

**REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME VALLÉE D'AOSTE**

COMUNE DI AYAS



COMMUNE D'AYAS

***VARIANTE SOSTANZIALE PARZIALE AL P.R.G.C.
ai sensi degli artt.14 e 15bis L.R.11/98***

*Modifica Art. 46 NTA PRG vigente
"Route Ramey: ristrutturazione urbanistica"*

TESTO DEFINITIVO

TAV. 1 - Elaborati

agg. marzo 2022

CU071UUA_DEF



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5 11010 Saint-Pierre (AO)

tel. 3473075913 email: claudia.garzena@gmail.com

C.F.: GRZCLD55D58A326K P.IVA 00587400078

emailPEC: claudia.garzena@archiworldpec.it



Modifica NTAPRG

Art.46 – Route Ramey – ristrutturazione urbanistica

TESTO VIGENTE

Art. 46 – Route Ramey – ristrutturazione urbanistica

1. Il PRG individua, presso la località Champoluc una zona soggetta ad interventi strutturali urbanistici estesa sui due lati della Strada Regionale n. 45 che, attraversando l'abitato, prende il nome di Route Ramey sino al ponte sul torrente Evançon e di Route Dondeynaz a valle del ponte stesso.
2. La zona è segnalata nelle cartografie della zonizzazione, dei servizi e della viabilità in scala 1:2000, con apposita simbologia LM ed interessa gli edifici che insistono sui mappali prospicienti la tratta stradale in oggetto.
3. Per la zona individuata il presente PRG si prefigge una serie di interventi su larga scala atti ad incrementare l'aspetto urbano del capoluogo, potenziandone i connotati commerciali. Sinteticamente gli interventi possono essere così riassunti :
 - procedere alla pedonalizzazione dell'intero asse viario (oltre un chilometro) dal nuovo ponte previsto a valle del centro storico sino alla partenza delle funivie di Champoluc;
 - concentrare ed incrementare sulla strada le attività di richiamo a carattere commerciale, direzionale, culturale, amministrativo, ricettivo, della ristorazione ed in generale ludico-ricreativo;
 - inserire all'interno dell'asse così strutturato spazi di interesse comune, piazze e slarghi con spiccati caratteri pubblici;
 - promuovere per l'intero asse portante il principio di uniformità urbanistica che, difficilmente percorribile sotto il profilo del tessuto edilizio ormai consolidato, dovrà essere leggibile nella costanza dei materiali di pavimentazione, degli impianti di illuminazione, nell'arredo urbano e nei segni urbani degli spazi pubblici.
4. Nell'insieme gli interventi si configurano come ristrutturazione urbanistica secondo la definizione di cui alle vigenti leggi e più precisamente al paragrafo F, capitolo II, Allegato A, Delib. G.R. n. 2515 del 26 luglio 1999 e s.m.i..
5. Le attività edilizie di riqualificazione possono riguardare tanto il recupero dei volumi esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso assunte, quanto il cambio di destinazione d'uso dei piani terreni dei fabbricati attualmente prospicienti la tratta stradale sino alla eventuale costruzione ex novo di volumi fronte strada.
6. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - ricettive alberghiere, ad esclusione delle RTA, ed extralberghiere, limitatamente agli affittacamere;
 - commerciali, ivi compresa la somministrazione di alimenti ma con l'esclusione della grande distribuzione;
 - direzionali e del terziario in genere;
 - artigianali limitatamente ad attività di microartigianato locale e artigianato tipico che non producano rumori superiori a quelli previsti dalla classe acustica determinata, ove non previsto dal piano acustico comunale, dalle norme vigenti di settore, e che non siano fonte di esalazioni moleste e nocive;
 - di servizio quali spazi ed attrezzature che il Comune o enti promotori o soggetti privati potranno realizzare, previa stipula di convenzioni con l'Amministrazione Comunale, da destinare all'offerta turistica di carattere ricreativo, sociale e culturale in genere;
 - residenza principale limitatamente ai piani superiori al piano terra.
7. A tale proposito si possono indicativamente individuare almeno cinque comparti che si



- prevede possano essere caratterizzati da una lettura di insieme, comunque in linea con il previsto nuovo assetto dell'asse pedonale:
- a. Porta nord: zona di formazione a piazza nei pressi della stazione della funivia di Champoluc;
 - b. Tratto compreso tra la porta nord e l'Hôtel Breithorn;
 - c. Tratto compreso tra l'Hôtel Breithorn e la piazza centrale;
 - d. Piazza centrale con Chiesa e valorizzazione del tratto di torrente formazione di piazza chiusa;
 - e. Zona a valle della piazza sino al ponte nuovo sul torrente Evançon.
8. L'individuazione definitiva dei comparti è demandata ad apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.
9. Gli interventi possono pertanto estendersi alle seguenti fattispecie:
- la riqualificazione dei fronti degli edifici esistenti che presentano tipologie impattanti attraverso un insieme sistematico di opere che vanno dal semplice rivestimento al restyling sino alle parziali aggiunte o rimozioni di volumi e di elementi tipologici in contrasto;
 - il completamento edilizio dei mappali liberi con inserimento di edifici da collocare su allineamenti predefiniti le cui destinazioni d'uso dei piani terreni dovranno essere tra quelle citate al punto 6;
 - la riconversione della destinazione d'uso dei piani terreni degli edifici esistenti, qualora questi siano occupati da autorimesse, depositi o altre destinazioni, nelle attività già descritte al punto 6 del presente articolo;
 - l'eventuale demolizione di corpi di fabbricati dismessi o sotto utilizzati per la formazione di piazze o spazi pubblici in genere;
 - la rilocalizzazione di edifici destinati ad attività non compatibili da trasferire in altre zone;
 - la demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati su allineamenti predefiniti, con arretramenti o avvicinamenti alla strada a seconda delle particolari situazioni.
10. Data la scala di intervento e le problematiche insite nella ristrutturazione del tessuto edilizio preesistente si stabilisce che l'attuazione delle misure sopra riportate potrà essere avviata mediante la formazione di PUD, anche diviso in comparti.
11. Per poter attivare gli interventi di cui sopra l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stesura di protocolli di intesa o di convenzioni con i soggetti proprietari. Tutti i progetti relativi agli interventi sopra descritti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.
12. Nelle more del PUD, i fabbricati esistenti, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, a pari volumetria e sullo stesso sedime, se non soggetti a cambio di destinazione d'uso. I fabbricati classificati monumento, documento e di pregio facenti parte della porzione di centro storico coinvolta nella ristrutturazione urbanistica, non possono essere sottoposti ad opere che compromettano la leggibilità dei valori di pregio in essi presenti.

TESTO IN VARIANTE

Art. 46 – Route Ramey – ristrutturazione urbanistica

1. Il PRG individua, presso la località Champoluc una zona soggetta ad interventi strutturali urbanistici estesa sui due lati della Strada Regionale n. 45 che, attraversando l'abitato, prende il nome di Route Ramey sino al ponte sul torrente Evançon e di Route Dondeynaz a valle del ponte stesso.
2. La zona è segnalata nelle cartografie della zonizzazione, dei servizi e della viabilità in scala



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5 11010 Saint-Pierre (AO)

tel. 3473075913 email: claudia.garzena@gmail.com

emailPEC: claudia.garzena@archiworldpec.it

C.F.: GRZCLD55D58A326K P.IVA 00587400078



- 1:2000, con apposita simbologia LM ed interessa gli edifici che insistono sui mappali prospicienti la tratta stradale in oggetto.
3. Per la zona individuata il presente PRG si prefigge una serie di interventi su larga scala atti ad incrementare l'aspetto urbano del capoluogo, potenziandone i connotati commerciali. Sinteticamente gli interventi possono essere così riassunti :
- procedere alla pedonalizzazione dell'intero asse viario (oltre un chilometro) dal nuovo ponte previsto a valle del centro storico sino alla partenza delle funivie di Champoluc;
 - concentrare ed incrementare sulla strada le attività di richiamo a carattere commerciale, direzionale, culturale, amministrativo, ricettivo, della ristorazione ed in generale ludico-ricreativo;
 - inserire all'interno dell'asse così strutturato spazi di interesse comune, piazze e slarghi con spiccati caratteri pubblici;
 - promuovere per l'intero asse portante il principio di uniformità urbanistica che, difficilmente percorribile sotto il profilo del tessuto edilizio ormai consolidato, dovrà essere leggibile nella costanza dei materiali di pavimentazione, degli impianti di illuminazione, nell'arredo urbano e nei segni urbani degli spazi pubblici.
4. Nell'insieme gli interventi si configurano come ristrutturazione urbanistica secondo la definizione di cui alle vigenti leggi e provvedimenti normativi.
5. Le attività edilizie di riqualificazione possono riguardare tanto il recupero dei volumi esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso assunte, quanto il cambio di destinazione d'uso dei piani terreni dei fabbricati attualmente prospicienti la tratta stradale sino alla eventuale costruzione ex novo di volumi fronte strada.
6. La verifica della capacità edificatoria prescinde dagli eventuali ampliamenti derivanti da norme sovraordinate agli strumenti urbanistici.
7. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- ricettive alberghiere, ad esclusione delle RTA, ed extralberghiere, limitatamente alle aziende di affittacamere;
 - commerciali, ivi compresa la somministrazione di alimenti ma con l'esclusione della grande distribuzione;
 - direzionali e del terziario in genere;
 - artigianali limitatamente ad attività di microartigianato locale e artigianato tipico che non producano rumori superiori a quelli previsti dalla classe acustica determinata, ove non previsto dal piano acustico comunale, dalle norme vigenti di settore, e che non siano fonte di esalazioni moleste e nocive;
 - di servizio quali spazi ed attrezzature che il Comune o enti promotori o soggetti privati potranno realizzare, previa stipula di convenzioni con l'Amministrazione Comunale, da destinare all'offerta turistica di carattere ricreativo, sociale e culturale in genere;
 - residenza principale limitatamente ai piani superiori al piano terra.
8. Data la scala di intervento e le problematiche insite nella ristrutturazione del tessuto edilizio preesistente si stabilisce che l'attuazione delle misure sopra riportate potrà essere avviata mediante la formazione di PUD. Detto PUD dovrà essere in linea con il nuovo assetto dell'asse viario di Route Ramey per il quale è prevista la pedonalizzazione.
9. Gli interventi possono estendersi alle seguenti fattispecie:
- la riqualificazione dei fronti degli edifici esistenti che presentano tipologie impattanti attraverso un insieme sistematico di opere che vanno dal semplice rivestimento al restyling sino alle parziali aggiunte o rimozioni di volumi e di elementi tipologici in contrasto;
 - il completamento edilizio dei mappali liberi con inserimento di edifici da collocare su allineamenti predefiniti le cui destinazioni d'uso dei piani terreni dovranno essere tra quelle citate al punto 6;
 - la riconversione della destinazione d'uso dei piani terreni degli edifici esistenti, qualora questi siano occupati da autorimesse, depositi o altre destinazioni, nelle attività già



descritte al punto 6 del presente articolo;

- l'eventuale demolizione di corpi di fabbricati dismessi o sotto utilizzati per la formazione di piazze o spazi pubblici in genere;
- la rilocalizzazione di edifici destinati ad attività non compatibili da trasferire in altre zone;
- la demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati su allineamenti predefiniti, con arretramenti o avvicinamenti alla strada a seconda delle particolari situazioni.

10. Le sottozone interessate dal retino LM " PUD Route Ramey" sono le seguenti:

ZONA	SOTTOZONA
A	Ad4*
B	Ba20*, Ba21*, Ba23*, Ba24*, Ba25*, Ba26*, Ba27* Bd4*, Bd5*
E	Ec8*, Ec13*
F	Fa2* Fb9*

11. Nei lotti in cui il PUD prevedrà una disciplina specifica, cioè inserirà interventi di nuova costruzione o ampliamento, le tabelle contenute ai successivi artt. 50, 52, 52.1, 54.3, 61, relative alle specifiche sottozone interessate, saranno sostituite dalle seguenti tabelle:



TABELLA 1		
SOTTOZONA Ad4*		
LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.29 NN.270,274,888		
STANDARDS URBANISTICI:	Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,00
	Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,15
	rapporto di copertura (mq/mq)	1/2
	numero massimo di piani	n. 3 + sottotetto n.2 + sottotetto per i corpi di fabbrica più vicini all'edificato storico
	H max (m)	13,00 9,50 per i corpi di fabbrica più vicini all'edificato storico
	distanza minima dai confini	1,50
	distanza minima tra i fabbricati	3,00 se non costruito in aderenza
	superficie a parcheggio	1p.a. ogni unità immobiliare per d) 1 p.a ogni camera per g1) e g7) 1/15 mq/mq Sur per e1), f), l5), l6) non richiesta per m)
DESTINAZIONI AMMESSE:	ad abitazione permanente e principale - lettere d1) e d2) art.12 e solo per i piani superiori al piano terra	
	turistiche e ricettive alberghiere: alberghi - lettera g1) art.12	
	turistiche e ricettive extralberghiere: affittcamere - lettera g7) art.12	
	ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di minori dimensioni, uffici ed agenzie, esercizi di somministrazione di cibi e bevande- lettere f1), f2), f4) e f5) art.12	
	ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12	
	ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12	



TABELLA 2		
SOTTOZONA Ba23*		
LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL FG.30 N.306 PARTE		
STANDARDS URBANISTICI:	Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,28
	Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
	rapporto di copertura (mq/mq)	1/2
	numero massimo di piani	n. 2
	H max (m)	9,50
	distanza minima dai confini	1,50
	distanza minima tra i fabbricati	3,00 se non costruito in aderenza
	superficie a parcheggio	1/15 mq/mq Sur per(5),l6) non richiesta per m)
DESTINAZIONI AMMESSE:	ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di minori dimensioni, uffici ed agenzie, esercizi di somministrazione di cibi e bevande- <i>lettere f1), f2), f4) e f5) art.12</i>	
	ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12	
	ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12	



TABELLA 3		
SOTTOZONA Ba24*		
LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.30 N.56 PARTE LIBERA DA SEDIME FABBRICATI ESISTENTI		
STANDARDS URBANISTICI:	Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,28
	Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
	rapporto di copertura (mq/mq)	1/2
	numero massimo di piani	n. 1
	H max (m)	9,50
	distanza minima dai confini	1,50
	distanza minima tra i fabbricati	3,00 se non costruito in aderenza
	superficie a parcheggio	1/15 mq/mq Sur per l5),l6) non richiesta per m)
DESTINAZIONI:	ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di minori dimensioni, uffici ed agenzie, esercizi di somministrazione di cibi e bevande- <i>lettere f1), f2), f4) e f5) art.12</i>	
	ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12	
	ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12	



TABELLA 4		
SOTTOZONA Ba24*		
LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.30 NN.191-192		
STANDARDS URBANISTICI:	Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,36
	Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
	rapporto di copertura (mq/mq)	1/3
	numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
	H max (m)	9,50
	distanza minima dai confini	1,50
	distanza minima tra i fabbricati	3,00 se non costruito in aderenza
	superficie a parcheggio	1/15 mq/mq Sur per l5),l6) non richiesta per m)
DESTINAZIONI:	ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di minori dimensioni, uffici ed agenzie, esercizi di somministrazione di cibi e bevande- <i>lettere f1), f2), f4) e f5) art.12</i>	
	ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12	
	ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12	



TABELLA 5		
SOTTOZONA Ba24*		
LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL FG.30 N.309 PARTE LIBERA DA SEDIME FABBRICATI IN ELEVAZIONE ESISTENTI		
STANDARDS URBANISTICI:	Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,04
	Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14 per intervento 5A 0,60 per intervento 5B
	rapporto di copertura (mq/mq)	0,39 per intervento 5A 1/3 per intervento 5B
	numero massimo di piani	n. 2 + sottot. per intervento 5A n.3+sottotetto per intervento 5B
	H max (m)	9,50 per intervento 5A 12,50 per intervento 5B
	distanza minima dai confini	1,50
	distanza minima tra i fabbricati	3,00 se non costruito in aderenza
	superficie a parcheggio	1/20 mq/mq Sur per f) 1/15 mq/mq Sur per l5) e l6) non richiesta per m)
DESTINAZIONI:	ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di minori dimensioni, uffici ed agenzie, esercizi di somministrazione di cibi e bevande- <i>lettere f1), f2), f4) e f5) art.12</i>	
	ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12	
	ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12	



TABELLA 6	
SOTTOZONA Ba25*	
LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.30 NN.152-575	
STANDARDS URBANISTICI:	Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf) 0,63
	Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf) 0,14
	rapporto di copertura (mq/mq) 0,41
	numero massimo di piani n. 2 + sottotetto
	H max (m) 9,50
	distanza minima dai confini 1,50
	distanza minima tra i fabbricati 3,00 se non costruito in aderenza
	superficie a parcheggio 1 ogni camera per g1) e g7) 1/15 mq/mq Sur per e1) 2 posti auto per ciascuna nuova attività f) non richiesta per m)
DESTINAZIONI:	turistiche e ricettive alberghiere: alberghi - <i>lettera g1) art.12</i>
	ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale: - <i>lettera e1) art.12</i> (purchè rispettino la vigente normativa nazionale in materia di acustica ed i limiti di "classe" in cui le suddette attività sono inserite, così come previsto dal piano comunale di classificazione acustica, e non producano sostanze nocive o maleodoranti)
	turistiche e ricettive extralberghiere: affittacamere- <i>lettera g7) art.12</i>
	ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di minori dimensioni, uffici ed agenzie, esercizi di somministrazione di cibi e bevande- <i>lettere f1), f2), f4) e f5) art.12</i>
	ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - <i>lettere m1) e m2) art.12</i>
	ad attività ricreative <i>lettere l5) e l6) art.12</i>



TABELLA 7		
SOTTOZONA Ba25*		
LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.30 NN.305-475, PREVIA DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI		
STANDARDS URBANISTICI:	Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,15
	Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
	rapporto di copertura (mq/mq)	0,80
	numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
	H max (m)	9,50
	distanza minima dai confini	1,50
	distanza minima tra i fabbricati	3,00 se non costruito in aderenza
	superficie a parcheggio	500 mq totali con prescrizione di realizzare in interrato le superfici da adibire a parcheggio per DU g1)
DESTINAZIONI:	turistiche e ricettive alberghiere: alberghi - <i>lettera g1) art.12</i>	
	ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di minori dimensioni, uffici ed agenzie, esercizi di somministrazione di cibi e bevande- <i>lettere f1), f2), f4) e f5) art.12</i>	
	ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - <i>lettere m1) e m2) art.12</i>	
	ad attività ricreative <i>lettere l5) e l6) art.12</i>	



TABELLA 8		
SOTTOZONA Ba26*		
LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.30 NN.72, 334, 332		
PARTE, 411 PARTE, 412 PARTE		
STANDARDS URBANISTICI:	Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,86
	Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
	rapporto di copertura (mq/mq)	1/3
	numero massimo di piani	n. 3 + sottotetto
	H max (m)	12,50
	distanza minima dai confini	1,50
	distanza minima tra i fabbricati	3,00 se non costruito in aderenza
	superficie a parcheggio	500 mq totali con prescrizione di realizzare in interrato tutte le superfici da adibire a parcheggio
DESTINAZIONI:	turistiche e ricettive alberghiere: alberghi - <i>lettera g1) art.12</i>	
	ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di minori dimensioni, uffici ed agenzie, esercizi di somministrazione di cibi e bevande- <i>lettere f1), f2), f4) e f5) art.12</i>	
	ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - <i>lettere m1) e m2) art.12</i>	
	ad attività ricreative <i>lettere l5) e l6) art.12</i>	



TABELLA 9		
SOTTOZONA Bd4*		
LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.30 N.309 PARTE LIBERA DA SEDIME FABBRICATI IN ELEVAZIONE ESISTENTI		
STANDARDS URBANISTICI:	Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,04
	Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14 per intervento 5A 0,60 per intervento 5B
	rapporto di copertura (mq/mq)	0,39 per intervento 5A 1/3 per intervento 5B (INVARIATO)
	numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto per intervento 5A(INVARIATO) n.3+sottotetto per intervento 5B
	H max (m)	9,50 per intervento 5A 12,50 per intervento 5B
	distanza minima dai confini	1,50
	distanza minima tra i fabbricati	3,00 se non costruito in aderenza
	superficie a parcheggio	1/20 mq/mq Sur per f) 1/15 mq/mq Sur per l5) e l6) non richiesta per m)
DESTINAZIONI:	ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di minori dimensioni, uffici ed agenzie, esercizi di somministrazione di cibi e bevande- <i>lettere f1), f2), f4) e f5) art.12</i>	
	ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12	
	ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12	

12. Se nei lotti in cui il PUD prevedrà una disciplina specifica, cioè inserirà interventi di nuova costruzione o ampliamento, fossero presenti superfici già edificate le stesse concorreranno al calcolo complessivo della capacità edificatoria del lotto stesso.
13. La dotazione di posti auto richiesta nelle tabelle di cui al punto precedente dovrà essere assolta all'interno del lotto di intervento o comunque all'interno dell'ambito soggetto a PUD. In sede di PUD sarà necessario quantificare le dotazioni di posti auto richieste e verificare l'effettiva possibilità di soddisfare i maggiori carichi all'interno dei lotti o nell'ambito del PUD; la monetizzazione, , totale o parziale, sarà applicabile solo qualora non sia possibile realizzare i necessari posti auto all'interno del perimetro dell'area soggetta a PUD. In ogni caso, per gli interventi configurabili come nuova costruzione, la relativa dotazione di posti auto è da soddisfarsi all'interno del lotto di riferimento.
14. Nelle parti delle sottozone ricadenti nel retino LM in cui il PUD non prevede ulteriore specifica disciplina conservano validità le tabelle vigenti nelle specifiche sottozone.
15. Per poter attivare gli interventi di cui sopra l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stesura di protocolli di intesa o di convenzioni con i soggetti proprietari. Tutti i progetti relativi agli interventi sopra descritti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.
16. Nelle more del PUD, i fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di



manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, a pari volumetria e sullo stesso sedime, se non soggetti a cambio di destinazione d'uso. I fabbricati classificati monumento, documento e di pregio facenti parte della porzione di centro storico coinvolta nella ristrutturazione urbanistica, non possono essere sottoposti ad opere che compromettano la leggibilità dei valori di pregio in essi presenti.

17. Nell'area identificata nelle Tavv. "P4-Zonizzazione" dal retino di speciale limitazione "PUD di Route Ramey" è possibile, nell'ambito del PUD, prevedere la posa di elementi di arredo urbano e di nuove pavimentazioni, la realizzazione di piazze, di slarghi, di parcheggi a raso e di percorsi pedonali di uso pubblico, nel rispetto della disciplina degli ambiti inedificabili.