

**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. 2 - Relazione***

agg. marzo 2022  
CU071UUA\_DEF



Architetto Claudia Garzena

Frazione Villair 85 11015 La Salle (AO)

tel. 3473075913 email: [claudia.garzena@gmail.com](mailto:claudia.garzena@gmail.com)

emailPEC: [claudia.garzena@archiworldpec.it](mailto:claudia.garzena@archiworldpec.it)

C.F.: GRZCLD55D58A326K P.IVA 00587400078



## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>PARTE PRIMA: ANALISI AMBIENTALE E DESCRIZIONE DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>4</b>
<b>A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</b>	<b>4</b>
A.1 Inquadramento geografico-fisico ed amministrativo del territorio.....	4
A.2 Inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico e riferimenti alle cartografie degli ambiti inedificabili .....	6
A.3 Inquadramento territoriale (PTP) e urbanistico (PRG) .....	18
A.4 Inquadramento dei valori paesaggistici, naturalistici, monumentali ed archeologici .....	21
A.5 Inquadramento dell'uso del suolo.....	23
<b>B. DESCRIZIONE DELL'AMBIENTE ANTROPICO.....</b>	<b>24</b>
B.1 Analisi della popolazione .....	24
B.2 Analisi delle attività economiche .....	28
B.3 Analisi dei servizi e delle infrastrutture .....	29
B.4 Analisi della situazione urbanistico edilizia .....	32
B.5 Analisi delle limitazioni di tipo antropico all'uso del suolo.....	53
B.6 Analisi dei vincoli presenti nell'area.....	54
<b>PARTE SECONDA: PROGETTO DI VARIANTE SOSTANZIALE PARZIALE .....</b>	<b>72</b>
<b>C. SCELTE E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE SOSTANZIALE PARZIALE .....</b>	<b>72</b>
C.1 Descrizione qualitativa e quantitativa delle scelte di variante e loro motivazione .....	72
C.2 Confronto tra le scelte di variante e le norme per parti del territorio del PTP .....	85
C.3 Confronto tra le scelte di variante e le norme per settori del PTP .....	85
C.4 Confronto tra le scelte di variante e le disposizioni della LR 11/98 .....	87
C.5 Confronto tra le scelte di variante e il quadro urbanistico vigente .....	88



## PREMESSA

La presente variante al PRG vigente riguarda essenzialmente i contenuti dell'art. 46 NTA PRG che tratta della ristrutturazione urbanistica dell'edificato circostante Route Ramey in Frazione Champoluc del Comune di Ayas.

Essa ha validità ed efficacia sulla parte di territorio del comune di AYAS, individuato nel PRGC come zona soggetta a interventi strutturali urbanistici da attuarsi tramite PUD, estesa sui due lati della Strada Regionale n.45, che attraversando l'abitato di Champoluc prende il nome di Route Ramey, sino al ponte sul torrente Evançon e di Route Dondeynaz, a valle del ponte stesso (individuato in figura dalla perimetrazione verde).



FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DELLA PARTE DI TERRITORIO SOGGETTA AGLI EFFETTI DELLA VARIANTE SOSTANZIALE PARZIALE

La variante sostanziale parziale qui trattata è propedeutica alla redazione di un PUD di iniziativa pubblica che prevede un insieme di interventi diffusi su tutta l'area in esame. Tali interventi potranno essere distinti in due diverse categorie:



- a) interventi di miglioramento e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente, demandati esclusivamente ai privati, nel rispetto delle norme urbanistiche del PRGC o rimandate alle future NTA di attuazione del PUD ;
- b) interventi puntuali di riqualificazione di valenza pubblica generale, che verranno meglio definiti e dimensionati plano-volumetricamente nel PUD con precise indicazioni contenute in schede progettuali specifiche.

L'obiettivo generale, sia della variante sostanziale, sia , successivamente, del PUD di iniziativa pubblica è permettere la realizzazione di una serie di interventi su larga scala atti ad incrementare l'aspetto urbano del capoluogo, potenziandone i connotati commerciali.

In particolare si intende permettere di:

- procedere alla pedonalizzazione dell'intero asse viario di Route Ramey;
- concentrare ed incrementare sullo stesso asse le attività di richiamo a carattere commerciale, culturale, ricettivo e turistico;
- 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.

Per raggiungere l'obiettivo prefissato, oltre a procedere ad una generale riqualificazione dei fronti degli edifici esistenti 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, ad una riconversione della destinazione d'uso dei piani terreni degli edifici esistenti, qualora questi siano occupati da autorimesse, depositi o altre destinazioni, ad una eventuale demolizione di corpi di fabbricati dismessi o sotto utilizzati per ottenere nuove piazze o spazi pubblici in genere, ad una demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati su allineamenti predefiniti, con arretramenti o avvicinamenti alla strada a seconda delle particolari situazioni, ad una rilocalizzazione di edifici destinati ad attività non compatibili con le destinazioni di sottozona, pare indispensabile puntare anche al 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 proprio nell'art. 46 NTA PRG

Per ottenere tali risultati è necessario poter disporre di quantità edilizie che esulino dagli indici disposti per ogni singola sottozona interessata dal suddetto articolo normativo, quindi diventa indispensabile proporre una variante.

Detta variante si configura come sostanziale parziale in quanto le modifiche proposte rientrano fra quelle indicate al comma 3 art.14 LR 11/98, poiché:

- "a) incrementano, tenuto conto di mutate previsioni di crescita demografica o di condizioni di sviluppo economico, l'indice di edificabilità delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone territoriali, in misura superiore al 10 per cento dei valori definiti all'atto dell'approvazione del PRG vigente": la variante concerne in tal senso sottozone di tipo Ba e di tipo Bd e la sottozona Ad4\*.



## **PARTE PRIMA: ANALISI AMBIENTALE E DESCRIZIONE DELL'AMBIENTE**

### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

#### **A.1 Inquadramento geografico-fisico ed amministrativo del territorio**

Il territorio del Comune di Ayas è situato alla testata della valle percorsa dal torrente Evançon ai piedi delle grandi vette appartenenti alle Alpi Pennine, che lo separano dalla svizzera Zermatt. I principali rilievi montuosi superano i 4000 metri e fanno parte della catena montuosa del Monte Rosa. In particolare tra queste si possono ricordare: il Breithorn (4.165 m), il Castore (4.221 m), il Polluce (4.090 m), il Gran Tournalin (3.379 m) lungo lo spartiacque con la Valtournenche, la Testa Grigia (3.315 m) e il Rothorn (3.152 m) lungo lo spartiacque con la Valle del Lys. Il principale ghiacciaio è posto sulla testata di valle ai confini con il territorio svizzero ed è il Grande ghiacciaio di Verra.

La valle è posta longitudinalmente rispetto alla sezione fluvio-glaciale principale della Valle D'Aosta, nella porzione nord orientale della stessa, ad una distanza di circa 65 km dalla città di Aosta. L'estensione territoriale comunale è pari a 129,2 chilometri quadrati con un'altezza minima sul livello del mare di 1464 m ed un'altezza massima di 4226 m per una escursione altimetrica pari a 2.762 metri.

I settori di confine coincidono in genere con elementi fisici distinti, rappresentati dalle creste spartiacque che racchiudono il bacino del torrente Evançon.

La Valle di Ayas non ha valichi alpini agevoli né le valli laterali, a parte il Col di Joux che però non è nel territorio comunale. Tra i colli percorribili solo pedonalmente i più conosciuti sono: il Colle della Bettaforca (2.676 m) ed il Colle Pinter (2.776 m) verso la Valle di Gressoney ed il colle di Cime Bianche (2.980 m) verso la Valtournenche

I laghi sono numerosi, di origine glaciale, riuniti in gruppi (Cime Bianche, Gran Lago, Palon di Résy, Colle Pinter) ed hanno una estensione complessiva di circa 60ha.

Il fiume Evançon è un affluente della Dora Baltea ed è alimentato da destra dai rivi provenienti dal vallone di Nana e di Courthod, a sinistra da quelli di Cunéaz e di Mascognaz. Raccoglie inoltre tutte le acque provenienti dal Vallone di Verra.

La collocazione geografica del Comune di Ayas pone lo stesso in situazione di valle montana chiusa con ambiti di interazione con i territori vicini posti soltanto in quota, eccezion fatta per il Comune di Brusson, posto a sud est sulla stessa direttrice di traffico, la Strada Regionale n.45. In Comune di Ayas esiste un altro importante asse di viabilità, la Strada Regionale n. 5 che permette l'accesso a tutte le frazioni poste in costa sulla destra orografica dell'Evançon. Il paese non è direttamente interessato dalle comunicazioni internazionali del Colle del Piccolo San Bernardo, Traforo del Monte Bianco, Colle del Gran San Bernardo e il Tunnel del Gran San Bernardo poiché l'autostrada della Valle d'Aosta, così come la strada statale n°26, dista più di 25 km.

Le aree antropizzate del territorio di Ayas sono schematicamente localizzate in 5 settori:

- la zona pianeggiante di fondovalle che dal bosco di Pracharbon, ai confini con il Comune di Brusson, si estende fino all'abitato di Champoluc. Tale settore denominato localmente "la Piana" comprende tutte le frazioni di più recente costituzione che, dal basso verso il fondovalle ad una quota media di 1500 m s.l.m., sono: Corbet, Cornu, Meytère, Trochey, sulla sinistra orografica dell'Evançon, Periasc, Magnechoulaz, Pilaz, Riou sulla destra;



- il costone in destra orografica del torrente, ben esposto al sole e detto *"la Traversa"*. Qui si localizzano i nuclei abitati più antichi e più significativi per il loro patrimonio edificato. Lungo una direttrice che da Corbet sale fino ad una quota di circa 1700 m s.l.m. e mantenendo la quota giunge fino a Champoluc, troviamo infatti le frazioni di Lignod, Antagnod, attuale capoluogo, Bisous, Mandriou (un centinaio di metri più in quota), Magnéaz (antico capoluogo), Palouettaz, Pallenc, Champlan;
- l'abitato di Champoluc alla confluenza tra *"la Piana"* e *"la Traversa"*;
- la testata di valle, l'antico *"Canton des Allemands"*, collegata a Champoluc da un tratto di territorio pianeggiante e boscato che comprende la frazioni di Saint Jacques des Allemands e Le Frachey, più grandi e sul versante sinistro orografico, e le più piccole, in destra orografica, Rovinal, Pra Sec, Drole, Péjo e Blanchard;
- i valloni che partendo da Champoluc si situano della sinistra orografica, ad una quota media di 2.050 m s.l.m.: il vallone di Mascognaz dove ritrova l'omonima frazione e quello di Cunéaz con i villaggi di Le Crest, Frantze, Cunéaz.

La distribuzione percentuale degli abitanti alla luce di questa sommaria divisione in settori, è la seguente:

ZONA	FRAZIONI	% ABITANTI RESIDENTI <sup>7</sup>
La Piana	Corbet, Cornu, Meytère, Trochey, Periasc, Pilaz, Riou, Magnechoulaz	17,2%
La Traversa	Lignod, Antagnod, Bisous, Mandriou, Magnéaz, Palouettaz, Pallenc, Champlan	40,7 %
Champoluc	Champoluc	29,6 %
Canton des Allemands	Le Frachey, Saint Jacques des Allemands, Rovinal, Pra Sec, Drole, Péjo, Blanchard	11,1%
Valloni in sinistra orog.	Mascognaz, Frantze, Le Crest, Cunéaz	1,4%

*DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ABITANTI NELLE DIVERSE ZONE TERRITORIALI*

Il Comune di Ayas si inserisce nell'entità territoriale della Comunità Montana dell'Evançon, dal nome del torrente che la attraversa dai ghiacciai della testata per confluire nella Dora Baltea. Questa Comunità, la cui estensione è pari a circa un decimo dell'intera Valle d'Aosta, consta di 36.613 ha e vanta un alto dislivello: si parte dai 340 metri di Arnad, nel fondovalle, per arrivare ai 4221 metri del Monte Castore, ai 4090 del Polluce o ai 4165 del già citato Breithorn.

Fanno parte della Comunità Montana dell'Evançon con Ayas i Comuni di: Arnad, Brusson, Challand St. Anselme, Challand St. Victor, Champdepraz, Issogne, Montjovet, Verrès.

Il territorio comunale confina a nord con la Svizzera, ad est con i Comuni di Gressoney La Trinité e di Gressoney St. Jean, a sud est con il Comune di Brusson, a sud con il Comune di Saint Vincent, a sud- ovest con il Comune di Châtillon ed a ovest con i Comuni di Valtournenche, Chamois e La Magdeleine.

<sup>7</sup> fonte ufficio anagrafe comunale- anno 2001



## A.2 Inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico e riferimenti alle cartografie degli ambiti inedificabili

La Relazione allegata al vigente PRGC analizza in modo approfondito tutte le tematiche legate all'analisi geomorfologica, geologica ed idrogeologica del territorio; nella presente relazione sembra sufficiente riportare, aggiornandole, le considerazioni fatte a seguito dell'analisi relativa alle cartografie degli ambiti inedificabili (in particolare per gli artt. 35-36-37 LR 11/98). L'area interessata dagli effetti della presente variante sostanziale è anche caratterizzata per una piccola parte da area boscata (art.33 LR 11/98).

TIPO DI AMBITO	PROVVEDIMENTI
Aree boscate	D.G.R. 2514 del 07/20/1998 - prima approvazione D.G.R. 950 del 04/2/2001 - approvazione rettifica alla cartografia precedentemente approvata. D.G.R. 422 del 02/20/2009 - revisione D.G.R. 42 del 06/27/2012 - variante
Zone umide e laghi	D.G.R. 2514 del 07/20/1998 - prima approvazione D.G.R. 3329 del 09/27/2004 - revisione
Inondazioni	D.G.R. 1867 del 13/06/05 - prima approvazione D.G.R. 1324 del 18/05/17 - zonizzazione torrente di Pallenc D.G.R. 1787 del 29/07/11 - revisione inondazioni e approvazione debris flow D.G.R. 141 del 06/02/2015
Frane	D.G.R. 1867 del 13/06/05 - prima approvazione D.G.R. 2300 del 23/08/07 - riperimetrazione da F2 a F3 (Champoluc) D.G.R. 2140 del 25/07/08 - riperimetrazione loc. Creformé, Morelète e Saler Damon D.G.R. 1787 del 29/07/11 - revisione frane e approvazione debris flow
Debris flow	D.G.R. 1787 del 29/07/11 - revisione frane e approvazione debris flow torrenti Fontaine, Mascognaz, Cuneaz D.G.R. 141 del 06/02/2015 - debris flow Torrente Mascognaz
Valanghe	D.G.R. 3329 del 27/09/04 - prima approvazione D.G.R. 736 del 18/03/06 - variante relativa alle valanghe: Va 21, Va 33, Vb 50 (zonizzazione valanga Champoluc) D.G.R. 1325 del 18/05/07 - approfondimento valanghe: 8-Vb 56 e 8-Vb 57 (zonizzazione valanghe Chavanne e Caleuch) D.G.R. 2562 11/4/2011 Approvazione revisione della cartografia precedentemente approvata

*CRONISTORIA DI APPROVAZIONI E MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA DEGLI AMBITI INEDIFICABILI CITATI*

### Rischio frana (L.R. 11/98 art. 35)

Per quanto riguarda l'inquadramento del territorio comunale di Ayas per la sua propensione al rischio di fenomeni franosi di vario tipo, si è individuata (sia in fase di studio per gli Ambiti Inedificabili che in sede di redazione del P.R.G.C.) una serie di zone in cui i fenomeni potrebbero assumere particolari pericolosità sia per l'interazione con l'attività antropica che per la dimensione del fenomeno.

La cartografia prescrittiva che ne è sortita, con le successive modifiche, fotografa la situazione attuale in cui si trova il territorio. Tuttavia, a seguito di analisi critica del territorio, si evidenzia un generico inserimento nelle classi a rischio maggiore di aree edificate marginali (alpeggi, case isolate, ecc.) per lo più a quote elevate, creando quindi dei vincoli non direttamente legati alla reale pericolosità del sito in esame, ma a quello presente nell'area a grande scala presente nell'intorno del sito stesso. La modifica di queste situazioni si porrà





quando le necessità edilizio-urbanistiche richiederanno un approfondimento di studio per ogni caso specifico.

Per contro, si propone l'inserimento in fascia F1 del movimento franoso attivo della pista di sci denominata "Pistone", in quanto a seguito dell'evento alluvionale del luglio 2006, questo corpo di frana, già noto per il suo lento movimento, ha manifestato un elevato grado di pericolosità legata alla presenza del sottostante abitato di Champoluc.

La dinamicità intrinseca alla delimitazione della cartografia prescrittiva lascia tuttavia ampie possibilità di revisione soprattutto a seguito del manifestarsi di nuovi eventi o di nuove evidenze di movimento in atto.

#### Rischio debris flow (D.G.R. 2939/08 cap. III "art. 35bis")

Oltre all'analisi effettuata nello studio degli Ambiti Inedificabili, si è reso necessario un approfondimento dello studio del fenomeno per quei torrenti che hanno prodotto un conoide in zone urbanizzate. Quindi sono stati effettuati studi di bacino specifici per i torrenti Fontaine, Cuneaz e Mascognaz che hanno prodotto una nuova cartografia che presenta la zonizzazione per rischio esondazione e quella per rischio debris flow. Lo stesso approfondimento è in fase di studio per i torrenti Couto, Croisette, Pilaz e Soussun.

#### Rischio inondazione (L.R. 11/98 art. 36)

Parallelamente all'approfondimento previsto per gli studi appena citati, sono in atto anche approfondimenti sul territorio per quei corsi d'acqua che sono stati classificati con fasce di cautela (Ic) e che insistono in aree edificate o edificabili.

Il torrente Evançon ha mostrato alcune criticità durante l'evento alluvionale dell'ottobre 2000, ma si è rivelato complessivamente un sistema torrentizio in discreto equilibrio. Tuttavia i calcoli delle portate di progetto inserite nello studio degli Ambiti Inedificabili, a seguito degli eventi alluvionali registrati e studiati negli ultimi otto anni, si sono dimostrate molto cautelative; di conseguenza le perimetrazioni delle fasce dell'asta torrentizia si sono dimostrate localmente molto ampie.

A valle dell'abitato di Champoluc, dalle cartografie risulta che la propensione all'esondazione è molto alta in sinistra idrografica già a partire dal ponte di quota 1.549 m. Essendo però più critica la sezione del ponte di quota 1.547 m (luce minore), risulta che se il torrente uscisse in questo punto, sarebbe occupata dall'acqua la piana in destra compresa tra l'alveo e la S.R. n° 45. Risulta quindi utile uno studio approfondito dell'assetto idrologico del torrente Evançon, alla luce delle sue effettive propensioni all'esondazione, con analisi idrauliche anche in back analysis, per ottenere portate di progetto realistiche al fine di garantire una corretta valutazione della capacità di deflusso delle zone critiche. Queste criticità sono concentrate soprattutto a Saint Jacques des Allemands, in corrispondenza dei ponti della Piazza della Chiesa di Champoluc, alla confluenza con il t. Cuneaz ed il t. Mascognaz ed a monte dell'abitato di Periasc.

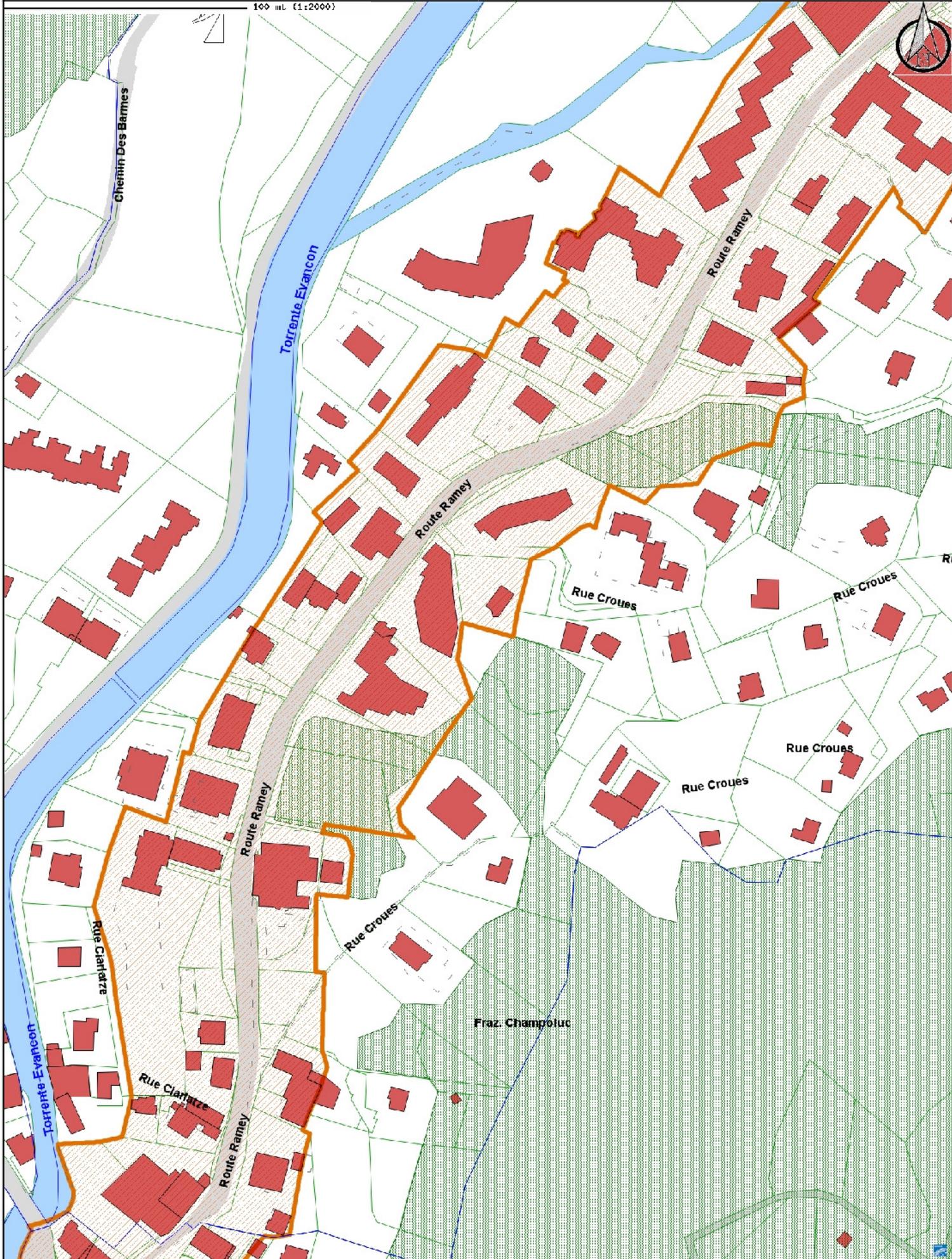
#### Rischio valanga (L.R. 11/98 art. 37)

La valanga di maggior interesse su tutto il territorio di Ayas è quella del Monte Facciabella che insiste sull'abitato di Champoluc, in destra idrografica. Negli anni sono stati realizzati alcuni interventi di protezione attiva, realizzando una serie di ponti da neve e le impattanti piazzole visibili molto bene dalla località Le Crest, al di sotto delle pendici del monte Facciabella. Questa valanga è stata zonizzata nel 2006 ed attualmente sono in via di programmazioni delle indagini approfondite sul fenomeno al fine di integrare le opere presenti ed assicurare una netta riduzione del grado di rischio ancora insistente sull'abitato di Champoluc.

***Di seguito si riporta la sovrapposizione tra retino LM Route Ramey (evidenziato in arancione) e ambiti inedificabili.***

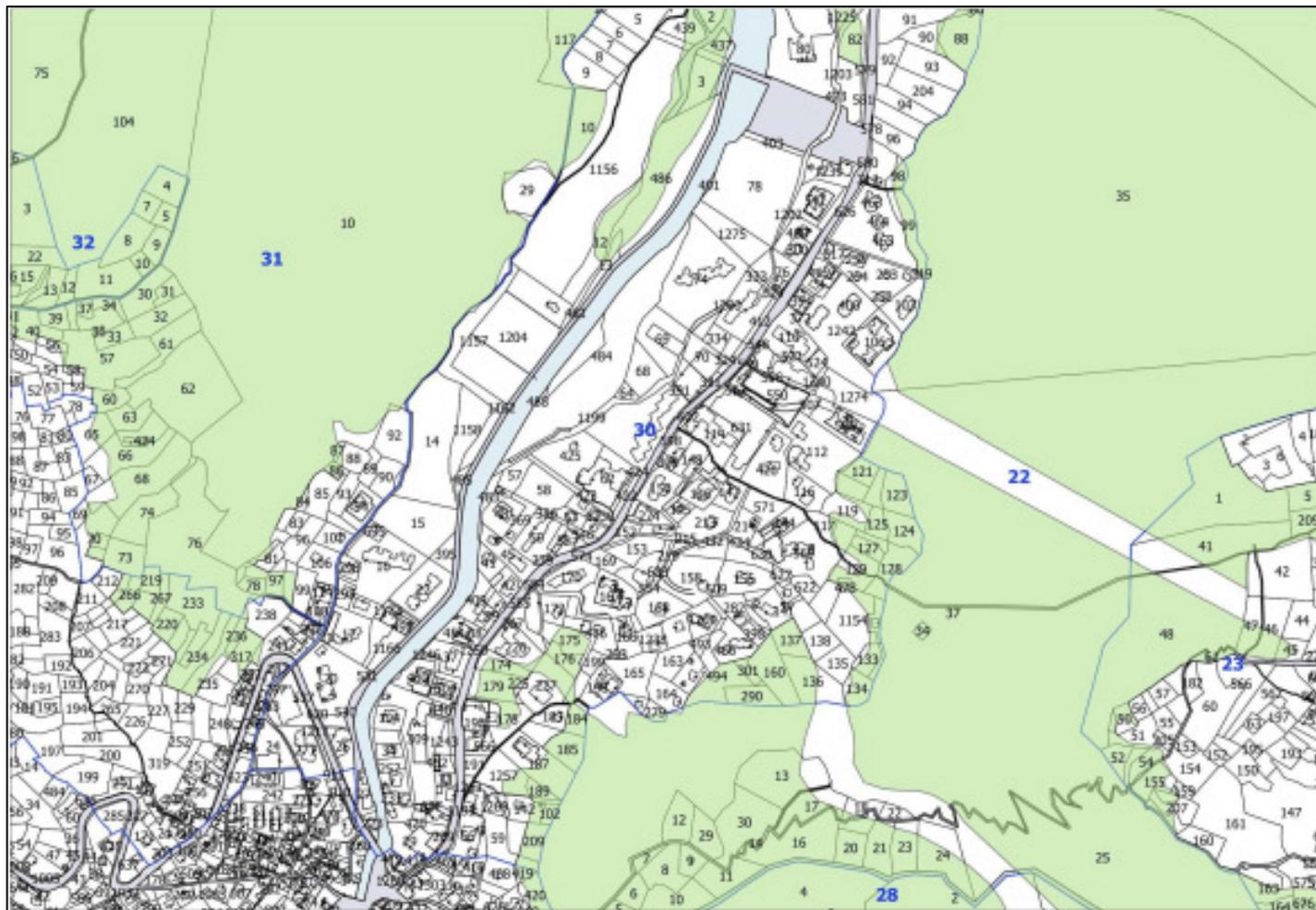


100 mt. (1:2000)





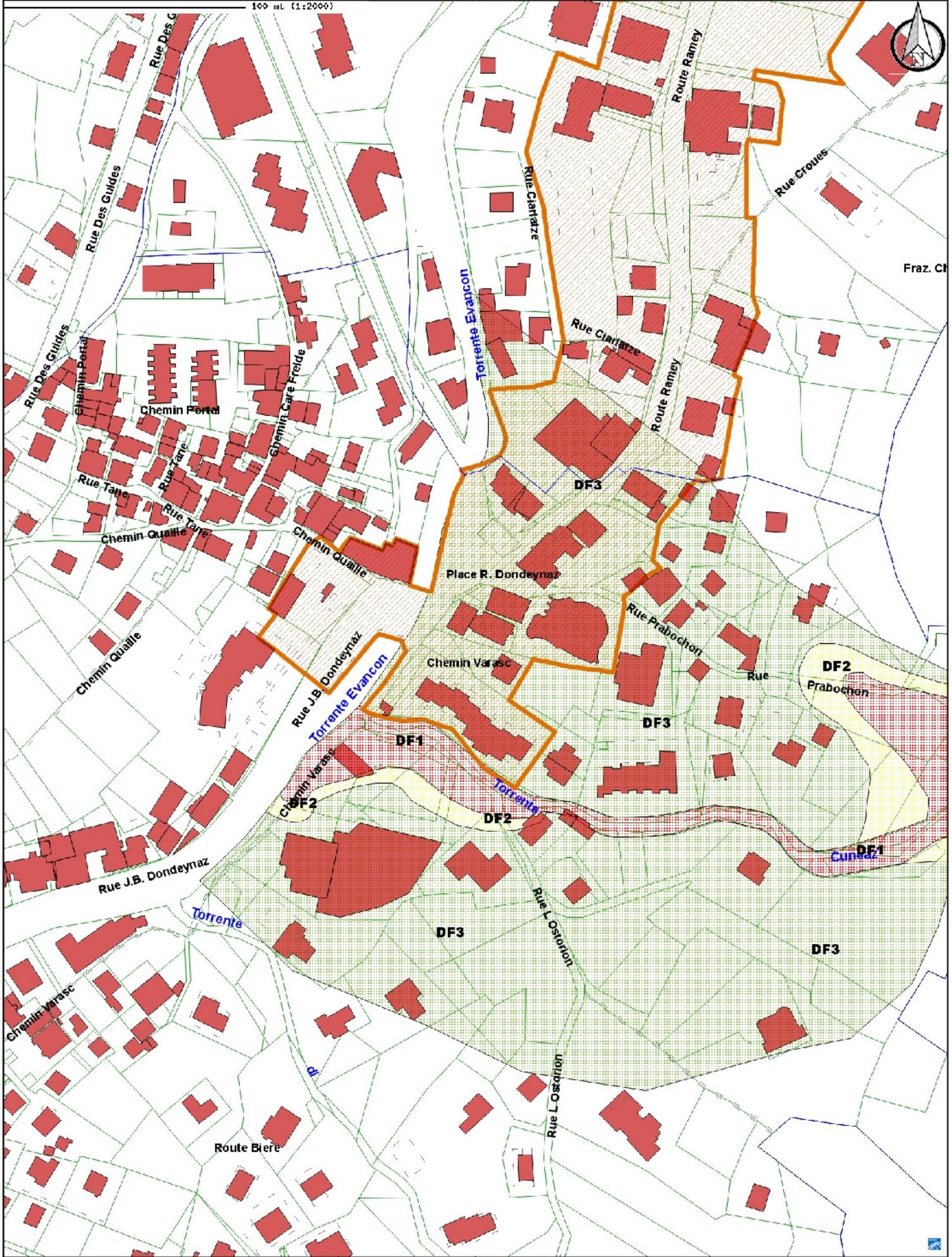
Aree boscate come da recente ripermetrazione delle aree boscate - documentazione fornita dal Comune di Ayas



# Debris Flow torrente Cuneaz

06-04-2021

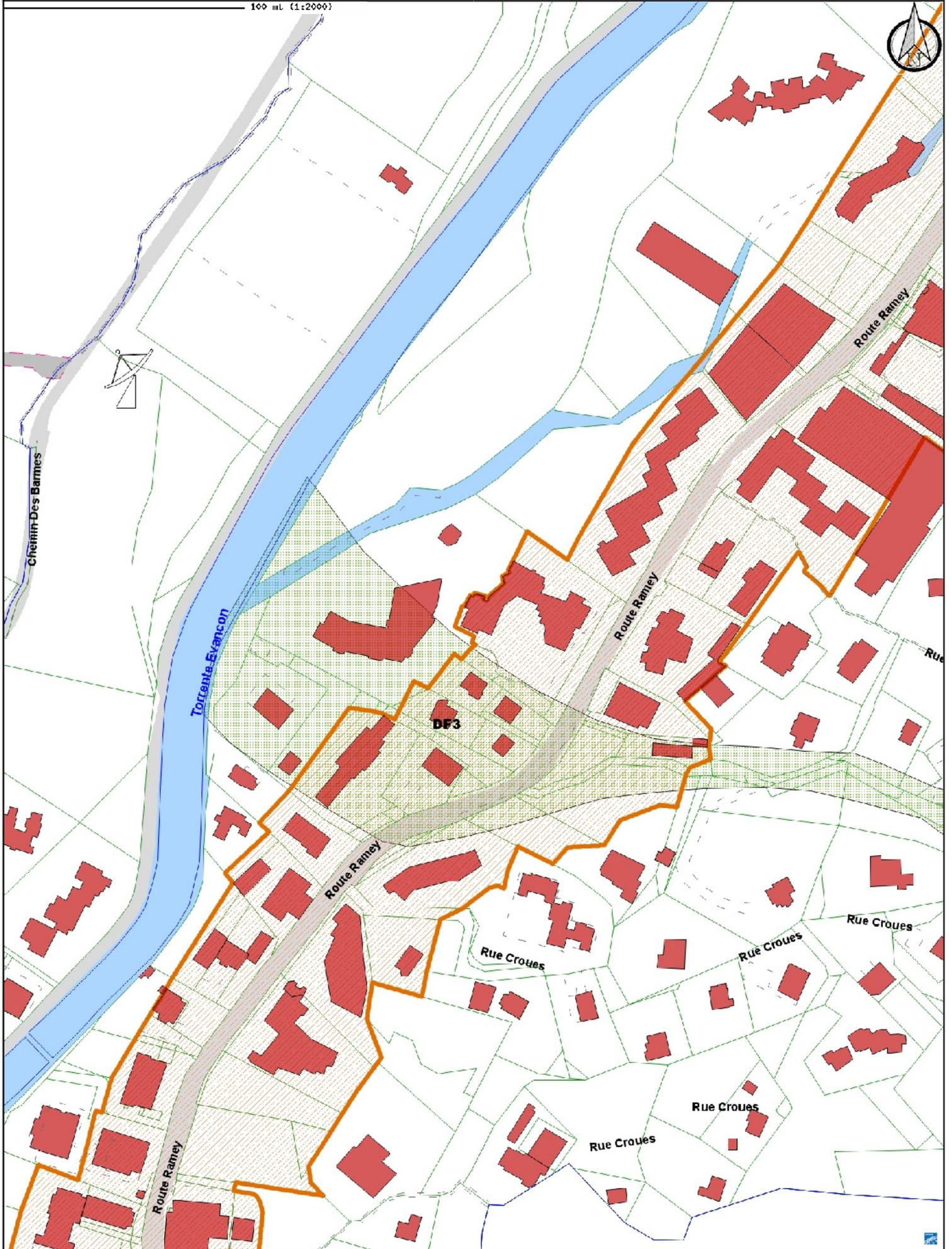
100 mt. (1:2000)



Scala 1:2000

Carto@Web

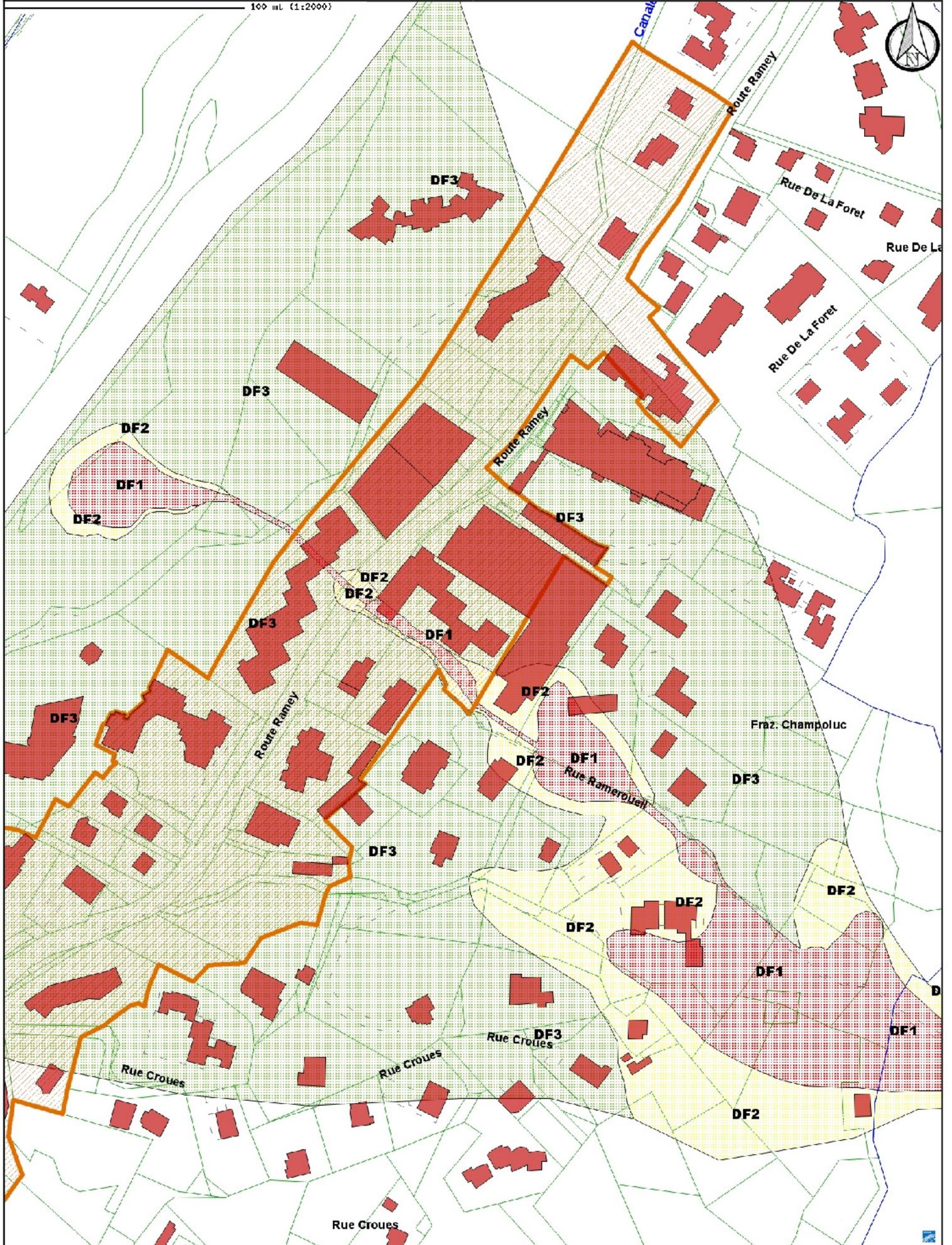
100 m.L. (1:2000)



# DF Fontaine

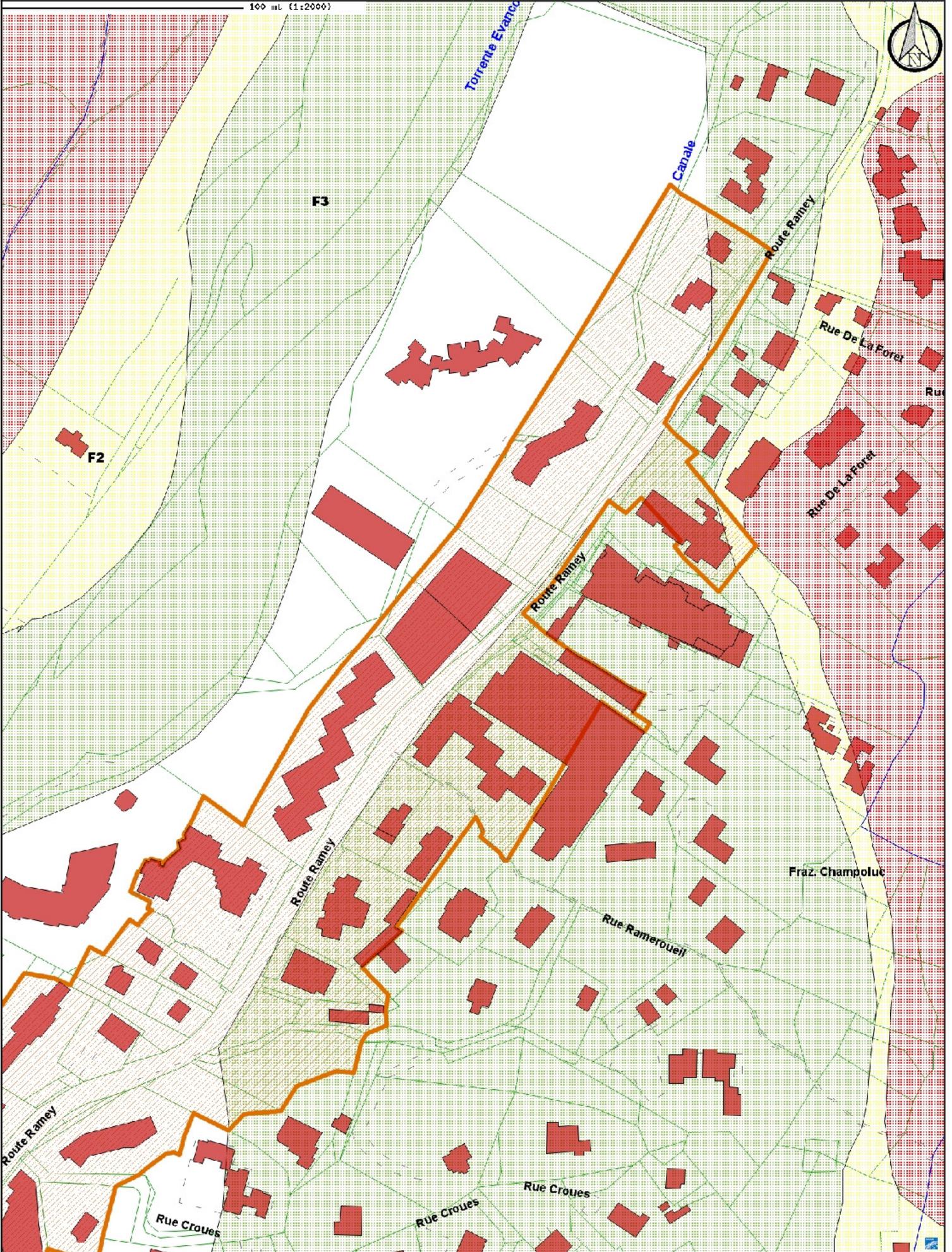
15-07-2021

100 m.L (1:2000)





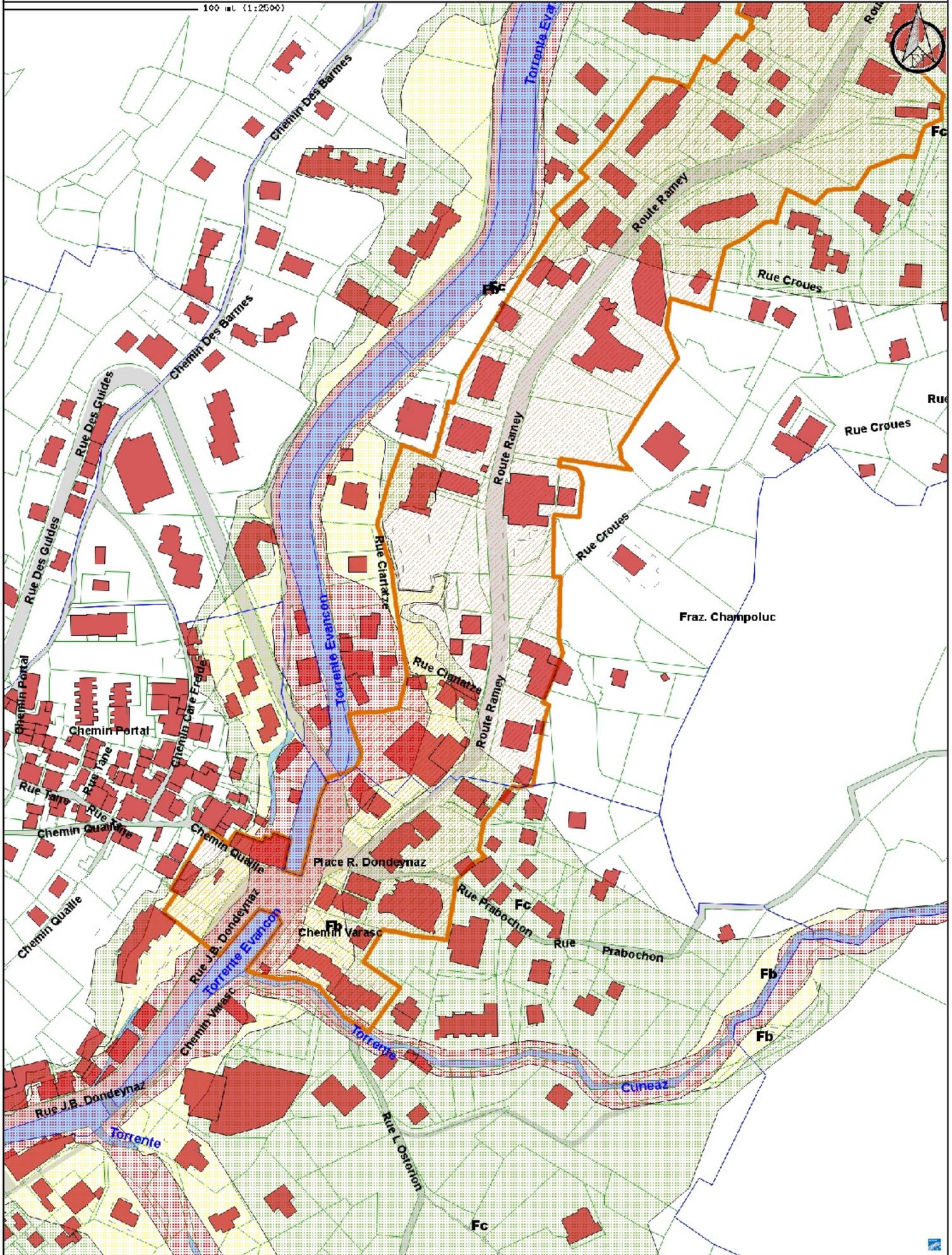
100 m (1:2000)



# Inondazioni A

06-04-2021

100 m (1:2500)



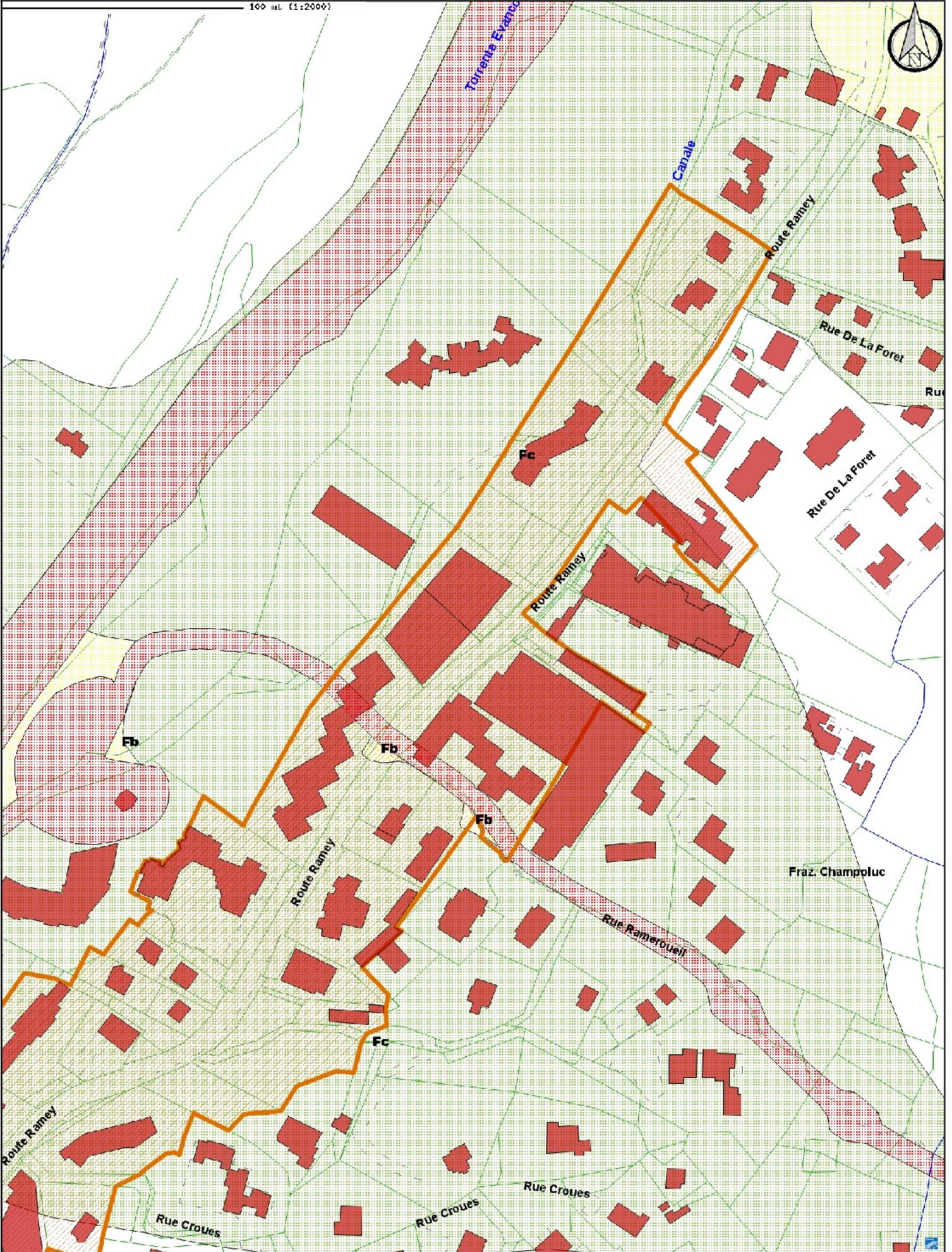
Scala 1:2500

Carto@Web

# Inondazioni B

15-07-2021

100 mt. (1:2000)



Scala 1:2000

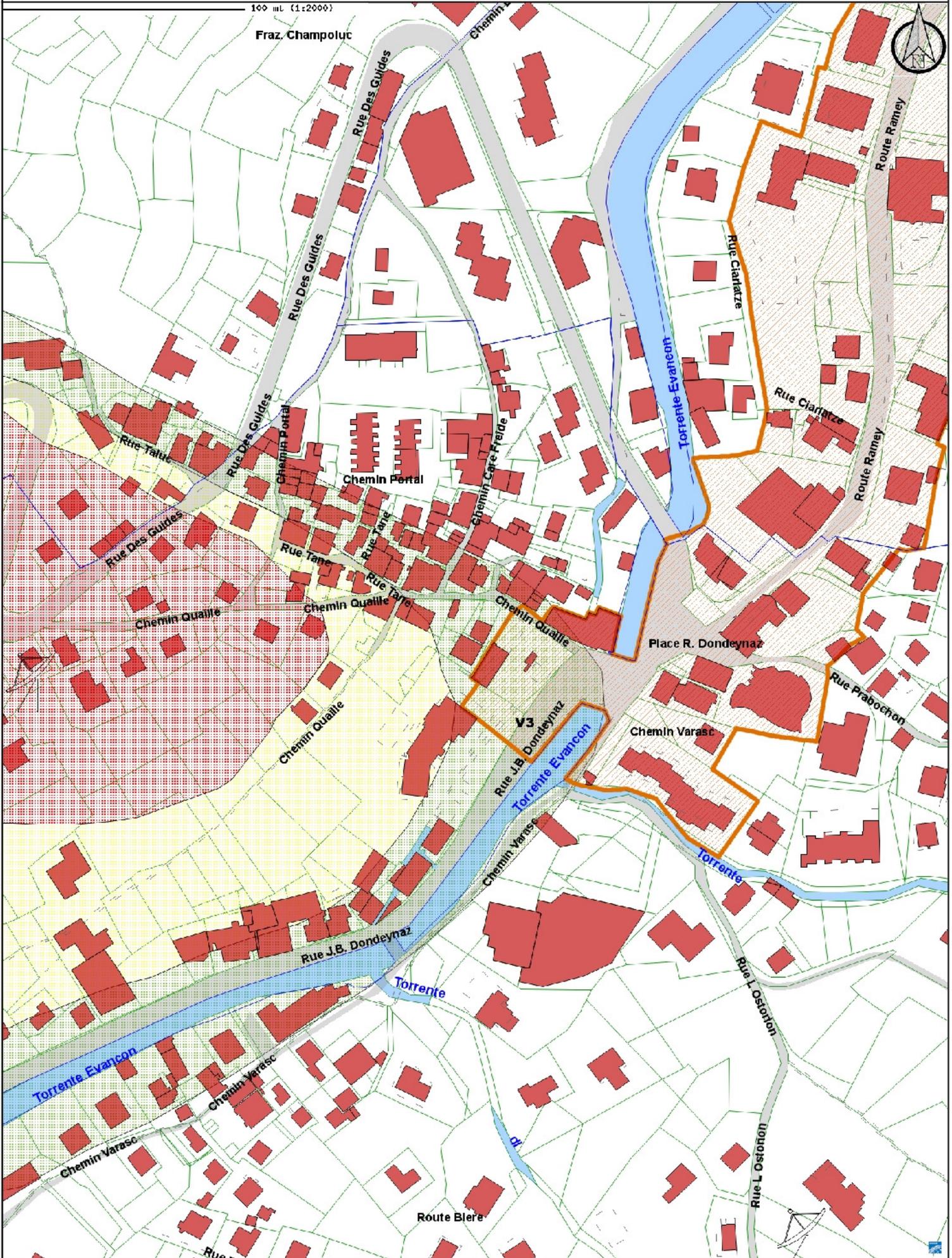
Carto@Web

# Valanghe

06-04-2021

100 m (1:2000)

Fraz. Champoluc



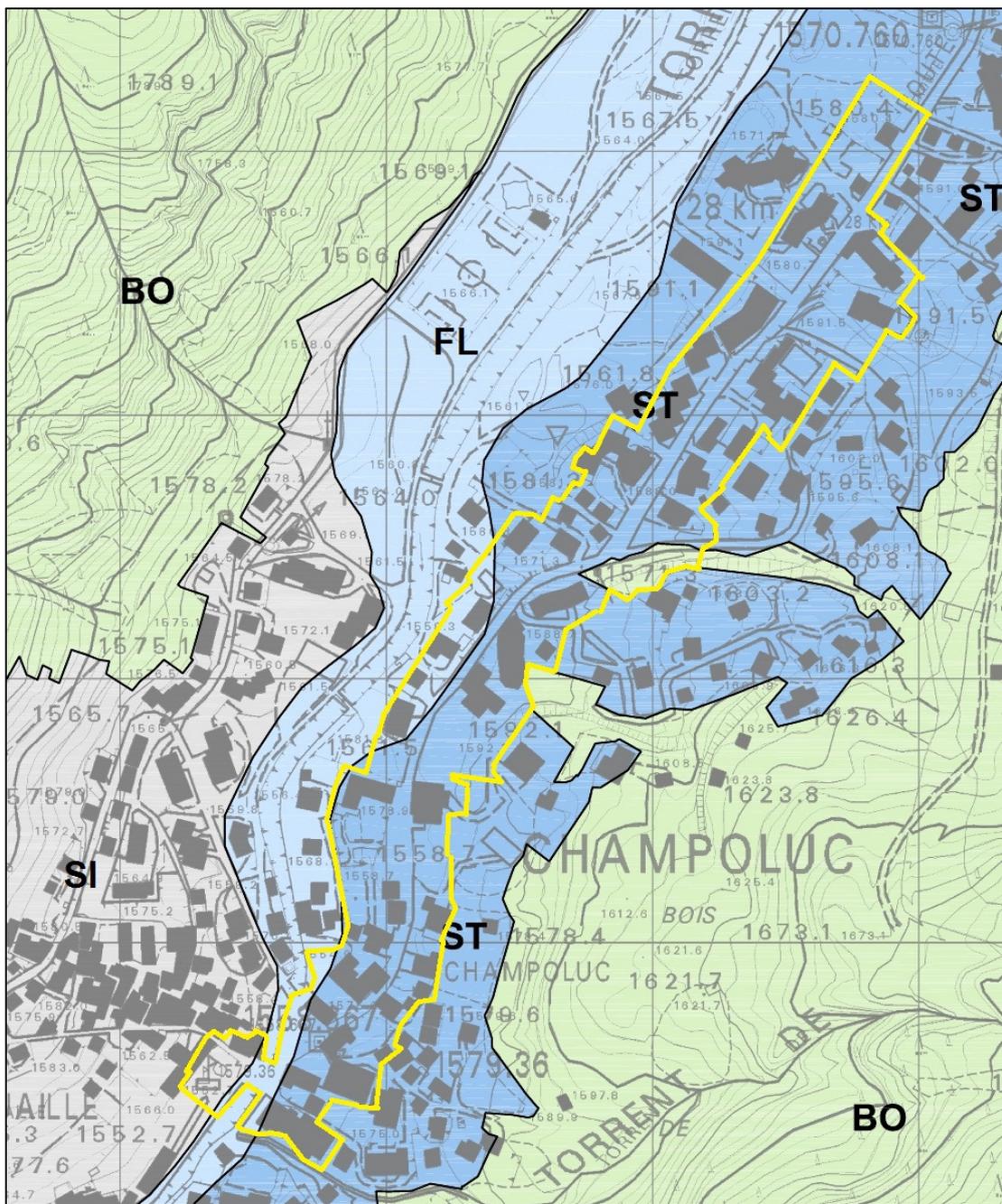
Scala 1:2000

Carto@Web

**A.3 Inquadramento territoriale (PTP) e urbanistico (PRG)**○ **Piano Territoriale Paesistico- norme per parti di territorio**

L'area di cui tratta l'art.46 NTA PRG, e quindi oggetto della presente variante, comprende i seguenti sistemi ambientali:

<i>sistema ambientale</i>	<i>art. NTAPTP</i>
<i>BO</i> sistema boschivo	art.13
<i>FL</i> sistema fluviale	art.14
<i>SI</i> sistema insediativo tradizionale: sottosistema a sviluppo integrato	art.15
<i>ST</i> sistema insediativo tradizionale: sottosistema a sviluppo turistico	art.17



Estratto da tav.M1-Assetto del territorio del PRG vigente



Architetto Claudia Garzena

Frazione Villair 85 11015 La Salle (AO)

tel. 3473075913 email: [claudia.garzena@gmail.com](mailto:claudia.garzena@gmail.com)emailPEC: [claudia.garzena@archiworldpec.it](mailto:claudia.garzena@archiworldpec.it)

C.F.: GRZCLD55D58A326K P.IVA 00587400078



Gli interventi di nuova costruzione proposti dal PUD, che intendono essere legittimati a livello prescrittivo dalla presente variante, interferiscono soltanto con il sistema insediativo tradizionale e quindi con i suoi sottosistemi a sviluppo integrato ed a sviluppo turistico, normati dagli artt. 15 e 17 delle NTAPTP

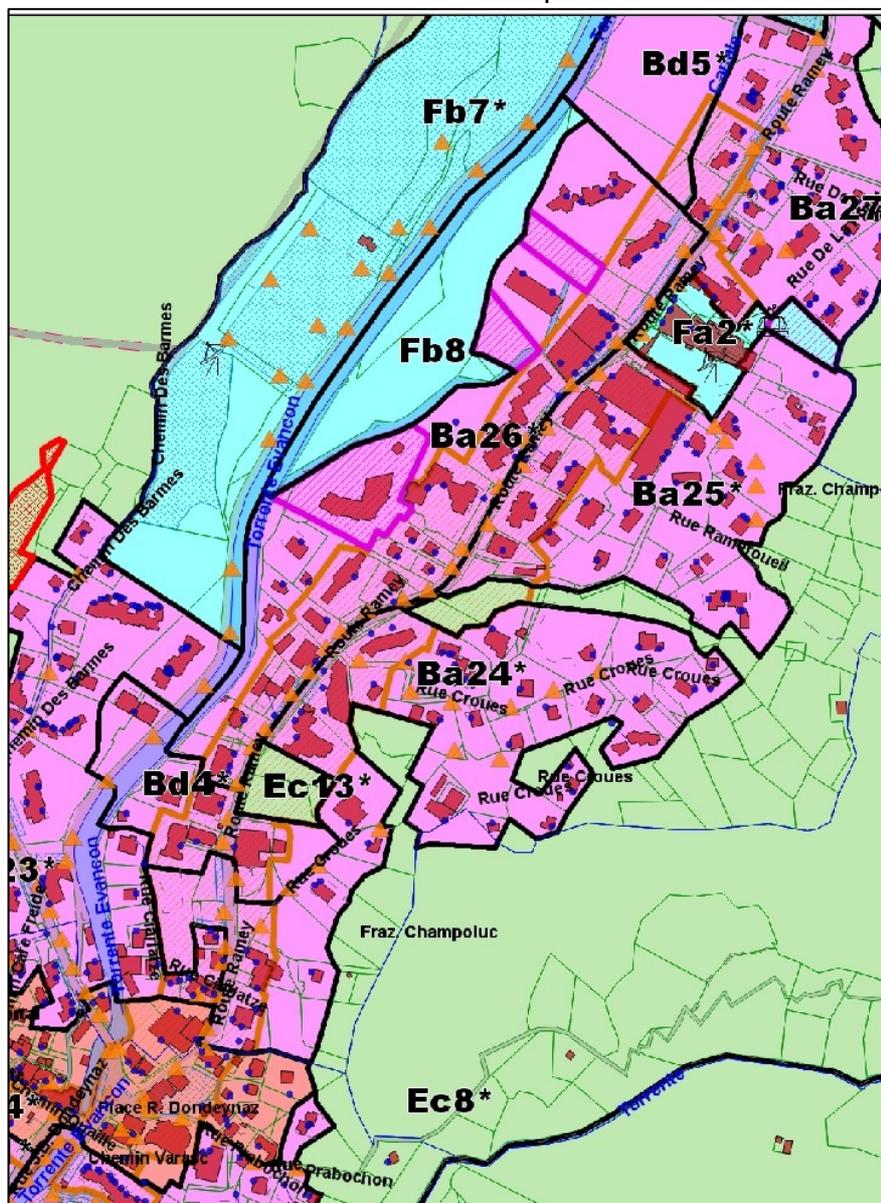
o **Piano territoriale paesistico-norme per settori**

Le norme per settori che sono coinvolte nell'ambito oggetto della presente variante sostanziale sono le seguenti:

- Articolo 20: Trasporti
- Articolo 23: Servizi
- Articolo 29 - Attrezzature e servizi per il turismo
- Articolo 36 - Agglomerati di interesse storico, artistico, documentario o ambientale

o **Piano regolatore generale vigente: cartografia**

L'area oggetto della presente sostanziale parziale è identificata sulle tavole prescrittive P4-Zonizzazione del vigente PRG da un retino che ne evidenzia le speciali limitazioni.



Estratto da Tav. P4  
Zonizzazione



Architetto Claudia Garzena

Frazione Villair 85 11015 La Salle (AO)

tel. 3473075913 email: [claudia.garzena@gmail.com](mailto:claudia.garzena@gmail.com)

emailPEC: [claudia.garzena@archiworldpec.it](mailto:claudia.garzena@archiworldpec.it)

C.F.: GRZCLD55D58A326K P.IVA 00587400078



Le sottozone interessate dal retino LM di Route Ramey sono le seguenti:

ZONA	SOTTOZONA
A	Village: <b>Ad4*</b>
B	Sottozone edificate di completamento destinate prevalentemente alla residenza: <b>Ba20*, Ba21*, Ba23*, Ba24*, Ba25*, Ba26*, Ba27*</b>
	Sottozone edificate di completamento destinate prevalentemente alle attività turistico-ricettive: <b>Bd4*</b>
E	Sottozone boscate: <b>Ec8*, Ec13*</b>
F	<del>Sottozone riservate a servizi di rilevanza regionale: <b>Fa2*</b></del>
	<del>Sottozone riservate a servizi di rilevanza comunale: <b>Fb9*</b></del>

Soltanto in alcune di esse il PUD di Route Ramey prevede interventi di nuova costruzione.

o **Piano regolatore generale vigente: NTA**

**La presente variante va a modificare soltanto l'art. 46 – Route Ramey – ristrutturazione urbanistica.**

Sono previste variazioni a livello di parametri edilizi soltanto per le sottozone Ad4\*, Ba23\*, Ba24\*, Ba25\*, Ba26\* e Bd4\*

Si prendono come riferimento per gli indici di partenza i seguenti articoli NTAPRG:

- Art. 50 - Zone A
- Art. 52 - Norma generale - Sottozone Ba
- Art. 52.1 - Norme speciali - Sottozone: Ba9\*; Ba21\*; Ba24\*; Ba25\*; Ba26\*; Ba27\*
- Art. 54 - Norma generale - Sottozone Bd
- Art. 54.3 - Norme speciali - Sottozona Bd4\*: Champoluc

I nuovi indici urbanistici per le sottozone nelle quali il PUD, e quindi la presente variante, saranno riportati in apposite tabelle distinte per sottozona all'interno dell'art.46 stesso.

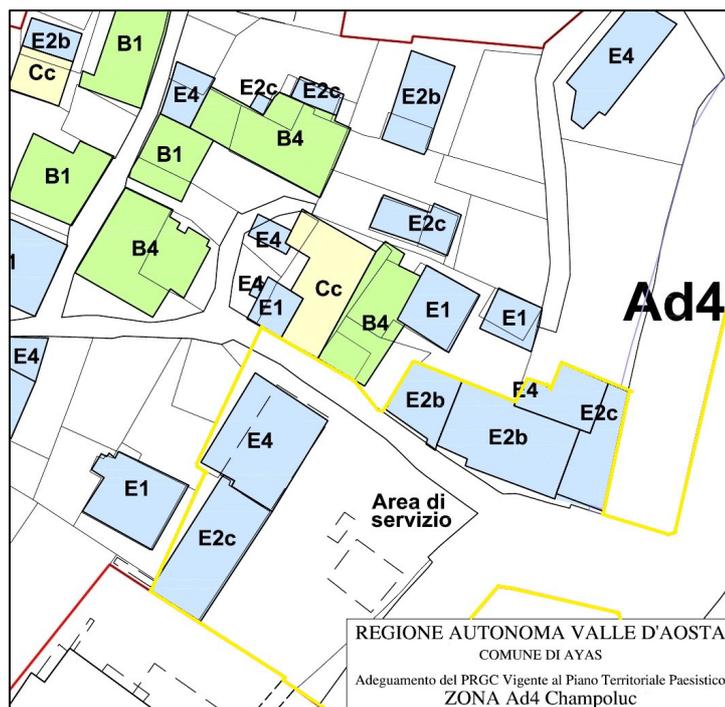
Per la versione attuale e prevista dell'art.46-Route Ramey si faccia riferimento alla tavola "Elaborati"

o **Piano regolatore generale vigente: classificazione degli edifici in centro storico**

I fabbricati soggetti alle norme dell'art.46 NTA PRG e posti all'interno della sottozona Ad4\* sono così classificati:

dati catastali	classificazione	definizione
Fg.29 n.274	E2c	edificio in contrasto tipologico
Fg.29 n.888	E4	basso fabbricato
Fg.29 n.475	E2b	edificio in contrasto per elementi di finitura
	E4	basso fabbricato
	E2c	edificio in contrasto tipologico

Soltanto gli edifici catastalmente contraddistinti al Fg.29 nn.274 e 888, sono coinvolti nel PUD di Route Ramey



Estratto da tavola P4- Classificazione fabbricati sottozona Ad4\* Champoluc

#### A.4 Inquadramento dei valori paesaggistici, naturalistici, monumentali ed archeologici

Il territorio comunale è una vasta area che comprende ambiti antropizzati, comprensori sciistici e il complesso ambientale italo-svizzero che ha come componente centrale il Monte Rosa.

L'unità locale così come descritta dal P.T.P. è appunto fondata sul rapporto fra lo stesso Monte Rosa e il sistema di insediamenti che punteggiano la valle di Ayas, dotati di un modello insediativo autonomo particolare (Walser).

I terrazzi e conche di alta quota sono caratterizzati da alta naturalità con presenza di percorsi storici intervallivi e transalpini relativi alla cultura Walser e di pascoli ben attrezzati nella parte più bassa. alcune fra queste hanno particolari caratterizzazioni morfologiche o di utilizzo: comba di Fourcaré il cui versante sinistro è occupato dal domaine skiable del MonterosaSki; pian di Verra che costituisce un pascolo storico in diretta comunicazione con gli insediamenti stagionali a monte della frazione Blanchard ed in continuità con l'insediamento del fondovalle; la Comba d'Aventine, vallone a forte pendenza che contiene alcuni fra i siti di interesse naturalistico; la Comba di Nannaz, valle sospesa in versante destro che oltre ad avere pascoli ben attrezzati contiene, in ambiente di pregio naturalistico, colli intervallivi e mete alpinistiche.

Tutto il paesaggio ha comunque una identità molto forte grazie al fondale del Monte Rosa, ai versanti asimmetrici (uno boscato ed acclive, l'altro antropizzato con agglomerati in serie in ambito prativo), alla presenza di valli sospese e di numerosi laghi.

Sicuramente si verificano comunque situazioni critiche a causa della presenza di forte pressione turistica sugli agglomerati storici e la presenza di ambiti sciabili nei paesaggi di alta quota.



Scendendo nel dettaglio, il Piano Territoriale Paesistico individua in Comune di Ayas 5 siti e beni di interesse naturalistico:

- 1) giacimenti di interesse mineralogico e petrografico di Pian di Verra e Monte Rosso: rodingiti con minerali rari, morfologie glaciali di Pian di Verra- Lac Bleu; (interesse geologico codice PTP G1);
- 2) strutture geologiche e geomorfologiche della Testa Grigia: alternanze metabasiti-calcescisti; contatto con austroalpino, gneiss e gabbri; erosione differenziale (interesse geologico codice PTP G12);
- 3) sito tipico per vegetazione calcicola, morfologia glaciale dei laghi alpini (Lacs de Pente) e per quanto riguarda la Testa Grigia: alternanze metabasiti-calcescisti; contatto con austroalpino, gneiss e gabbri; erosione differenziale (interesse floristico e vegetazionale codice PTP V1);
- 4) ambiente vegetazionale importante per la ricchezza o la tipicità della flora: Cime Bianche, morfologia dolomitica; flora e vegetazione dei piani subalpino ed alpino; adiacente stazione di interesse mineralogico per cristalli di tormalina (interesse floristico e vegetazionale codice PTP V2);
- 5) formazioni boschive e nuclei di alberi di particolare interesse per le condizioni climatiche, la rarità o la rappresentatività: Cunéaz e Mascognaz, esemplari di pino cembro con portamento vigoroso ed estesi fino a quote elevate (interesse vegetazionale e forestale codice PTP B1).

Esistono inoltre 14 aree di specifico interesse paesaggistico, storico culturale o documentario, divise fra 10 aree di pertinenza di laghi: Lac de Continery (codice PTP L5), lago ad ovest di Obre Betlinforko (codice PTP L6), Lacs de Résy (codice PTP L7), Lac de Saler desot (codice PTP L8), Lac de Saler damon (codice PTP L9), Lac de Charcherioz (codice PTP L10), lago in Località Vardaz (codice PTP L11), Lac de Cére (codice PTP L12); Grand Lac (codice PTP L13); Lac Bleu (codice PTP L14) e 4 altre aree di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale e documentario: Chapelle e Bois de Pracharbon (codice PTP P5), Mascognaz (codice PTP P7), Le Crest (codice PTP P8), Cunéaz (codice PTP P9).

Nel territorio comunale sono presenti le seguenti aree archeologiche:

- *Comba di Rollin*: areale caratterizzato dalla presenza di tracce di lavorazione della pietra ollare;
- *Corbet - Ravine*: tumulo funerario della presunta Età del Ferro e relativo areale di pertinenza;
- *Colle Nord di Cime Bianche*: areale interessato dal percorso di un'antica sede stradale lastricata di presunto periodo tardo medievale;
- *Saint Jacques des Allemands - Fusine*: areale pertinenete ad una probabile zona destinata alla lavorazione della pietra ollare che ha già restituito una notevole quantità di scarti di lavorazione;
- *Saint Jacques des Allemands*: areale di pertinenza della Chiesa di San Giacomo;
- *Antagnod*: areale di pertinenza della Parrocchiale di San Martino;
- *Lignod*: areale di pertinenza della Chiesa di San Giovanni Battista;
- *Magnéaz*: areale di pertinenza della Maison Quey, maison noble del XV secolo;



- *Saint Jacques des Allemands - Moléraz*: areale caratterizzato dalla presenza di tracce di cave e gallerie utili ad attività di tipo estrattivo inerenti la pietra ollare, presenza di semilavorati e scarti di lavorazione, nonché di carbonaia;
- *Alpe Mase*: areale caratterizzato da tracce di semilavorati di pietra ollare, di cui alcuni anche inclusi nelle murature di edifici presenti sul posto.

L'offerta culturale citata nel P.T.P. è completata dalla presenza di agglomerati di interesse storico, artistico, documentario o ambientale divisi in:

- 3 "villes": Antagnod, Lignod e Magnéaz;
- 8 "villages": Bejou, Champoluc, Le Crest, Cunéaz, Le Frachey, Mascognaz, Périasc, Pilaz;
- 13 "hameaux": Blanchard, Champlan, Corbet, Cornu, Croisette, Magnechoulaz, Mandriou, Meytère, Pallenc-Borbon, Palouettaz, Rovinal, Saint Jacques des Allemands, Trochey.

Vi sono inoltre i seguenti beni culturali isolati di rilevanza minore: Cappella di Barmasc, Cappella di Mandriou, Cappella di Pracharbon, Cappella dell'Immacolata Concezione in Le Frachey, Cappella di Maria Ausiliatrice, Cappella di Notre Dame de la Consolation, Chiesa Parrocchiale di Champoluc.

Nessuno dei suddetti valori è direttamente influenzato dalle modifiche proposte in sede di variante sostanziale.

Anche quando le stesse interessano la sottozona Ad4\*, lo fanno per una porzione molto esigua e soprattutto già caratterizzata dalla presenza di attività non propriamente consone alla vicinanza con il centro storico. Si nota infatti che nella porzione di Ad4\* rientrante nell'area soggetta a ristrutturazione urbanistica è presente una stazione di servizio da rilocalizzare in apposita sottozona di tipo Fb individuata nelle tavole "P4- zonizzazione". Al suo posto si prevede di realizzare un edificio che meglio sarà connotato in sede di futuro PUD d'iniziativa pubblica, che si armonizzerà con gli organismi edilizi limitrofi (fabbricati con classificazione E2b, E2c, E4) ed aiuterà a rendere più piacevole l'ingresso al centro storico vero e proprio della frazione Champoluc.

#### **A.5 Inquadramento dell'uso del suolo**

La zona interessata dalla variante rientra quasi esclusivamente all'interno di area urbanizzata, come si evince dalla consultazione della tavola motivazionale M3- Uso del suolo del vigente PRG e della cartografia di uso del suolo presente sul Geoportale cartografico regionale. Contempla infatti un insieme di modifiche volte alla realizzazione di interventi atti a variare, integrare, completare l'edificato esistente lungo l'asse stradale di Route Ramey.



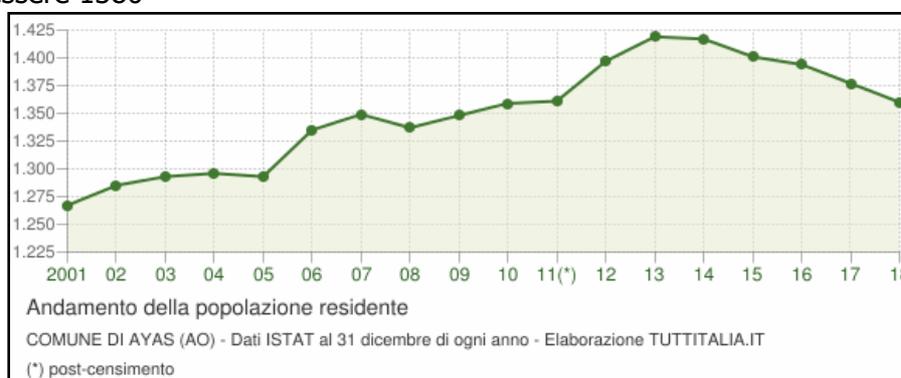
## B. DESCRIZIONE DELL'AMBIENTE ANTROPICO

Si prescinde in questa sede dal riproporre analisi relative all'ambiente agro-silvo-pastorale ed all'ambiente faunistico per le quali si rimanda alla relazione del PRG vigente, in quanto la variante sostanziale parziale riguarda essenzialmente un ambito fortemente antropizzato.

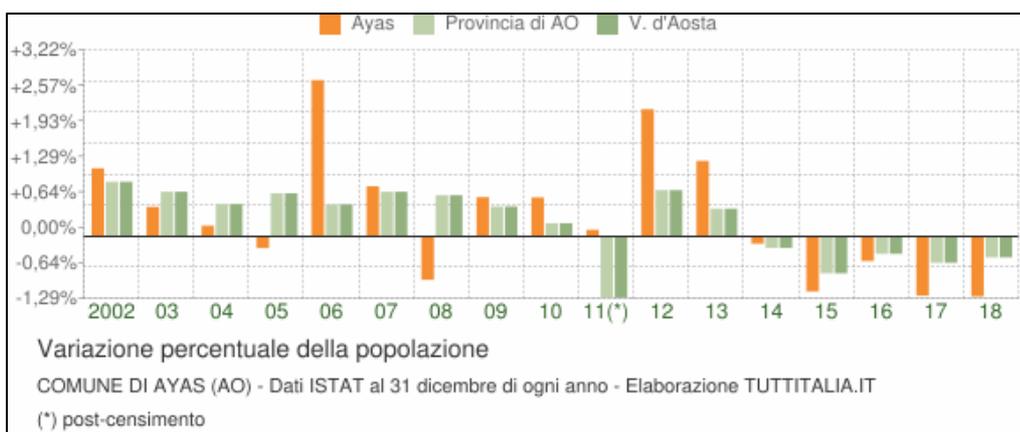
Di seguito si provvede quindi a riassumere ciò che di pregnante esiste a livello di ambiente antropico e di attività che in esso si svolgono.

### B.1 Analisi della popolazione

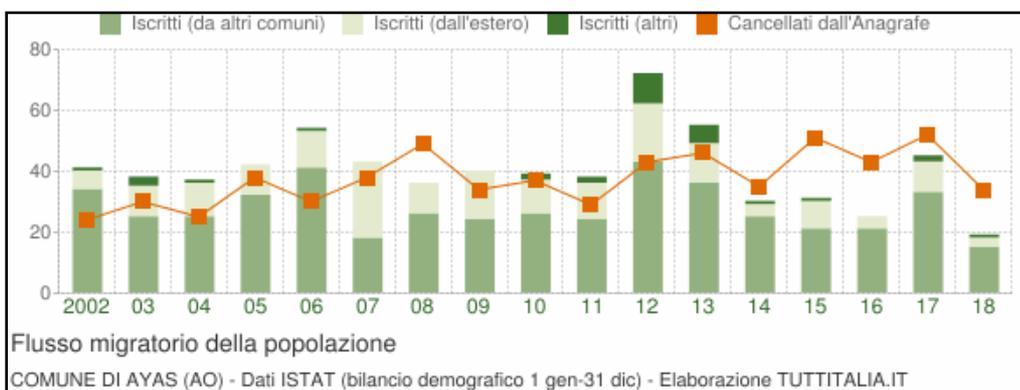
L'andamento della popolazione residente ha registrato una marcata flessione in negativo, raggiungendo il minimo tasso di variazione, a cavallo tra gli anni '50 e gli anni '70 per poi ricominciare a partire dal 2001 a crescere con un tasso percentuale di variazione in costante aumento. Il picco della curva che rappresenta la popolazione residente si è raggiunto a cavallo tra il 2013 (1417 residenti) ed il 2014 (1419 residenti). Attualmente si assiste, con riferimento ai dati del 2019, ad una flessione in negativo: infatti al 31/12/2019 i residenti risultano essere 1380



Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	1.267	-	-	-	-
2002	31 dicembre	1.285	+18	+1,42%	-	-
2003	31 dicembre	1.293	+8	+0,62%	621	2,08
2004	31 dicembre	1.296	+3	+0,23%	640	2,03
2005	31 dicembre	1.293	-3	-0,23%	651	1,99
2006	31 dicembre	1.335	+42	+3,25%	663	2,01
2007	31 dicembre	1.349	+14	+1,05%	669	2,02
2008	31 dicembre	1.337	-12	-0,89%	659	2,03
2009	31 dicembre	1.348	+11	+0,82%	651	2,07
2010	31 dicembre	1.359	+11	+0,82%	657	2,07
2011	31 dicembre	1.361	+2	+0,15%	663	2,05
2012	31 dicembre	1.397	+36	+2,65%	670	2,09
2013	31 dicembre	1.419	+22	+1,57%	680	2,09
2014	31 dicembre	1.417	-2	-0,14%	679	2,09
2015	31 dicembre	1.401	-16	-1,13%	674	2,08
2016	31 dicembre	1.394	-7	-0,50%	672	2,07
2017	31 dicembre	1.377	-17	-1,22%	659	2,09
2018	31 dicembre	1.360	-17	-1,23%	649	2,10
2019	31 dicembre	1.380	+20	+1,47%	656	2,10

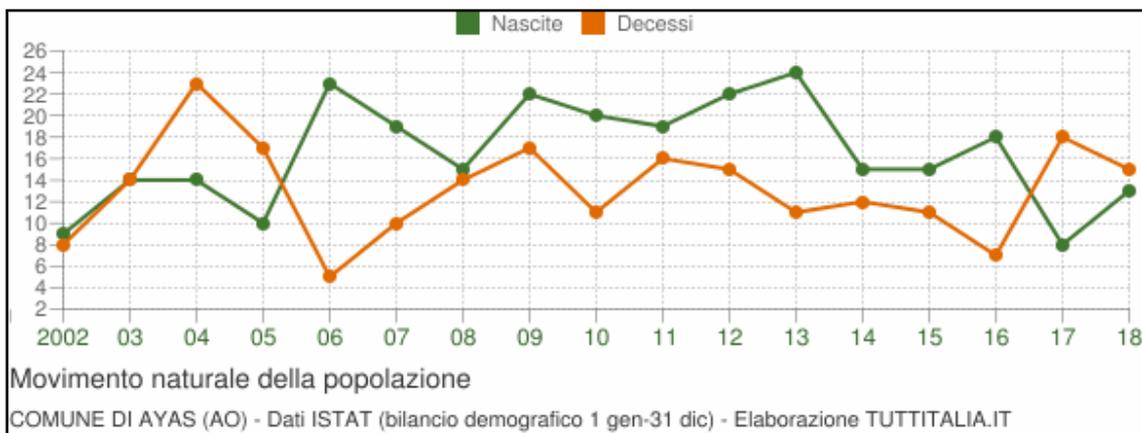


I saldi migratori, molto elevati nel ventennio 1951-1971, si sono ridotti a partire dagli Anni Ottanta. Nel biennio 2012-2013 sia il saldo migratorio che quello naturale si sono dimostrati positivi a conferma del trend di aumento della popolazione residente. In tempi più recenti il flusso migratorio ed il saldo naturale della popolazione si dispongono invece in fase discendente.



Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (* )	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (* )		
2002	34	6	1	24	0	0	+6	+17
2003	25	10	3	24	1	5	+9	+8
2004	25	11	1	21	0	4	+11	+12
2005	32	10	0	35	2	1	+8	+4
2006	41	12	1	30	0	0	+12	+24
2007	18	25	0	33	5	0	+20	+5
2008	26	10	0	45	0	4	+10	-13
2009	24	16	0	33	1	0	+15	+6
2010	26	11	2	34	1	2	+10	+2
2011	24	12	2	26	1	2	+11	+9
2012	43	19	10	37	2	4	+17	+29
2013	36	13	6	35	2	9	+11	+9
2014	25	4	1	30	1	4	+3	-5
2015	21	9	1	46	0	5	+9	-20
2016	21	4	0	39	2	2	+2	-18
2017	33	10	2	34	16	2	-6	-7
2018	15	3	1	27	4	3	-1	-15
2019	31	4	3	16	11	0	-7	+11

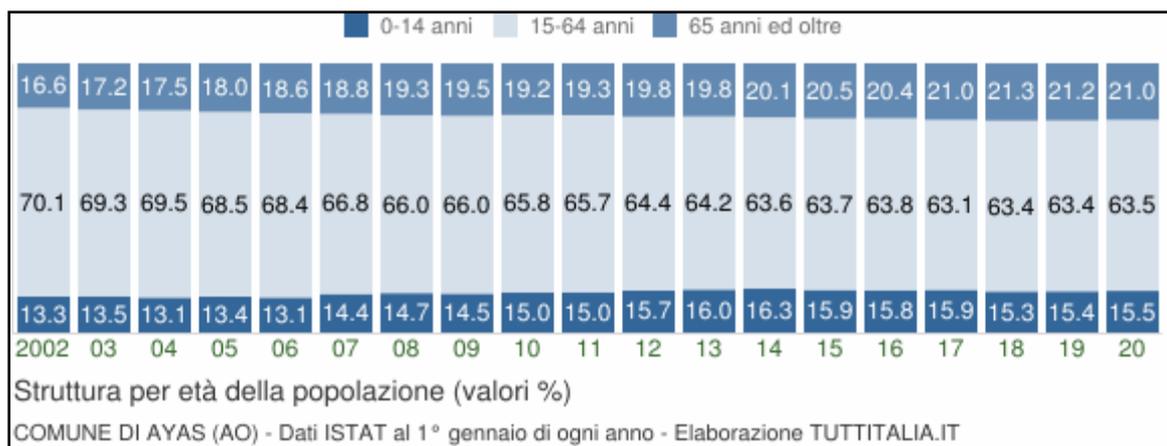
(\*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.



Anno	Bilancio demografico	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	9	8	+1
2003	1 gennaio-31 dicembre	14	14	0
2004	1 gennaio-31 dicembre	14	23	-9
2005	1 gennaio-31 dicembre	10	17	-7
2006	1 gennaio-31 dicembre	23	5	+18
2007	1 gennaio-31 dicembre	19	10	+9
2008	1 gennaio-31 dicembre	15	14	+1
2009	1 gennaio-31 dicembre	22	17	+5
2010	1 gennaio-31 dicembre	20	11	+9
2011	1 gennaio-31 dicembre	19	16	+3
2012	1 gennaio-31 dicembre	22	15	+7
2013	1 gennaio-31 dicembre	24	11	+13
2014	1 gennaio-31 dicembre	15	9	12
2015	1 gennaio-31 dicembre	15	0	11
2016	1 gennaio-31 dicembre	18	3	7
2017	1 gennaio-31 dicembre	8	10	18
2018	1 gennaio-31 dicembre	13	5	15
2019	1 gennaio-31 dicembre	14	1	11

Si nota anche che il numero di stranieri residenti è andato via via aumentando, in linea con la tendenza generale della Valle a cavallo del 2014 quando ha raggiunto le 155 unità, pari all'11,1% della popolazione residente. Oggi il dato si dimostra in flessione negativa: i cittadini stranieri nel 2019 sono 124, pari a circa il 9% della popolazione residente.





Dalla "fotografia" della popolazione che ci forniscono le risorse disponibili in rete si possono desumere le seguenti caratteristiche strutturali:

*sesso:* (dati 2020)

- lieve prevalenza dei maschi sulle femmine (686 femmine e 694 maschi);

*età:* (dati 2020)

- Incidenza della popolazione residente in età prescolare e scolare (0-14 anni) pari al 15,4% del totale.
- Incidenza dei residenti in età di studio e/o lavoro (15-64 anni) pari al 63,6% del totale.
- Incidenza dei residenti in età pensionabile ( $\geq 65$  anni) pari al 21% del totale.
- Indice di vecchiaia pari a 135,5 inferiore a quello totale regionale (188,2% nel 2020 da fonte: Sito Tuttitalia su dati base ISTAT) .
- età media della popolazione: 43,4.

*grado d'istruzione* (dati 2012) per un totale popolazione fornita di titolo di studio di 1137 abitanti di cui:

- 5,6% laureati
- 28,3% diplomati
- 34,7% con licenza di scuola media
- 31,4% con licenza di scuola elementare

*organizzazione familiare* (dati 2012)

- I nuclei famigliari risultano essere 680 nel 2013, mentre nel 2007 erano 669.
- Fra questi la maggioranza sono composti da una sola persona 47%, cui seguono via via quelli a due, tre, quattro, cinque, sei o più persone.
- Il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,09.
- Le coppie con figli rappresentano la più alta percentuale fra le tipologie di nucleo (51%)

Dall'analisi delle caratteristiche strutturali della popolazione si può desumere che la stessa è relativamente giovane rispetto a quanto constatato per l'insieme della regione e con un buon grado di istruzione.

I nuclei familiari hanno un numero medio di componenti pari a quello di livello regionale e si attestano intorno alle due persone.



I saldi migratori si sono dimostrati prevalentemente positivi ed hanno in larga misura contribuito anche ad influire positivamente sul saldo naturale.

Occorre ricordare inoltre che, essendo il Comune di Ayas un insieme di località turistiche, oltre alla popolazione residente in permanenza vi è anche la popolazione fluttuante. Quest'ultima raggiunge l'entità massima in determinati periodi dell'anno, cioè in agosto ed in dicembre/gennaio, concorrendo ad aumentare la densità di popolazione fino a circa 7 volte la popolazione residente (69,35 ab/kmq contro 9,9 ab/kmq).

Champoluc è una delle località del Comune di Ayas con maggior densità di popolazione sia residente che fluttuante; ciò a causa dell'elevata concentrazione di strutture ricettive, di esercizi commerciali ed a causa della vicinanza con gli impianti di arroccamento al "domaine skiable" della MonterosaSki.

La popolazione attualmente presente nella zona perimetrata in base ai contenuti dell'art.46 NTA PRG è ospitata negli edifici esistenti quasi tutti recuperati o ristrutturati negli anni passati ed ammonta circa 100 abitanti residenti. Sono inoltre presenti edifici destinati a seconda residenza abitati in vari periodi dell'anno in modo saltuario.

## B.2 Analisi delle attività economiche

Dal punto di vista delle attività svolte dalla popolazione attiva è sintetizzata nelle tabelle che seguono.

Le attività economiche più significative sono:

- l'agricoltura che si sviluppa nel Sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo integrato del P.T.P e, con la monticazione estiva, nel Sistema dei pascoli.
- il turismo e le attività ad esso collegate, con grande preponderanza dei servizi.

È da notare come fra le attività economiche abbiano un forte peso quelle legate alle costruzioni e manutenzioni edili ed impiantistiche.

Il valore aggiunto prodotto dal Comune di Ayas si riferisce in particolare alle seguenti attività produttive:

- 1) 40 aziende agricole, i cui principali connotati dimensionali sono i seguenti:
  - superficie complessiva di 7.137,10 ha, di cui il 36% (pari a 2.549,5 ha che rappresentano circa il 20% del territorio totale) composto da superficie agricola utilizzata, il 6% (pari a 472,3 ha) da boschi ed il restante 58% (pari a 4115,30 ha) da incolti ed altre superfici;
  - superficie agricola utilizzata così composta: 25% (639 ha) di pascolo fertile, 65% (1.663,1 ha) di pascolo magro, 5% circa (120,6 ha) di prato asciutto, 5% circa (126,8 ha) di prato irriguo;
  - allevamento di 809 bovini in 34 aziende e di 55 ovicaprini in 6 aziende
- 2) da 79 unità locali con 112 addetti (1,4 add./u.l.) ad attività industriali relative a costruzioni (87 addetti e 8,7% del totale) ed a industria manifatturiera (25 addetti e 2,5% del totale);
- 3) da 224 unità locali con 891 addetti (4 add./u.l.) occupati in attività terziarie come commercio e riparazioni (44 u.l. e 99 add.), alberghi e pubblici esercizi (90 u.l. e 456 add.), trasporti e comunicazioni (10 u.l. e 122 add.), credito ed assicurazioni (4 u.l. e 4 add.) ed altri servizi (76 u.l. e 210 add.)



Nell'area perimetrata in base ai contenuti dell'art.46 NTA PRG si collocano 28 esercizi commerciali, 6 strutture alberghiere e 4 esercizi per la somministrazione di cibi e bevande.

### **B.3 Analisi dei servizi e delle infrastrutture**

L'analisi dei servizi e delle infrastrutture presenti sul territorio comunale, deducibili dalle seguenti analisi contenute nel PRGC, consentono di prendere chiara coscienza di quali siano le necessità e i problemi da affrontare nell'area perimetrata dall'art.46 soprattutto nella fase successiva alla predisposizione della seguente variante, cioè in fase di studio planivolumetrico relativo al futuro PUD di iniziativa pubblica.

I dati tratti dalla relazione di PRGC vigente sono elencabili come:

#### *a) Opere di urbanizzazione a rete*

Trattasi sostanzialmente degli impianti necessari alla fornitura di acqua potabile ed allo smaltimento delle acque reflue, allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, alla fornitura di energia elettrica, all'illuminazione pubblica, alle telecomunicazioni.

*Acquedotto:* la rete serve in maniera sufficiente il fondovalle e le frazioni principali, ma le frazioni in quota sono carenti. Sono in fase di progettazione, od anche in più avanzate fasi di appalto e realizzazione, alcuni rami di distribuzione. Gli approvvigionamenti in quota avvengono spesso da sorgenti private e/o consortili.

Sul territorio comunale esistono numerose sorgenti, 18 delle quali sono captate e 78 no (di queste, 5 sono potenzialmente utilizzabili), e 3 pozzi di cui uno privato.

Un importante aspetto che dovrà essere contemplato è appunto il graduale rinnovo della rete con età media piuttosto alta, anche in successivi stralci, previa verifica di idoneità delle portate e, soprattutto, delle opere di captazione.

*Fognatura:* per la rete fognaria le considerazioni da fare sono simili a quelle riportate per l'acquedotto. Essa serve tutte le frazioni principali, ma esistono nuclei abitativi e case sparse, soprattutto quelli a quote altimetriche elevate e quindi con obiettive difficoltà nella realizzazione della rete, che ricorrono al posizionamento di fosse Imhoff. Tutti reflui immessi nella rete fognaria comunale sono trattati con depurazione. L'impianto di depurazione è dimensionato, come riportato nel Piano Regionale di Tutela delle Acque, su 12.500 abitanti serviti (popolazione residente + fluttuante) con una potenzialità massima di 20.000 AE. Lo scarico avviene nel Torrente Evançon.

*Rete di smaltimento dei rifiuti solidi urbani:* la raccolta rifiuti viene effettuata attraverso una fitta rete di punti di conferimento. Lo smaltimento finale viene effettuato presso l'impianto regionale di Brissogne.

Attualmente il Comune di Ayas risulta non essere fornito di un adeguato punto di smaltimento o di riciclaggio di rifiuti derivanti da attività di demolizione e/o di scavo. I rifiuti di tale tipologia vengono per la maggior parte smaltiti nella limitrofa Regione Piemonte.

*Fornitura e distribuzione di energia elettrica:* nelle località abitate la fornitura e la distribuzione di energia elettrica non pone particolari problematiche in quanto quasi tutte sono servite.

In alcuni casi di edificati di particolare pregio sarebbe opportuno verificare l'impatto visivo delle linee elettriche sul paesaggio naturale ed antropizzato. È inoltre da valutare con studi specifici e progetti puntuali, l'opportunità di realizzare centraline idroelettriche nonché adottare sistemi ad alto contenuto tecnologico per produrre energia a beneficio di alpeggi, insediamenti sparsi e, soprattutto, bivacchi e rifugi.



*Illuminazione pubblica:* la quasi totalità dei nuclei abitati è dotata di illuminazione pubblica. Si nota come la densità e la tipologia dei punti luce sia molto variabile di nucleo abitato in nucleo abitato.

*Telecomunicazioni:* esistono sul territorio comunale 22 siti per le radiotelecomunicazioni che sono afferenti ad impianti di Telecom, H3G, Vodafone, Tim, Rai, Mediaset, rete radioProtezione Civile, Canale Italia 7.

La quasi totalità del territorio abitato è servito dalla rete telefonica principale e buona parte anche dalle reti di telefonia mobile.

#### *b) Viabilità e sosta*

Nei periodi di maggior afflusso (mese di agosto e vacanze di Natale) la popolazione presente può essere espressa, mantenendo fisso il rapporto di 1 a 7 fra popolazione residente e fluttuante, in circa 10.000 unità. Si può invece stimare, anche in base all'elaborazione dei dati relativi alle presenze, che nei mesi di minore frequentazione turistica, cioè maggio ed ottobre, la popolazione presente sia sostanzialmente coincidente con quella residente.

Esistono poi una serie di utenti delle attrezzature turistiche che hanno una frequentazione esclusivamente giornaliera che non sono quantificabili in maniera attendibile.

La domanda in termini di traffico e spazi di sosta si fonda sui precedenti presupposti, estremamente variabili e direttamente confrontabili con gli andamenti delle presenze turistiche.

Il territorio comunale è attraversato da una arteria principale di traffico costituita dalla Strada Regionale n. 45 che collega tutte le località della Piana con Champoluc e Saint Jacques des Allemands e che corre per il primo tratto Corbet-Periasc sulla sinistra orografica dell'Evançon, per poi spostarsi sulla destra nel tratto Periasc-Champoluc ed infine di nuovo sulla sinistra da Champoluc a Saint Jacques des Allemands. Antagnod e le frazioni della "Traversa" sono invece collegate dalla strada regionale n. 5 che corre sul versante destro ad una quota media di circa 1650 m s.l.m. per ricongiungersi alla Strada Regionale 45 in Champoluc. Le frazioni della testata di valle da Champoluc a Le Frachey sono servite quindi da un unico asse di traffico, mentre la Piana e la Traversa hanno una duplice possibilità di accesso grazie all'anello che si viene a formare con le due strade regionali. Una fitta rete di strade comunali provvede poi a servire tutta la trama antropizzata del territorio comunale. Il punto di interconnessione del traffico nella Piazza della Chiesa di Champoluc è particolarmente delicato e necessita di razionalizzazione e riqualificazione, come riportato anche nel Piano Territoriale Paesistico. Questo costituisce anche uno dei punti focali dell'area perimetrata ai sensi dell'art.46 NTA PRG ed uno dei nodi più delicati da trattare in sede di futura redazione del PUD.

Le principali problematiche legate al traffico fanno riferimento ai punti di interconnessione fra gli assi viari e gli attestamenti dei 3 impianti di risalita\arroccamento che si trovano principalmente in Champoluc ed anche in Antagnod e Le Frachey.

Le principali carenze in termini di sosta si verificano negli stessi punti con particolare gravità per Champoluc, proprio in Route Ramey, all'incrocio con la scalinata di accesso alla biglietteria della MonterosaSki.

In realtà le località minori non hanno problematiche a livello di sosta in quanto abitate in prevalenza da residenti e da un numero più esiguo di turisti e dove buona parte delle



abitazioni è fornita di autorimesse private più che sufficienti a soddisfare i bisogni della popolazione.

I flussi di traffico sono rallentati da due componenti distinte:

- una componente fisica: carreggiate stradali di dimensioni ridotte che rendono difficoltosa la percorrenza a doppio senso di marcia, in particolare in corrispondenza degli attraversamenti dei centri storici della Traversa, Lignod ed Antagnod tra i primi;
- una componente di fruizione: la sede stradale è occupata da flussi di traffico diverso da quello veicolare, in particolare da quello pedonale, soprattutto in corrispondenza dell'asse viario che conduce alla Funivia Champoluc- Le Crest).

### *c) Altre opere*

*Aree verdi attrezzate:* il Comune è dotato di un'area attrezzata per picnic detta "Plan Villy" a Champoluc che può ospitare fino a 360 persone divise in 60 gruppi + 1 per disabili in una superficie totale di 4,5 ha dove trovano posto anche 28 fornelli, 5 fontanili e 7 servizi igienici (di cui uno per disabili).

Vi sono inoltre 6 aree attrezzate con giochi bimbi nelle Frazioni di Lignod, Periasc, Antagnod, Champoluc (2) e Saint Jacques des Allemands.

Inoltre c'è da ricordare il Parco Avventura attrezzato lungo il tracciato del Pistone in Champoluc.

Valutato il contesto in cui ci si trova, pare che la dotazione in termini di aree attrezzate sia sufficiente.

*Cimiteri:* sono presenti sul territorio 2 aree cimiteriali, una di più antico impianto nel centro storico della Frazione Antagnod ed una più recente alle porte di Champoluc, adatta ad assorbire la domanda . Non sono previsti ampliamenti.

*Attività della pubblica amministrazione:* sono essenzialmente quelle di competenza comunale, concentrate nell'area di Villa Rivetti in Frazione Antagnod, dove si trova il municipio. Esistono anche strutture pubbliche o associative rette da enti di interesse collettivo quali le scuole di Sci (Antagnod e Champoluc con le sue tre sedi in Champoluc, Le Frachey e Le Crest), la Società Guide di Ayas e l'azienda di promozione turistica Monte Rosa (due sedi: una in Antagnod, l'altra in Champoluc).

*Assistenza all'infanzia ed agli anziani:* per questi servizi il territorio comunale gravita sul limitrofo Comune di Brusson.

*Pubblica istruzione:* in Comune di Ayas esistono la scuola materna e la scuola elementare in Antagnod. Per la scuola media inferiore gli alunni gravitano sulle strutture scolastiche del Comune di Brusson. Per le scuole medie superiori ci si reca di norma a Verrès o ad Aosta.

*Sanità:* vi sono due farmacie: una in Antagnod, funzionante occasionalmente come dispensario nella stagione estiva, l'altra in Champoluc. Nel periodo invernale è attivo un servizio centro traumatologico USL in Champoluc. Vi sono inoltre due ambulatori medici comunali (uno in Antagnod e l'altro in Champoluc).

*Sport:* l'offerta turistica è ricca di dotazioni sportive, ma è basata soprattutto sulle attività che si possono realizzare in ambiente montano sia nella stagione invernale (2 ampi domaines skiabiles: Antagnod e Champoluc, collegato quest'ultimo a Gressoney ed Alagna, eliski) che nella stagione estiva (arrampicata, escursionismo alpinismo, mountain bike, equitazione). Si può ancora ricordare la presenza di alcuni campi da bocce ubicati nei pressi del Municipio e del campo sportivo sito in località Champoluc sulla sponda sinistra del Torrente Evançon.



*Cultura:* esiste una biblioteca comunale in Antagnod ed un cinema, detto Sant'Anna, ubicato nella omonima Chiesa parrocchiale in Champoluc e che funziona prevalentemente nei periodi di grande afflusso turistico.

#### **B.4 Analisi della situazione urbanistico edilizia**

Prendendo come riferimento il quadro urbanistico-territoriale delineato nel precedente paragrafo A.3, si evidenzia come l'area in oggetto fosse già stata identificata come ambito a specifiche peculiarità dal vigente PRG. Si era provveduto infatti a redigere un articolo normativo ad esso dedicato per poter affrontare in maniera più puntuale ed attenta le problematiche insite nell'area trattata, molte delle quali legate ai flussi di traffico, alle percorrenze pedonali, ad un edificato al tempo stesso molto denso ma privo di caratteristiche di uniformità tipologica. Proprio per questo si era imposto una modalità di intervento, la ristrutturazione urbanistica, che permettesse di affrontare la questione in tutta la sua molteplicità di sfaccettature, anche arricchendo gli obiettivi prefissati (riorganizzazione, valorizzazione dei fronti, pedonalizzazione) con delle valenze di servizio pubblico ai cittadini (nuovi percorsi, nuovi spazi di sosta ed aggregazione, uniformità ed efficienza dell'arredo urbano).

La tipologia di intervento associata alla modalità di attuazione a PUD, come indicato nell'art.46 NTA PRG, dovevano garantire che l'area fosse esaminata e trattata con uniformità e coordinazione.

In fase di preliminare impostazione del citato PUD, a seguito di una analisi approfondita del contesto in cui la progettazione doveva muoversi, si sono evidenziati alcuni nodi progettuali in cui lo strumento attuativo doveva per forza utilizzare indici urbanistici non in linea con quelli proposti negli articoli delle NTAPRG, relativi alle specifiche sottozone nelle quali l'intervento andava a ricadere, cioè nelle sottozone Ad4\*, Ba23\*, Ba24\*, Ba25\*, Ba26\*.

**Pertanto detta variante sostanziale parziale è propedeutica alla progettazione di dettaglio che sarà contenuta nello strumento attuativo di iniziativa pubblica di prossima presentazione e con esso coordinata.**

Si tratta infatti in questa sede di rivedere i parametri urbanistici da mettere a disposizione della progettazione dello strumento attuativo. **Tali parametri saranno validi solo ed esclusivamente in mappali facenti parte dell'area di Route Ramey, identificata nelle tavole prescrittive P4- Zonizzazione, e sono funzionali solo ed esclusivamente alla realizzazione di interventi puntuali e planovolumetricamente definiti dal PUD.**

Per quanto attiene allo strumento di pianificazione territoriale a livello regionale, ci si muove all'interno del sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo turistico. Infatti è proprio in questa porzione di territorio che le ipotesi progettuali fatte in sede di PUD vanno a svilupparsi. Le interferenze del "retino LM Route Ramey" con gli altri sistemi citati (boschivo e fluviale) e con il sottosistema a sviluppo integrato sono comunque giustificate dagli obiettivi stessi che lo strumento attuativo si pone, ma non sono interessati da nuovi volumi in elevazione.

Per meglio delimitare il quadro dell'edificato esistente in cui ci si vanno ad inserire gli interventi di nuova edificazione previsti dal PUD si è provveduto ad una stima di massima delle quantità edificate presenti nelle sottozone specifiche.



Per dimensionare l'edificio esistente si è innanzitutto considerata la porzione delle sottozone gravate dal vincolo a PUD di Route Ramey e interessate dagli interventi del PUD stesso, identificando catastalmente gli edifici in esse ricadenti.

Si è poi proseguito con il calcolare la superficie in pianta di ognuno dei fabbricati individuati, a rilevarne il numero di piani ed a stimarne l'altezza media. Ottenuti questi dati dimensionali si è calcolato il volume indicativo e la superficie lorda agibile indicativa, dividendo i risultati ottenuti per sottozona.

Si riportano di seguito le tabelle contenenti i suddetti dati:

*Tabella 1 - mq inseriti in PUD Route Ramey*

<b>Sottozona</b>	<b>Porzione di sottozona gravata da vincolo a PUD (mq)</b>	<b>superficie totale della sottozona (mq)</b>	<b>% di sottozona gravata da vincolo</b>			
Ad4*	11.167,29	34.068,94	32,78%			
Ba20*	2.457,77	43.536,89	5,65%			
Ba21*	413,93	8.765,67	4,72%			
Ba23*	1.610,40	57.603,36	2,80%			
Ba24*	13.851,91	50.737,70	27,30%			
Ba25*	10.922,84	36.542,90	29,89%			
Ba26*	23.175,45	48.947,85	47,35%			
Ba27*	4.590,60	28.226,91	16,26%			
Bd4*	4.995,65	12.359,59	40,42%			
Bd5*	1.087,00	12.278,00	8,80%			
Ec8*	1.930,39	1.622.392,41	0,12%			
Ec13*	2.765,80	2.765,80	100,00%			
Fa2*	4.226,18	6.590,68	64,12%			
Fb9*	1.119,77	12.693,42	8,82%			
TOT mq	83.227,98	78.969,03	1.965.232,12	1.958.226,02	4,24	4,00%



*Tabella 2 - elenco dei mappali contenenti fabbricati in elevazione nelle sottozone interessate da nuova edificazione nel PUD*

sottoz	Fg	n	sottoz	Fg	n
<b>Ad4</b>	29	29 - 420 - 573	<b>Ba26</b>	30	37
	29	772 - 412 - 194		30	513
	29	749		30	409
	29	469 - 552		30	39
	29	651		30	40
	29	434		30	317
	29	435		30	42
	29	509		30	45
	29	888		30	50
	29	274		30	52
	29	475		30	53
	29	432		30	244
	29	M		30	1230
<b>Ba23</b>	30	30		30	1229
	30	31		30	62
	30	259		30	66
	30	306		30	303
	30	307		30	70
	30	634		30	332
	30	853		30	76
<b>Ba24</b>	30	55		30	300
	30	56		30	489
	30	170	<b>Bd4</b>	30	193
	30	172		30	228
	30	173		30	309
	30	226		30	440
	30	267		30	504
<b>Ba25</b>	30	274			
	30	315			
	30	364			
	30	150			
	30	325			
	30	305			
	30	148			
	30	475			
	30	114-602			
	30	631			
	30	557			

Tabella 3.a - consistenza edificato sottozona Ad4\*

<b>Sottozona PRG Ad4*</b>							superficie lotti inseriti in PUD (mq)	<b>11.167,29</b>
<b>Fg.</b>	<b>n.</b>	<b>superficie in pianta (mq)</b>	<b>n.piani</b>	<b>h.media (m)</b>	<b>volumetria TOT (mc)</b>	<b>sup. TOT (mq)</b>	<b>note</b>	
29	29 - 420 - 573	809,29	4	13,00	10.520,77	3.237,16		
29	239	<del>295,07</del>	0	0,00	0,00	0,00	non esiste il fabbricato	
29	772 - 412 - 194	201,19	2	6,00	1.207,14	402,38		
		30,75	1	3,00	92,25	30,75	1299,39 mc volume tot. nn.772 - 412 - 194	
29	480	<del>130,66</del>	0	0,00	0,00	0,00	non esiste il fabbricato	
29	749	57,02	2+st	7,50	427,65	171,06		
29	469 - 552	152,15	4	13,00	1.977,95	608,60		
29	651	43,92	1	3,00	131,76	43,92		
29	709	<del>163,68</del>	0	0,00	0,00	0,00	non esiste il fabbricato	
29	434	149,69	2	7,50	1.122,68	299,38		
29	435	95,57	2+st	7,50	764,80	286,71		
29	509	90,60	2+st	7,50	679,50	271,80		
29	888	18,37	1	3,00	55,11	18,37		
29	274	132,91	2	6,00	797,46	265,82	adossato a fabbricato seminterrato	
29	475	348,56	4+st	14,50	5.054,12	1.742,80		
		134,57	1	3,00	403,71	134,57		
		73,49	1+st	4,50	330,71	146,98	mc volume tot. 5788,54 n.475	
29	432	582,78	1	7,00	4.079,46	582,78	chiesa nuova	
29	M	329,95	1	9,00	2.969,55	329,95	chiesa vecchia	
TOT					<b>30.614,61</b>	<b>8.573,03</b>		
indice volumetrico stimato				mc/mq	<b>2,74</b>			
densità fond. I stimata				mq/mq		<b>0,77</b>		

Tabella 3.b- consistenza edificato sottozona Ba23\*

Sottozona PRG Ba23*							superficie lotti inseriti in PUD (mq)	<b>1.610,40</b>
<b>Fg.</b>	<b>n.</b>	<b>superficie in pianta (mq)</b>	<b>n.piani</b>	<b>h.media (m)</b>	<b>volumetria TOT (mc)</b>	<b>sup. TOT (mq)</b>	<b>note</b>	
30	30	105,81	4	12,00	1.269,72	423,24	presenza di seminterrato non conteggiato	
30	31	83,96	3	10,50	881,58	251,88		
30	259	62,87	3	10,50	660,14	188,61		
30	306	95,82	1	3,00	287,46	95,82		
30	307	49,44	0	0,00	0,00	0,00	non esiste il fabbricato	
30	634	37,28	2	6,00	223,68	74,56	formato da diversi corpi di fabbrica	
		7,59	3	10,50	79,70	22,77		
		94,85	4	12,50	1.185,63	379,40		
30	853	8,15	2	6,00	48,9	16,30		
TOT					<b>4.636,80</b>	<b>1.452,58</b>		
indice volumetrico stimato				mc/mq	<b>2,88</b>			
densità fond. I stimata				mq/mq		<b>0,90</b>		

Tabella 3.d - consistenza edificato sottozona Ba24\*

Sottozona PRG Ba24*							superficie lotti inseriti in PUD (mq)	<b>13.851,91</b>
<b>Fg.</b>	<b>n.</b>	<b>superficie (mq)</b>	<b>n.piani</b>	<b>h.media (m)</b>	<b>volumetria TOT (mc)</b>	<b>sup. TOT (mq)</b>	<b>note</b>	
30	55	307,42	4	12,50	3.842,75	1.229,68	formato da 2 corpi di fabbrica	
		28,65	1	3,50	100,28	28,65		
30	56	161,82	3+st	11,00	1.780,02	647,28	formato da diversi corpi di fabbrica	
		30,58	2+st	7,50	229,35	91,74		
		23,16	0	0,00	0,00	0,00		
30	170	556,9	2	6,00	3.341,40	1.113,80	int	
30	172	78,03	2	6,00	468,18	156,06		
30	173	855,67	6	19,50	16.685,57	5.134,02		
30	226	612,13	7	25,00	15.303,25	4.284,91		
30	267	36,48	0	0,00	0,00	0,00	int	
TOT					<b>41.750,79</b>	<b>11.456,46</b>		
indice volumetrico stimato				mc/mq	<b>3,01</b>			
densità fond. I stimata				mq/mq		<b>0,83</b>		

Tabella 3.e - consistenza edificato sottozona Ba25\*

Sottozona PRG Ba25*							superficie lotti inseriti in PUD (mq)	10.922,84
Fg.	n.	superficie in pianta (mq)	n.piani	h.media (m)	volumetria TOT (mc)	sup. TOT (mq)	note	
30	274	323,75	5+st	16,50	5.341,88	1.942,50		
30	315	84,83	1	3,00	254,49	84,83	autorimesse seminterrate	
30	364	118,46	1	3,00	355,38	118,46		
30	150	340,49	3+st	10,50	3.575,15	1.361,96		
30	325	78,99	1	3,00	236,97	78,99		
30	305	64,29	3+st	10,50	482,18	257,16		
30	148	206,07	2+st	7,50	1.545,53	618,21		
30	475	124,71	1+st	4,50	561,20	249,42		
30	114-602	855,88	3+st	10,50	8.986,74	3.423,52		
30	631	1.196,62	3+st	10,50	12.564,51	4.786,48	computata solo parte gravata da retino	
30	557	278,06	0	0,00	0,00	0,00	non esiste fabbricato emergente	
TOT					<b>33.904,01</b>	<b>10.894,20</b>		
indice volumetrico stimato				mc/mq	<b>3,10</b>			
densità fond. I stimata				mq/mq		<b>1,00</b>		

*Tabella 3.f - consistenza edificato sottozona Ba26\**

Sottozona PRG Ba26*							superficie lotti inseriti in PUD (mq)	23.175,45
Fg.	n.	superficie in pianta (mq)	n.piani	h.media (m)	volumetria TOT (mc)	sup. TOT (mq)	note	
30	37	279,26	6	18,00	5.026,68	1.675,56		
30	513	117,10	5	15,00	1.756,50	585,50		
30	409	109,74	3+st	10,50	1.152,27	438,96		
30	39	95,92	2+st	7,50	719,40	287,76		
30	40	71,84	1	3,00	215,52	71,84	autorimesse seminterrate	
30	317	105,14	1	3,00	315,42	105,14	autorimesse	
30	42	266,36	7	21,00	5.593,56	1.864,52		
30	45	167,68	2	6,00	1.006,08	335,36		
30	50	375,62	5+st	16,50	6.197,73	2.253,72		
30	52	141,68	4+st	13,50	1.912,68	708,40		
30	53	82,86	3+st	10,50	870,03	331,44		
30	244	47,33	2+st	7,50	354,98	141,99		
30	1230	71,45	2+st	7,50	535,88	214,35		
30	1229	68,21	2+st	7,50	511,58	204,63		
30	62	782,06	2+st	7,50	5.865,45	2.346,18		
30	66	1.039,72	3	9,00	9.357,48	3.119,16		
30	303	724,26	2+st	7,50	5.431,95	2.172,78		
30	70	649,29	2+st	7,50	4.869,68	1.947,87		
30	332	439,52	3	9,00	3.955,68	1.318,56		
30	76	74,54	2+st	7,50	559,05	223,62		
30	300	142,52	2+st	7,50	1.068,90	427,56		
30	489	88,17	2+st	7,50	661,28	264,51		
TOT					<b>49.282,91</b>	<b>12.024,87</b>		
indice volumetrico stimato				mc/mq	<b>2,13</b>			
densità fond. I stimata				mq/mq		<b>0,52</b>		

Tabella 3.h- consistenza edificato sottozona Bd4\*

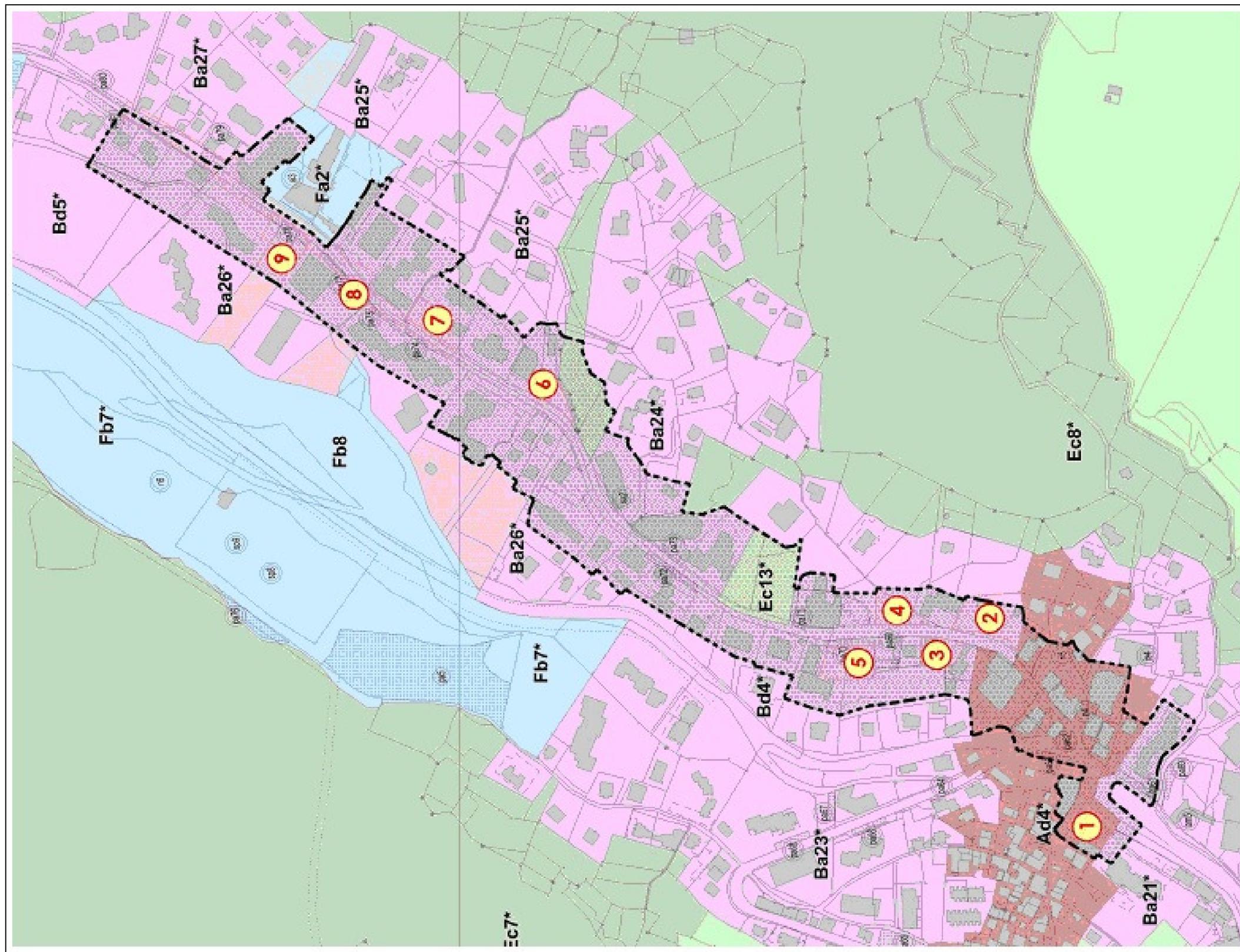
Sottozona PRG <b>Bd4*</b>							superficie lotti inseriti in PUD (mq)	<b>4.995,65</b>
<b>Fg.</b>	<b>n.</b>	<b>superficie in pianta (mq)</b>	<b>n.piani</b>	<b>h.media (m)</b>	<b>volumetria TOT (mc)</b>	<b>sup. TOT (mq)</b>	<b>note</b>	
30	193	562,79	1_4+st	10,00	5.627,90	1.857,21	h mediata tra corpi bassi lungo strada e laterali e corpi in elevazione	
30	228	80,47	2	6,00	482,82	160,94		
30	309	317,77	4	12,00	3.813,24	1.271,08		
30	440	187,44	6	18,00	3.373,92	1.124,64		
30	504	212,24	3	9,00	1.910,16	636,72		
TOT					<b>15.208,04</b>	<b>5.050,59</b>		
indice volumetrico stimato				mc/mq	<b>3,04</b>			
densità fond. I stimata				mq/mq		<b>1,01</b>		



Premettendo che la variante sostanziale parziale, in quanto variante a strumento di pianificazione, non scende ad un elevato dettaglio progettuale, per cui non si può conoscere a priori la perfetta dimensione planovolumetrica degli interventi puntuali, che sarà determinata soltanto attraverso progettazione architettonica di dettaglio, ci si basa sulle tavole preliminari del PUD di iniziativa pubblica in possesso dell'Amministrazione Comunale per illustrare il più concretamente possibile gli interventi previsti.

Per meglio identificare le aree libere soggette a nuova edificazione pare opportuno riportare in questa sede una immagine che anticipa gli ambiti di intervento che si intendono trattare nel futuro PUD con una indicazione degli interventi previsti .

Di seguito pertanto si riportano la rappresentazione grafica degli interventi e la tabella riepilogativa degli stessi su base tavola P4-zonizzazione del PRG vigente



**TAVOLA RIEPILOGATIVA INTERVENTI PREVISTI NEL PUD REDATTO DALLO STUDIO ASSOCIATO ARCHH. ODDI C.S.G. PIACENZA (VERSIONE 2020)**

<b>n°</b>	<b>Intervento previsto nel PUD</b>	<b>Lotto intervento</b>	<b>Superficie fondiaria lotto</b>	<b>Superfici realizzabili</b>	<b>hmax</b>	<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	<b>Sottozona PRG</b>	<b>Sistema ambientale PTP</b>	<b>Note</b>	<b>Interferenza con ambiti inedificabili</b>
<b>1</b>	Demolizione e ricostruzione con ampliamento di edificio esistente	Fg 29, nn 888, 274, 270	1055 mq (n.888 =857 mq, n.274 = 149 mq, n.270 = 49 mq).	S coperta max 400 mq SUA max 1055 mq SNR max 150 mq S park 400 mq	3+ sottotetto 2+sottotetto per il corpo a Nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>ricettive alberghiere, ad esclusione delle RTA, ed extralberghiere, limitatamente alle aziende di affittacamere;</li> <li>commerciali, ivi compresa la somministrazione di alimenti ma con l'esclusione della grande distribuzione; direzionali e del terziario in genere;</li> <li>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;</li> <li>residenza principale limitatamente ai piani superiori al piano terra.</li> </ul>	Ad4*	Sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo turistico	Intervento subordinato al trasferimento dell'Impianto di Distribuzione di carburanti nella specifica area già prevista e individuata dal PRG.  Le nuove quantità costruite dovranno trovare posto in terreni a bassa pericolosità per fenomeni di dissesto	Fc parte Fb parte V3
<b>2</b>	Nuova costruzione di edificio per attività terziarie	Fg.30 n. 56 (parte)	1477 mq (da PUD misurati digitalmente)	S coperta max 738 mq SUA max 100 mq SNR max 100 mq S park completamente interrata o monetizzabile	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>commerciali, ivi compresa la somministrazione di alimenti ma con l'esclusione della grande distribuzione; 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.</li> </ul>	Ba24*	Sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo turistico	Parte dell'edificio é seminterrata (un solo piano fuori terra inserito nel profilo del terreno esistente e con idonea copertura vegetale).	Fc parte DF3 parte Cunéaz
<b>3</b>	Sopraelevazione di edificio esistente a creare nuova unità commerciale	Fg.30 n.306	573 mq (da PUD misurati digitalmente)	S coperta max 286 mq SUA max 91 mq SNR max 80 mq S park monetizzabile	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>commerciali, ivi compresa la somministrazione di alimenti ma con l'esclusione della grande distribuzione; 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.</li> </ul>	Ba23*	Sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo turistico		Fc
<b>4</b>	Nuova costruzione edificio commerciale	Fg.30 nn.191, 192	558 mq (da PUD misurati digitalmente)	S coperta max 144 mq SUA max 200 mq SNR max 60 mq	1+sottotetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>commerciali, ivi compresa la somministrazione di alimenti ma con l'esclusione della grande distribuzione;</li> </ul>	Ba24*	Sistema insediativo tradizionale,		-





				S park	140 mq o monetizzabile		<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		sottosistema a sviluppo turistico		
5	Nuova costruzione di 2 fabbricati (5A e 5B) a destinazione commerciale e/o eventuale ricettività tradizionale alberghiera, di cui uno collegato all'edificio esistente	Fg. 30 n 309 (parte)	1790 mq (da PUD misurati digitalmente)	5A-S cop max	100 mq	5A: 2+sottotetto - 9,50 m al colmo 5B: 3+ sottotetto- 12,50 m al colmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>commerciali, ivi compresa la somministrazione di alimenti ma con l'esclusione della grande distribuzione;</li> <li>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;</li> <li>direzionali e del terziario in genere.</li> </ul>	Ba24* Bd4	Sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo turistico	le nuove quantità costruite dovranno trovare posto in terreni a bassa pericolosità per fenomeni di dissesto	Fc parte Fb parte
				5A-SUA max	270 mq						
				5A-SNR max	-						
				5A-S park	30% di quanto attualmente previsto in NTA						
				5B-S cop max	600 mq						
				5B-SUA max	1600 mq						
				5B-SNR max	100 mq +80 mq di collegamento con edificio esistente						
5B-S park	-										
6	Nuova costruzione edificio commerciale/artigianale/ricettivo extralberghiero	Fg.30 nn.152,575	477 mq	S coperta max	200 mq	2+sottotetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale;</li> <li>attività commerciali di interesse prevalentemente locale, ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande ma con l'esclusione della grande distribuzione;</li> <li>direzionali e del terziario in genere;</li> <li>di servizio quali spazi ed attrezzature che il Comune o gli enti promotori o soggetti privati potranno realizzare, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, da destinare all'offerta turistica di carattere ricreativo, sociale e culturale in genere;</li> <li>attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere.</li> </ul>	Ba25*	Sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo turistico	si dovranno garantire solo n. 2 posti auto esterni per il carico / scarico merci e per il gestore dell'attività.	F3 Fc DF3 Fontaine DF3 Cunéaz
				SUA max	300 mq						
				SNR max	50 mq						
				S park	completamente interrata o monetizzabile						
7	Demolizione edificio esistente e costruzione nuovo	Fg.30 nn.305,475	617 mq (da PUD misurati digitalmente)	S coperta max	500 mq	2+sottotetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>ricettive alberghiere, ad esclusione delle RTA</li> <li>commerciali, ivi compresa la</li> </ul>	Ba25*	Sistema insediativo tradizionale,		F3 Fc DF3 Fontaine
				SUA max	710 mq						
				SNR max	70 mq						



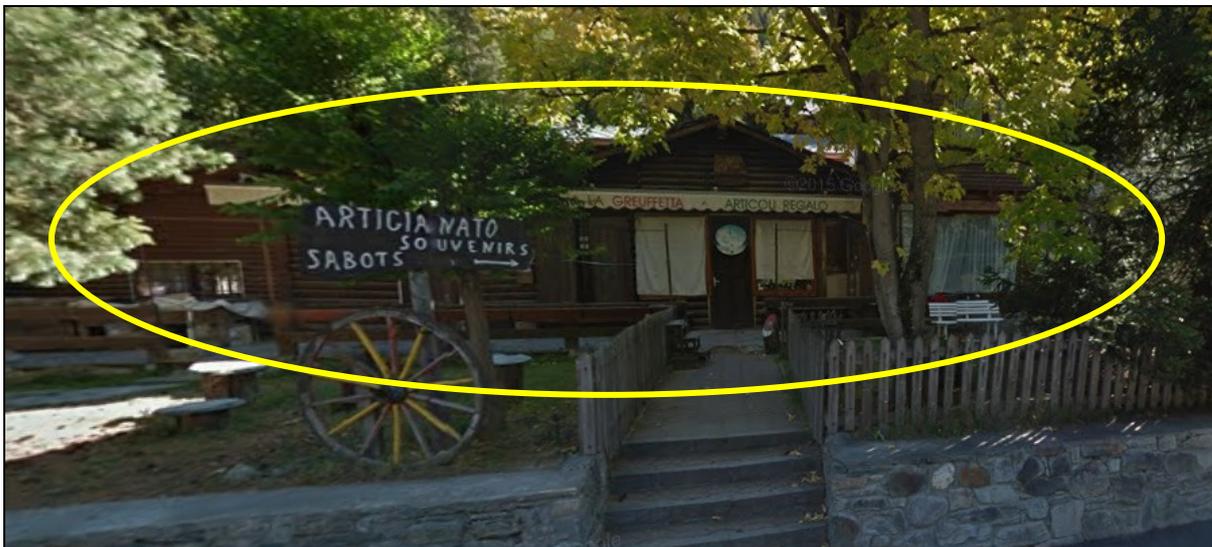


	edificio commerciale/ alberghiero tradizionale			S park	500 mq o monetizzabile		somministrazione di cibi o bevande ma con l'esclusione della grande distribuzione; - di servizio quali spazi ed attrezzature che il Comune o enti promotori o soggetti privati potranno realizzare, previa stipula di convenzioni con l'Amministrazione Comunale, da destinare all'offerta turistica di carattere ricreativo, sociale e culturale in genere.		sottosistema a sviluppo turistico		
8	Ripavimentazione tratto Route Ramey	Fg.30, nn. 601, 598, 602 (parte), 583 (parte), 582, 304 (parte), 631, 603 (parte), 322 (parte), 323 (parte), 324 (parte), 593 553 (parte), 594, 611 (parte), 412 (parte), 329 (parte), 590, 609, 608, 607, 197 (parte), 518 (parte), 517 (parte), 591, 489 (parte), 626 (parte), 542 (parte), 320 (parte), 411 (parte), 636 (parte), 328 (parte), 394 (parte), 110 (parte), 321 (parte), 114 (parte), 260 (parte)	3.580 mq	S coperta max	-	-	ripavimentazione viabilità	Ba25*, Ba26*, Ba27*	Sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo turistico		non rilevante
				SUA max	-						
				SNR max	-						
				S park	-						
9	Nuova costruzione edificio ricettivo- alberghiero / commerciale e piazza	Fg.30, nn. 334, 72, 332 (parte), 411 (parte) e 412 (parte)	1160 mq (da PUD misurati digitalmente)	S coperta max	400 mq	3+ sottotetto	- ricettive alberghiere, ad esclusione delle RTA, - commerciali, ivi compresa la somministrazione di cibi o bevande ma con l'esclusione della grande distribuzione; - 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	Ba26*	Sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo turistico		Fc DF3 Cunéaz
				SUA max	1000 mq						
				SNR max	110 mq						
				S park	500 mq						





Come riportato nella tabella precedente l'intervento 7 presuppone la demolizione del fabbricato ad un piano distinto a catasto al fg.30 nn.305 (parte) e 475, attualmente in disuso, per il quale si prevede una ricostruzione sostanzialmente sullo stesso sedime con ampliamento sia planimetrico che in altezza



Il fabbricato ad un piano adibito ad autorimessa/deposito posto sul fg.30 n.306, compreso in sottozona Ba23\* costituisce di fatto il basamento di una futura sopraelevazione, come indicato all'intervento 3 del PUD. La posizione dell'edificio, molto centrale ed affacciata sul futuro asse pedonalizzato, ne suggerisce una riqualificazione. Le previsioni del PUD lo indicano per uno sfruttamento ai fini commerciali. E' probabile che vengano operate delle demolizioni, totali o parziali, se il corpo di fabbrica esistente dimostrerà in fase di progetto municipale ed esecutivo di non avere idonee caratteristiche statiche



Per quanto riguarda il distributore di carburante di cui si è già trattato in precedenza, contraddistinto catastalmente al Fg.29, n.888, posto in Ad4\* e compreso nell'area dell'intervento 1 PUD, si può segnalare la possibilità di smantellamento totale o di



delocalizzazione in altra sottozona del PRG vigente che ammetta la sua presenza (sottozona Fb5 legittimata con l'approvazione della variante generale in adeguamento al PTP ed alla LR11/98) al PRG).





Dall'analisi della consistenza dell'edificato esistente riportata nelle pagine precedenti si può riscontrare che nell'area interessata, e in particolare nelle sottozone dove è prevista nuova edificazione, è presente un edificato molto denso con fabbricati quasi esclusivamente pluripiano. Le densità medie sono spesso superiori a quelle previste per le NTA PRG in vigore, le quali si attestano intorno a 0,50 mq/mq per le DU alberghiere, con punte di 1,00 mq/mq in lotti di Ba26\* gravati da ulteriori speciali limitazioni ed intorno a 0,28 mq/mq per le altre destinazioni.

*Tabella 4- confronto tra le densità stimate, quelle in atto e quelle richieste con variante sostanziale parziale.*

sottozona	I media IN ATTO (mq/mq) (*)	I PRG vigente per nuova costruzione (mq/mq)	I richiesta da PUD per ogni intervento (mq/mq)	I VAR SOST PARZ (mq/mq)	note
Ad4*	<b>0,77</b>	-	<i>Intervento 1</i> <b>1,00</b>	<b>1,00</b>	in PRG non era prevista nuova edificazione fuori terra- stesso indice per tutte DU ammesse da PUD
Ba23*	<b>0,90</b>	<b>0,28</b>	<i>Intervento 3</i> <b>0,28</b>	-	si aggiungono le DU attività ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m). I PRG rimane <u>invariata</u> per tutte le DU, in particolare per la DU commerciale (f),
Ba24*	<b>0,83</b>	<b>0,50</b> DU alb./extralb.(g)	-	-	I PRG rimane <u>invariato</u> pari a 0,50per DU alb./extralb.(g)
		<b>0,28</b> DU res.permanente(d) artigianale(e), commerciale (f),	<i>Intervento 2</i> <b>0,28</b>	-	si aggiungono le DU attività ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m). I PRG rimane <u>invariata</u> pari a 0,28 per DU res.permanente(d) e artigianale(e)
			<i>Intervento 4</i> <b>0,36</b>	<i>Intervento 4</i> <b>0,36</b> solo per DU commerciale (f) ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)	
<i>Intervento 5A+5B</i> <b>1,04</b>	<i>Intervento 5A+5B</i> <b>1,04</b> solo per DU commerciale (f) ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)				

(\*) calcolata in base a superfici lorde agibili indicative



sottozona	I media IN ATTO (mq/mq) (*)	I PRG vigente per nuova costruzione (mq/mq)	I richiesta da PUD per ogni intervento (mq/mq)	I VAR SOST PARZ (mq/mq)	note
Ba25*	1,00	0,50 DU alb./extralb.(g)	Intervento 6 <b>0,63</b> per DU alberghiera ed extralberghiera (escluso (g2))	Intervento 6 <b>0,63</b> per DU alberghiera ed extralberghiera (escluso (g2))	si aggiungono le DU attività ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m). I PRG rimane <u>invariata</u> pari a 0,28 per DU res.permanente(d)
			Intervento 7 <b>1,15</b> per DU alberghiera (escluso (g2))	Intervento 7 <b>1,15</b> per DU alberghiera (escluso (g2))	
		0,28 DU res.permanente(d) artigianale(e), commerciale (f),	Intervento 6 <b>0,63</b> per DU artigianale(e), commerciale (f) ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)	Intervento 6 <b>0,63</b> per DU artigianale(e), commerciale (f) ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)	
			Intervento 7 <b>1,15</b> per DU commerciale (f) ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)	Intervento 7 <b>1,15</b> per DU commerciale (f) ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)	
Ba26*	0,52	1,00 DU alb./extralb. (escluso (g2)) in retino LM diverso da Route Ramey	-	-	si aggiungono le DU attività ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m). I PRG rimane <u>invariata</u> pari a 0,28 per DU res.permanente(d) e artigianale (e) I PRG rimane <u>invariata</u> pari a 0,50 per DU ricettive extralberghiere
		0,50 DU alb./extralb. (escluso (g2))	Intervento 8 <b>0,86</b> per DU alberghiera (escluso (g2))	Intervento 8 <b>0,86</b> per DU alberghiera (escluso (g2))	
		0,28 DU res.permanente(d) artigianale(e), commerciale (f)	Intervento 8 <b>0,86</b> per DU commerciale (f), ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)	Intervento 8 <b>0,86</b> per DU commerciale (f), ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)	

(\*) calcolata in base a superfici lorde agibili indicative



sottozona	I media IN ATTO (mq/mq) (*)	I PRG vigente per nuova costruzione (mq/mq)	I richiesta da PUD per ogni intervento (mq/mq)	I VAR SOST PARZ (mq/mq)	note
Bd4*	<b>1,01</b>	<b>1,2</b> DU alb.(g1)	-	-	I PRG rimane <u>invariato</u> pari a 1,2per DU alb.(g1)
		<b>0,35</b> DU commerciale (f),	<i>Intervento 5a+5B</i> <b>1,04</b> per DU commerciale (f) ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)	<i>Intervento 5A+5B</i> <b>1,04</b> per DU commerciale (f) ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m)	si aggiungono le DU attività ricreative (I5 e I6) e servizi pubblici o di pubblica utilità (m).

(\*) calcolata in base a superfici lorde agibili indicative



Gli uffici comunali hanno rilevato che sui lotti edificati nelle sottozone interessate dalla presente variante sono presenti le seguenti unità immobiliari, divise per sottozone e per destinazione a residenza principale o secondaria.

*Tabella 5- unità immobiliari esistenti*

sottoz	Fg	n	u.i. abitaz. principale	u.i. abitaz. temporanea	u.i. commerciale
<b>Ad4</b>	29	29 - 420 - 573	-	1	-
	29	772 - 412 -194	1	3	3
	29	749	1	1	-
	29	469 - 552	2	5	1
	29	651	-	-	-
	29	434	1	1	-
	29	435	-	1	1
	29	509	-	2	-
	29	888	-	-	-
	29	274	1	2	1
	29	475	1	-	1
	29	432	-	-	-
	29	M	-	-	-
			<b>7</b>	<b>16</b>	<b>7</b>

<b>Ba23</b>	30	30	-	8	-
	30	31	-	2	1
	30	259	-	3	-
	30	306	-	-	-
	30	307	-	-	-
	30	634	1	5	1
	30	853	-	-	-
				<b>1</b>	<b>18</b>

<b>Ba24</b>	30	55	-	8	2
	30	56	1	4	1
	30	170	-	14	-
	30	172	-	1	-
	30	173	-	-	-
	30	226	-	27	1
	30	267	-	-	-
				<b>1</b>	<b>54</b>



sottoz	Fg	n	u.i. abitaz. principale	u.i. abitaz. temporanea	u.i. commerciale
<b>Ba25</b>	30	274	-	20	-
	30	315	-	-	-
	30	364	-	-	-
	30	150	-	18	-
	30	325	-	-	-
	30	305	1	1	1
	30	148	-	3	-
	30	475	-	-	1
	30	114-602	-	20	2
	30	631	-	8	5
	30	557	-	-	-
			<b>1</b>	<b>70</b>	<b>9</b>

<b>Ba26</b>	30	37	-	18	-
	30	513	-	-	-
	30	409	-	-	-
	30	39	-	6	-
	30	40	-	-	-
	30	317	-	-	-
	30	42	-	14	-
	30	45	-	5	-
	30	50	-	14	-
	30	52	-	9	-
	30	53	-	1	-
	30	244	-	1	-
	30	1230	-	2	-
	30	1229	2	-	-
	30	62	1	41	6
	30	66	-	49	-
	30	303	-	8	3
	30	70	-	12	2
	30	332	2	19	2
	30	76	-	-	1
	30	300	-	3	1
	30	489	1	1	-
			<b>6</b>	<b>203</b>	<b>15</b>

<b>Bd4</b>	30	193	-	-	-
	30	228	-	1	-
	30	309	-	1	-
	30	440	-	10	-
	30	504	-	-	-
			<b>-</b>	<b>12</b>	<b>-</b>

In totale si riscontra quindi la presenza di 16 unità immobiliari adibite a residenza permanente e ben 370 unità immobiliari adibite a residenza temporanea.

Lo stato di fatto conferma la presenza di una altissima percentuale di seconde case lungo tutto l'asse di Route Ramey. Nelle sottozone esaminate ricadenti nel retino LM di Route



Ramey per ogni unità immobiliare a prima casa, esistono 22 unità immobiliari a seconda casa.

Assumendo una media di 3 abitanti ogni unità immobiliare (sia a residenza permanente che a residenza temporanea, anche se la densità abitativa per l'uso temporaneo è mediamente più elevata), si ottengono un totale di 48 abitanti residenti contro un totale di 1083 abitanti fluttuanti.

Sono presenti anche 36 unità immobiliari a destinazione commerciale, dato che conferma la vocazione di asse commerciale per Route Ramey, essendo la massima concentrazione di tutto il territorio comunale. Se assumiamo una media di 3 addetti ad ogni attività commerciale, otteniamo un totale di 108 addetti.

Anche il numero di posti letto presenti nell'area gravata da vincolo a PUD è elevato:

denominazione struttura ricettiva	n° posti letto	n° camere	sottozona
Hotel Castor	68	32	Ba23*
Hotel de Champoluc	99	35	Ba25*
Residence les Coupoles	97	28	Bd4*
Hotel Breitorn	66	31	Bd4*
Hotel l'Aiglon	33	15	Bd4*
TOT	363	141	

Da quanto sopra esposto si può dedurre che l'area intorno a Route Ramey, gravata dal vincolo a PUD, è dedicata soprattutto ad attività che gravitano intorno alla sfera del turismo, siano esse ricettive, residenziali o commerciali. Si sente molto forte l'influenza della prossimità all'impianto di arroccamento che ne costituisce il principale "motore".

Per meglio identificare le aree libere soggette a nuova edificazione e quelle oggetto di sola sistemazione a raso, pare opportuno riportare in questa sede una immagine che anticipa gli ambiti di intervento che si intendono trattare nel futuro PUD con una breve indicazione delle relative tematiche che possa fungere da legenda.

### B.5 Analisi delle limitazioni di tipo antropico all'uso del suolo.

Le maggiori limitazioni di tipo antropico all'uso del suolo sono soprattutto relative alle distanze da mantenere da alcune infrastrutture e dalle sorgenti. Sono presenti sul territorio di Ayas le seguenti infrastrutture:

1. viabilità regionale e comunale
2. piste di sci nordico
3. piste di sci alpino e relativi impianti
4. depuratore
5. siti di telecomunicazione
6. elettrodotti
7. fognature ed acquedotti
8. pozzi e sorgenti
9. cimiteri

Nell'area oggetto della presente variante parziale insistono tutte le infrastrutture di supporto all'attività abitativa, in particolare 1, 6, 7, saranno interessate in fase di redazione di PUD.



## **B.6 Analisi dei vincoli presenti nell'area.**

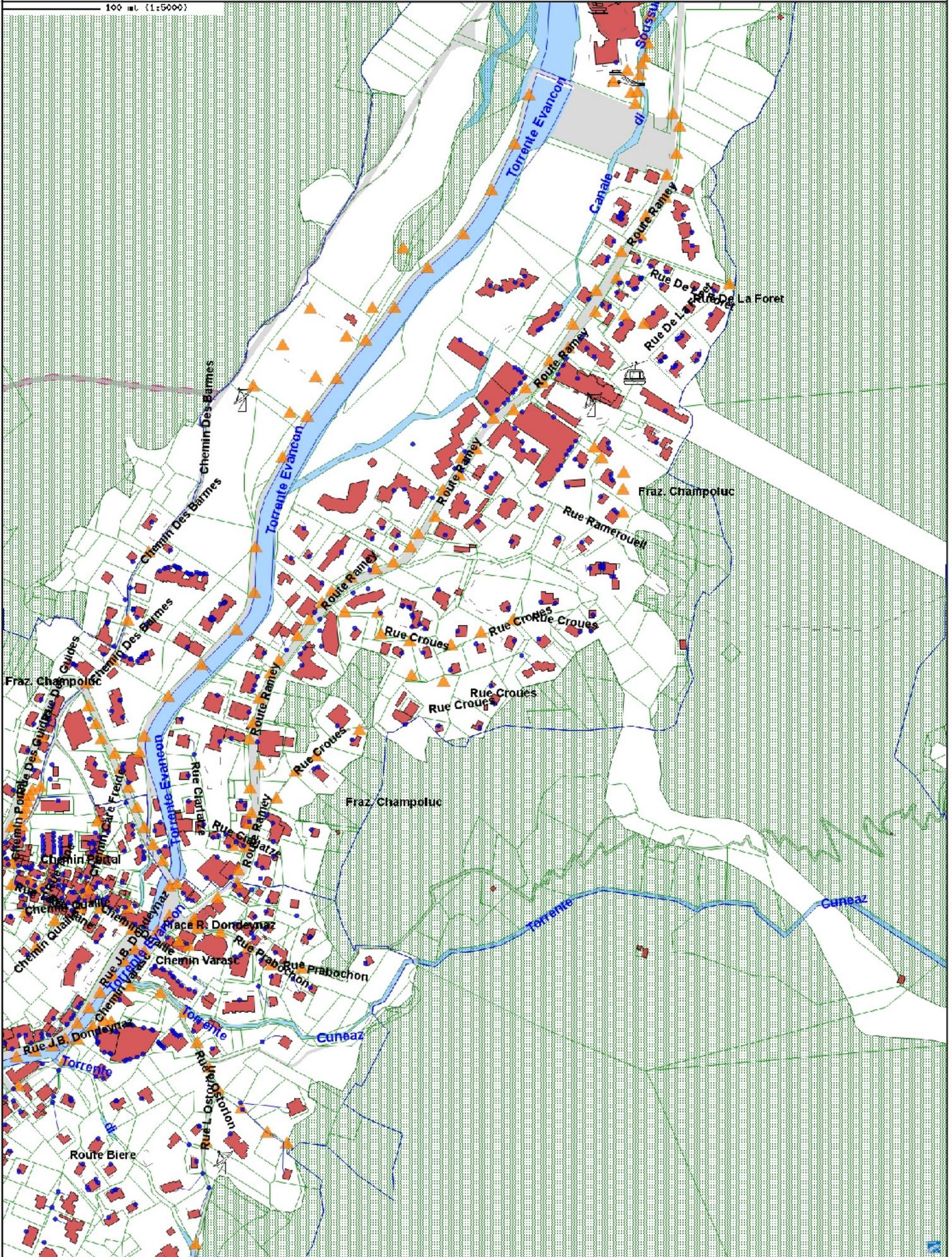
### ○ **Ambiti inedificabili:**

*L.R. 6 aprile 1998, n° 11 – "Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta" e s.m.i – Legge Regionale 20 gennaio 2005, n.1 "Disposizioni per la manutenzione del sistema normativo regionale. Modificazioni e abrogazioni di leggi e disposizioni regionali. Titolo V - ambiti inedificabili, Capo I - aree boscate, zone umide e laghi, terreni sedi di frane, a rischio di inondazioni, di valanghe o slavine .*

### Art. 33 - Aree boscate.

Le aree di intervento identificate dal PUD, e quindi oggetto della presente variante non sono gravate da questo vincolo.

100 mt. (1:5000)





#### Art. 34 – Zone umide e laghi.

Le aree di intervento identificate dal PUD, e quindi oggetto della presente variante non sono gravate da questo vincolo.

#### Art. 35, comma 1 – Individuazione dei terreni a rischio di frana.

Gli interventi che il PUD di Route Ramey identifica con i numeri **6** e **7** sono inseriti in fascia F3 per frana- bassa pericolosità, di cui all'art. 35, comma 1 LR 11/98.

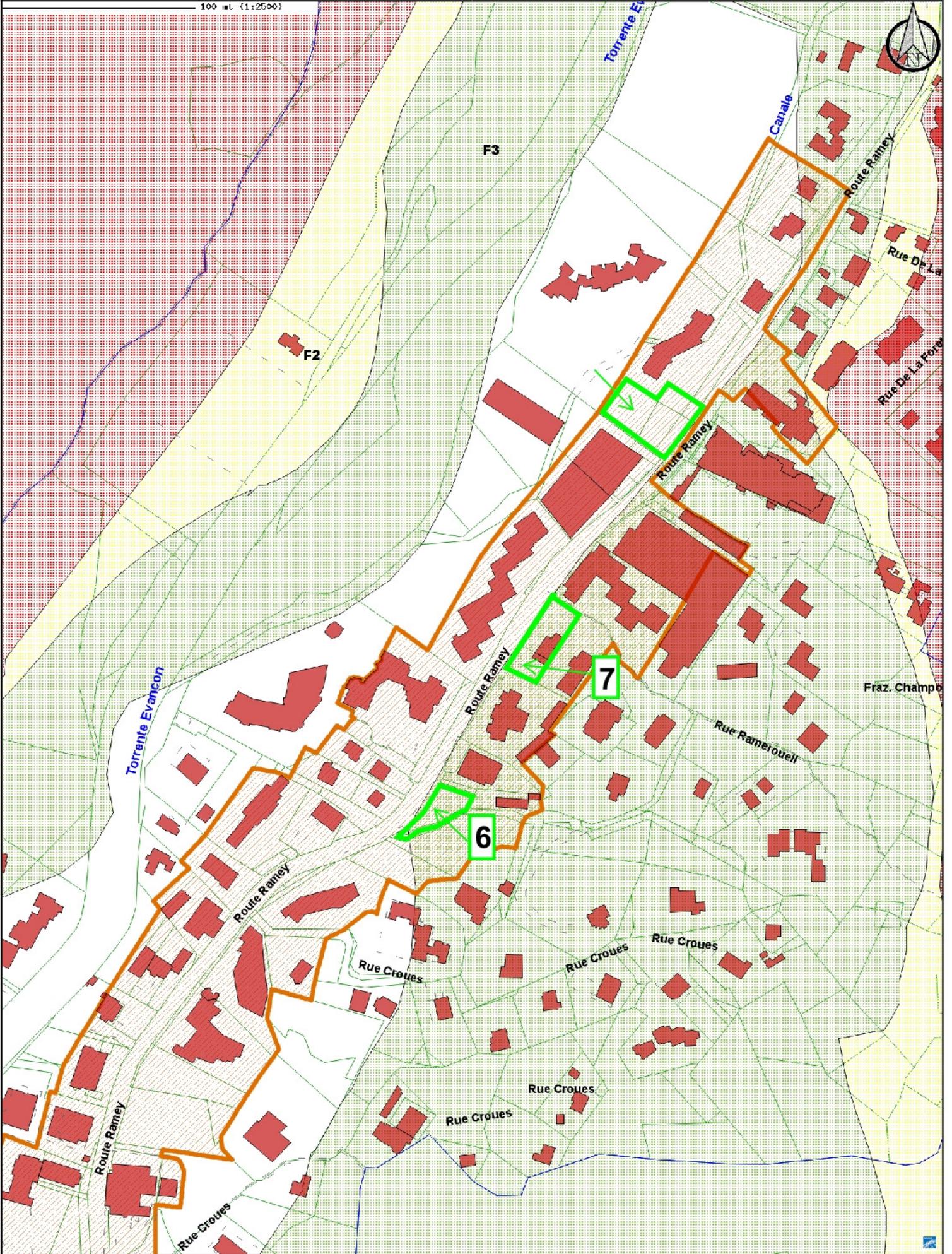
In detta fascia, ai sensi del punto C.3 del Paragrafo C, Capitolo III, dell'Allegato alla Delib.G.R. n. 2939 in data 10/10/2008, è consentito ogni genere di intervento, edilizio ed infrastrutturale; nel caso di interventi di nuova costruzione, i relativi progetti devono essere corredati da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con i fenomeni idraulici, geologici e idrogeologici che possono determinarsi nell'area, e di verifica dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio necessarie.

Di seguito l'individuazione cartografica degli interventi ricadenti in vincolo F3 per frana

Frane con sovrapposizione interventi PUD\_A

15-07-2021

100 mt. (1:2500)





Art. 35, comma 2 – Individuazione dei terreni sedi di fenomeno di trasporto di massa (debris flow).

Le aree interessate da detti fenomeni e gli interventi previsti dal PUD sono stati evidenziati negli approfondimenti cartografici relativi ai Torrenti Fontaine e Cunéaz. Gli interventi coinvolti sono i numeri **6,7 e 9** per quanto riguarda il Torrente Fontaine e gli interventi **2** (solo in parte) e **6** per quanto riguarda il Torrente Cunéaz

Tutti gli interventi ricadono in aree a bassa pericolosità DF3

Nelle aree a bassa pericolosità di cui all'art. 35, comma 2 – DF3, è consentito ogni genere di intervento, edilizio e infrastrutturale; nel caso di interventi di nuova costruzione, i progetti devono essere corredati da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con i fenomeni idraulici, geologici e idrogeologici che possono determinarsi nell'area, e di verifica dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio necessarie.

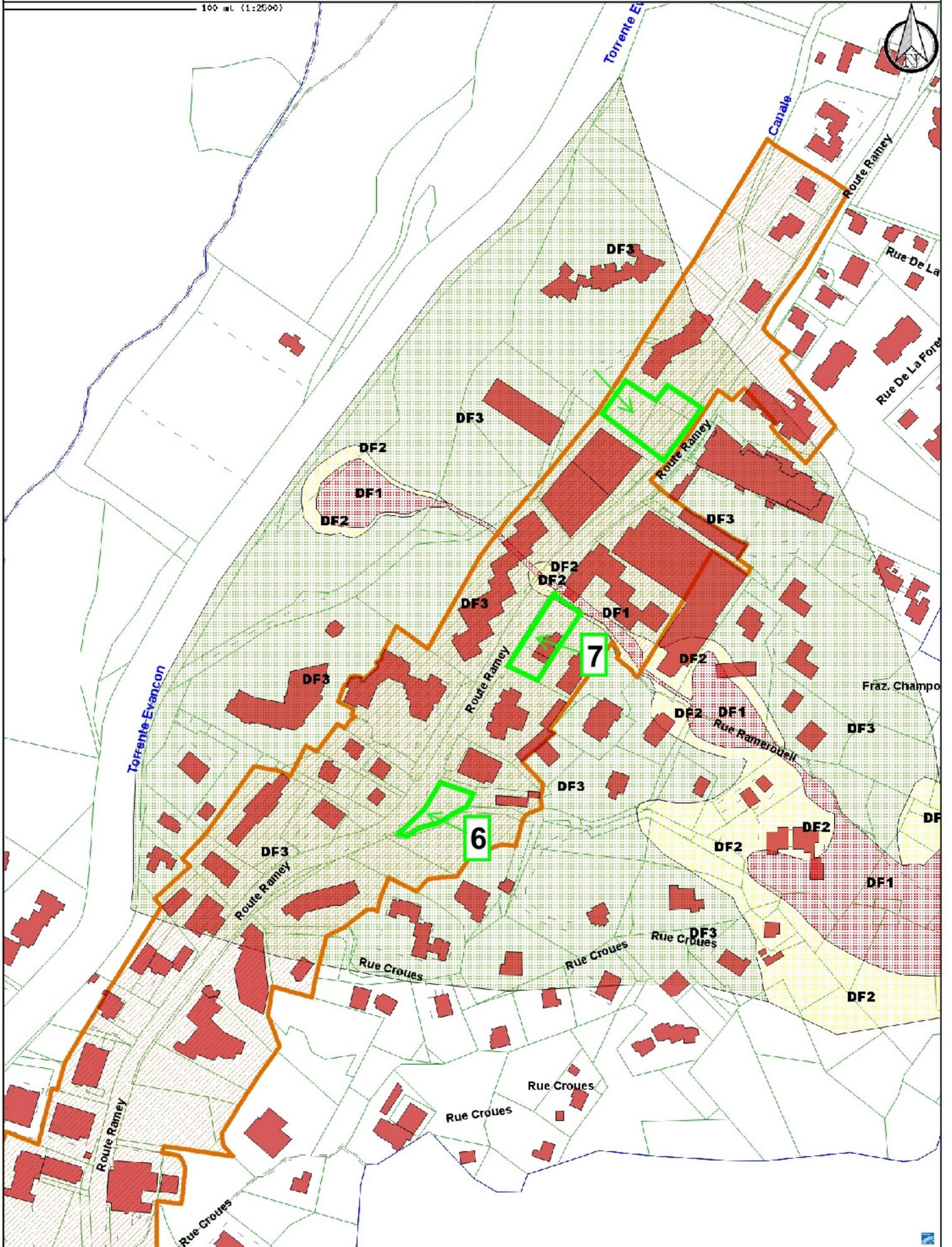
Nella realizzazione dei nuovi fabbricati e nella ristrutturazione e/o manutenzione di quelli esistenti (in questi ultimi casi, ove gli interventi riguardino le pertinenze in oggetto), devono essere adottati accorgimenti per limitare gli effetti di eventuali flussi prevalentemente liquidi che possono manifestarsi intorno alle aree DF1 e DF2, dopo l'arresto della colata, con particolare attenzione anche nei confronti di quelli provenienti dalla rete viabile.

Di seguito l'individuazione cartografica degli interventi ricadenti in vincolo DF del torrente Fontaine e del Torrente Cunéaz

DF Torrente Fontaine con sovrapposizione interventi PUD

15-07-2021

100 mt. (1:2500)



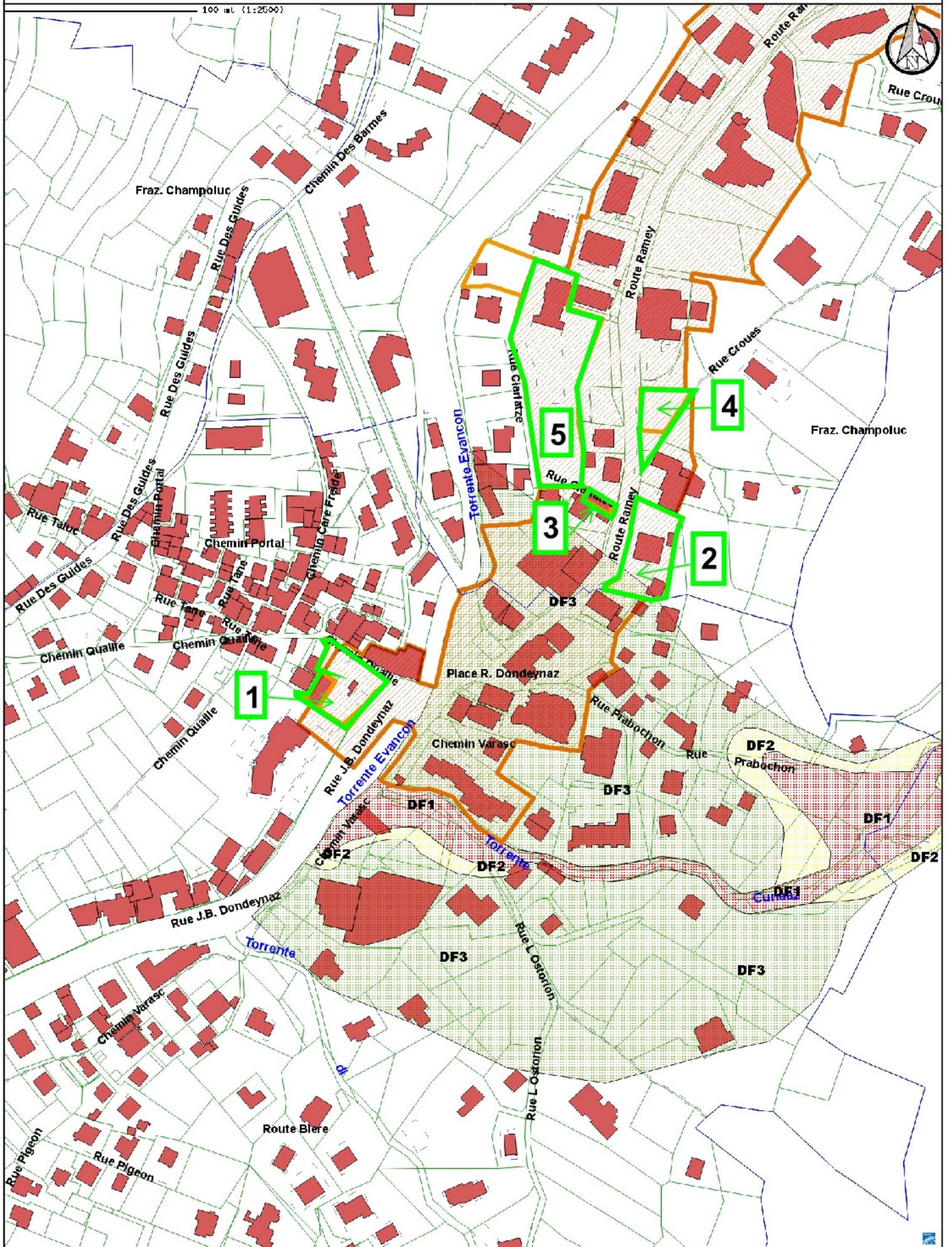
Scala 1:2500

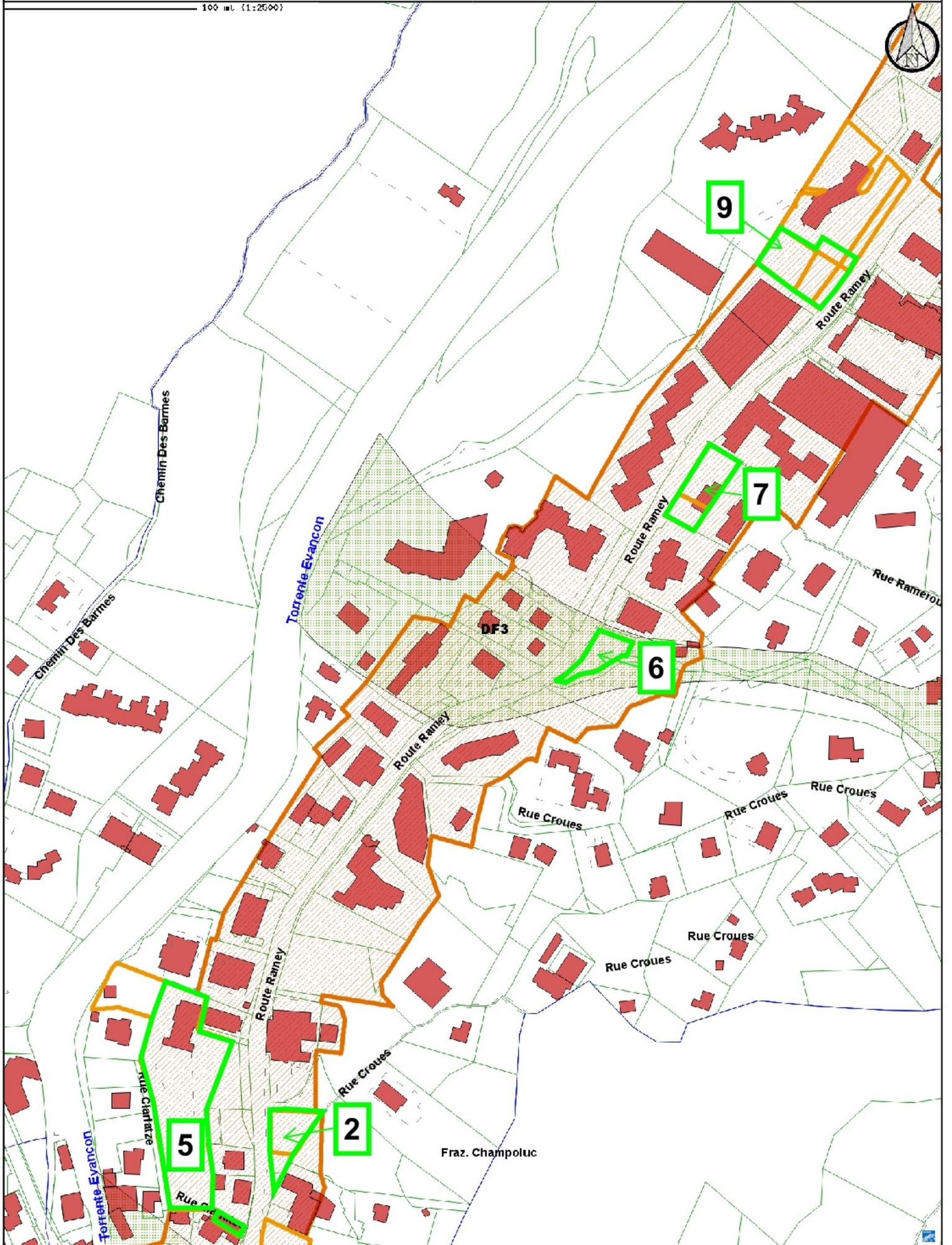
Carto@Web

DF torrente Cuneaz con sovrapposizione interventi PUD

07-04-2021

100 mt. (1:2500)







### Art. 36 – Individuazione dei terreni a rischio d'inondazione.

Dalla sovrapposizione tra le aree interessate da detto fenomeno e le aree di intervento previste dal PUD risulta che queste ultime ricadono in area a media e bassa pericolosità.

In particolare ricadono in fascia **Fc** gli interventi **1 (in parte), 2 (in parte), 5 (in parte), 6, 7 e 9.**

Ricadono invece in fascia **Fb** gli interventi **1 (in parte), 5 (in parte).**

Nella **fascia Fb** la disciplina d'uso prevede che siano espressamente vietati gli interventi di nuova costruzione di edifici ed infrastrutture viarie, gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, i mutamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 73, comma 2, della LR 11/1998, salvo gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, compresi i mutamenti della destinazione d'uso di cui alle categorie elencate all'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998 e gli ampliamenti di volume, nei limiti di quanto consentito dal PRG e/o dalle normative vigenti, finalizzati all'ammodernamento e alla razionalizzazione delle attività in atto, a condizione che siano adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste, nonché la realizzazione di strutture pertinenziali agli edifici esistenti, come tali prive di funzioni autonome e destinate invece al servizio esclusivo degli edifici predetti, comprese le autorimesse, i parcheggi a raso e i posti auto all'aperto, per soddisfare le esigenze degli occupanti o delle attività produttive, agro-silvo-pastorali, ricreative, culturali, sportive, turistiche o commerciali esistenti negli edifici stessi; nel caso di aree pianeggianti per le quali si dispone di una quota di riferimento derivante da uno studio di modellizzazione idraulica, è ammessa la realizzazione delle sole strutture poste ad una quota compatibile con la piena di riferimento.

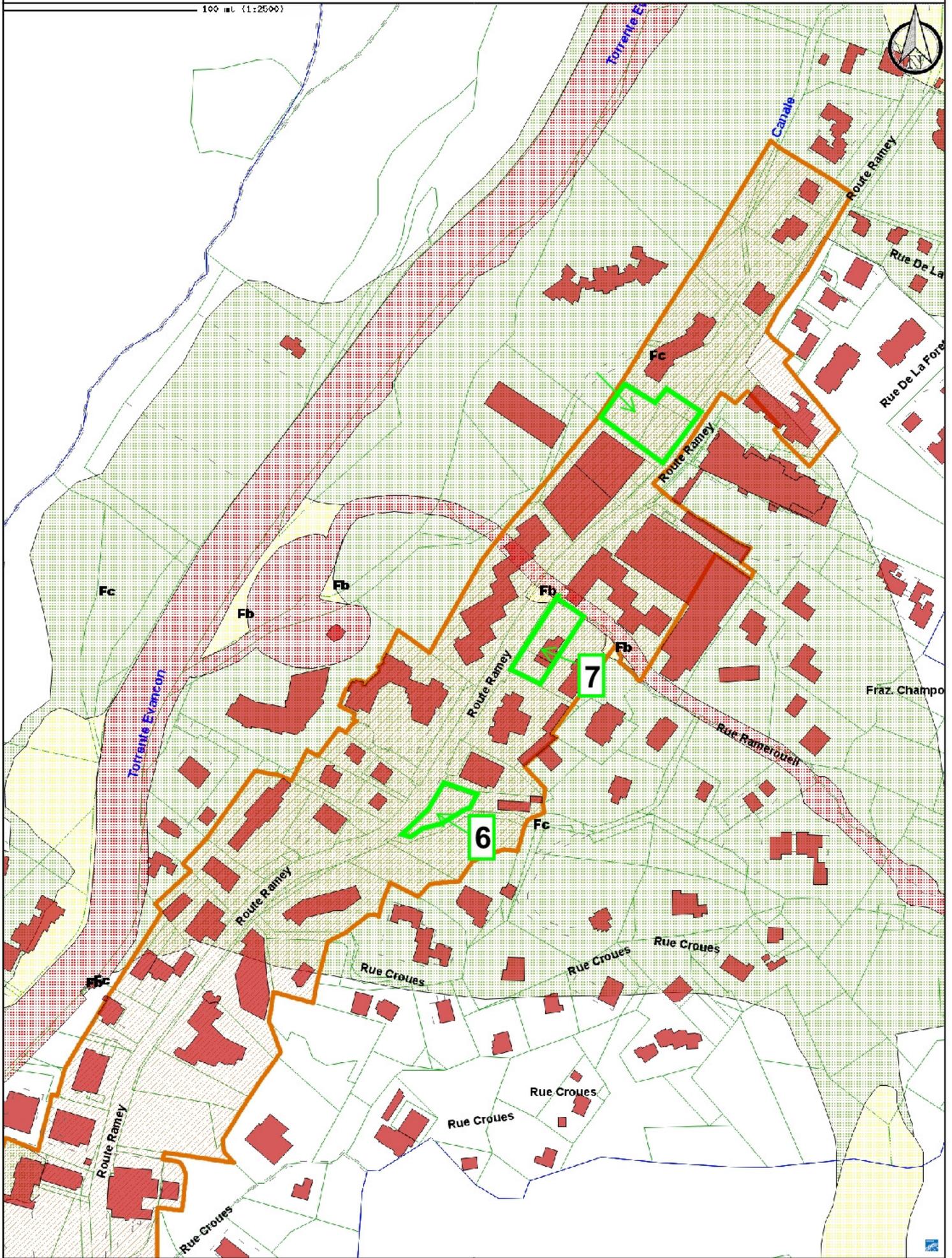
Nella **fascia Fc** è consentito ogni tipo di intervento, edilizio ed infrastrutturale; nel caso di interventi di nuova costruzione, i relativi progetti devono essere corredati da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di pericolosità idraulica determinato dall'evento preso a riferimento per la delimitazione della fascia, contenente, altresì, la verifica dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le necessarie opere di mitigazione del rischio. Nella realizzazione dei nuovi fabbricati e nella ristrutturazione o manutenzione di quelli esistenti (in questi ultimi casi ove gli interventi riguardano le pertinenze in oggetto), devono essere adottati accorgimenti per limitare gli effetti di eventuali flussi di acque, con particolare attenzione nei confronti di quelli provenienti dalla rete viabile.

Vista la disciplina d'uso sopra riportata, a livello generale si può suggerire che nelle aree identificate dal PUD come aree di intervento, si possa intervenire con nuova costruzione soltanto nelle porzioni che riportano una bassa pericolosità.

In questa sede non si possono fornire ulteriori suggerimenti perché ogni altro dettaglio implica un livello progettuale che non fa parte della presente variante ma che è da demandare alla progettazione del PUD e poi, ancora più nel particolare, alla progettazione municipale.



100 mt. (1:2500)





**Art. 37 – Individuazione dei terreni a rischio di valanghe**

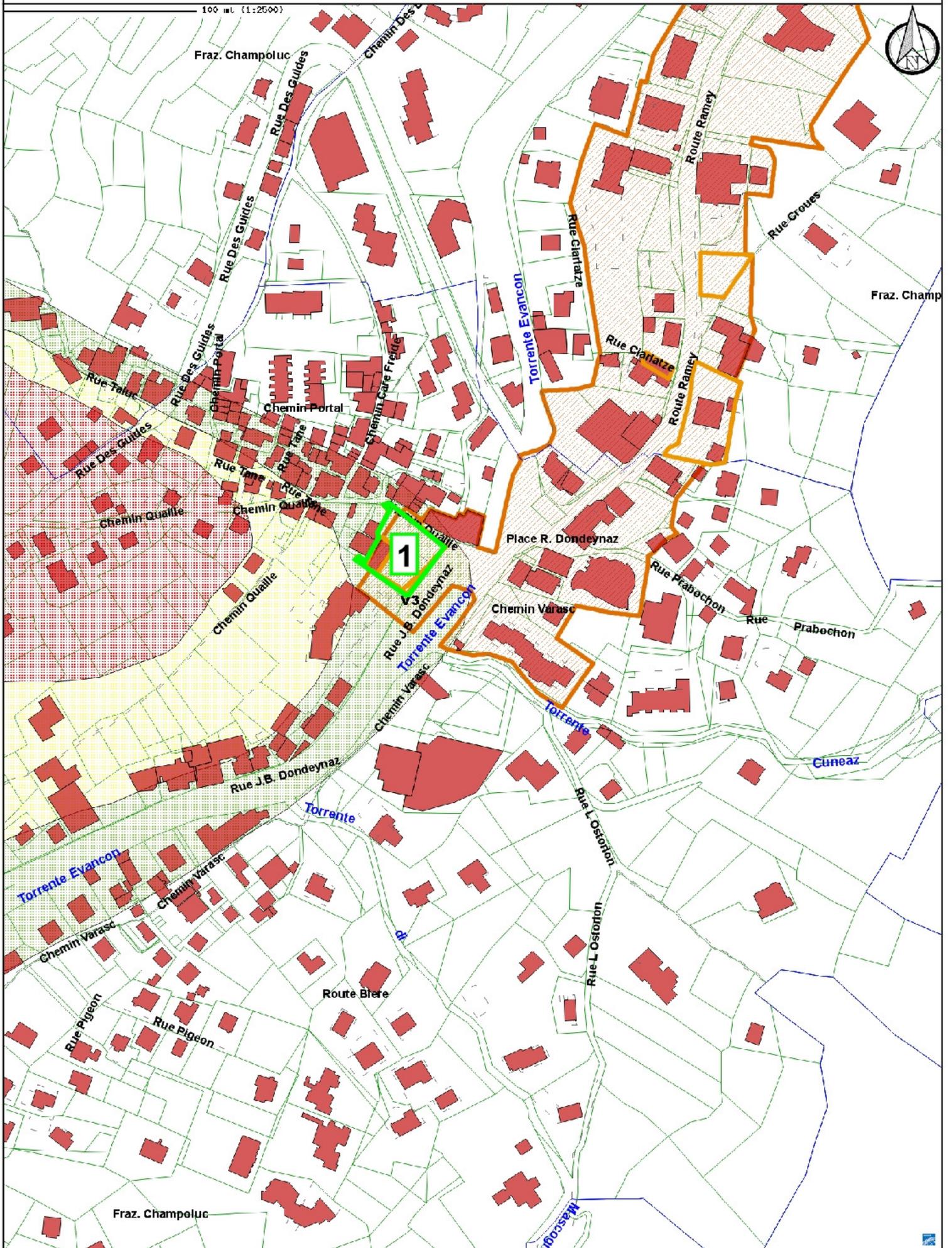
Soltanto l'area di intervento 1 del PUD ricade in zona V3 per rischio valanghe.

La progettazione a livello esecutivo delle opere di nuova costruzione dovrà tenere conto di detta situazione di rischio.

# Valanghe con sovrapposizione interventi PUD

07-04-2021

100 m (1:2500)



Scala 1:2500

Carto@Web

**Tabella riassuntiva interferenze interventi previsti da PUD ed ambiti inedificabili**

<i>Intervento</i>	<i>Frane</i>	<i>Esondazioni</i>		<i>Debris Flow t. Fontaine</i>	<i>Debris Flow t. Cunéaz</i>	<i>Valanghe</i>	<i>note</i>
		Fb parte	Fc parte				
Intervento 1	no	Fb parte	Fc parte	no	no	V3	la nuova edificazione deve avvenire esternamente alla fascia F2
Intervento 2	no	Fc parte		no	DF3 parte	no	
Intervento 3	no	Fc		no	no	no	
Intervento 4	no	no		no	no	no	
Intervento 5	no	Fb parte	Fc parte	no	no	no	la nuova edificazione deve avvenire esternamente alla fascia F2
Intervento 6	F3	Fc		DF3	DF3	no	
Intervento 7	F3	Fc		DF3	no	no	
Intervento 9	no	Fc		DF3	no	no	
Intervento 8	intervento di sostituzione della pavimentazione: non prevede nuova costruzione						

N.B.: si ricorda che, ai sensi della d.G.R. n. 141 del 2 febbraio 2015, è stata ridefinita la disciplina d'uso dei terreni a rischio di inondazioni per il Comune di Ayas: "sulla scorta delle risultanze di locali approfondimenti condotti sul territorio comunale, in relazione alle caratteristiche dinamiche del flusso atteso, si ritiene necessario vietare la possibilità di utilizzare interrati in condizione di non vigilanza e quindi destinare a stanze da letto tali superfici. Il divieto si ritiene debba essere esteso all'intero territorio comunale coperto da vincoli di inedificabilità per esondazione, di cui alle fasce A, B, C, Ic-a e Ic-b.".

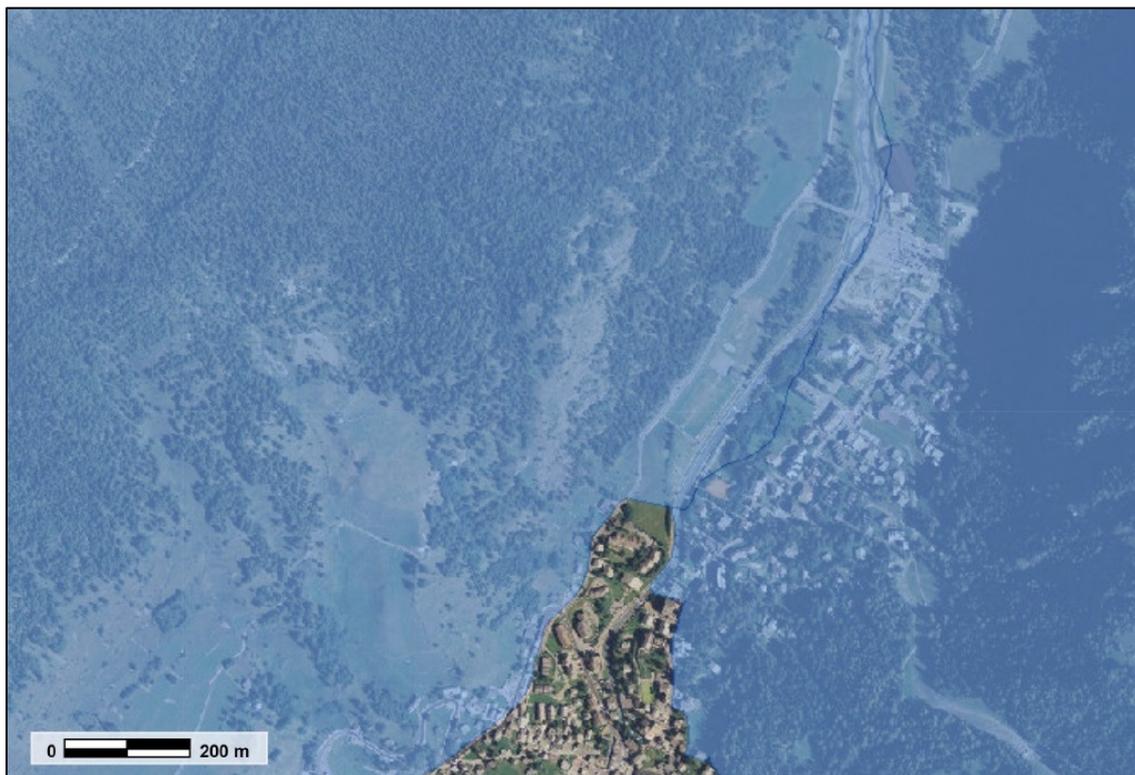




### ***Vincolo idrogeologico***

*R.D.L. 30 dicembre 1923 n° 3267 - "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani", e dal R.D. 16 maggio 1926, n° 1126 - "Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.L. 30 dicembre 1923, n° 3267 concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani".*

L'area oggetto di variante sostanziale parziale rientra quasi totalmente nelle zone di tutela ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267; qualsiasi intervento dovrà pertanto essere sottoposto a richiesta di parere presso l'Assessorato Agricoltura e Risorse Naturali.



([http://geoportale.partout.it/cartografia/pianificazione\\_i.aspx](http://geoportale.partout.it/cartografia/pianificazione_i.aspx))

### ***Vincolo paesaggistico***

Dall'analisi cartografica l'area di Route Ramey ricade in zona a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e della D.M. del 20 ottobre 1966 ed è in parte gravata da vincolo per bosco di tutela.

L'area è quindi fra quelle in cui ogni intervento è soggetto a rilascio di autorizzazione da parte dell'Assessorato Istruzione e Cultura, Dip. Soprintendenza per i beni e le attività culturali, Dir. tutela beni paesaggistici ed architettonici.

Inoltre, l'ambito ricade nei territori vincolati ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. c - Aree tutelate per legge (recepite da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso"), poiché l'Evançon è un torrente iscritto negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse .



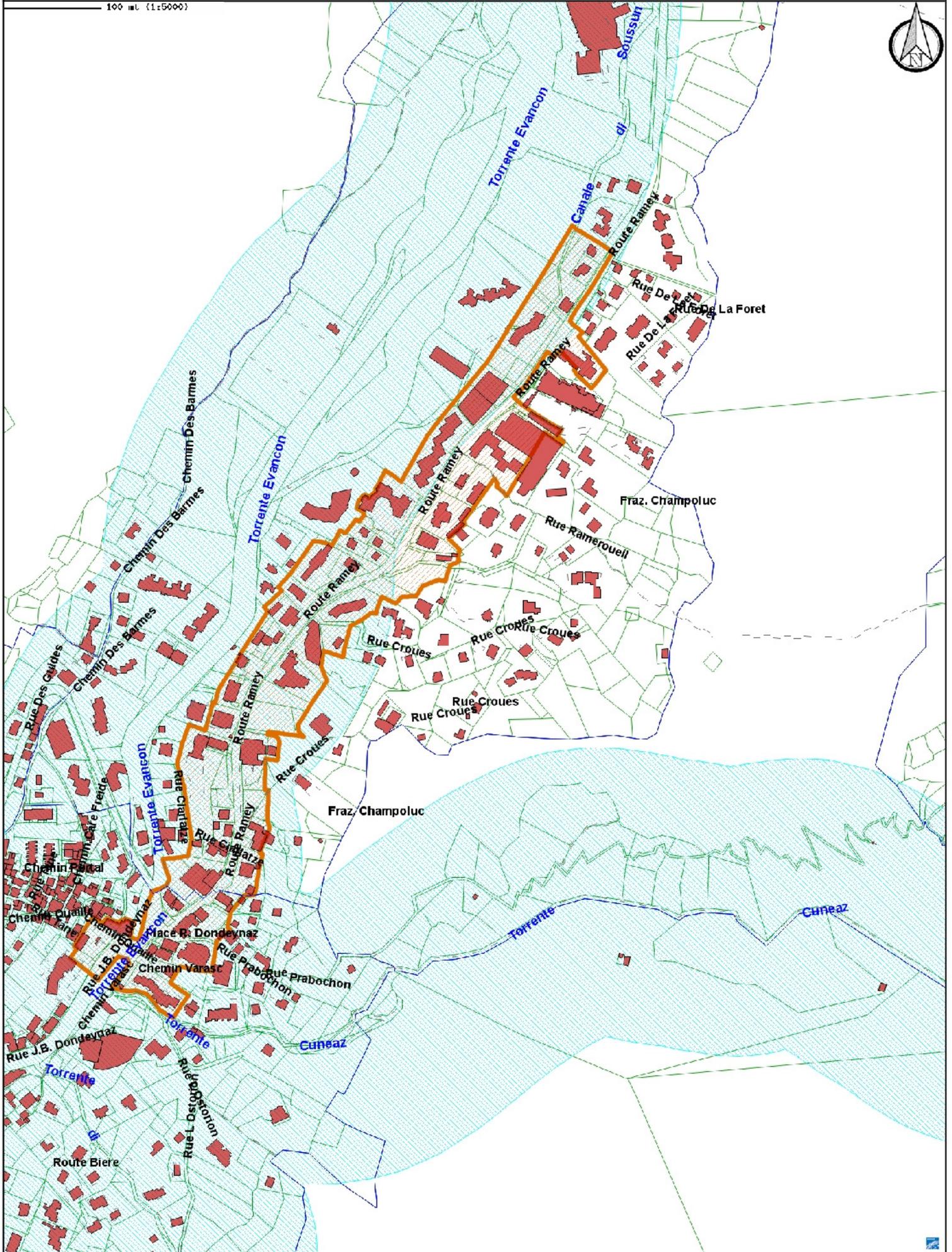
**Vincolo legge 1497**

([http://geoportale.partout.it/cartografia/pianificazione\\_i.aspx](http://geoportale.partout.it/cartografia/pianificazione_i.aspx))



**Bosco di tutela**

([http://geoportale.partout.it/cartografia/pianificazione\\_i.aspx](http://geoportale.partout.it/cartografia/pianificazione_i.aspx))





Si fa inoltre presente che bisognerà tenere conto, in fase di progettazione di dettaglio, di quanto previsto dall'art.41 LR 11/98 che tratta delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle vasche di carico, stabilendo che deve essere garantita una fascia di rispetto dei corsi d'acqua naturali di ampiezza pari a 10 metri nella quale è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, l'ampliamento di quelle esistenti e l'esecuzione di scavi o riporti di terreno, al fine di assicurare la tutela delle acque e la distanza delle costruzioni dagli argini e dalle sponde dei corsi d'acqua per consentirne la manutenzione. Nella fascia di rispetto, la struttura regionale competente in materia di idraulica può autorizzare, in casi eccezionali, quando non è tecnicamente possibile rispettare la distanza minima stabilita di 10 metri, la realizzazione di interventi non consentiti in relazione alle peculiari condizioni degli argini, delle sponde e delle dinamiche del corso d'acqua, avendo sempre riguardo alla loro tutela e manutenzione.

In ultimo si sottolinea che dall'esame della cartografia del PRG vigente **non sono presenti interferenze tra aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti e area su cui grava il retino di Route Ramey, nè altri aspetti di interferenza con il Piano di Tutela delle acque**



## **PARTE SECONDA: PROGETTO DI VARIANTE SOSTANZIALE PARZIALE**

### **C. SCELTE E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE SOSTANZIALE PARZIALE**

#### **C.1 Descrizione qualitativa e quantitativa delle scelte di variante e loro motivazione**

La presente variante sostanziale parziale è strettamente interconnessa con la modalità di attuazione a PUD dell'area identificata nelle tavv. P4- Zonizzazione con un retino di speciali limitazioni LM e normata all'art.46 delle NTAPRG.

Nella zona individuata il PRGC 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; (l'intervento è oggetto di un progetto ad buon stato di avanzamento)
- concentrare ed incrementare sulla strada le attività di richiamo a carattere commerciale, culturale, ricettivo ed in generale ludicoricreativo;
- 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.
- riqualificare i 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;
- procedere al 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 art. 46 delle NTA PRGC;
- riconvertire alcune delle destinazioni d'uso dei piani terreni degli edifici esistenti, qualora questi siano occupati da autorimesse, depositi o altre destinazioni, nelle attività descritte al punto 6 art. 46 delle NTA PRGC;
- eventualmente rilocalizzare di edifici destinati ad attività non compatibili da trasferire in altre zone;
- demolire fabbricati per poi ricostruirli su allineamenti predefiniti, con arretramenti o avvicinamenti alla strada a seconda delle particolari situazioni.

La volontà dell'Amministrazione Comunale è quella di creare un "centro" all'abitato di Champoluc attraverso una razionalizzazione della viabilità su Route Ramey e degli spazi di sosta che implichi anche un aumento dei flussi pedonali e permetta il fiorire di nuove attività economiche, soprattutto commerciali (bar, ristoranti, negozi), legate al turismo.

A seguito di approfondimenti successivi alla redazione delle NTA PRG vigenti e propedeutici alla progettazione del PUD, si è riscontrato che gli standards urbanistici imposti nelle singole sottozone interessate non sono sufficienti a realizzare un insieme organico e coordinato di interventi di riqualificazione dell'abitato circostante Route Ramey. Le analisi puntuali dell'edificato esistente hanno fatto emergere alcune aree di discontinuità nell'edificazione che non sono adatte ad essere sfruttate come spazi di aggregazione quali piazzette o come spazi di sosta quali parcheggi a raso. Parimenti vi sono punti che invece devono essere liberati da superfetazioni e adattati a spazi pubblici.

Inoltre si sono riscontrate alcune incongruenze e lacune sulle destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone specifiche.



Per poter procedere nella progettazione di destinazioni d'uso compatibili con lo spirito della norma riguardante Route Ramey e di nuove quantità edilizie coerenti con l'articolazione planivolumetrica dell'abitato circostante, si intende quindi proporre un aumento degli indici urbanistici per alcune delle porzioni di sottozona gravate dal retino LM "Route Ramey". **Gli indici e i parametri qui di seguito indicati si intendono applicabili per gli interventi che saranno indicati nelle tavole di PUD e su mappali specifici, prescindendo dalle quantità edilizie già presenti e da eventuali ampliamenti delle stesse realizzabili in base alle norme in vigore (quali ad esempio la LR 24/2009 (Piano Casa) e gli artt. 90bis e 90ter della LR11/98, che derogano dal PRG).** Ciò in considerazione del fatto che si agisce in un'area già densamente edificata con lo scopo di dare continuità edilizia e di creare nuovi volumi che rappresentino un insieme organico con le volumetrie già esistenti sui lotti, senza contare che in alcuni casi risulta particolarmente difficoltoso risalire alle quantità volumetriche originali a causa delle modificazioni legislative e procedurali (ad es. applicazione degli indici mq/mq invece che mc/mq, diversa definizione delle superfici utili abitabili e delle superfici non residenziali, diversa definizione di piani fuori terra, seminterrati, interrati, diversa definizione delle altezze medie e massime, ecc....) nonché delle diverse consuetudini burocratiche.

Riassumiamo nelle schede di seguito le destinazioni e gli standards urbanistici oggetto della presente variante:



<b>SOTTOZONA Ad4*</b>		
<b>LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.29 NN.270,274,888</b>		
<b>RIF: INTERVENTO 1 DEL PUD</b>		
<b>STANDARDS URBANISTICI:</b>	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)
<b>DESTINAZIONI AMMESSE:</b>	<b>ad abitazione permanente e principale - lettere d1) e d2) art.12 e solo per i piani superiori al piano terra</b>	
	<b>turistiche e ricettive alberghiere: alberghi - lettera g1) art.12</b>	
	<b>turistiche e ricettive extralberghiere: affittcamere - lettera g7) art.12</b>	
	<b>ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale:</b> 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>	
	<b>ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12</b>	
	<b>ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12</b>	

Per quanto riguarda in particolare la sottozona Ad4, riteniamo opportuno fornire ulteriori motivazioni relative alle scelte pianificatorie operate, considerando i particolari valori paesaggistici ai quali permettiamo di affiancare nuove importanti quantità edilizie.

Da un esame del comparto nel quale risulta possibile costruire volumetrie atte a dare continuità all'edificato esistente si è evidenziato che l'unica fascia disponibile è quella direttamente prospiciente la piazza Dondeynaz, limitrofa all'area dove oggi sorge il distributore di carburante. L'edificato circostante detta area è posizionato sul perimetro del centro storico e caratterizzato da volumetrie piuttosto importanti.



L'inserimento di un nuovo organismo edilizio deve pertanto presentare delle caratteristiche dimensionali direttamente confrontabili con le volumetrie esistenti se non si vuole riproporre e peggiorare la situazione attualmente presente con la tettoia della stazione di servizio che viene sovrastata dall'edificio dell'ex Hotel Favre (classificato E2b, E2c, E4) e dall'edificio che sorge sui mappali 274, 835, 836 del Fg. 29 (classificato E1, E2c, E4).

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente sui mappali di cui al Fg. 29, nn. 888, 274, 270 e la sua ricostruzione su sedime simile a quello esistente con qualche ampliamento. La nuova costruzione è difficilmente compatibile con la presenza del distributore di carburante che potrà, se necessario, essere del tutto soppresso oppure delocalizzato. A tale proposito si rammenta che in sede di approvazione della variante generale al PRG in adeguamento alla LR 11/98 e al PTP, è stata individuata una sottozona Fb5- nuova stazione di servizio, art.69.5 NTA PRG, nella quale è possibile, ma non prescritta, tale delocalizzazione. La sottozona Fb5 non fa parte della presente variante in quanto nulla ha a che fare con l'art.46 Route Ramey e si trova in una porzione di territorio comunale molto distante dalla porzione qui trattata.

In sottozona Ad4\* il PRG vigente non prevede nuova edificazione.

La densità fondiaria media IMED è stata stimata in 0,74 mq/mq e quella massima IMAX in 3,09 mq/mq (come da tabelle NTAPRG vigente).



<b>SOTTOZONA Ba23*</b>		
<b>LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL FG.30 N.306 PARTE</b>		
<b>RIF: INTERVENTO 3 DEL PUD</b>		
<b>STANDARDS URBANISTICI:</b>	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 15), 16) non richiesta per m)
<b>DESTINAZIONI AMMESSE:</b>	<b>ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale:</b> 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>	
	<b>ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12</b>	
	<b>ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12</b>	



<b>SOTTOZONA Ba24*</b>		
<b>LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL FG.30 N.56 PARTE LIBERA DA SEDIME FABBRICATI ESISTENTI RIF: INTERVENTO 2 DEL PUD</b>		
<b>STANDARDS URBANISTICI:</b>	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)
<b>DESTINAZIONI:</b>	<b>ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale:</b> 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>	
	<b>ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse -</b> <i>lettere m1) e m2) art.12</i>	
	<b>ad attività ricreative</b> <i>lettere l5) e l6) art.12</i>	



<b>SOTTOZONA Ba24*</b>		
<b>LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL FG.30 NN.191-192</b>		
<b>RIF: INTERVENTO 4 DEL PUD</b>		
<b>STANDARDS URBANISTICI:</b>	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)
<b>DESTINAZIONI:</b>	<b>ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale:</b> 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>	
	<b>ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12</b>	
	<b>ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12</b>	



<b>TABELLA 5</b>		
<b>SOTTOZONA Ba24*</b>		
<b>LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.30 n.309 PARTE LIBERA DA SEDIME FABBRICATI IN ELEVAZIONE ESISTENTI RIF: INTERVENTI 5A E 5B DEL PUD</b>		
<b>STANDARDS URBANISTICI:</b>	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)
<b>DESTINAZIONI:</b>	<b>ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale:</b> 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>	
	<b>ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12</b>	
	<b>ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12</b>	



<b>SOTTOZONA Ba25*</b>		
<b>LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.30 NN.152-575</b>		
<b>RIF:INTERVENTO 6 DEL PUD</b>		
<b>STANDARDS URBANISTICI:</b>	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)
<b>DESTINAZIONI:</b>	<b>turistiche e ricettive alberghiere:</b> alberghi - <i>lettera g1) art.12</i>	
	<b>ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale:</b> - <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)	
	<b>turistiche e ricettive extralberghiere:</b> affittacamere- <i>lettera g7) art.12</i>	
	<b>ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale:</b> 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>	
	<b>ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse</b> - <i>lettere m1) e m2) art.12</i>	
	<b>ad attività ricreative</b> <i>lettere l5) e l6) art.12</i>	



<b>SOTTOZONA Ba25*</b>		
<b>LIMITATAMENTE A LOTTO CONTRADDISTINTO AL Fg.30 NN.305-475, PREVIA DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI RIF: INTERVENTO 7 DEL PUD</b>		
<b>STANDARDS URBANISTICI:</b>	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)
<b>DESTINAZIONI:</b>	<b>turistiche e ricettive alberghiere:</b> alberghi - <i>lettera g1) art.12</i>	
	<b>ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale:</b> 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>	
	<b>ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse</b> - <i>lettere m1) e m2) art.12</i>	
	<b>ad attività ricreative</b> <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 RIF:INTERVENTO 9 DEL PUD		
<b>STANDARDS URBANISTICI:</b>	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
<b>DESTINAZIONI:</b>	<b>turistiche e ricettive alberghiere:</b> alberghi - <i>lettera g1) art.12</i>	
	<b>ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale:</b> 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>	
	<b>ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse</b> - <i>lettere m1) e m2) art.12</i>	
	<b>ad attività ricreative</b> <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 RIF:INTERVENTI 5A E 5B DEL PUD		
<b>STANDARDS URBANISTICI:</b>	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)
<b>DESTINAZIONI:</b>	<b>ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale:</b> 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>	
	<b>ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse - lettere m1) e m2) art.12</b>	
	<b>ad attività ricreative lettere l5) e l6) art.12</b>	



Pare opportuno fornire una giustificazione anche in merito al comma 5, art.46 della variante sostanziale parziale: detto comma è stato inserito poiché, nelle more dell'approvazione di detta variante sostanziale parziale e poi del suo strumento attuativo "PUD di iniziativa pubblica Route Ramey", esiste la possibilità che vengano portati avanti degli ampliamenti ai sensi delle normative vigenti (LR 24/2009 e artt. 90 bis e ter della LR 11/98), anche in deroga al PRG. Come noto, le norme sopraelencate prescindono dal rispetto degli strumenti di pianificazione a livello comunale e dei REC e sono sempre attuabili, salvo rispetto della disciplina degli ambiti inedificabili e dei diritti di terzi. Al fine del dimensionamento delle quantità potenzialmente edificabili, non influisce il momento in cui gli stessi vengano realizzati e pertanto non si può che prescindere dagli stessi nel momento in cui i calcoli di dimensionamento della variante sostanziale parziale sono eseguiti.



## C.2 Confronto tra le scelte di variante e le norme per parti del territorio del PTP

Il PRG del Comune di Ayas è già stato adeguato al PTP ed alla LR 11/98; la variante sostanziale parziale non prevede aspetti che esulino dallo spirito generale dell'art.46 NTA PRG e non ne stravolge i contenuti, piuttosto li precisa al fine di fornire una adeguata base alla progettazione del previsto PUD.

In ogni caso, riassumiamo di seguito gli aspetti più salienti del confronto con le norme per parti del territorio del PTP (NTA PTP Titolo II):

La modificazione degli standards urbanistici prevista dalla variante sostanziale parziale dell'art.46 NTA PRG influisce direttamente sulle quantità edilizie ricadenti principalmente nel sistema insediativo tradizionale, sottosistema a sviluppo turistico.

L'indirizzo caratterizzante detto sottosistema è la riqualificazione (RQ) del patrimonio insediativo e infrastrutturale, ma sono contemplati anche interventi trasformativi da attuarsi previa redazione di PUD. Gli ulteriori indirizzi che devono essere applicati saranno garantiti proprio dallo strumento attuativo che dovrà:

- a) non avere ripercussioni sulla la continuità e la fruibilità delle relazioni fisiche, funzionali e visive, sul mantenimento e sulla riqualificazione del nucleo storico di Champoluc, peraltro già saldato al resto dell'edificato posto in sottozona di completamento;
- b) stabilire che ogni espansione di completamento degli insediamenti esistenti tenda alla saturazione delle aree già urbanizzate e compromesse, con la massima utilizzazione delle infrastrutture a rete presenti riducendo la necessità di potenziamento delle stesse;
- e) stabilire che ogni completamento degli insediamenti esistenti con interventi di trasformazione e l'espansione con insediamenti di nuovo impianto:
  - impegni il territorio nella misura minima necessaria;
  - si appoggi alle infrastrutture a rete presenti evitandone ingiustificate estensioni;
  - usufruisca di densità edilizie fondiarie elevate ma compatibili con l'aggregazione di volumi articolati assimilabili per dimensioni alle tipologie locali preesistenti.

## C.3 Confronto tra le scelte di variante e le norme per settori del PTP

Il PRG del Comune di Ayas è già stato adeguato al PTP ed alla LR 11/98; la variante sostanziale parziale non prevede aspetti che esulino dallo spirito generale dell'art.46 NTA PRG e non ne stravolge i contenuti, piuttosto li precisa al fine di fornire una adeguata base alla progettazione del previsto PUD .

In ogni caso, riassumiamo di seguito gli aspetti più salienti del confronto con le norme per settori del PTP (NTA PTP Titolo III).

<i>articolo</i>	<i>titolo</i>	<i>argomento</i>	<i>coerente con norma</i>
20 NTAPTP	Trasporti	La variante sostanziale parziale è propedeutica alla riqualificazione delle interrelazioni tra i flussi turistici, i centri abitati, le basi degli impianti di arroccamento, le aree naturali ad elevata frequentazione; ciò al fine di eliminare, o quanto meno ridurre, il traffico di attraversamento dei centri	SI La variante sostanziale parziale si propone di porre le basi per una completa riorganizzazione dei flussi di traffico pedonale/veicolare lungo L'asse viario di Route Ramey, attraverso una serie coordinata di interventi di recupero e di trasformazione che saranno



		intermedi di fondovalle; ridurre gli accessi individuali motorizzati alle testate turistiche; controllare i carichi turistici; ridurre e possibilmente eliminare, nei periodi di intensa frequentazione, il traffico automobilistico privato nei centri abitati; contenere gli impatti ambientali connessi alla costruzione di aree di parcheggio a cielo libero e agevolare, nel periodo invernale, le operazioni di sgombrò della neve dagli spazi pubblici; ridurre le interferenze tra il traffico motorizzato e i principali flussi pedonali diretti alle basi degli impianti di arroccamento; diversificare le vie di accesso alle aree sciabili.	dettagliatamente sviluppati in sede di PUD (modalità di attuazione indicata dall'art.46 NTA PRG)
23 NTAPTP	Servizi	La variante sostanziale parziale interessa marginalmente la razionalizzazione di alcune infrastrutture con particolare riferimento agli spazi di parcheggio per la residenza o per gli altri usi urbani e produttivi	SI La variante sostanziale parziale è propedeutica alla stesura di elaborati di PUD di iniziativa pubblica che potranno portare alla creazione di nuovi spazi di sosta e slarghi/piazze
29 NTAPTP	Attrezzature e servizi per il turismo	La variante sostanziale parziale è direttamente attinente ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione per il completamento delle aree compromesse o di nuovo impianto con modalità di attuazione a PUD a fini turistico- ricettivi	SI in quanto la variante sostanziale parziale si pone nell'ottica di completare e valorizzare aree già compromesse dall'edificazione senza occupare aree non antropizzate e ha il fine di fornire al turista una serie di servizi maggiormente qualificati ed integrati con l'ambiente circostante
36 NTAPTP	Agglomerati di interesse storico, artistico, documentario o ambientale	La variante sostanziale parziale interessa marginalmente un centro storico (sottozona Ad4*). Interessa in particolare edifici e manufatti privi di intrinseco valore ma in diretto rapporto visuale con tali elementi che invece hanno aspetti pregio e si pone nell'ottica di garantire che gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia o le	SI In quanto trattasi, come indicato al comma 14 dell'art. 36 stesso, di interventi trasformativi volti al completamento e alla limitata espansione delle sole aree di bordo



		nuove costruzioni posti nelle espansioni del nucleo storico abbiano caratteri edilizi coerenti con quelli dell'adiacente nucleo.	
--	--	--	--

#### C.4 Confronto tra le scelte di variante e le disposizioni della LR 11/98

Il presente documento riguarda una variante sostanziale parziale al PRG vigente nel Comune di Ayas che si connota come propedeutica al progetto di strumento urbanistico attuativo del PRG vigente. Come tale ha la funzione di modificare, nell'ambito considerato, le indicazioni del PRG e propone nuovi parametri e standards urbanistici da contestualizzare ed esplicitare nei dimensionamenti planovolumetrici del futuro PUD.

Come già ricordato in premessa, la variante è sostanziale parziale in quanto le modifiche proposte rientrano fra quelle indicate al comma 3 art.14 LR 11/98, poiché:

- "a) incrementano, tenuto conto di mutate previsioni di crescita demografica o di condizioni di sviluppo economico, l'indice di edificabilità delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone territoriali, in misura superiore al 10 per cento dei valori definiti all'atto dell'approvazione del PRG vigente": la variante concerne in tal senso sottozona di tipo Ba e di tipo Bd e la sottozona Ad4\*.

Pertanto le procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione della presente variante sostanziale parziale al PRG vigente seguiranno l'iter e le tempistiche indicate all'art.15bis della LR 11/98.

Per quanto riguarda la compatibilità della variante con la disciplina degli ambiti inedificabili e le fasce di rispetto di cui al Titolo V della LR 11/98, si rimanda alle tavole contenute al capitolo della presente relazione che evidenziano la sovrapposizione tra gli 8 interventi di nuova costruzione previsti dal PUD di Route Ramey, redatto dall'Arch. Oddi di concerto con l'Amministrazione Comunale, e la cartografia degli ambiti inedificabili.

A tale proposito si evidenzia che i lotti del PUD che prevedono la realizzazione di nuove quantità edilizie sono stati scelti dal progettista del PUD stesso perché si trovano totalmente o parzialmente in fasce di bassa pericolosità per tutti i fenomeni legati alla cartografia degli ambiti inedificabili.

Per i lotti che vedono il coinvolgimento di fasce di media pericolosità si dovrà avere cura, in fase di progettazione municipale, di localizzare le nuove edificazioni al di fuori di dette fasce. Nella disciplina degli ambiti inedificabili riportata nella DGR 2939/2008, non è prescritto che gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione totale sullo stesso sedime che si realizzino, come previsto dal PUD, in fasce a bassa pericolosità, siano subordinati ad un'adeguata diminuzione delle condizioni di vulnerabilità delle strutture in relazione alle dinamiche di dissesto previste, quanto piuttosto che, in fase di progetto municipale, siano presi accorgimenti tali da limitare gli effetti di eventuali flussi di acque o comunque prevalentemente liquidi, con particolare attenzione nei confronti di quelli provenienti dalla rete viabile verifica (con riferimento a fenomeni di trasporto di massa e alle esondazioni) e tali da permettere l'attestazione dell'adeguatezza degli interventi stessi con le condizioni di sicurezza in atto (con riferimento a fenomeni franosi) o di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio, se necessarie.

In ogni caso il concetto di rispetto della disciplina degli ambiti inedificabili sottende tutto il PRG vigente del Comune di Ayas, come già ricordato al comma 3, art.3 - "Modalità di lettura del PRG" delle NTAPRG vigenti che riporta: "... la disciplina urbanistica è subordinata alla normativa di cui agli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 del capo I, titolo V, LR 11/1998 e s.m.i.". Tale norma trasversale rimane ovviamente valida anche per le aree sottoposte a ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.46 NTA medesimo.



## **C.5 Confronto tra le scelte di variante e il quadro urbanistico vigente**

Come già rammentato nel precedente paragrafo C.1 le scelte di variante influiscono puntualmente sugli standard volumetrici di alcune delle specifiche sottozone interessate dal retino LM di Route Ramey.

Di seguito si propongono una serie di tabelle di raffronto fra gli indici attualmente imposti dalle NTA PRG vigenti, le previsioni di edificazione del PUD e le modifiche proposte presente variante sostanziale parziale.



## TAVOLA SINOTTICA DI RAFFRONTO FRA NORME VIGENTI/ PREVISIONI DEL PUD/ MODIFICHE DA PROPORRE IN VARIANTE

Sottozona	Intervento PUD	Standard urbanistico	PRG vigente	Previsioni nuova edificazione PUD	Necessita variante		Modifiche da ratificare in Variante sostanziale parziale PRG vigente
					SI	NO	
Ad4*	INTERV. 1	densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	non previsto	1055/1055= 1	X		1
		densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra\mq Sf)	non previsto	150/1055= 0,14	X		0,15
		rapporto di copertura (mq/mq)	non previsto	400/1055= 0,38	X		1/2
		numero massimo di piani	non previsto	3+ sottotetto 2+sottotetto per il corpo a Nord	X		n. 3 + sottotetto n.2 + sottotetto per i corpi di fabbrica più vicini all'edificato storico
		Hmax	non previsto	-	X		13,00 9,50 per i corpi di fabbrica più vicini all'edificato storico
		distanza minima dai confini	non previsto	-	X		1,50
		distanza minima tra i fabbricati	non previsto	-	X		3,00 se non costruito in aderenza
		posti auto scoperti/coperti	non previsto	400 mq generici per parcheggi	X		1p.a. ogni unità immobiliare per d) 1 ogni camera per g1) e g7) 1/15 mq/mq Sur per e1), f), (15- 16)
destinazioni d'uso	in atto	1a casa (d) per i piani superiori al terra, alberghiera (g1), extralberghiera (g7), artigianale (e1), commerciale (f), attività ricreative (15- 16)	X		1a casa (d) per i piani superiori al terra, alberghiera (g1), extralberghiera (g7), artigianale (e1), commerciale (f), attività ricreative (15- 16)		
Ba23*	INTERV.3	densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,28	91/573= 0,16		X	
		densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra\mq Sf)	0,14	80/573= 0,14		X	
		rapporto di copertura (mq/mq)	1/3	286/573= 0,50	X		1/2
		numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto	2		X	
		Hmax	9,50 m	-		X	
		distanza minima dai confini	5,00 m	-	X		1,50 m
		distanza minima tra i fabbricati	10.00 m	-	X		3,00 m se non costruito in aderenza
		posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua per (e) e (f) 2 p.a. coperti per (d) 1,3 p.a. per camera per (g)	I posti auto potranno essere localizzati in parcheggi interrati o parzialmente interrati che potranno avere la stessa superficie del lotto e che sono esclusi dal conteggio delle superfici consentite.	X		1/15 mq/mq Sur per DU (15-16)
destinazioni d'uso	1a casa (d), artigianale di interesse prevalentemente locale escluso (e3), (e4), (e6), (e7), commerciale (compresi uffici) (f) e ricettiva alberghiera ed extralberghiera (escluso g2)	commerciale (f), attività ricreative (15- 16)	X		attività ricreative (15- 16)		





Sottozona	Intervento PUD	Standard urbanistico	PRG vigente	Previsioni nuova edificazione PUD	Necessita variante		Modifiche da ratificare in Variante sostanziale parziale PRG vigente
					SI	NO	
<b>Ba24*</b>	<b>INTERV. 2</b>	densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,28 <i>0,50 solo per (g)</i>	100/1477= 0,07		X	
		densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra\mq Sf)	0,14	100/1477= 0,07		X	
		rapporto di copertura (mq/mq)	1/3	738/1477= 0,50	X		1/2
		numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto	1 seminterrato e 1 fuori terra		X	1
		Hmax	9,50 m	-		X	
		distanza minima dai confini	5,00 m	-	X		1,50 m
		distanza minima tra i fabbricati	10,00 m	-	X		3,00 m se non costruito in aderenza
		posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua per (e) e (f) 2 p.a. coperti per (d) 1,3 p.a. per camera per (g)	I posti auto potranno essere localizzati in parcheggi interrati o parzialmente interrati che potranno avere la stessa superficie del lotto e che sono esclusi dal conteggio delle superfici consentite	X		1/15 n/mq Sur per DU I5)-I6)
		destinazioni d'uso	1a casa (d), artigianale di interesse prevalentemente locale escluso (e3), (e4), (e6), (e7), commerciale (compresi uffici) (f) e ricettiva alberghiera ed extralberghiera (escluso g2)	commerciale (f), attività ricreative (I5- I6)	X		attività ricreative (I5- I6)
<b>Ba24*</b>	<b>INTERV. 4</b>	densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,28 <i>0,50 solo per (g)</i>	200/558= 0,36	X		0,36
		densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra\mq Sf)	0,14	60/558= 0,11		X	
		rapporto di copertura (mq/mq)	1/3	144/558= 0,26		X	
		numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto	1 seminterrato e 1 fuori terra		X	
		Hmax	9,50 m	-		X	
		distanza minima dai confini	5,00 m	-	X		1,50 m
		distanza minima tra i fabbricati	10,00 m	-	X		3,00 m se non costruito in aderenza
		posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua per (e) e (f) 2 p.a. coperti per (d) 1,3 p.a. per camera per (g)	superficie parcheggio 140 mq.	X		1/15 n/mq Sur per DU I5)- I6)
		destinazioni d'uso	1a casa (d), artigianale di interesse prevalentemente locale escluso (e3), (e4), (e6), (e7), commerciale (compresi uffici) (f) e ricettiva alberghiera ed extralberghiera (escluso g2)	commerciale (f), attività ricreative (I5- I6)	X		attività ricreative (I5- I6)



Sottozona	Intervento PUD	Standard urbanistico	PRG vigente	Previsioni nuova edificazione PUD	Necessita variante		Modifiche da ratificare in Variante sostanziale parziale PRG vigente
					SI	NO	
Ba24* si veda anche Bd4*	INTERV. 5A + INTERV. 5B	densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,28 <i>0,50 solo per (g)</i>	1870/1790= 1,04	X		1,04 per (f) e per (15- 16)
		densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra\mq Sf)	0,14	1080/1790= 0,60 per interv. 5B	X		0,60 per (f) e per (15- 16)
		rapporto di copertura (mq/mq)	1/3	700/1790= 0,39 per interv. 5A	X		0,39 per (f) e per (15- 16)
		numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto	n. 2 + sottotetto per interv. 5A n. 3 + sottotetto per interv. 5B	X		n. 3 + sottotetto per (f) e per (15- 16)
		Hmax	9,50 m	9,50 per interv. 5A 12,50 per interv. 5B	X		12,50m per (f) e per (15- 16)
		distanza minima dai confini	5,00 m	-	X		1,50 m
		distanza minima tra i fabbricati	10.00 m	-	X		3,00 m se non costruito in aderenza
		posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua per (e) e (f) 2 p.a. coperti per (d) 1,3 p.a. per camera per (g)	30% di quanto previsto dalle attuali NTA per interv. 5A	X		1/15 n/mq Sur per DU (15-16) 1/20 n/mq Sur per DU (f)
destinazioni d'uso	1a casa (d), artigianale di interesse prevalentemente locale escluso (e3), (e4), (e6), (e7), commerciale (compresi uffici) (f) e ricettiva alberghiera ed extralberghiera (escluso g2)	commerciale (f), attività ricreative (15- 16)	X		attività ricreative (15- 16)		
Ba25*	INTERV. 6	densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,28 <i>0,50 solo per (g)</i>	300/477= 0,63	X		0,63
		densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra\mq Sf)	0,14	50/477= 0,10		X	
		rapporto di copertura (mq/mq)	1/3	200/477= 0,41		X	0,41
		numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto	n. 2 + sottotetto		X	
		Hmax	9,50 m	-	X		
		distanza minima dai confini	5,00 m	-	X		1,50 m
		distanza minima tra i fabbricati	10.00 m	-	X		3,00 m se non costruito in aderenza
		posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua per (e) e (f) 2 p.a. coperti per (d) 1,3 p.a. per camera per (g)	In sintonia con l'intenzione di pedonalizzare Route Ramey, si dovranno garantire solo n. 2 posti auto esterni per il carico / scarico merci e per il gestore dell'attività.	X		2 posti auto per ciascuna nuova attività
destinazioni d'uso	1a casa (d), artigianale di interesse prevalentemente locale escluso (e3), (e4), (e6), (e7), commerciale (compresi uffici) (f) e ricettiva alberghiera ed extralberghiera (escluso g2)	artigianale di interesse prevalentemente locale escluso (e3), (e4), (e6), (e7), commerciale (compresi uffici) (f) e ricettiva alberghiera ed extralberghiera (escluso g2)	X		attività ricreative (15- 16)		





Sottozona	Intervento PUD	Standard urbanistico	PRG vigente	Previsioni nuova edificazione PUD	Necessita variante		Modifiche da ratificare in Variante sostanziale parziale PRG vigente
					SI	NO	
<b>Ba25*</b>	<b>INTERV. 7</b>	densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,28 <i>0,50 solo per (g)</i>	710/617= 1,15	X		1,15
		densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra\mq Sf)	0,14	70/617= 0,11		X	
		rapporto di copertura (mq/mq)	1/3	500/617= 0,81	X		0,80
		numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto	n. 2 + sottotetto		X	
		Hmax	9,50 m	-	X		
		distanza minima dai confini	5,00 m	-	X		1,50 m
		distanza minima tra i fabbricati	10.00 m	-	X		3,00 m se non costruito in aderenza
		posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua per (e) e (f) 2 p.a. coperti per (d) 1,3 p.a. per camera per (g)	Superficie per parcheggi mq. 500 monetizzabili I posti auto relativi alle aziende alberghiere dovranno essere localizzati in parcheggi interrati o parzialmente interrati che potranno avere la stessa superficie del lotto e che sono esclusi dal conteggio delle superfici consentite.	X		500 mq di superficie da adibire a parcheggio
		destinazioni d'uso	1a casa (d), artigianale di interesse prevalentemente locale escluso (e3), (e4), (e6), (e7), commerciale (compresi uffici) (f) e ricettiva alberghiera ed extralberghiera (escluso g2)	commerciale (compresi uffici) (f), ricettiva alberghiera (g1), attività ricreative (I5- I6)	X		attività ricreative (I5- I6)
<b>Ba26*</b>	<b>INTERV. 9</b>	densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,28 <i>0,50 solo per (g)</i>	1000/1160= 0,86	X		0,86
		densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra\mq Sf)	0,14	110/1160= 0,09		X	
		rapporto di copertura (mq/mq)	1/3	400/1160= 0,34	X		
		numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto	n. 3 + sottotetto		X	n. 3 + sottotetto
		Hmax	9,50 m	-		X	12,50m
		distanza minima dai confini	5,00 m	-	X		1,50 m
		distanza minima tra i fabbricati	10.00 m	-	X		3,00 m se non costruito in aderenza
		posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua per (e) e (f) 2 p.a. coperti per (d) 1,3 p.a. per camera per (g)	Superficie per parcheggi mq. 500 I posti auto relativi alle aziende alberghiere dovranno essere localizzati in parcheggi interrati o parzialmente interrati che potranno avere la stessa superficie del lotto e che sono esclusi dal conteggio delle superfici consentite.	X		500 mq di superficie da adibire a parcheggio
		destinazioni d'uso	1a casa (d), artigianale di interesse prevalentemente locale escluso (e3), (e4), (e6), (e7), commerciale (compresi uffici) (f) e ricettiva alberghiera ed extralberghiera (escluso g2)	commerciale (compresi uffici) (f), ricettiva alberghiera (g1), attività ricreative (I5- I6)	X		attività ricreative (I5- I6)





Sottozona	Intervento PUD	Standard urbanistico	PRG vigente	Previsioni nuova edificazione PUD	Necessita variante		Modifiche da ratificare in Variante sostanziale parziale PRG vigente
					SI	NO	
Bd4* si veda anche Ba24*	INTERV.5A + INTERV.5B	densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,35 <i>1,20 solo per (g)</i>	1870/1790= 1,04	X		1,04 per (f) e per (15- 16)
		densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra\mq Sf)	0,14	1080/1790= 0,60 per interv. 5B	X		0,60 per (f) e per (15- 16)
		rapporto di copertura (mq/mq)	1/3	700/1790= 0,39 per interv. 5A	X		0,39 per (f) e per (15- 16)
		numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto	n. 2 + sottotetto per interv. 5A n. 3 + sottotetto per interv. 5B	X		n. 3 + sottotetto per (f) e per (15- 16)
		Hmax	9,50 m	9,50 per interv. 5A 12,50 per interv. 5B	X		12,50m per (f) e per (15- 16)
		distanza minima dai confini	5,00 m	-	X		1,50 m
		distanza minima tra i fabbricati	10.00 m	-	X		3,00 m se non costruito in aderenza
		posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua per (e) e (f) 2 p.a. coperti per (d) 1,3 p.a. per camera per (g)	30% di quanto previsto dalle attuali NTA per interv. 5A	X		1/15 n/mq Sur per DU (15-16) 1/20 n/mq Sur per DU (f)
		destinazioni d'uso	1a casa (d), artigianale di interesse prevalentemente locale escluso (e3), (e4), (e6), (e7), commerciale (compresi uffici) (f) e ricettiva alberghiera ed extralberghiera (escluso g2)	commerciale (f), attività ricreative (15- 16)	X		attività ricreative (15- 16)

Non si inserisce nella tabella sopraindicata l'INTERVENTO 8, in quanto lo stesso non implica costruzione di nuove quantità edilizie ma soltanto interventi di arredo urbano e di pavimentazione





Per quanto attiene l'insediabilità e le variazioni nel dimensionamento del PRG si osserva che nel Comune di Ayas, alla data del 1/1/2015, risiedono 1419 abitanti. Il trend di crescita, già riscontrato nella variante generale al PRG (1349 abitanti al 1/1/2008), viene quindi quanto i residenti al 2019 sono stati 1394.

Sia il saldo migratorio che quello naturale risultano attualmente in fase discendente, essendo diminuito il numero di residenti stranieri e di trasferimenti da altri Comuni.

Si ribadisce che, essendo il Comune di Ayas composto da diverse località turistiche importanti, nei periodi di massima affluenza turistica, la densità della popolazione, passa da circa 9,9 ab/Kmq a 69,35 ab/Kmq, moltiplicando di 7 volte la presenza di persone sul territorio.

Si rileva infine, come le previsioni di aumento della popolazione fatte in sede di variante generale al PRG si siano attestate su un parametro pari 85 unità che, sommandosi ai 1394 abitanti attuali, danno luogo ad una popolazione nel prossimo decennio pari a circa 1479 abitanti, nell'anno 2025.

Esaminando nel dettaglio le aree in cui è possibile la nuova edificazione, gli indici e le destinazioni d'uso ammissibili in dette aree dalla variante sostanziale parziale si possono fare le seguenti proiezioni di insediabilità.

<b>Riassunto incremento insediabilità per sottozone interessate da nuova edificazione secondo PUD di Route Ramey</b>							
<b>Tipologia sottozona</b>	<b>Superficie inglobata in LM Route Ramey (mq)</b>	<b>Superficie edificabile stimata in PUD (mq)</b>	<b>Nuova SUA prevista da PUD</b>	<b>DU g)</b>	<b>DU e) f)</b>	<b>parametro di riferimento per abitante</b>	<b>abitanti insediabili</b>
sottozona Ad4	11.167	1.055	1.055	si	si	30 mq/ab	35 p. letto
sottozona Ba23*	1.610	573	91	no	si	50 mq/ab	2 ab. flutt
sottozona Ba24*e Bd4*	13.852 +4.995	3.825	2.170	no	si	50 mq/ab	43 ab. flutt
sottozona Ba25*	10.923	1.094	1.010	si	si	30 mq/ab	34 p. letto
sottozona Ba26*	23.175	1.160	1.000	si	si	30 mq/ab	33 p. letto
<b>TOTALE GENERALE</b>	65.722	7.707	5.326				102 p. letto 45 ab. flutt

L'ipotesi dimensionale sopra indicata rappresenta quella più penalizzante in termini numerici, cioè quella in cui tutta la Sua realizzabile nelle sottozone dove è ammessa nuova edificazione per usi ed attività di tipo turistico-ricettivo alberghiero, ha destinazione ricettivo-alberghiera. E' però da notare come parte del nuovo edificato possa invece assumere destinazioni d'uso diverse, commerciali e, in alcuni casi artigianali, per cui non siano previsti veri e propri posti letto bensì addetti di attività economiche, traducibili in abitanti fluttuanti.

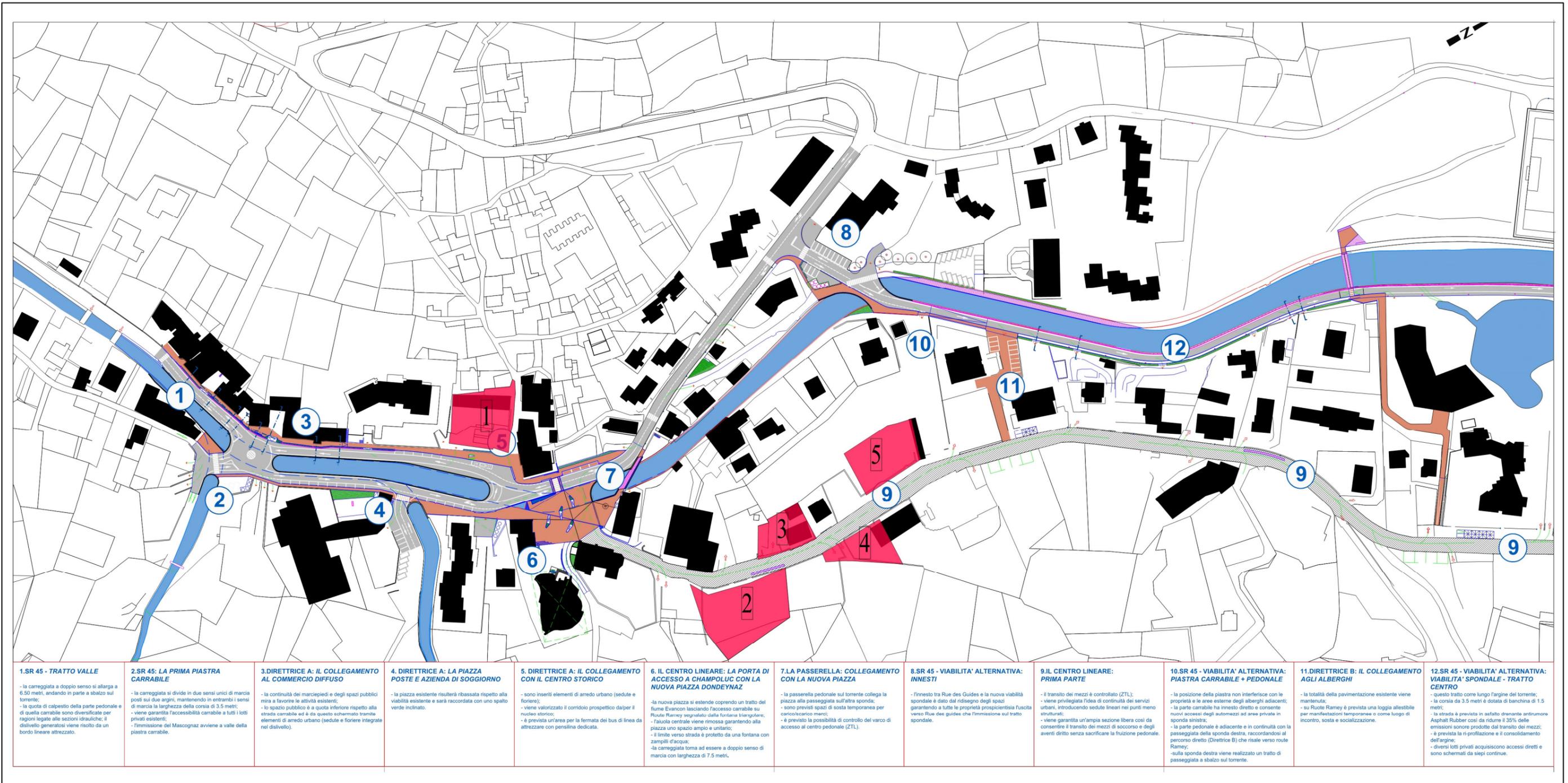
Se si vuole avere un modello più vicino a quanto previsto globalmente, si stima di diminuire di circa il 15% i posti letto, raggiungendo una insediabilità alberghiera pari a 87 posti letto, lasciando inalterato il numero degli abitanti fluttuanti (addetti alle attività economiche commerciali ed artigianali, nonché gli addetti delle attività alberghiere stesse) pari a 45 unità. Come si può notare si sono applicati dei parametri di riferimento per abitante differenziati a seconda della destinazione d'uso prevalente, tenendo conto sia delle caratteristiche dell'edificato esistente avente identica destinazione d'uso, sia, nel caso dei fabbricati ricettivi, dei maggiori standards abitativi richiesti dalla clientela. La domanda turistica esprime infatti esigenze che si orientano su strutture di maggiore qualità (ad esempio alberghi a quattro/cinque stelle) e quindi su maggiori superfici pro-capite.



Il carico antropico generato dalla presente variante, in ottemperanza alle previsioni del PUD, può essere sostenuto dai servizi comunali a rete e dalla dotazione di spazi di sosta presente e prevista in sede di adeguamento della viabilità con parziale pedonalizzazione di Route Ramey. Il progetto di viabilità alternativa prevede infatti due nuovi parcheggi molto capienti nelle immediate vicinanze. I fabbisogni abitativi degli addetti alle attività economiche commerciali ed artigianali, nonché degli addetti delle attività alberghiere stesse, possono inoltre essere soddisfatti attraverso affitto delle numerose unità immobiliari esistenti e disponibili in loco (si ricorda che nel Comune di Ayas il rapporto fra abitazioni permanenti e temporanee è di 1 a7).

Non esistono sovrapposizioni col progetto, già avviato, di realizzazione di una viabilità alternativa e di sistemazione idraulica che interessa in parte la medesima area di intervento. Le nuove opere previste nel PUD si pongono in aree dove la nuova viabilità coincide con quella esistente, non interferiscono con le direttrici di penetrazione e con gli spazi a parcheggio previsti.

Si produce di seguito sovrapposizione delle aree di intervento evidenziate nel PUD con il progetto preliminare della viabilità alternativa fornito dall'Amministrazione Comunale.



Estratto da progetto preliminare per la realizzazione di una viabilità alternativa redatta dal raggruppamento RT per Champoluc - 1° tratto



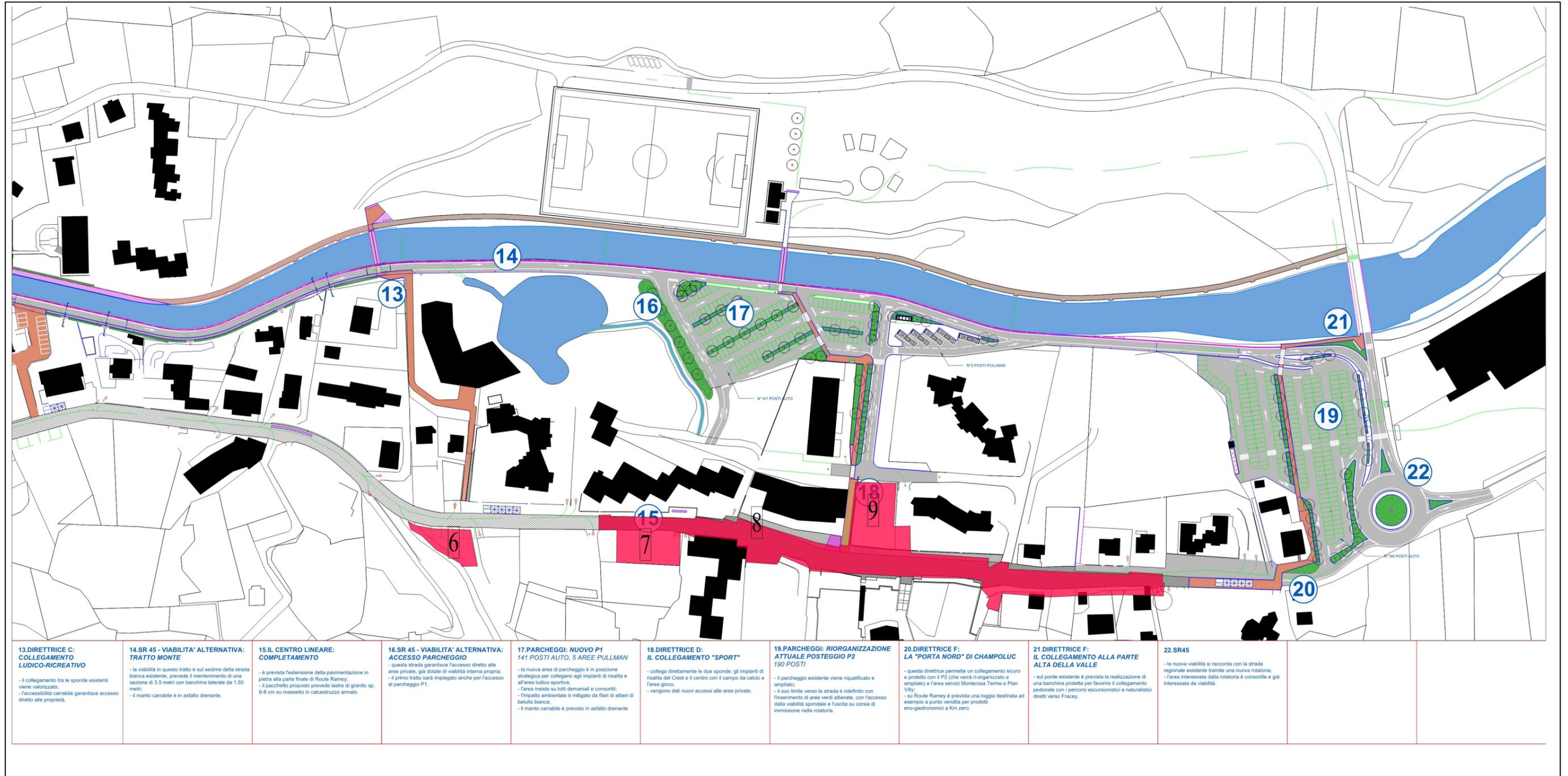
Architetto Claudia Garzena

Frazione Villair 85 11015 La Salle (AO)

tel. 3473075913 email: [claudia.garzena@gmail.com](mailto:claudia.garzena@gmail.com)

emailPEC: [claudia.garzena@archiworldpec.it](mailto:claudia.garzena@archiworldpec.it)

C.F.: GRZCLD55D58A326K P.IVA 00587400078



Estratto da progetto preliminare per la realizzazione di una viabilità alternativa redatta dal raggruppamento RT per Champoluc - 2° tratto

Le campiture in rosso evidenziano le aree che il PUD di Route Ramey riserva alla nuova edificazione. Per quanto attiene all'intervento 8, ripavimentazione dell'ultimo tratto di Route Ramey, è compatibile con le previsioni del progetto di nuova viabilità

