

**REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
COMUNE DI ISSIME**



**VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO
REGOLATORE GENERALE, AI SENSI
DELL'ARTICOLO 14 COMMA 1 LETTERA D)
DELLA LEGGE REGIONALE 06.04.1998, N. 11.**

**MODIFICA DELLA TABELLA 2BIS-Fb DELLA
SOTTOZONA Fb2**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

12 GENNAIO 2024

Variante non sostanziale al PRGC, ai sensi dell'articolo 14 comma 1 lettera d) della legge regionale 06.04.1998, n. 11. Modifica della tabella 2bis-Fb della sottozona Fb2

1. PREMESSA

Il Comune di Issime è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 467 del 02.02.1996 e successive modificazioni e varianti del medesimo, con particolare riferimento alla variante sostanziale al PRG di adeguamento al PTP, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 24.02.2016, mediante l'accoglimento delle modificazioni approvate dalla Giunta regionale con deliberazione n. 35 del 15.01.2016, e divenuta efficace in data 08.03.2016.

A seguito dell'approvazione della variante non sostanziale sono state approvate le seguenti variante/modifiche al PRG:

- modifica al PRG inerente la rettifica della perimetrazione della sottozona Ae5 – Seingles del PRG, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 22.03.2017;
- variante non sostanziale al PRG relativa alla modifica della perimetrazione della sottozona omogenea Ae19* (Ceresole), approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 30.09.2020.

Il Regolamento edilizio comunale è stato approvato con deliberazione n. 36 del 28.11.2017 e pubblicato sul BUR n. 02 del 09.01.2018. Successivamente è stato modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 26.07.2023, pubblicata sul BUR n. 49 del 31.10.2023.

L'esigenza della presente variante è nata a seguito del manifestarsi della volontà dell'Amministrazione di recuperare l'edificio denominato "Lascito Linty", attualmente di proprietà comunale, per realizzare un centro di interpretazione propedeutico alle visite del Vallone di San Grato.

In particolare il Comune di Issime mediante una Convenzione di cooperazione transfrontaliera sottoscritta con i seguenti enti:

- Département de la Haute Savoie (capofila);
- Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc (partner);
- Regione Autonoma Valle d'Aosta (partner);
- Associazione Forte di Bard Onlus (partner);

ha aderito al Programma di Cooperazione INTERREG VI-A France-Italia ALCOTRA per la realizzazione del progetto singolo denominato “DAHU – Sviluppo e adattamento degli insediamenti in montagna”.

Il progetto, per quanto concerne il Comune di Issime, prevede il risanamento conservativo dell'edificio denominato “Lascito Linty” di proprietà dell'ente, classificato documento, da destinare a centro di interpretazione con la finalità di poter fornire una chiave di lettura del Vallone di San Grato, sia in ambito naturale che antropico. La Regione Autonoma Valle d'Aosta, partner del Programma, avrà il compito di effettuare degli studi sia in ambito naturalistico che antropico nel Vallone di San Grato. Gli esiti di tali ricerche saranno elaborati al fine di renderli fruibili da parte dei visitatori del centro.

Il centro si rivela molto importante in quanto permetterà agli utenti di ricevere una corretta informazione per comprendere al meglio l'antico insediamento Walser del Vallone di San Grato.

Onde evitare di deturpare l'armonia degli spazi e la lettura dell'originale destinazione dei locali interni è necessaria, così come concordato con la Soprintendenza per i beni culturali, la realizzazione di un nuovo corpo seminterrato, dove ubicare il servizio igienico, un locale tecnico e un deposito a disposizione del centro. Risulta inoltre necessaria la realizzazione di un parcheggio a raso a servizio della struttura e della relativa strada di accesso.

L'edificio e l'area circostante ricadono in sottozona Fb2-Plane del PRG vigente. In tale sottozona l'intervento di recupero del lascito è ammesso per gli usi e le attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse (m1) mentre la nuova costruzione è condizionata dalla prescrizione particolare (3) della Tab2bis-Fb *“la nuova costruzione è ammessa solo per attività ricettive di tipo g4 – ostelli per la gioventù, limitatamente agli spazi comuni e di servizio destinati all'ostello”*. Tale prescrizione è correlata all'intenzione originaria dell'amministrazione di recuperare l'immobile trasformandolo in ostello, realizzando un nuovo corpo aggiuntivo in cui ubicare gli spazi comuni e di servizio. Tale volontà è stata successivamente superata, come palesato con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 19.10.2022, dalla volontà di realizzare “un centro visitatori al fine di valorizzare, in particolare tra i giovani, le peculiarità culturali, turistiche, naturalistiche, archeologiche e architettoniche propedeutico alle visite del Vallone di San Grato”.

Risulta pertanto necessario effettuare una variante non sostanziale, ai sensi dell'art. 14, comma 7 lettera b della legge regionale 11/98, per modificare le NTATab e in particolare la TAB. 2bis-Fb e ammettere la nuova costruzione del nuovo corpo seminterrato, del parcheggio a raso e della relativa strada di accesso. La variante, recependo le osservazioni espresse dall'Assessorato Opere pubbliche, territorio e Ambiente, in fase di verifica di assoggettabilità

a VAS, acquisite al protocollo dell'ente in data 01.12.2023, al n. 6068, prevede la modifica della prescrizione che limita la nuova costruzione alla destinazione ostello, peraltro non contemplata in tale sottozona (la colonna degli usi ed attività ammesse prevede quale unica destinazione la m1 – pubbliche di servizio o di pubblico interesse) ammettendo la nuova costruzione limitatamente ai locali e alle dotazioni di servizio strettamente necessari al recupero del fabbricato esistente nell'ambito della sua rifunzionalizzazione per usi pubblici o di interesse pubblico.

2. DESCRIZIONE DELLE SCELTE E DELLE MOTIVAZIONI DELLA MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE

La modifica alle NTA Tab di cui trattasi costituisce variante non sostanziale al PRG, come disciplinato dall'articolo 14 comma 1 lettera d) della lr 11/98. L'esigenza della presente variante, come già chiarito nell'introduzione, è correlata alla volontà dell'amministrazione di recuperare un immobile di proprietà comunale, di particolare valore architettonico e storico, da destinare a Centro di interpretazione, propedeutico alle visite al Vallone di San Grato. La variante in particolare si rende necessaria per la realizzazione di un corpo seminterrato che accoglie il servizio igienico, un locale tecnico e un deposito a disposizione del centro. L'edificio e l'area circostante ricadono in sottozona Fb2-Plane del PRG vigente. In tale sottozona l'intervento di recupero è ammesso mentre la nuova costruzione è "ammessa solo per attività ricettive di tipo g4 – ostelli per la gioventù, limitatamente agli spazi comuni e di servizio destinati all'ostello" (nota (3) della Tab. 2bis-Fb). E' pertanto necessario effettuare una variante non sostanziale, ai sensi dell'art. 14, comma 7 lettera b della legge regionale 11/98 e s.m e i. per ammettere la nuova costruzione per usi ed attività "pubbliche di servizio o di pubblico interesse (m1)" come già ammesso per le altre sottozone Fb, eliminando la limitazione alla destinazione ostello, peraltro non contemplata in tale sottozona. La proposta progettuale ben si inserisce nell'ottica del recupero del patrimonio architettonico e nella valorizzazione delle risorse architettoniche e naturali locali.

L'areale dell'intervento si trova lungo l'asse della SR 44 in destra orografica del torrente Lys, appena a monte del campo da calcio "Walserstadion". L'immobile esistente è classificato come documento, si tratta infatti di un edificio, in muratura di pietra quasi tutta intonacata, ed è stato costruito nel primo quarto del XVIII ed è un evidente esempio di "casa concentrata", tipologia distributiva affermatasi intorno al XVII secolo, come esigenza per eliminare la coabitazione tra animali e persone all'interno della stalla. Il questo modello nuovo di abitazione l'edificio accoglie in modo separato i locali destinati all'attività agricola e pastorale dagli ambienti puramente abitativi e ad uso esclusivo degli uomini.

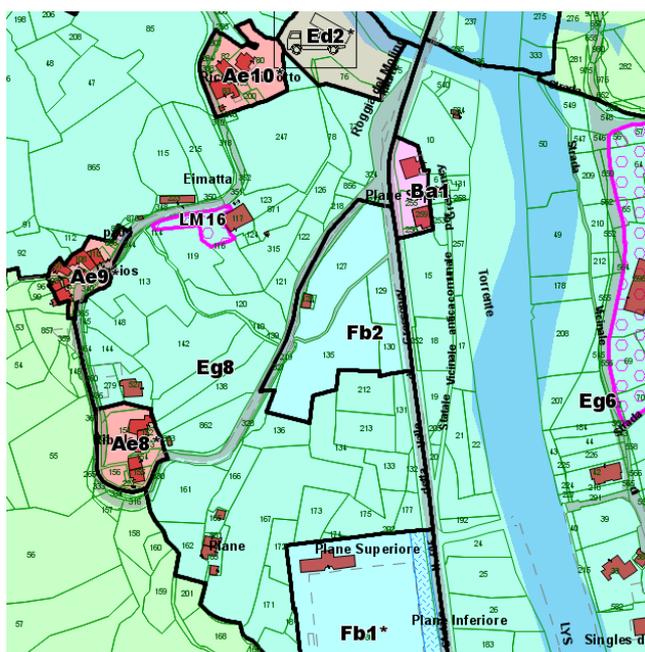
La sottozona Fb2 di superficie territoriale pari a 7.558 mq comprende al suo interno:

- l'immobile distinto al Catasto fabbricati al Foglio 24 n. 128 (denominato lascito Linty), classificato documento, dove si intende collocare il centro di interpretazione;
- il mappale distinto al Catasto terreno al Foglio 24 n. 127, di superficie pari a 2135 mq, dove si intende realizzare la strada di accesso, il parcheggio e il nuovo immobile seminterrato a servizio del centro di interpretazione. Tale mappale, comprende i terreni circostanti all'immobile denominato Lascito Linty;
- i mappali distinti al Catasto terreni al Foglio 24 nn. 135, 129, 130.

3. DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE SCELTE DELLA VARIANTE E RELATIVA MOTIVAZIONE

La variante non sostanziale comporta esclusivamente la modifica alle norme edilizie "NTA Tab." e in particolare la modifica della prescrizione (3) contenuta nella Tab.2 - Fb

Estratto P4 (non oggetto di modifiche)



Stralcio delle modifiche NTATab (le parti oggetto di modifica sono riportate in rosso)

TAB. 2 – Fb - Sottozona di tipo Fb (art. 60 NTA) –

- Sigla: Fb2-Plane

- sup. territoriale: 7.588 mq

- *-sistema ambientale PTP (Titolo II art. 10, comma 3 NA PTP): sistema insediativo tradizionale-sottosistema a sviluppo integrato (art. 15, comma 1)*

TAB. 2bis – Fb

- *condizioni minimi di intervento (art. 7):*
SCIA, PdC
- *modalità di intervento (art. 8):*
comma 1
 - a) *recupero: 1),2),3),4),5)*
 - b) *nuova costruzione 1, 2; (3)*
 - c) *demolizione*
 - d) *altri interventi 1),4.*
- *comma 2*
- *usi ed attività:*
pubbliche di servizio o di pubblico interesse: m1
- *SUR destinata alla destinazione d'uso prevalente: pubbliche di servizio o di pubblico interesse: >50%*
- *I m²/m² densità fondiaria: (1)*
- *R/C m²/m² rapporto di copertura max : (1)*
- *H max m altezza massima (1)*
- *N° piani fuori terra (1)*
- *DF m distanza tra i fabbricati: 10,00*
- *DC m distanza tra i fabbricati: 5,00 (2)*

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

parametri edilizi

- (1) in rapporto alle esigenze tecnico-funzionali della struttura pubblica o di interesse generale.
- (2) derogabile secondo le modalità previste dal codice civile e dal regolamento edilizio.
- (3) **La nuova costruzione è ammessa solo per attività ricettive di tipo g4 – Ostelli per la gioventù, limitatamente agli spazi comuni e di servizio destinati all'ostello**

4. VARIANTE PROPOSTA

Premesso quanto sopra specificato

propone

di modificare la Tab 2bis-Fb e in particolare la prescrizione (3) *“la nuova costruzione è ammessa solo per attività ricettive di tipo g4 – Ostelli per la gioventù, limitatamente agli spazi comuni e di servizio destinati all'ostello”*

con la seguente

- (3) ***“la nuova costruzione è ammessa limitatamente ai locali e alle dotazioni di servizio strettamente necessari al recupero del fabbricato esistente nell'ambito della sua rifunionalizzazione per usi pubblici o di pubblico interesse”***

Gli elaborati costituenti la Variante sono la presente ‘‘Relazione’’, organizzata adeguandola ai contenuti richiesti e descritti nelle specifiche delibere di Giunta Regionale e alle disposizioni vigenti in materia urbanistica ai sensi delle normative vigenti e i relativi allegati:

- l'estratto della Tab 2bis-Fb delle NTA Tab attuale e modificata;
- la verifica di interesse culturale dell'immobile;

- il parere della Soprintendenza per i beni culturali rilasciato a seguito dell'esame del progetto dei lavori;
- il progetto preliminare dei lavori di restauro e risanamento conservativo dell'immobile redatto dall'arch. Accordi Franco;
- la relazione geologica – studio di compatibilità, redatta dal geol. Levera Elena;
- il provvedimento dirigenziale della Struttura valutazioni, autorizzazioni ambientali e qualità dell'aria n. 18 del 05.01.2024 di non assoggettabilità a VAS.

5. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (P.T.P.)

La variante proposta non risulta essere in contrasto con le norme direttamente cogenti del P.T.P. in quanto non modifica gli assunti normativi ed attuativi dell'impianto del PRG adeguato al PTP.

6. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE NORME PER SETTORI DEL P.T.P.

Le modifiche apportate al P.R.G. rispettano le prescrizioni cogenti dello stesso, per quanto concerne le Norme dei settori del P.T.P. si rimanda alle successive valutazioni che riprendono uno ad uno gli articoli di riferimento del P.T.P.:

Art. 20 – TRASPORTI le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute;

Art. 21 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE STRADE E DEGLI IMPIANTI A FUNE: le prescrizioni sono state recepite nel progetto di fattibilità tecnico ed economica dell'opera della strada di accesso all'area di parcheggio,

Art. 22 – INFRASTRUTTURE: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute;

Art. 23 – SERVIZI: le prescrizioni sono state recepite nel progetto di fattibilità tecnico ed economica del parcheggio funzionale al centro;

Art. 24 – ABITAZIONI: le prescrizioni sono state recepite nel progetto di fattibilità tecnico ed economica dell'opera, allegato alla presente;

Art. 25 – INDUSTRIA E ARTIGIANATO: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute;

Art. 26 – AREE ED INSEDIAMENTI AGRICOLI: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute;

Art. 27 - STAZIONI E LOCALITA' TURISTICHE: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute;

Art. 28 – METE E CIRCUITI TURISTICI: le modifiche non trattano specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi;

Art. 29 – ATTREZZATURE E SERVIZI PER IL TURISMO: le modifiche non trattano specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi;

Art. 30 – TUTELA DEL PAESAGGIO SENSIBILE: le modifiche urbanistiche previste sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute e le rispettano;

Art. 31 – PASCOLI: le modifiche urbanistiche previste sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute e le rispettano;

Art. 32 – BOSCHI E FORESTE: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute;

Art. 33 – DIFESA DEL SUOLO: le prescrizioni sono state recepite nello studio di fattibilità tecnico ed economica dell'opera, allegato alla presente;

Art. 34 – ATTIVITA' ESTRATTIVE: le modifiche non trattano specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi;

Art. 35 – FASCE FLUVIALI E RISORSE IDRICHE: sono state recepite nel progetto di fattibilità tecnico ed economica dell'opera, allegato alla presente;

Art. 36 – AGGLOMERATI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, DOCUMENTARIO E AMBIENTALE: le modifiche urbanistiche previste sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute e le rispettano;

Art. 37 – BENI CULTURALI ISOLATI: le modifiche urbanistiche previste sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute e le rispettano, si rimanda al parere rilasciato dalla Soprintendenza per i beni e le attività culturali a seguito dell'esame del progetto di fattibilità tecnico economica, prot. 8386 del 06.10.2023, acquisito al protocollo dell'ente in data 10.10.2023, al n. 5066;

Art. 38 – SITI DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO: le modifiche non trattano specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi;

Art. 39 – PARCHI, RISERVE E AREE DI VALORIZZAZIONE NATURALISTICA: le modifiche non trattano specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi;

Art. 40 – AREE DI SPECIFICO INTERESSE PAESAGGISTICO, STORICO, CULTURALE O DOCUMENTARIO E ARCHEOLOGICO: le modifiche urbanistiche previste sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute e le rispettano.

Dal precedente quadro risulta il rispetto delle Norme cogenti del P.T.P. che ricadono sulle modifiche non costituenti variante urbanistica.

7. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E GLI AMBITI INEDIFICABILI E LE DISPOSIZIONI GENERALI

Il confronto è stato articolato, da un lato, nell'individuazione della tipologia di variante in riferimento alle disposizioni indicate nella delibera di G.R. n. 4268 del 11.12.00, così come meglio integrate e modificate con successivi atti amministrativi della Regione e dall'altro in relazione alla specifica cartografia di perimetrazione delle zone degli ambiti inedificabili in dotazione al Comune di Issime e regolarmente approvate.

In particolare richiamati:

- la deliberazione della Giunta regionale n. 2777 del 09.10.2009 avente per oggetto l'approvazione, ai sensi dell'articolo 33, comma 9 della Legge regionale 11/1998, nel testo antecedente l'entrata in vigore dell'art. 3 della L.R. 17 giugno 2009 n. 18, della revisione della cartografia degli ambiti inedificabili relativa alla delimitazione delle aree boscate;
- la deliberazione della Giunta regionale n. 101 del 20.01.2006 avente per oggetto approvazione con modificazioni, ai sensi dell'articolo 34, comma 5 della Legge regionale 11/98, della cartografia degli ambiti inedificabili relativa alla delimitazione delle zone umide e laghi;
- la deliberazione della Giunta regionale n. 776 del 29.05.2015 con cui è stata approvata la revisione e variante della cartografia degli ambiti inedificabili dei terreni sedi di frane e a rischio di inondazioni e della nuova zonizzazione dei terreni sedi di fenomeni di trasporto in massa, nonché della variante alla relazione tecnica e alla revisione della rispettiva disciplina d'uso, adottate con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 27.03.2015;

- la deliberazione della Giunta regionale n. 912 del 06.04.2007 avente per oggetto approvazione con modificazioni, ai sensi dell'articolo 38, comma 2 della Legge regionale 11/98, della cartografia degli ambiti inedificabili relativa ai terreni soggetti al rischio di valanghe o slavine.

Dalla verifica degli ambiti inedificabili si constata che l'area ricompresa nella perimetrazione della Fb2-Plane, ricade:

- in fascia F3 (area di bassa pericolosità) dei terreni sedi di frane pertanto si applicano le disposizioni di cui all'art. 35, comma 1 della L.R. 11/1998 e all'art. 65 delle NTA;
- in fascia DF3 (area di bassa pericolosità) dei terreni sedi di frane debris flow pertanto si applicano le disposizioni di cui all'art. 35, comma 2 della L.R. 11/1998 e all'art. 65 delle NTA;
- in fascia C (area di bassa pericolosità) dei terreni a rischio di inondazione e pertanto si applicano le disposizioni di cui all'art. 36, della L.R. 11/1998 e all'art. 66 delle NTA.

Si richiama la relazione geologica e studio di compatibilità, ai sensi della DGR 2939/2008, redatta dal geol. Levera Elena, che si allega alla presente. Dallo studio emerge che, a seguito dell'esame del progetto di fattibilità tecnico ed economico dei lavori di risanamento conservativo dell'edificio "casa lascito Linty" e realizzazione di nuova costruzione a servizio dello stesso in località Plane", non state ravvisate particolari criticità dal punto di vista geologico e idrogeologico.

8. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 11/98

Il confronto è stato articolato, da un lato, nell'individuazione della tipologia di variante e, dall'altro nel confronto con le disposizioni della L.R. 11/98

Tipologia della Variante

La presente Variante sembra da considerarsi ai sensi di legge e per le premesse e le analisi precedenti come NON sostanziale così come riscontrabile dal confronto tra i contenuti della Variante proposta e la casistica regionale definita dalle ultime disposizioni della L.R. 06.04.98 n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni.

Con Provvedimento dirigenziale n. 18 del 05.01.2024 rilasciato dal Dott. Paolo Bagnod, dirigente della Struttura valutazioni, autorizzazioni ambientali e qualità dell'aria è stata rilasciata la dichiarazione di non assoggettabilità a procedura di VAS della variante non sostanziale in esame.

9. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E IL QUADRO URBANISTICO VIGENTE

La variante prospettata è redatta al fine di ammettere la costruzione del nuovo corpo seminterrato, della strada di accesso e del parcheggio a servizio del centro interpretazione

propedeutico alle visite al Vallone di San Grato che sarà ubicato nell'immobile denominato "Lascito Linty".

La variante proposta eliminerà infatti l'attuale prescrizione che ammette la nuova costruzione in tale sottozona solo agli spazi comuni e di servizio destinati ad ostello.

Si precisa che la variante prevede esclusivamente la modifica della Tab. 2bis-Fb delle NTA Tab.

Gli elaborati grafici e le NTA non sono oggetto di modifica.

Tenuto conto che la sottozona Fb2-Plane non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ma nella sottozona c'è la presenza di un immobile classificato documento la variante in oggetto viene sottoposta al rilascio del parere da parte della struttura competente.

Si precisa che il progetto di fattibilità tecnico-economica dei lavori è già stato esaminato dalla Soprintendenza per i beni e le attività culturali, che ha rilasciato l'autorizzazione prot. 8386 del 06.10.2023, acquisita al protocollo dell'ente in data 10.10.2023, al n. 5066, che si allega alla presente.

Si allega alla presente il Provvedimento dirigenziale n. 18 del 05.01.2024, rilasciato dal Dott. Paolo Bagnod, dirigente della Struttura valutazioni, autorizzazioni ambientali e qualità dell'aria, di non assoggettabilità a procedura di VAS della variante non sostanziale in esame, contenente le osservazioni rilasciate dal Dipartimento soprintendenza per i beni e le attività culturali, Struttura pianificazione territoriale e Dipartimento programmazione, risorse idriche e territorio.

Il tecnico comunale
Ing. Simona Bastrenta
- documento firmato digitalmente -

Allegati:

- 1. l'estratto della Tab 2bis-Fb delle NTA Tab attuale;*
- 2. l'estratto della Tab 2bis-Fb delle NTA Tab modificata;*
- 3. la verifica di interesse culturale dell'immobile prot. 5567 del 14.08.2015;*
- 4. il parere della Soprintendenza per i beni culturali rilasciato a seguito dell'esame del progetto di fattibilità tecnico economico dei lavori;*
- 5. il progetto di fattibilità tecnico economico dei lavori di restauro e risanamento conservativo dell'immobile redatto dall'arch. Accordi Franco;*
- 6. la relazione geologica – studio di compatibilità, redatta dal geol. Levera Elena;*
- 7. il provvedimento dirigenziale n. 18 del 05.01.2024 di dichiarazione di non assoggettabilità a VAS.*