

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE



COMUNE DI
COMMUNE DE

LA MAGDELEINE

VARIANTE SOSTANZIALE AL PRG IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 11/1998
ED AL PTP

TESTO DEFINITIVO

VERIFICA RECEPIMENTO MODIFICAZIONI RICHIESTE CON ISTRUTTURA
DI CUI ALL'ART. 15, COMMA 5 DELLA LR 11/1998

Sindaco arch. Mauro DUROUX

Tecnico incaricato arch. Adriana SORRENTINO
Collaboratore Elena MOTTA

Adozione testo preliminare	DCC n. 7 del 23 maggio 2024
Adozione testo definitivo	DCC n. del
Approvazione	DGR n. del

PREMESSA

Si riporta la tabella di confronto tra le richieste dalla Conferenza di pianificazione e quanto attuato nel testo preliminare, specificando che l'impianto normativo nonché le tavole prescrittive e motivazionali sono state completamente riviste. Ci saranno quindi numerazioni differenti dei vari articoli delle NTA e la realizzazione di un nuovo elaborato normativo, quali le tabelle di sottozona con le modalità di intervento gli usi e le attività consentite nelle singole sottozone. Mentre le richieste relative alle modifiche cartografiche non sono state totalmente accolte in quanto con l'Amministrazione si è reputato corretto, ad esempio mantenere la sottozona di tipo Cd a PUD affinché la stessa sia attuata con strumento urbanistico e con destinazione turistico ricettiva, mentre il supporto cartografico è stato completamente rivisto. Si fa presente, infine, che rispetto alla bozza presentata sono stati inseriti tre nuovi parcheggi concordati: l'area camper nel centro del comune di La Magdeleine il parcheggio a servizio della sottozona Ac01* - Vieux e il parcheggio a Veillen a servizio del sentiero di Chamois. Inoltre, è stata individuata una nuova sottozona Eh2* per la partenza del parapendio e si è valutato di spostare il fabbricato esistente con destinazione ricettiva dalla sottozona Cd01* alla sottozona Eh1* affinché la sottozona a PUD sia totalmente libera da edificazione. Infine, sono state inserite delle nuove LM per i vincoli F1 per gli interventi interessanti il piano di campagna di alcune sottozone di tipo Ee ed Ef.

ZONIZZAZIONE

RICHIESTE FORMULATE NELL'ISTRUTTORIA	NUOVO TESTO
Sottozona Ae01*: sul lato sud-est si chiede di ricomprendere nella sottozoa Ae01* tutta l'area destinata a parcheggio	ACCETTATO. Il parcheggio Pa14 è stato interamente ricompreso nella sottozona Ae01*
Sottozone Ae01* - Ae02* - Ee03: si conviene sulla necessità di matenere la sottozona Ee03, che separa le due sottozone Ae, come proposto dal Comune	ACCETTATO. La sottozona Ee03 è attualmente divenuta sottozona Ee07* mantenendo però la medesima geometria della ex-Ee03 e il ruolo di separazione tra le sottozone Ae01* ed Ae02*
Sottozona Ae04*: si ritiene opportuno includere nella sottozona alcune aree pertinenziali, individuate al catasto con il fog. 11 mappali n. 421 e parte del 419	ACCETTATO IN PARTE. Il mappale 421 è stato inserito nella sottozona Ae04* mentre il mappale 419 è rimasto incluso nella sottozona Eg06*. Si ritiene, infatti, che il mappale 419 sia distante dal nucleo storico e se si dovesse inserire tale particella nella zona A si dovrebbero includere anche i mappali 413, 283 e il 420.
Sottozona Ba04*: si propone di eliminare dal lato	ACCETTATO. I mappali 664, 246, 307, 1091,

nord della sottozona i reliquati stradali, trasferendo le suddette aree nella sottozona Eg06	1093 e 662 sono stati rimossi dalla sottozona Ba4* ed inseriti nella sottozona Eg6*.
Sottozona Bd1*: si stabilisce che è possibile mantenere la perimetrazione proposta dal Comune	ACCETTATO. La sottozona Bd01* è stata mantenuta con la medesima perimetrazione già proposta in sede di Bozza.
Sottozona Cd1: la conferenza concorda con la proposta di zonizzazione esplicitata in istruttoria, trasformando la sottozona Bd2 e ammettendo la prevalenza degli usi di tipo turistico-ricettivo; sono conseguentemente modificate le perimetrazioni delle sottozone circostanti	NON ACCETTATO. Le sottozone Ba03, Ba04*, e Cd01 sono state ripериметrate. La sottozona Ba04* attualmente termina sulla viabilità esistente, mentre la nuova sottozona Ba03 è stata ampliata. All'interno della nuova sottozona Ba03 sono stati inseriti anche i mappali Fg 4 nn. 75, 297, 1170 e 1168 in quanto già edificati, rimuovendo, inoltre, la limitazione speciale. La sottozona Cd01, con limitazione a PUD, è stata mantenuta ripериметrandola escludendo i lotti già edificati. Il mappale Fg 4 n. 363 è stato inserito nella sottozona Eh01*, mentre i mappali 752, 366, 1098 sono stati inseriti nella sottozona Fb02*. Nelle NTAtab sono state inseriti gli usi e le attività per le nuove sottozone.
Sottozona Eb08: in recepimento all'osservazione formulata dal Dipartimento soprintendenza per i beni e le attività culturali, si conviene sulla necessità di ampliare la sottozona sino al margine del bosco, senza obbligo di seguire i mappali catastali nella perimetrazione	NON ACCETTATO. La sottozona Eb08* non è stata ampliata per non interferire con il bosco di tutela. Dalla sovrapposizione delle planimetrie, infatti, si ritiene che la sottozona Eb08* sia stata perimetrata a margine del bosco.
Sottozona Ec01: in recepimento dell'osservazione formulata dalla Struttura forestazione e sentieristica si stabilisce di includere tutta l'area prativa nella sottozona Ef04	ACCETTATO. Le sottozone ex Ef04 ed ex Ef05 sono state ripериметrate divenendo una Ef03* ricomprendendo l'area prativa, così come richiesto, ed inoltre, sono state individuate due sottozone Ee: la Ee08* (quale area di tutela del PTP) e la Ee09* (quale laghi del PTP).
Sottozona Ec07: tenuto conto della zonizzazione approvata dal comune di Antey-Saint-André a confine con il Comune di La Magdeleine, si stabilisce di mantenere la sottozona la sottozona Ec07 nella parte boscata e si demanda al Comune la collocazione delle parti non boscate (Eb11 oppure Eg02) oppure il mantenimento delle stesse in Ec07	ACCETTATO. La sottozona Ec07* è stata mantenuta e si ritiene che la stessa abbia perimetrato l'intera area boscata.
Nuova sottozona Ed: si prende atto dell'esistenza di una discarica di inerti, come segnalato dalla	ACCETTATO. È stata individuata la sottozona Ed01* e sono stati definiti gli usi e le attività

<p>Struttura attività estrattive, rifiuti e tutela delle acque nel parere di competenza, e si stabilisce di includere tale discarica in apposita sottozona Ed, la cui estensione coincida con la superficie a ciò destinata (fog. 1, mappale n. 5), provvedendo a definire adeguata disciplina degli usi e degli investimenti ammessi</p>	<p>ammesse nelle NTAtab.</p>
<p>Sottozona Eh01: la sottozona deve essere ripermetrata al fine di comprendere l'area occupata dallo snow park e le aree che eventualmente potrebbero essere utilizzate per un suo ulteriore sviluppo; tale ripermetrazione coinvolge alcune zone E e le sottozone Fb2 e Fb3; la relativa disciplina degli usi e degli interventi può ammettere una superficie edificabile, nelle parti non gravate da rischi idrogeologici, per realizzare manufatti a servizio dello snow park</p>	<p>ACCETTATO. La sottozona Eh01* è stata completamente ripermetrata. Innanzitutto, sono stati rimossi tutti i terreni posti ad est inserendoli nella sottozona Eg03* includendo però i terreni mappati fg 4 nn. 441 e 442. E' stata altresì ripermetrata la sottozona Fb03* riducendola a favore della sottozona Eh01*. Non è stata individuata un'area, nella sottozona Eh01*, dove poter ammettere una superficie edificabile, in quanto, con la riduzione della sottozona, la stessa risulta pressoché gravata da rischio idrogeologico.</p>
<p>Sottozona Fb01: si stabilisce di ridurre la sottozona, escludendo i mappali gravati da rischio idrogeologico; i mappali n. 103, 104 e 105, gravati solo in parte da rischio medio per frana e per inondazione, rimangono inclusi in zona Fb01 e su di essi si prevede la realizzazione di un parcheggio a raso, con spazio di manovra nella porzione "gialla" per ambiti inedificabili e i parchamenti nella porzione "verde"; la sottozona Fb01 va estesa fino al confine con la sottozona Ac01, riducendo conseguentemente la perimetrazione della sottozona Eg07 fino alla mulattiera; la previsione di parcheggio segue la nuova perimetrazione della sottozona Fb01</p>	<p>ACCETTATO. La sottozona Fb01* è stata ridotta escludendo i mappali gravati da rischio idrogeologico. I mappali 103, 104 e 105 non sono stati rimossi e nelle NTAtab per la sottozona Fb01* è stata inserita la seguente dicitura: "Sui mappali gravati da rischio medio per frana e per inondazione, dovrà essere previsto lo spazio di manovra, mentre i parchamenti dovranno essere individuati nella porzione a basso rischio.". La sottozona Fb01* è stata, inoltre, ampliata, verso il confine della sottozona Ac01*.</p>
<p>Sottozona Fb02: la porzione edificata confluisce nella nuova sottozona Bd, che deriva dalla ridenominazione e ripermetrazione della sottozona Cd1, mentre la restante porzione della sottozona Fb2 inedificata confluisce nella Eh1</p>	<p>ACCETTATO. I lotti edificati (fg. 4 nn. 366, 752 e 1098) sono rimasti all'interno della sottozona Fb02*, mentre il mappale 363 è stato inserito nella sottozona Eh01*. Sono state inserite le destinazioni nonché gli usi e le attività all'interno delle sottozone di oggetto. Si ricorda che la sottozona Bd non è stata introdotta e al suo posto è stata mantenuta la sottozona Cd01* a PUD.</p>

QUADRO NORMATIVO

RICHIESTE FORMULATE NELL'ISTRUTTORIA	NUOVO TESTO
<p>Art. 22: è richiesta l'eliminazione dell'ultimo periodo del comma 12</p>	<p>L'attuale articolo 22 Unità di paesaggio è formato da 4 commi che chiaramente non trattano la classificazione e disciplina dei fabbricati esterni alle sottozone di tipo A.</p> <p>Il nuovo art. 25 Tutela dei beni culturali e l'art. 26 Aree di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario e archeologico, normano quanto prima era indicato all'articolo 22. Nella nuova formulazione del testo non è riportato nulla relativamente alla non ammissibilità del recupero di fabbricati ricadenti in aree soggette a calamità naturali o ambiti inedificabili, in quanto si fa riferimento alle norme di legge.</p>
<p>Art. 40: è richiesta l'eliminazione della parte del comma 1 riferita alle sottozone di tipo A</p>	<p>Il nuovo art. 40 Siti e beni di specifico interesse naturalistico chiaramente non norma gli equilibri funzionali relativi ai servizi e attrezzature per interventi di nuova costruzione che invece, nel nuovo testo, sono individuati agli artt. 11 e 13. Nella nuova formulazione del testo normativo non vi sono riferimenti al rispetto delle attrezzature e la considerazione delle condizioni minime da rispettare nelle sottozone di tipo A.</p>
<p>Art. 41: è richiesta l'eliminazione dei commi 1, 3 e 4, riformulazione del comma 2, stabilendo, per le abitazioni temporanee, un rapporto di 1/2 tra la superficie residenziale di nuova costruzione e la superficie residenziale realizzata attraverso interventi di recupero.</p>	<p>L'ex art. 41 Equilibri funzionali relativi ai tipi di intervento è l'attuale art. 11 Equilibri funzionali con una nuova formulazione. L'indicazione dei commi 1, 3 e 4 non sono riportati nel nuovo testo.</p> <p>Per quanto concerne il comma 2, con l'indicazione di una sua riformulazione stabilendo un rapporto di 1/2 tra la superficie residenziale di nuova costruzione e la superficie residenziale realizzata attraverso interventi di recupero si fa presente che è stato introdotto, all'art. 15, comma 1, che recita: <i>"Nelle sottozone di tipo A, fatta salva la</i></p>

	<i>disciplina degli ambiti inedificabili, sono assentibili nuove abitazioni, qualora non sia superato il rapporto massimo di 1/2 tra la superficie residenziale relativa ai nuovi insediamenti e quella relativa agli interventi di recupero con riferimento a tutto il territorio comunale”.</i>
Art. 42: è richiesta la soppressione del comma 2	Il nuovo articolo 14 che norma quanto indicato all’art. 42 della bozza è stato completamente rivisto e non vi sono indicazioni riconducibili all’ex comma 2.
Art. 46: è richiesta l’eliminazione dell’intero articolo	Le sottozone di tipo A sono normate dal nuovo articolo 44 il quale è composto da 11 commi che definiscono la disciplina e gli interventi ammessi.
Art. 47 – tabelle, parametri in presenza di PUD: si chiede di limitare la possibilità di incremento volumetrico del 10% ai soli casi in cui non siano applicabili le “leggi speciali” (l.r. 24/2009, artt. 90bis e 90ter della l.r. 11/1998); si ammette dunque la previsione di PUD per interventi di recupero e riqualificazione, non per interventi di nuova costruzione, intervento questo non previsto nelle sottozone A del Comune di La Magdeleine e per il quale la tavola P4 non individua alcuna area a ciò destinata	Le sottozone di tipo A sono normate dal nuovo articolo 44 il quale è composto da 11 commi che definiscono la disciplina e gli interventi ammessi. Quanto definito nelle tabelle dell’ex articolo 47 è riportato nelle nuove NTAtab e più precisamente nelle “prescrizioni particolari Tab 1” a pagina 10 del documento.
Art. 50: si stabilisce lo stralcio del comma 3; i commi 7 e 8 possono mantenere la loro formulazione originaria; per gli altri commi valgono le osservazioni riportate nei pareri	La nuova formulazione del testo norma le sottozone di tipo B all’articolo 46. Non vi sono indicazioni quali quelle riportate nel vecchio comma 3 dell’articolo 50. Mentre, per quanto concernono le indicazioni riportate agli ex commi 7 ed 8 sono attualmente normati nelle NTAtab aumentando l’indice di permeabilità fondiaria al 25% mentre il rapporto di copertura è sceso ad 1/3.
Si rammenta la necessità di reimpostare le tabelle relative alla disciplina degli usi e degli interventi per le sottozone; si suggerisce di adottare il modello delle linee guida della CM Grand Combin	ACCETTATO.