sosta di uso pubblico ( e pertinenti ai sensi della legge 122/89), e le superfici destinate a spazi pubblici non vanno considerate ai fini del calcolo della capacità insediativa tranne nel caso delle superfici dismesse a titolo gratuito a favore dell'AC e delle superfici coperte esistenti allo stato di fatto alla data del 31.12.1994.

La capacità insediativa è localizzata esclusivamente nell'ambito delle zone Bc4, Bc5, Bc6, Bc7.

#### 4.5

Parcheggi

Il fabbisogno di parcheggi pubblici è soddisfatto globalmente nell'ambito delle sottozone di cui alla lettera a) del precedente comma 2.

Nelle zone Bc4, Bc5, Bc6, Bc7 la misura della realizzazione di parcheggi pubblici è definita in sede convenzionale.

## 4.6

Attuazione degli interventi.

Sono individuate le unità minime di intervento (UMI).

### 4.6.1

Sottozona Bc4, Bc5, Bc6

Le singole unità minime di intervento devono essere oggetto di un'unica concessione edilizia.

Fino al rilascio delle concessioni edilizie relative alla realizzazione delle opere di cui alle presenti norme, sugli immobili esistenti allo stato di fatto e legittimi sono consentite opere di manutenzione straordinaria senza cambio della destinazione d'uso in atto.

Le concessioni sono rilasciate subordinatamente a studio di verifica di congruità idrica e geologica svolto a cura dei concessionari.

L'attuazione relativa alle zone Bc5 e Bc6 può avvenire anche mediante Piano urbanistico di dettaglio.

In tal caso il PUD può essere esteso a qualsiasi altra sottozona, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni progettuali.

### 4.6.2

Sottozona Bc7, Fa12

Il Piano urbanistico di dettaglio è esteso almeno a una sottozona.

Il Piano urbanistico di dettaglio può essere esteso a qualsiasi altra sottozona.

In assenza di tale Piano urbanistico di dettaglio sugli immobili esistenti allo stato di fatto e legittimi sono consentite opere di manutenzione straordinaria senza cambio della destinazione d'uso in atto.

## 4.7

Tempi di attuazione.

Sottozona Bc5, Bc6, Bc7: le concessioni sono rilasciate entro il compimento del quinto anno solare successivo all'approvazione delle presenti norme. Decorso tale termine in assenza di rilascio, la disciplina urbanistica ai fini della destinazione della sottozona e dei limiti di edificabilità sarà quella stessa dell'area per servizi Ri25.

## 4.8

Oneri di urbanizzazione.

Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione.

Sono fatti salvi gli scomputi per le opere in esecuzione diretta.

Le concessioni relative alle zone Bc4, Bc5 sono rilasciate subordinatamente alla esistenza di idoneo accesso veicolare alla via P. Suaz o all'impegno del privato di procedere all'attuazione contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione nel successivo biennio.

#### 4.9

Prescrizioni e indicazioni progettuali.

La presente norma costituisce linee guida per la redazione dei progetti e per la valutazione dei progetti da parte dei competenti organi comunali. Le presenti linee guida e i relativi disegni cui si fa riferimento, forniscono indicazioni su elementi ritenuti significativi per la coerenza dell'immagine complessiva dell'intervento. Esse riguardano la definizione planivolumetrica degli interventi previsti e le caratteristiche dei manufatti edilizi (superfici orizzontali e coperture, murature esterne, porticati ecc.) e costituiscono elementi guida per le tassative verifiche di congruità e di conformità svolte dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

La presente norma costituisce prescrizione progettuale per le Zone Bc4, Bc5, Bc6, e indicazioni progettuali per le restanti zone.

##### 4.9.1

Prescrizioni progettuali per le Zone Bc4, Bc5, Bc6

##### 4.9.1.1

Definizione planivolumetrica degli interventi.

I disegni planimetrici in scala 1:1000 (tavole da 1.P a 6.P della Variante approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 5391 in data 29.11.96) definiscono alle varie quote i fili della "costruzione" (delle parti edificate, delle parti terrazzate ed a terrapieno, dei porticati, delle rampe, delle coperture e dei parcheggi, ecc.) salvo verifiche dei fili di fabbrica esistenti.

Tali fili dovranno essere rispettati con una tolleranza massima di 3 metri di spostamento verso l'esterno o verso l'interno, mantenendo comunque la variazione dei fili parallela alla giacitura indicata in disegno.

Alle quote inferiori allo  $\pm 0,00$  le superfici delle costruzioni che rientrano nel conteggio della SUR, dovranno essere contenute all'interno dei relativi fili indicati in planimetria con una tolleranza di 3 metri verso l'esterno.

I fili della "costruzione" verso la via Paravera e la Strada nuova dovranno essere tali da garantire la presenza di un marciapiede della larghezza minima di 1,50 metri.

Le quote di livello segnate nei disegni planimetrici e sulle sezioni sono da intendersi come indicative.

Il progetto è organizzato per piani orizzontali tendenzialmente costanti, di cui il piano alla quota  $\pm 0,00$  è considerato come principale piano di riferimento.

I dislivelli delle coperture piane e dei terrazzamenti alle varie quote, dovranno essere tali da garantire la continuità dei percorsi e le accessibilità (ai parcheggi, alle attività, ecc.); le quote di livello potranno essere variate, mantenendo però differenze significative tra i livelli dei vari terrazzamenti (non superiori comunque a 5 metri).

A quota superiore a + 6,00 m. è prevista la possibilità di costruire entro i fili indicati in planimetria mantenendo in pianta forma quadrata. L'altezza dovrà essere contenuta entro quota +10,00 m. Le coperture saranno a «tetto verde» oppure a falde con manto in pietra. In questo secondo caso si intende la quota + 10,00 m relativa alla linea di gronda.

I porticati previsti a quota  $\pm 0,00$  dovranno seguire l'andamento e le giaciture indicate nei disegni con le tolleranze planimetriche sopra indicate.

Le variazioni possibili del disegno planimetrico e altimetrico dovranno mantenere un contorno a spezzate nella planimetria e dislivelli significativi tra i terrazzamenti, in modo da garantire una immagine simile a quella rappresentata nei disegni.

Eventuali volumi tecnici potranno emergere dagli ingombri segnati in disegno, purché trattati in analogia a quanto di seguito specificato.

#### 4.9.1.2

Caratteristiche dei manufatti edilizi.

Le caratteristiche dei manufatti edilizi sono da desumersi sia dalle note seguenti, sia dai vari allegati grafici. In particolare le sezioni in scala 1:100 (tavola 7.P della Variante approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 5391 in data 29.11.96) e la pianta e prospetto in scala 1:200 (tavola 8.P della variante approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 5391 in data 29.11.96) vogliono costituire indicazioni e suggerimenti alla progettazione.

##### 4.9.1.2.1

Le coperture indicate in disegno alle quote superiori a  $\pm 0,00$  dovranno essere prevalentemente sistemate a verde per garantire continuità con il paesaggio circostante. In particolare le coperture sovrastanti i parcheggi e le relative pertinenze saranno trattate a «tetto verde» (a prato erboso, arbusti, piante tapezzanti, o anche verde intensivo).

Le superfici a copertura dei locali destinate ad attività commerciali (esistenti e di nuova costruzione) all'interno dei prefissati «fili di costruzione» potranno essere ricoperte di ghiaia e delimitate lungo il perimetro da vasche continue realizzate con le stesse caratteristiche delle murature esterne e contenenti siepi e piccoli arbusti.

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione, schermatura e disposizione dei volumi tecnici, che comunque dovranno rimanere sufficientemente distanziati dal perimetro del piano dal quale emergono in modo da non interrompere la continuità dei parapetti.

Le eventuali aperture orizzontali sopra le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate nella misura massima complessiva di  $\frac{1}{4}$  della superficie del relativo piano sottostante di parcheggio, e saranno schermate da grigliati o tesate di supporto a piante rampicanti formanti pergola, o da cupole a falde realizzate in materiali trasparenti.

La copertura piana a quota +3,60 metri nella sottozona Bc6 qualora sia adibita a terrazza di locale pubblico, deve essere assoggettata a quanto sotto indicato per le superfici esterne pavimentate.

Le superfici piane non coperte, poste alla quota  $\pm 0,00$  dovranno essere, per circa  $\frac{1}{8}$  della loro superficie, sistemate a verde, preferibilmente accorpato (nuclei di dimensione non inferiore a 6 metri quadrati).

Tutte le superfici esterne pavimentate, comprese le rampe, saranno in elementi autobloccanti di cls. vibrocompresso, di forma rettangolare o quadrata, a giunti ricorrenti non sfalsati, oppure in pietra a tozzetti o in lastre quadrate o rettangolari.

Ai vari livelli, comunque, i materiali ed i colori delle pavimentazioni dovranno essere coordinati. Il colore dovrà essere tendenzialmente grigio a campitura unita.

Eventuali riquadrature saranno in corrispondenza con l'andamento spezzato della cortina muraria.

Corridoi e passaggi pubblici interni saranno trattati come gli esterni.

#### 4.9.1.2.2

Le murature esterne (tamponamenti delle costruzioni, parapetti dei terrazzamenti, ecc.) saranno realizzate in blocchi di cls vibrocompresso a finitura liscia o splittata, o in pietra naturale, anche con alternanze di materiali e di colore, ma secondo un disegno organizzato a fasce orizzontali e coordinato; si indicano come colori predominanti i toni di grigio, accompagnati da ocra, mattone chiaro, e simili.

Si suggerisce di trattare le murature di tamponamento accentuandone l'andamento prevalentemente orizzontale. Le fronti dei parcheggi, ove possibile, dovranno essere prevalentemente aperte a giorno. Le eventuali "bucature" nella cortina muraria avranno forma preferibilmente quadrata; i davanzali, ove occorrano, avranno sporgenza ridotta. Possono essere tuttavia completamente vetrati gli affacci dei locali pubblici (negozi, ecc.).

I serramenti potranno essere metallici, verniciati in colore verde chiaro, o in legno a vista.

I parapetti continui in muratura dei terrazzamenti saranno utilizzati, ove possibile, per il contenimento di vasche di terra che ospiteranno arbusti, tappezzanti, rampicanti. Le interruzioni nella continuità dei parapetti in muratura con eventuali parapetti "a giorno" (di disegno semplice in profilato e grigliato in acciaio, verniciato in colore verde chiaro, e/o in legno) dovranno essere di numero limitato e contenute in tratti di lunghezza non superiore ai 2 metri.

I pilastri a vista sulle fronti, in corrispondenza dei terrazzamenti, dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno delle murature e dei parapetti, e saranno a sezione circolare.

#### 4.9.1.2.3

I porticati come segnati in planimetria, i padiglioni sui collegamenti verticali e quelli sugli accessi veicolari pure indicati in planimetria, nonché la copertura dell'edificio compreso nella sottozona Bc6, avranno coperture a falde in pietra su tavolato in legno lasciato a vista nell'intradosso, poste in opera secondo la tradizione locale.

I pilastri dei porticati saranno in legno, con lama di sollevamento in acciaio, e/o in acciaio a sezione circolare verniciato in colore verde chiaro, comunque secondo una soluzione unitaria e coordinata ai vari livelli.

Porticati e padiglioni potranno essere chiusi con vetrate continue. Grondaie, pluviali, faldalerie, raccordi, ecc. saranno in rame.

#### 4.9.1.2.4

L'illuminazione di tutte le parti esterne ed interne comuni dovrà essere unificata adottando fonti a luce miscelata. I punti luce potranno essere a parete o su palo: non a tesata. Tutti gli intradossi dei porticati saranno dotati di una illuminazione uniforme.

#### 4.9.1.2.5

Le superficie a verde (nei terrazzamenti e sulle coperture, entro le vasche continue ecc.) dovranno essere sistemate a prato o a siepi, arbusti e tapezzanti, secondo indicazioni da definire in un «disegno del verde» coerente tra le sottozone Bc4, Bc5, Bc6.

#### 4.9.1.2.6

Gli arredi degli spazi di percorso e di sosta, le insegne commerciali, la segnaletica, dovranno essere regolati per tipologia, dimensioni e posizionamento, da un disegno di insieme - coerente tra le sottozone Bc4, Bc5, Bc6 - che garantisca nel tempo il coordinamento dell'immagine complessiva.

## 4.9.2

Indicazioni progettuali relative alla sottozona Bc7

### 4.9.2.1

Definizione planivolumetrica degli interventi.

I disegni planimetrici in scala 1:1000 (tavole da n. 1.P a 6.P della Variante (approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 5391 in data 29.11.96) delineano alle varie quote i fili della "costruzione" (delle parti edificate, delle parti terrazzate ed a terrapieno, dei porticati, delle rampe, delle coperture, dei parcheggi, ecc.). Salvo verifiche dei fili di fabbrica esistenti.

Tali fili e le quote di livello riportate sui disegni planimetrici e sulle sezioni sono da intendersi come indicativi e da definirsi in sede di programmi o strumenti urbanistici attuativi. I dislivelli delle coperture piane e dei terrazzamenti alle varie quote, dovranno essere tali da garantire la continuità dei percorsi e le accessibilità (ai parcheggi, alle attività, ecc.); le quote di livello potranno essere variate, mantenendo però differenze significative tra i livelli dei vari terrazzamenti.

Le coperture piane dei terrazzamenti degradanti potranno raggiungere la quota massima di circa 12 metri.

In analogia a quanto previsto per le sottozone Bc4, Bc5, Bc6, si suggerisce che i percorsi alla quota  $\pm 0,00$  si svolgano anche attraverso porticati con continuità e coerenza. In particolare si suggerisce che tali percorsi siano tra loro collegati mediante una passerella trasversale di attraversamento della "valletta verde".

Le variazioni possibili del disegno planimetrico e altimetrico dovranno mantenere un contorno a spezzate nella planimetria e dislivelli significativi tra i terrazzamenti, in modo da garantire una immagine ed una geometria simile a quelle rappresentate nei disegni.

### 4.9.2.2

Caratteristiche dei manufatti edilizi.

Le caratteristiche dei manufatti edilizi sono da desumersi sia dalle note seguenti sia dai vari allegati grafici. In particolare le sezioni in scala 1:100 (tavola 7.P della Variante approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 5391 in data 29.11.96) e la pianta e prospetto in scala 1:200 (tavola 8.P della medesima Variante) vogliono costituire indicazione e suggerimenti alla progettazione.

Le coperture indicate in disegno alle quote superiori a  $\pm 0,00$  dovranno essere prevalentemente sistemate a verde per garantire continuità con il paesaggio circostante. In particolare le coperture sovrastanti i parcheggi e relative pertinenze saranno trattate a «tetto verde» (a prato erboso, arbusti, piante tapezzanti, o anche a verde intensivo).

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione, schermatura e disposizione dei volumi tecnici, che comunque dovranno rimanere sufficientemente distanziati dal perimetro del piano dal quale emergono in modo da non interrompere la continuità dei parapetti.

Le superfici piane non coperte alla quota  $\pm 0,00$  potranno essere, per la parte non occupata da percorsi pedonali o da aree di sosta (piazze, corti, ecc.), sistemate a verde, preferibilmente accorpato in nuclei di congrua dimensione. Tutte le superfici esterne pavimentate, comprese le rampe, saranno in elementi autobloccanti di cls. vibrocompresso, di forma rettangolare o quadrata, a giunti ricorrenti non sfalsati, oppure in pietra a tozzetti o in lastre quadrate o rettangolari. Ai vari livelli, comunque,

i materiali ed i colori delle pavimentazioni dovranno essere coordinati. Il colore dovrà essere tendenzialmente grigio a campitura unita. Eventuali riquadrature saranno in corrispondenza con l'andamento spezzato della cortina muraria. Corridoi e passaggi pubblici interni saranno trattati come gli esterni.

#### 4.9.2.3

Le murature esterne (tamponamenti delle costruzioni, parapetti dei terrazzamenti, ecc.) saranno realizzate in blocchi di cls vibrocompresso a finitura liscia o splittata, o in pietra naturale, anche con alternanze di materiali e di colore, ma secondo un disegno organizzato a fasce orizzontali e coordinato; si indicano come colori predominanti i toni di grigio, accompagnati da ocra, mattone chiaro.

Si suggerisce di trattare le murature di tamponamento accentuandone l'andamento prevalentemente orizzontale, anche contenendo al massimo la dimensione delle aperture, da considerare come «bucature» nella cortina muraria di forma preferibilmente quadrata. I davanzali, ove occorrono, avranno sporgenza ridotta. Possono essere tuttavia completamente vetrati gli affacci dei locali pubblici (negozi, ristoranti, ecc.).

I parapetti continui in muratura dei terrazzamenti saranno utilizzati, ove possibile, per il contenimento di vasche di terra che ospiteranno arbusti, tappezzanti, rampicanti. Le interruzioni nella continuità dei parapetti in muratura con eventuali parapetti "a giorno" (di disegno semplice in profilato e grigliato in acciaio, verniciato in colore verde chiaro, e/o in legno) dovranno essere di numero limitato e contenute in tratti di lunghezza non superiore ai 2 metri.

I serramenti potranno essere metallici, verniciati in colore verde chiaro, o in legno a vista.

I pilastri a vista sulle fronti, in corrispondenza dei terrazzamenti, dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno delle murature e dei parapetti e saranno a sezione circolare.

#### 4.9.2.4

I porticati e gli eventuali padiglioni (sui collegamenti verticali, sugli accessi veicolari, ecc.) avranno coperture a falde in pietra su tavolato in legno lasciato a vista nell'intradosso, poste in opera secondo la tradizione locale.

I pilastri dei porticati saranno in legno con lama di sollevamento in acciaio, e/o in acciaio a sezione circolare, verniciato in colore verde chiaro, comunque secondo una soluzione unitaria e coordinata ai vari livelli.

Porticati e padiglioni potranno essere chiusi con vetrate continue.

Grondaie, pluviali, faldalerie, raccordi, ecc. saranno in rame.

#### 4.9.2.5

L'illuminazione di tutte le parti esterne ed interne comuni dovrà essere unificata adottando fonti a luce miscelata. I punti luce potranno essere a parete o su palo: non a tesata. Tutti gli intradossi dei porticati saranno dotati di una illuminazione uniforme.

#### 4.9.2.6

Le superfici a verde (nei terrazzamenti e sulle coperture entro le vasche continue, ecc.) dovranno essere sistemate a prato o a siepi, arbusti e tapezzanti, secondo indicazioni da definire in un «disegno del verde»

#### 4.9.2.7

Gli arredi degli spazi di percorso e di sosta, le insegne commerciali, la segnaletica, dovranno essere regolati per tipologia, dimensioni e posizionamento, da un disegno di insieme che garantisca nel tempo il coordinamento dell'immagine complessiva.

#### 4.9.3

Indicazioni progettuali relative alle aree per servizi Ri25 e Ri26 della sottozona Fa12. La sistemazione del suolo delle aree verdi e relativi manufatti è indicativa e deve essere precisata per ciascuna zona attraverso un coerente disegno del verde. Tale progetto dovrà tenere conto dei caratteri dei manufatti che insistono nelle zone adiacenti in modo che le sistemazioni vengano risolte in continuità con l'intorno.

Le eventuali strutture di contenimento dei terrapieni terrazzati saranno rivestite con blocchi di cls. vibrocompresso a finitura liscia o splittata, o in pietra naturale, in analogia a quanto prescritto o suggerito per i manufatti delle zone adiacenti.

Le pavimentazioni dei percorsi pubblici saranno in elementi autobloccanti di cls. vibrocompresso oppure in pietra, con soluzioni per materiali forme e colori analoghe e coordinate con quelle prescritte o indicate per le zone circostanti.

Le superfici a verde saranno sistemate a prato o con tappezzanti e alberate.

Le specie dovranno essere individuate tra quelle locali (faggi, larici, abeti ecc.).

L'illuminazione di tutte le parti esterne ed interne dovrà essere unificata, adottando fonti a luce miscelata. I punti luce potranno essere a parete o su palo: non a tesata.

Gli arredi degli spazi di percorso e di sosta, le insegne commerciali, la segnaletica, dovranno essere regolati per tipologia, dimensioni e posizionamento, da apposita normativa che garantisca nel tempo il coordinamento dell'immagine complessiva.

Per il disegno del sottopasso della ferrovia e relative indicazioni, si rimanda a uno studio apposito che dovrà essere predisposto facendo comunque riferimento alle indicazioni degli allegati grafici e a quanto descritto in "Caratteristiche dei manufatti edilizi" per le varie zone.

Analoghi riferimenti sono da assumere per le rampe di accesso alla torre di Bramafan, per le quali si suggeriscono paramenti e pavimentazioni in pietra naturale.

#### 4.9.4

Indicazioni progettuali relative alla sottozona Fa12 (ex Z5)

Le soluzioni progettuali rappresentate negli allegati grafici sono da intendersi come indicative e da definirsi in sede di piano esecutivo (PUD). Il disegno della zona dovrà comunque presentare caratteri di continuità tra forme e materiali definiti nelle zone adiacenti e il paesaggio fluviale. Saranno perciò prevalenti, nel disegno dell'area, le superfici a prato o a bosco.

Eventuali infrastrutture viarie legate allo svincolo autostradale e alla strada nuova di gronda saranno progettate avendo cura delle coerenze e continuità suggerite dall'immagine di insieme.

Le strutture di contenimento terra o di sostegno di manufatti e le eventuali costruzioni di servizio dovranno avere caratteri analoghi a quelli indicati o prescritti per le altre zone.

Eventuali parcheggi, aree di sosta e di servizio, ecc. dovranno essere coperti da "tetto verde", il cui disegno sarà prevalentemente a terrazzamenti ed avrà caratteristiche analoghe a quelle indicate per le altre zone.

Eventuali aperture zenitali, necessarie per fornire aria e luce, dovranno essere schermate da grigliati o tesate di supporto a piante rampicanti formanti pergola.

## 5.

Sono comprese nell'area speciale della trasformazione urbana denominata "AdP – Cogne" le sottozone territoriali di cui al 2° comma lett. b) del presente articolo.

Le prescrizioni relative alle sottozone Da1, Db1, in quanto zone industriali, sono riportate al successivo art. 25 delle presenti norme; le prescrizioni relative alla sottozona Fb6, in quanto aree e attrezzature di interesse generale, sono riportate al successivo art 27 delle presenti norme.

Alle seguenti sottozone non si applicano altri parametri o standard urbanistici previsti dal Piano regolatore generale vigente

### 5.1 Sotto-Zona Fa08 (ex-F8 bis)

#### 5.1.1

La sottozona denominata Fa08\* è riservata ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse secondo quanto previsto dall'articolo 73, comma 2, lett. m) della l.r. 11/1998 ed, in particolare, alla realizzazione di uffici amministrativi pubblici e servizi funzionalmente complementari nell'area a servizi regionali individuata con la sigla Am, e alla realizzazione di parcheggi pubblici, attrezzature e servizi per il traffico nell'area individuata con la sigla Pa63. L'area prima appartenente alla zona Fa12\* e ora posizionata al margine nella sottozona Fa08\* verrà studiata senza prevedere l'edificazione nell'area stessa.

#### 5.1.2

La capacità insediativa relativa alla sottozona Fa08\* è pari a mq 50.000 di superficie utile agibile (SUA) da realizzarsi nell'area denominata Am ed a mq 21.000 di parcheggio pubblico, da realizzarsi nell'area denominata Pa63 che soddisfano il fabbisogno della sottozona stessa e del comparto in funzione di attestamento per la città.

#### 5.1.3

I parametri pertinenziali della sottozona saranno individuati al momento dello sviluppo dell'area.

#### 5.1.4

Gli interventi ammessi nella sottozona sono autorizzati con una concessione diretta previ gli adempimenti di cui all'articolo 5, comma 15 delle NTA

#### 5.1.5

Nell'area individuata a servizio Pa63 devono essere rispettati i seguenti parametri:

- distanza dai confini: 6 metri;
- distanza dall'asse stradale (via 1° maggio): mantenimento dell'allineamento con gli edifici esistenti in Be01;  
altezza massima: 16,5 metri.

## 5.2 Sottozone Be01 (ex-Bc8), Be02 (ex-Bc9), Be03\* (ex-Bc10)

### 5.2.1

Le Sottozone Be01, Be02, Be03\* sono destinate ad attività terziarie, a laboratori di ricerca, ad industria leggera, a impianti ed attrezzature di interesse generale, nonché ad altre comprese nelle categorie di destinazioni d'uso dell'articolo 73, comma 2, lett. m) della l.r. 11/1998.

### 5.2.2

La capacità insediativa delle sottozone Be01, Be02, Be03\* è pari a complessivi mq 16.000 di superficie sviluppata di pavimento (SP) - mediante il recupero degli edifici esistenti - così ripartita:

- a) nella sottozona Be01 (ex-Bc8), mq 10.000, ivi compresa la SP esistente relativa al fabbricato denominato laboratorio chimico;
- b) nella sottozona Be02 (ex-Bc9), mq 2.000 di SP;
- c) nella sottozona Be03\* (ex-Bc10), mq 4.000 di SP.

L'altezza massima si stabilisce in metri ventidue.

### 5.2.3

Nelle Sottozone Be01, Be02, Be03\*, solo nel caso di nuova edificazione, sono prescritti gli spazi pubblici e privati seguenti, al netto delle sedi viarie:

- a) parcheggi pubblici in misura non inferiore al dieci per cento della SP;
- b) parcheggi privati in misura non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi di nuova costruzione;
- c) aree destinate a verde pubblico in misura non inferiore al dieci per cento della SP.

Le rimanenti quantità di spazi pubblici, pari al venti per cento della SP, qualora non reperibili all'interno delle Sottozone Be01, Be02, Be03\*, sono integrate nell'ambito dell'area verde attrezzata Ri82.

La capacità insediativa di cui al presente comma è attuabile mediante concessioni edilizie dirette, ferma restando la facoltà di realizzare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le presenti prescrizioni devono essere soddisfatte nell'ambito di ogni singola sottozona, con l'esclusione delle aree destinate a verde pubblico.

Qualora l'avente titolo intenda progettare contestualmente le tre sottozone Be01, Be02, Be03\* tale operazione potrà avvenire attraverso un progetto planivolumetrico in scala 1:500, esteso a tutte e tre le sottozone, in tal caso le prescrizioni di cui al presente possono essere soddisfatte nell'ambito del complesso delle tre sottozone.

### 5.3 Sottozona Ce01

#### 5.3.1

La Sottozona Ce01 è destinata alla rilocalizzazione di attività terziarie, industriali, artigianali, di servizio, ad impianti e attrezzature di interesse generale, nonché ad altre attività comprese nelle categorie di destinazioni d'uso dell'articolo 73, comma 2, lett. e), f), i), ed m) della l.r. 11/1998, impropriamente collocate in ambito urbano, e come tali definite e individuate concordemente con il Comune.

#### 5.3.2

La capacità insediativa della sottozona Ce01 è pari a complessivi mq 6.000 di superficie coperta, realizzabili anche tramite la demolizione degli edifici esistenti.

La capacità insediativa deve essere realizzata mantenendo una distanza non inferiore a metri quindici dall'asse della strada prevedendo che la fascia di rispetto, non occupata dalla strada stessa, sia destinata a verde alberato o parcheggio.

L'altezza massima si stabilisce in metri dieci fuori terra

#### 5.3.3

Nella sottozona Ce01 sono prescritti gli spazi pubblici e privati seguenti, al netto delle sedi viarie:

- a) parcheggi pubblici in misura non inferiore al dieci per cento della SP
- b) parcheggi privati in misura non inferiore al dieci per cento della SP

- 6.** Il superamento dei limiti di altezza e densità relativi alle singole sottozone per la realizzazione di interventi di pubblica utilità è subordinato a Piano Urbanistico di Dettaglio.

## ARTICOLO 23

### ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI DESTINATI ALL’EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Nelle parti del territorio comunale sottoposte a "piani per l’edilizia economica e popolare» (PEEP) le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono regolate dai provvedimenti approvati dalla Giunta Regionale, con delibera n. 7128 del 1.09.95 e successive modifiche e integrazioni  
Tali parti sono costituite dalle seguenti aree:
  - Ba33
  - Ba90
  
2. Nelle more della realizzazione dei piani di cui al comma 1, sui fabbricati esistenti possono essere realizzati esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

## ARTICOLO 24

### ZONE C – NUOVI INSEDIAMENTI

1. Nelle porzioni del territorio comunale delimitate e qualificate dal Piano come "sottozona Ca", esclusa la sottozona Ca08 inserita nel sistema insediativo urbano, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi di consolidamento e riqualificazione del territorio collinare e frazionale.
  
2.
  - a) Nella sottozona territoriale Ca01, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione edilizia (con possibilità di incremento del 10% della Sur esistente alla data del 21/5/98) e di ampliamento o nuova edificazione nel rispetto dei parametri seguenti:
    - densità fondiaria = 0,17
    - rapporto di copertura = 0,20
    - numero massimo di piani fuori terra = 3
    - altezza massima = m. 11,00La realizzazione di nuovi edifici è subordinata alla preventiva approvazione di un P.U.D. che deve prevedere una fascia di salvaguardia di 10 mt rispetto al limite della sottozona Ae01 nonché l'inedificabilità fuori terra del mappale 70 del fog. 29 a protezione visiva del nucleo storico di Crou.
  
  - b) Nelle sottozone territoriali Ca04, Ca07 sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione edilizia (con possibilità di incremento del 10% della SUR esistente alla data del 21/5/98) e di ampliamento o nuova edificazione nel rispetto dei parametri seguenti:
    - densità fondiaria = 0,13
    - rapporto di copertura = 0,15
    - numero massimo dei piani fuori terra = 2
    - superficie coperta massima per singolo edificio = mq 200
    - altezza massima = m. 8,00
  
  - c) Nella zona Ca02 sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione edilizia (con possibilità di incremento del 10% della Sur esistente alla data del 21/5/98) e di ampliamento o nuova edificazione nel rispetto dei parametri seguenti:
    - densità fondiaria = 0,04
    - rapporto di copertura = 0,05
    - numero massimo di piani fuori terra = 2
    - superficie coperta massima per singolo edificio = mq 200
    - altezza massima = m 8,00

L'utilizzo della capacità edificatoria delle aree classificate F3 ai sensi dell'art. 35 della l.r. 11/98 è subordinato alla predisposizione di un progetto unitario preventivo che risolva i problemi di accessibilità e di localizzazione dei volumi.

3. Nella sottozona territoriale Ca07 l'utilizzo della capacità edificatoria è subordinato, ove individuato nelle cartografie prescrittive, alla preventiva approvazione di un P.U.D. che dovrà essere sviluppato, ove possibile, secondo gli indirizzi di cui all'art. 24 comma 11 delle NA del PTP.
4. Nelle sottozone territoriali Ca02 e Ca04 la realizzazione di interrati (entro e fuori sagoma) comprensivi di ogni parte (vuoti tecnici accessori, intercapedini, ecc...), non può essere superiore al rapporto di 0,25 mq/mq rispetto alla superficie fondiaria; nelle sottozone territoriali Ca01 e Ca07 tale limite può essere elevato fino a 0,30 mq/mq.
5. Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere inseriti nell'ambiente in modo da produrre il minor impatto possibile osservando, oltre a quanto stabilito al precedente comma 9 dell'art.12, le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - i lotti edificati dovranno sottolineare le particolarità dell'assetto vegetazionale
  - gli edifici dovranno uniformarsi per altezza, giacitura, orientamento, alle tipologie preesistenti o ubicate nelle aree adiacenti.
6. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza
  - artigianato di servizio alle famiglie (riparazioni, beni di consumo, attrezzature)
  - commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi
  - agenzie, studi professionali
  - agricola

## ARTICOLO 25

### ZONE D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Costituiscono le zone per insediamenti produttivi le sottozone territoriali denominate Da1 e Db1.

#### 1 - Zona Da1 - Industria siderurgica

##### 1.1

La zona Da1 è destinata all'industria siderurgica, ai servizi e alle attività ad essa connessi.

##### 1.2

Nella zona Da1 è consentita l'esecuzione degli interventi edilizi seguenti, previo il rilascio dei necessari provvedimenti autorizzativi o, per i casi consentiti, l'espletamento delle procedure sostitutive ai sensi di legge:

- a) manutenzione straordinaria dei fabbricati e delle infrastrutture, nonché interventi per l'adeguamento tecnologico degli impianti, anche con sviluppi in altezza;
- b) demolizione, ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e costruzione di fabbricati per attività produttive e di servizio entro il limite di superficie coperta in essere alla data del 31 dicembre 1995, incrementabile in misura massima pari al dieci per cento;
- c) demolizione, ricostruzione, ampliamento e costruzione di opere infrastrutturali connesse agli interventi di cui alla lettera b) o, comunque, direttamente funzionali alle attività produttive.

##### 1.3

Gli interventi di cui alle lettere b) e c) del comma.1.2 sono autorizzabili purché diretti, oltretutto al soddisfacimento delle esigenze produttive e organizzative dell'impresa, al raggiungimento di almeno una delle finalità seguenti:

- a) riduzione delle diverse forme di inquinamento connesse alle attività produttive;
- b) riduzione dell'impatto sulla mobilità locale del movimento di persone e merci in entrata e in uscita dall'area;
- c) riordinamento e bonifica dell'area al fine di migliorarne la qualità ambientale e l'immagine.

##### 1.4

Le finalità elencate al comma 1.3 costituiscono, unitamente alle motivazioni dettate dalle esigenze produttive e organizzative dell'impresa, sia il termine di riferimento per le argomentazioni del proponente in favore dei progetti di intervento, sia i criteri per la valutazione dei progetti stessi da parte della pubblica amministrazione.

## 1.5

Non costituiscono superficie coperta i sedimi delle infrastrutture interrato e quelli delle attrezzature a cielo libero.

## 1.6

Per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento è prescritta la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore al dieci per cento della superficie sviluppata di pavimento.

La superficie da destinare a spazi pubblici di cui al punto 1 dell'articolo 5 del D.M. n. 1444/1968 è verificata dalla superficie delle aree verdi relative alla zona Db1 (di cui al punto 2.3).

## 2 SottozonaDb1\* - Attività produttive e di servizio

Alla presente sottozona non si applicano altri parametri o standard urbanistici previsti dal Piano regolatore generale vigente

### 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 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.

### 2.2

La capacità insediativa della sottozona Db01\* è determinata sulla base dei seguenti parametri:

- a) superficie coperta complessiva non superiore a mq 95.000 al lordo della superficie coperta in essere; la superficie coperta per le attività di servizio non

potrà superare in ogni caso il quindici per cento della superficie coperta complessivamente ammessa; non costituiscono superficie coperta i sedimenti delle infrastrutture interrato e quelli delle attrezzature a cielo libero, nonché eventuali coperture non tamponate relative ad impianti tecnologici di servizio che per la loro natura o norma debbano essere posti all'esterno;

- b) distanza tra due fabbricati non inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati, con un minimo di metri dieci;
- c) distanza dei fabbricati dall'asse delle strade carrabili pubbliche non inferiore a metri ventisei;
- d) distanza dei fabbricati dall'asse dell'autostrada non inferiore a metri trenta;
- e) distanza dei fabbricati dalla riva del torrente Buthier non inferiore a metri venti;
- f) distanza dei fabbricati dal limite occidentale della presente zona non inferiore a metri sessanta;
- g) altezza massima di metri 15 fuori terra.

### 2.3

Sono prescritti gli spazi pubblici e privati seguenti, al netto delle superfici viarie:

- a) aree verdi pubbliche in misura non inferiore a 100.000 metri quadrati di cui sono comunque riservate a verde alberato le aree indicate con la sigla Ri79 e Ri80, all'interno della zona Db01\*, e l'area Ri81 ubicata all'interno della zona Fb06\*; l'esecuzione degli interventi, in conformità con le indicazioni dell'intervento di bonifica, per la sistemazione a verde alberato dei terreni sui quali insiste la discarica di rifiuti speciali e di quelli che risultassero altrimenti inquinati, è subordinata alla loro bonifica o messa in sicurezza e all'esito positivo delle relative attività di monitoraggio;
- b) parcheggi pubblici: per le attività produttive in misura non inferiore al dieci per cento della SP; per le attività di servizio connesse o collegate con l'attività produttiva in misura non inferiore al quaranta per cento della SP;
- c) parcheggi privati: per le attività produttive in misura non inferiore al dieci per cento della SP; per le attività di servizio connesse o collegate con l'attività produttiva in misura non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

### 2.4

La capacità insediativa di cui al punto 2.2. è attuabile mediante concessioni edilizie dirette.

### 2.5

Sulla cabina elettrica collettoria e sull'impianto di depurazione, che risultavano in essere alla data del 31 dicembre 1995, è ammessa l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 2.6

Qualora la cabina elettrica collettoria, di cui al comma 2.5., fosse ricollocata nell'ambito della presente zona o trasferita nella zona Da01\*, il relativo fabbricato è riconvertito agli usi ammessi nella presente zona, anche mediante la sua integrazione

con nuovi volumi, purché sia assicurata la valorizzazione delle sue caratteristiche architettoniche di pregio e rispettati i limiti di cui al punto 2.2.

#### 2.7

Qualora l'impianto di depurazione delle acque reflue, di cui al comma 2.5., sia dismesso, l'esistente struttura è demolita e il relativo sedime con l'area di pertinenza sono utilizzabili per attività ammesse nella presente zona, nel rispetto dei limiti di cui al comma 2.2.

#### 2.8

E' consentita in via temporanea la realizzazione di impianti e di servizi collegati all'eventuale bonifica delle aree.

#### 2.9

Sulla torre piezometrica e sull'edificio sottostante 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.

#### 2.10

Gli spazi per lo stoccaggio all'aperto dei prodotti o materie prime dovranno essere opportunamente schermati con alberature.

## 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 sottozona:  
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.
2. Nelle sottozone, facenti parte del sistema boschivo, denominate Ec1, Ec2, Ec3, Ec4, Ec5, Eg20 sono consentite le seguenti trasformazioni edilizie e urbanistiche:
  - a) ogni tipo di intervento edilizio sugli edifici e *infrastrutture* esistenti con esclusione della sostituzione edilizia;
  - b) cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti a favore di residenza ed agriturismo, *ferme restando le disposizioni di cui al successivo comma 16*;

Nelle sottozone di cui al presente comma non sono ammessi:

- lo scavo e il riporto del terreno;
  - modifiche dell'assetto geometrico e statico del pendio se non per quanto strettamente connesso alla realizzazione degli interventi di cui alla precedente lettera a);
  - variazioni indotte del regime idrogeologico naturale;
  - *ogni intervento che possa pregiudicare la funzionalità ecosistemica del bosco, nonché il mantenimento dei mayen, degli alpeggi e delle altre radure tradizionalmente antropizzate.*
3. Nelle sottozone denominate Eg1, Eg2, Eg3, Eg4, Eg5, Eg6, Eg7, Eg8, Eg9, Eg10, Eg12, Eg13, Eg14, Eg15, Eg16, Eg17, Eg18, Eg19, Eg21, Eg22, Eg24, Eg25, Eg27, Eg28, Eg29, Ei1, sono consentite le seguenti trasformazioni edilizie e urbanistiche:
    - a) ogni tipo di intervento edilizio 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 metri quadrati è sempre consentita); tale incremento, in alternativa, può essere realizzato in volumi totalmente interrati;
    - c) realizzazione di tettoie ed *rimesse attrezzi agricoli* al servizio dell'uso agricolo di fondi secondo le prescrizioni dell'art. 14 delle presenti norme;
    - d) cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti a favore di residenza, ricettiva, ristorazione, pubblici esercizi, purché vengano dotati di allacciamento alle urbanizzazioni esistenti (strada pubblica, fognatura bianca e nera, acquedotto), *ferme restando le disposizioni di cui al successivo comma 16*; nella sottozona Eg29 è inoltre ammesso il cambio di destinazione d'uso a favore dell'artigianato;
    - e) opere di urbanizzazione primaria puntuali e a rete;

- f) fabbricati di servizio nei limiti di cui al successivo comma 4.
4. Nelle sottozone di cui al precedente comma 3 del presente articolo nonché nella sottozona Eg26 (per la quale sono comunque fatte salve le limitazioni di cui al comma 11 lett. a) del precedente art. 13):
- a. E' consentita la realizzazione di fabbricati al servizio dell'agricoltura (fienili, ricoveri per animali, depositi, concimaie, abitazioni rurali per addetti alla conduzione dei fondi ivi residenti e domiciliati) purché con sviluppi planimetrici ed altimetrici coerenti con le dimensioni e la trama dell'ambiente in cui si inseriscono e non posizionati su aree di terrazzo, crinali e al centro di vaste superfici morfologicamente continue ed a coltivazione omogenea; essa è subordinata a vincolo venticinquennale di destinazione d'uso da trasciversi sui registri della conservatoria immobiliare. La superficie coperta non può essere superiore a mq. 500 per corpo di fabbrica, l'altezza non può essere superiore a m. 7,50 all'imposta della copertura, la superficie sviluppata per destinazione abitativa (Su) per addetti alla conduzione dei fondi non può essere superiore a mq. 110. L'Hmax dei corpi di fabbrica aventi destinazione abitativa è di mt. 8,00 con un numero di piani non superiore a 2.
- Il rilascio della concessione è subordinato:
- alla emissione del favorevole giudizio tecnico preliminare (certificato di razionalità) da parte dei competenti uffici dell'Assessorato Agricoltura e Risorse Naturali della Regione.
  - all'assenza, o alla inidoneità, sulle aree dell'azienda da servire, di strutture rustiche esistenti di cui è comunque prioritario il riuso. Tale situazione deve essere certificata da una relazione contenente una specifica indagine tecnica.
  - nelle sottozone Eg6, Eg24, Eg28, Ei1, facenti parte del sottosistema insediativo a sviluppo residenziale del sistema insediativo tradizionale, la realizzazione di nuove stalle è ammessa esclusivamente quando siano funzionali al ripristino di condizioni ambientali e abitative degradate esistenti nella zona ai sensi dell'art. 16 comma 1 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP).
  - *al non superamento, nel caso di realizzazione di nuove stalle che non derivino dalla delocalizzazione di stalle già esistenti sul territorio comunale, del numero massimo di UBA (Unità Bovine Adulte) stabilito in 800 per tutto il territorio comunale.*
- b. Non sono ammessi:
- lo scavo e il riporto del terreno (se non per opere di consolidamento e riassetto idrogeologico e lavorazioni agricole nonché per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 3)
  - modifiche dell'assetto geometrico e statico del pendio se non per quanto strettamente connesso alla realizzazione degli interventi di cui al comma 3;
  - variazioni indotte del regime idrogeologico naturale.
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.*
  
7. Nelle sottozone Eg11, Eg23, Eg30:
  - a. E' consentita la realizzazione di fabbricati al servizio dell'agricoltura (fienili, ricoveri per animali, depositi, concimaie, abitazioni rurali per addetti alla conduzione dei fondi ivi residenti e domiciliati) purché con sviluppi planimetrici ed altimetrici coerenti con le dimensioni e la trama dell'ambiente in cui si inseriscono e non posizionati su aree di terrazzo, crinali e al centro di vaste superfici morfologicamente continue ed a coltivazione omogenea; essa è subordinata a vincolo venticinquennale di destinazione d'uso da trasciversi sui registri della conservatoria immobiliare. La superficie coperta non può essere superiore a mq. 600 per corpo di fabbrica, l'altezza non può essere superiore a m. 4,50 all'imposta della copertura, la superficie sviluppata dell'abitazione per addetti alla conduzione dei fondi non può essere superiore a mq. mq. 110. L'Hmax dei corpi di fabbrica aventi destinazione abitativa è di mt. 6,5 con un numero di piani non superiori a 2.

Il rilascio della concessione è subordinato:

    - alla emissione del favorevole giudizio tecnico preliminare (certificato di razionalità) da parte dei competenti uffici dell'Assessorato Agricoltura e Risorse Naturali della Regione;
    - all'assenza, o alla inidoneità, sulle aree dell'azienda da servire, di strutture rustiche esistenti di cui è comunque prioritario il riuso. Tale situazione deve essere certificata da una relazione contenente una specifica indagine tecnica.
  
  - b. Non sono ammessi:
    - la realizzazione di nuove vie di comunicazione (se non per scopi agricoli e forestali)
    - la realizzazione di opere di urbanizzazione
    - lo scavo e il riporto del terreno (se non per opere di consolidamento e riassetto idrogeologico e lavorazioni agricole e interventi sugli edifici esistenti così come normati al comma precedente)
    - modifiche dell'assetto geometrico e statico del pendio per scopi edificatori
    - variazioni indotte del regime idrogeologico naturale
  
8. Qualora lo scavo e il riporto del terreno, ammessi per la realizzazione degli interventi di cui ai punti a), b), d), e) del precedente comma 3 e di cui ai punti a), b) del precedente comma 6,

comportino rilevanti modifiche dell'assetto geometrico e statico del pendio, il Comune può ordinare la demolizione e la ricostruzione in altro sito dell'edificio oggetto dell'intervento. Tale possibilità può essere altresì esercitata in caso di interventi di riqualificazione del patrimonio esistente che diano luogo a significativi miglioramenti nell'inserimento architettonico e di mitigazione dell'impatto ambientale.

- 9.** Nelle sottozone denominate Ee, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art.40 delle NA del PTP e l'art. 33 della l.r. 11/1998, sono ammessi i seguenti interventi:
- a) ogni tipo di intervento edilizio 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 e agriturismo, purché vengano dotati di allacciamento alle urbanizzazioni esistenti (strada pubblica, fognatura bianca e nera, acquedotto), *ferme restando le disposizioni di cui al successivo comma 16*;
  - d) le opere di urbanizzazione primaria puntuali e a rete (solo se al servizio degli interventi di cui ai commi precedenti).
- Nella sottozona Ee 06 sono esclusi gli interventi di cui al punto c).

- 10.** Nelle sottozone di cui al comma precedente non sono ammessi
- interventi di nuova edificazione
  - lo scavo e il riporto del terreno (se non per opere di consolidamento e riassetto idrogeologico e lavorazioni agricole nonché per la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente)
  - variazioni indotte del regime idrogeologico naturale.

- 11.** Nelle sottozone di interesse naturalistico denominate Ef sono ammessi i seguenti interventi:
- a) ogni intervento edilizio sugli edifici esistenti con esclusione della sostituzione edilizia;
  - b) il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti a servizio dell'informazione naturalistica;
  - c) le opere di urbanizzazione primaria solo se al servizio degli interventi di cui alla lettera precedente.

Non sono ammessi:

- d) la realizzazione di nuove vie di comunicazione;
- e) variazioni indotte del regime idrogeologico naturale;
- f) scavo e riporto del terreno sui terreni agricoli;
- g) asportazione della cortica erbosa;
- h) ogni intervento che possa pregiudicare la funzionalità ecosistemica del bosco, nonché il mantenimento dei mayen, degli alpeggi e delle altre radure tradizionalmente antropizzate.

**12.** Oltre agli interventi ammessi al precedente 9° comma del presente articolo, nella sottozona normativa Ee02 è ammesso il mantenimento dell'attività turistico ricettiva all'aperto esistente (parco di campeggio) nel rispetto della peculiarità dell'area. In tale zona è ammesso:

- a) l'ampliamento delle esistenti strutture di servizio nella misura del 90% della Sur esistente;
- b) la realizzazione di allestimenti fissi nel limite previsto dalla legge regionale di settore del 30% della ricettività globale del complesso, fino ad un massimo di 10 strutture e di 300mq di Sur complessiva.

I titoli abilitativi relativi alle opere ammesse, funzionali allo svolgimento delle attività di ricezione turistica all'aperto, sono rilasciati sulla base di progetto finalizzato al riordino generale e alla riqualificazione ambientale degli impianti esistenti esteso a tutta la zona interessata dal campeggio, provvisto dell'indicazione degli edifici, delle strutture, degli impianti, dei servizi tecnologici e simili che hanno carattere di temporaneità.

Il progetto è approvato dal Consiglio Comunale.

Le concessioni e le autorizzazioni hanno validità fino a quando permangono invariate le situazioni di fatto e di diritto esistenti al momento del rilascio.

Alla cessazione dell'attività di ricezione turistica all'aperto (campeggio) è prescritto l'obbligo della demolizione e della rimozione degli edifici, delle strutture, degli impianti, dei servizi tecnologici e simili che hanno carattere di temporaneità.

In caso di mancato adempimento (demolizione e rimozione), detti edifici, strutture, impianti, servizi tecnologici e simili che hanno carattere di temporaneità saranno considerati abusivi e soggetti alle sanzioni previste dalle leggi vigenti.

**13.** Oltre a quanto disposto dal comma 9 dell'art. 12, nelle sottozone in cui l'attività agricola è in abbandono deve essere comunque mantenuta la stabilità dei terrazzamenti anche ai fini di salvaguardia dal dissesto idrogeologico.

**14.** In qualsiasi sottozona del presente articolo, gli interventi di recupero sui fabbricati esistenti diroccati, ove ammessi, sono possibili solo nel caso in cui gli stessi presentino le caratteristiche di ammissibilità di cui all'art. 52 comma 4 lett. e) della l.r. 11/98.

**15.** Per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) dei precedenti commi 4 e 7 del presente articolo i nuovi edifici rustici dovranno avere localizzazioni esterne agli insediamenti tradizionali indicati nelle tavole di piano, ai margini di complessi di fondi caratterizzati da colture omogenee e alle aree di specifico interesse paesaggistico, lontane da poggi e margini di terrazzi naturali; le soluzioni architettoniche relative a tali edifici debbono essere progettate con particolare riguardo e attenzione all'inserimento ambientale e all'impatto delle strutture sul paesaggio.

**16.** In tutte le sottozone di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso di edifici che abbiano contemporaneamente i seguenti caratteri:

- a) non più razionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- b) esistenti prima del 16 luglio 1984;
- c) aventi volumetria inferiore ai 600 mc.

*Per gli edifici costruiti dopo la data del 16 luglio 1984 la variazione d'uso è possibile solamente qualora gli stessi:*

*d) non siano più razionali allo svolgimento dell'attività agricola;*

*e) abbiano una volumetria inferiore ai 600 mc, di cui una parte già abitativa.*

**17.** *In tutte le sottozone di cui al presente articolo, per le strutture ricettive agrituristiche non più soggette a eventuali vincoli di destinazione, la variazione d'uso è consentita solo a favore di attività di tipo ricettivo-extralberghiero di cui alla l.r. 29 maggio 1996, n. 11, ad esclusione delle case per ferie e degli ostelli per la gioventù.*

## ARTICOLO 27

### ZONE F – IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale individua le aree per impianti e attrezzature di interesse generale che, rappresentando poli di concentrazione dei servizi di cui all'art. 23 delle norme di attuazione del PTP, non si trovano già ricomprese nelle altre sottozone urbanistiche costituenti il PRGC e che pertanto vanno a costituire zone urbanistiche autonome.
2. Tali sottozone territoriali si suddividono in Fa (attrezzature di rilevanza regionale) e Fb (attrezzature di rilevanza locale)
3. le sottozone territoriali di interesse regionale (Fa) che il piano individua sono le seguenti:

ZONA	DENOMINAZIONE	MODALITA' ATTUATIVE
Fa01	Area sportiva Tzambarlet	Art. 5 comma 15 sulla base del piano di fattibilità approvato
Fa02	Area megalitica	Art. 5 comma 15
Fa03	Ex-maternità/IAR	<u>Obiettivo della trasformazione è la creazione di polo di servizi urbani e regionali destinato a contenere attività socio-sanitarie, attrezzature connesse e complementari, impianti, servizi e infrastrutture di pubblica utilità.</u> La realizzazione degli interventi è subordinata a strumento attuativo di iniziativa pubblica, PUD, ai sensi dell'art. 50 della l.r. 11/98 che definisce parametri edilizi e urbanistici.
Fa04	Caserma Cesare Battisti	
Fa05	Caserma Mottino	
Fa06	Caserma Testafochi	<u>Obiettivo della trasformazione è la creazione di polo dell'istruzione e della cultura destinato a contenere, attrezzature connesse e complementari, impianti, servizi e infrastrutture di pubblica utilità.</u> La realizzazione degli interventi è subordinata a strumento attuativo di iniziativa pubblica, PUD, ai sensi dell'art. 50 della legge 11/98 che definisce parametri edilizi e urbanistici
Fa07	Ospedale regionale	<u>Obiettivo della trasformazione è la creazione di polo sanitario regionale destinato a contenere attività di servizio connesse e complementari, impianti, servizi e infrastrutture di pubblica utilità.</u> La realizzazione degli interventi è subordinata a strumento attuativo di iniziativa pubblica, PUD, ai sensi dell'art. 50 della legge 11/98 che definisce parametri edilizi e urbanistici oppure all'approvazione di accordo di programma integrato con studio urbanistico con riferimento agli articoli 26, 27, 28, della medesima legge. Sull'area a vincolo specifico adibito ad attrezzature ospedaliere poste a nord di via Roma potranno essere ammessi accessi a servizio di insediamenti privati, previa verifica di compatibilità con il progetto di ampliamento dell'ospedale effettuata dai competenti uffici regionali e comunali. Sono fatti salvi gli interventi di sistemazione e ampliamento già concessionati ancorché l'atto abilitativo sia decaduto.
Fa08	Nuovo polo uffici amministrativi della Regione	La sottozona è riservata ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse secondo quanto previsto dall'articolo 73, comma 2, lett. m) della l.r. 11/1998 La realizzazione degli interventi è regolata dal punto 5.1 dell'art. 22 delle presenti norme.

Fa09	IPR	Art. 5 comma 15
Fa10	Ospizio corso Padre Lorenzo	Art. 5 comma 15
Fa11	Saumont chiusa ex-Enel	Art. 5 comma 15 – Art. 11, nelle aree classificate spazi per la mobilità di cui al comma 8 dello stesso articolo.
Fa12	Aree pubbliche “Porta Sud” – Interscambio	<u>Obiettivo dello sviluppo è la creazione di polo di accesso e di interscambio plurimodale destinato a contenere attività di servizio alla località, attrezzature connesse e complementari allo sviluppo locale, parcheggi, attività ricettive, impianti tecnici servizi e infrastrutture di pubblica utilità.</u> La realizzazione degli interventi è subordinata a strumento attuativo di iniziativa pubblica, PUD, ai sensi dell'art. 50 della legge 11/98 che definisce parametri edilizi e urbanistici
Fa13/Fa18	Aree Ferroviarie	La realizzazione degli interventi è sottoposta a quanto previsto all Art. 11 comma 10
Fa14	Ex Magazzini Generali	Art. 5 comma 15
Fa15	Viabilità cavalcavia est	Art. 5 comma 15 – Art. 11 comma 9.
Fa16	Arena Croix Noire	Art. 5 comma 15
Fa17	Caserma VV FF	Art. 5 comma 15
Fa19	Ospedale Beauregard	Art. 5 comma 15
Fa20	Scuola Militare Alpina	<i>normative statali operanti in materia di demanio militare</i>
Fa21	Poligono Clou Neuf	<i>normative statali operanti in materia di demanio militare</i>
Fa22	Bacino di Entrebain	Art. 5 comma 15
Fa23	Centrale ex-Enel Signayes	Art. 5 comma 15
Fa24	Sede USL	Art. 5 comma 15

**4. Le sottozone territoriali di interesse locale (Fb) che il piano individua sono le seguenti:**

ZONA	DENOMINAZIONE	MODALITA' ATTUATIVE
Fb01	Cimitero di Aosta/area sportiva	Art. 5 comma 15
Fb02	Polo scolastico inferiore di via Binel	Art. 5 comma 15
Fb03	Area Puchoz	Art. 5 comma 15
Fb04	Caserma VV.UU./Aree Ex-Enel	Art. 5 comma 15
Fb05	Cimitero frazionale di Porossan	Art. 5 comma 15
Fb06	Area verde ex V3/parcheggio TIR	Art. 5 comma 15
Fb07	Palestra Quartiere Dora	Art. 5 comma 15
Fb08	Cimitero frazionale di Excenex	Art. 5 comma 15
Fb09	Cimitero frazionale di Signayes	Art. 5 comma 15
Fb10	Ingresso ovest alla città	Art. 27 comma 6

**5. Sottozona Fb06\***

Alla presente sottozona non si applicano altri parametri o standard urbanistici previsti dal Piano regolatore generale vigente

**5.1.**

La sottozona Fb06\* è destinata ad attività comprese nelle categorie di destinazioni d'uso dell'articolo 73, comma 2, lett. l) ed m) della l.r. 11/1998

## 5.2.

La capacità insediativa della sottozona Fb06\*, per quanto riguarda l'area di servizio sp17, è pari a complessivi mq 3.000 di superficie coperta.

## 5.3

I parametri pertinenziali della sottozona saranno individuati al momento dello sviluppo dell'area.

Prescrizioni per l'area verde attrezzata denominata Ri82 (ex V3) all'interno della sottozona Fb06:

L'area denominata Ri82 (ex V3) è destinata ad area verde attrezzata, parzialmente alberata, dotata di attrezzature per l'uso del tempo libero e per le attività di custodia; la superficie coperta non può risultare superiore a un duecentesimo della superficie della zona, al lordo della superficie coperta in essere.

La tipologia e l'ubicazione della predetta attrezzatura nonché gli altri interventi e opere afferenti alla strutturazione dell'area verde, ai suoi accessi dall'area urbana e alle sue interrelazioni con il quartiere Dora, con la zona Db1 e con il tratto della Dora Baltea su cui si affaccia, sono definiti in un apposito progetto esteso all'intera zona; con tale strumento sono definiti, altresì, il dimensionamento e l'articolazione degli spazi di parcheggio, della parte alberata dell'area e le relative essenze arboree e arbustive nonché le unità minime di intervento (UMI) ed il programma attuativo.

## 6. Prescrizioni per la sottozona Fb10:

- a) In tale sottozona l'obiettivo della trasformazione è la bonifica di un'area a rischio ambientale e la creazione di un nuovo polo di accesso ovest di importanza urbana e intercomunale, destinato a:
  - connotare l'ambito quale nuova porta ovest della Città anche mediante integrazione con la ferrovia esistente
  - insediare attività di servizio locale, attrezzature complementari alla valorizzazione delle attività sportive di tempo libero e cimiteriali esistenti
  - migliorare la dotazione di attrezzature sportive attraverso la realizzazione di impianti e servizi di carattere integrativo e complementare (centro spa, attività terziarie di supporto, spazi per la sosta)
  - potenziare le dotazioni di parcheggio della città.
- b) L'attuazione della sottozona è subordinata alla predisposizione di uno studio di fattibilità e alla successiva redazione di uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio (PUD) che dovrà comprendere tutte le aree della sottozona e potrà essere esteso ad ambiti confinanti che interessino spazi utilmente complementari alla trasformazione.
- c) Le destinazioni d'uso ammesse, da definirsi nell'ambito degli studi di cui sopra, comprendono attività di interesse pubblico (parcheggio, verde attrezzato, parco cimiteriale, viabilità veicolare e pedonale) integrabili, in base alle risultanze degli studi, da attività di interesse privato (commercio, servizi alla persona, residenza).

d) Nelle more dell'attuazione di quanto previsto ai punti precedenti sono autorizzabili, sull'impianto di distribuzione carburanti esistente, interventi finalizzati alla riorganizzazione funzionale dell'impianto nel limite massimo di 60 mq di Sur complessivi e con un rapporto di copertura non superiore a 0,15 mq/mq

**CAPO IV**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

ARTICOLO 28

DEROGHE

1. Con il procedimento e nel rispetto delle condizioni e delle limitazioni stabilite dalla legge, è consentito, previa favorevole deliberazione del Consiglio Comunale e nullaosta della *struttura regionale* competente in materia urbanistica, rilasciare concessioni in deroga alle disposizioni del PRG, per la realizzazione di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico nei casi e nei limiti definiti dai commi seguenti.
  
2. Le concessioni in deroga di cui al precedente comma possono essere rilasciate per:
  - a) la realizzazione di opere e impianti pubblici o di interesse pubblico;
  - b) la realizzazione di opere atte a migliorare le condizioni e la funzionalità dei fabbricati destinati ad albergo, *qualora ne sia riconosciuto l'interesse pubblico*, nella misura massima del 20% della SUR, fatta esclusione per le sottozone di cui agli articoli 17 e 18 delle presenti NTA.
  
3. Sono inderogabili le norme del PRG e quelle del Regolamento edilizio concernenti le destinazioni di zona, le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale e le distanze minime dai confini e tra le costruzioni.
  
4. Gli edifici realizzati o trasformati con concessioni in deroga ai sensi del presente articolo non possono mutare di destinazione per un periodo di anni venti a decorrere dalla data di *ultimazione dei lavori*; il vincolo di destinazione è trascritto, a cura e spese del concessionario o suo avente causa, entro la data di ultimazione dei lavori.

## ARTICOLO 29

### NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E PER LO SVILUPPO DELL'USO DELLE ENERGIE RINNOVABILI

1. Nella realizzazione dei nuovi edifici, per il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente articolo, l'approccio progettuale deve essere improntato ad una effettiva integrazione degli aspetti riguardanti il contenimento energetico con quelli compositivi ed architettonici.
2. Per quanto concerne la realizzazione degli interventi di isolamento termico si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) Nelle nuove costruzioni lo spessore delle pareti perimetrali portanti e non portanti, dei solai e delle coperture eccedente i 30 centimetri di base e tutte le superfici e volumi necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal Decreto Legislativo 19.8.2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto legislativo, non vengono computati nella determinazione delle superfici, dei volumi e nei rapporti di copertura fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e sino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.
  - b) Le disposizioni di cui alla precedente lettera a) valgono anche per gli interventi da realizzarsi su edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche qualora si ponessero in contrasto con i parametri di altezza massima, distanze dai confini, tra gli edifici e dalle strade, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale e nel rispetto degli allineamenti;  
Sugli edifici classificati A, B o C nei precedenti artt. 17 e 18 nonché sugli edifici di cui ai commi 3 e 4 del precedente art. 13 tali interventi sono realizzabili solo previo parere favorevole dei competenti organi di tutela.
  - c) Le disposizioni di cui al comma a) si applicano anche al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata;
  - d) Le disposizioni di cui al comma b) si attuano sulla base degli spessori rilevati ed asseverati dal progettista, e comunque in modo da garantire la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione;
  - e) Ai proprietari e agli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio *della concessione edilizia* o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle presenti disposizioni, è vietato effettuare riduzioni degli spessori complessivi dichiarati;

- f) I commi a), b), c) e d) si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici.
3. Su tutti gli edifici di nuova costruzione, esclusi quelli eventualmente ammessi nelle sottozone di cui ai precedenti artt. 17 e 18, è obbligatoria:
- a) la realizzazione di sistemi che utilizzano fonti di energia rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria in modo tale da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per tale produzione nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.
- Qualora venga utilizzato un sistema solare:
- a1) deve essere garantita l'esposizione a sud con angolo azimutale  $\pm 45^\circ$  dei pannelli ed un'inclinazione minima del collettore di  $30^\circ$  ;
- a2) i pannelli, qualora installati sulla copertura, debbono essere posizionati in modo complanare ed integrato rispetto alla falda esistente;
- a3) qualora quanto previsto alla precedente lettera a2) non sia possibile, in quanto comporta una riduzione  $>$  del 20% (dimostrata con opportuni calcoli) rispetto al rendimento ottimale dell'impianto, è consentito, salvo le disposizioni regionali specifiche previste per gli ambiti obbligati alla copertura dei fabbricati con lose di pietra, inclinare i pannelli solari, posizionati sulle coperture, secondo pendenze comprese tra il 53% ed il 100% (corrispondenti ad un'inclinazione minima di  $30^\circ$  sino ad una massima di  $45^\circ$ ). In tal caso si dovrà garantire l'adiacenza di un lato del/dei collettore/i alla copertura senza che i loro ingombri complessivi superino l'altezza del colmo.
- b) la realizzazione di sistemi che utilizzano fonti di energia rinnovabili per la produzione di energia elettrica nella dimensione minima di almeno 0,5 kW di picco/installato ogni 100 mq di superficie utile dell'edificio e per un minimo di 1 kW di picco/installato. Per frazioni di 100 mq si procede per interpolazione lineare. Qualora venga utilizzato un sistema fotovoltaico fisso, deve essere garantita l'esposizione a sud con angolo azimutale  $\pm 45^\circ$  dei pannelli un'inclinazione del collettore di  $30^\circ \pm 15^\circ$ .  
Non è ammessa l'installazione di singoli generatori eolici sugli edifici.
- c) il rapporto tra l'area delle superfici esterne permeabili e l'area complessiva delle superfici esterne di pertinenza dell'edificio deve avere un valore maggiore di 0,5, facendo riferimento all'ALLEGATO 1 al REC, redatto dall'ARPA per il Comune di Aosta, contenente l'elenco e la classificazione delle superfici permeabili ed impermeabili.
- d) Qualora un fondo abbia la disponibilità di acque irrigue non potabili, è vietato alimentare gli impianti di irrigazione con acqua potabile proveniente dal civico acquedotto.
- e) la realizzazione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici e dalle superfici impermeabilizzate e sigillate

di pertinenza all'edificio (autorimesse interrato, deposito interrato,...), con esclusione dei piazzali carrabili e accessi veicolari, per consentirne l'impiego per usi compatibili (irrigazione delle aree verdi, alimentazione delle cassette di scarico dei servizi sanitari, ecc.). A tal fine il volume del serbatoio di deposito dell'acqua piovana deve essere dimensionato in modo da contenere almeno il 10% dell'apporto di acqua meteorica convogliabile dalla superficie di raccolta della pioggia (superficie impermeabile). Per il calcolo relativo al dimensionamento del serbatoio occorre fare riferimento all'ALLEGATO 2 al REC, redatto dall'ARPA per il Comune di Aosta, contenente il metodo di calcolo, fermo restando che se, in base a tale verifica la quantità di accumulo obbligatorio risultasse inferiore a 500 lt. si può prescindere dall'obbligo derivante dalla presente lettera.

Nelle sottozone Da1 e Db1, stante l'esistente problematica di inquinamento del sottosuolo e dei relativi interventi di bonifica il rispetto del comma 3 lett. e) del presente articolo non è richiesto.

4. Sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è sempre ammessa la realizzazione delle strutture di cui alla lettera a) e b) del precedente comma alle seguenti condizioni:
  - a) devono essere integrate correttamente nell'organismo edilizio (facciate, coperture) o nella sistemazione delle aree di pertinenza evitando impatti paesaggistici o architettonici;
  - b) qualora siano installati sistemi solari deve essere garantita l'esposizione a sud con angolo azimutale  $\pm 90^\circ$ ;
  - c) qualora i sistemi solari siano collocati sulla copertura dell'edificio è necessario:
    - c1) posizionarli in modo complanare o integrato rispetto alla falda esistente;
    - c2) nel caso in cui questo non sia possibile, in quanto comporta una riduzione  $>$  del 20% (dimostrata con opportuni calcoli) rispetto al rendimento ottimale dell'impianto, è consentito inclinare i pannelli solari, posizionati sulle coperture, secondo pendenze comprese tra il 53% ed il 100% (corrispondenti ad un'inclinazione minima di  $30^\circ$  sino ad una massima di  $45^\circ$ . In tal caso occorre garantire l'adiacenza di un lato del/dei collettore/i alla copertura senza che i loro ingombri complessivi superino l'altezza del colmo. Nel caso in cui questo comportasse riduzioni di prestazioni rispetto al rendimento ottimale dell'impianto sarà possibile superare la linea di colmo per un'altezza non superiore a 50 cm.
  - d) Sugli edifici classificati A, B o C nei precedenti artt. 17 e 18 e le relative aree di pertinenza nonché sugli edifici di cui ai commi 3 e 4 del precedente art. 13, tali interventi sono realizzabili previo parere favorevole dei competenti organi di tutela.
5. In tutte le sottozone, escluse quelle di cui ai precedenti artt. 17 e 18 e sugli edifici di cui al comma 3 e 4 del precedente art. 13, è sempre ammessa la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva alle seguenti condizioni:

- a) le strutture debbono essere progettate in modo da integrarsi e valorizzare l'organismo edilizio nuovo o esistente nel suo insieme;
- b) le strutture possono essere posizionate esclusivamente nei fronti dei quadranti sud-est/sud-ovest ( $\text{sud} \pm 45^\circ$ );
- c) deve essere dimostrata, attraverso i necessari calcoli energetici, la funzionalità delle nuove strutture relativamente alla riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- d) deve essere altresì dimostrato, attraverso i calcoli di cui alla precedente lett. c), che le strutture garantiscano un guadagno energetico di almeno il 20% intendendosi come guadagno la differenza tra l'energia termica dispersa dalla parete retrostante la serra in assenza della stessa e quella dispersa in sua presenza. Per tale verifica occorre fare riferimento al metodo di calcolo presente all'ALLEGATO 3 al REC, contenente il metodo di calcolo redatto dall'ARPA per il Comune di Aosta;
- e) le strutture devono essere completamente trasparenti, fatto salvo la struttura di supporto, realizzate in vetro temperato/stratificato di sicurezza (UNI 7172, 9186 e 9187) e con serramenti di buona resistenza al degrado estetico e funzionale; gli elementi devono essere dotati di opportune schermature e/o dispositivi regolabili/rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo. Le strutture devono prevedere un'adeguata superficie apribile al fine di garantire un ricambio d'aria invernale sufficiente nei locali adiacenti e una giusta ventilazione nel periodo estivo;
- f) Negli edifici di nuova costruzione le strutture devono avere una profondità non superiore a 0,80 metri affinché il volume della serra non venga conteggiato nella volumetria edificabile; l'eventuale superficie eccedente la suddetta profondità (da calcolarsi da filo muro esterno) verrà conteggiata nella capacità edificatoria disponibile e nella verifica della Superficie Coperta ammissibile;
- g) Negli edifici esistenti, le strutture devono obbligatoriamente avere una profondità non superiore ad 1,20 metri, senza comportare la nascita di aggetti oltre il filo esterno esistente dell'edificio;
- h) Ogni struttura deve essere dotata almeno di un accesso, per fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- i) Il fattore medio di luce diurna FLDm, negli ambienti retrostanti alla serra, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque  $\text{FLDm} \geq 2\%$ . In presenza di altre destinazioni d'uso ci si riferisce alla Circolare Min. LLPP n° 3151 del 22/5/67.