

## RAPPORTO PRELIMINARE ED AMBIENTALE

### 1. PREMESSA

Con la presente domanda di Variante non sostanziale, si richiede il declassamento di un terreno di 144 mq classificato ad oggi edificabile a non edificabile distinto al catasto terreni al Foglio 68, Mappale 510, sito in Route Tavola in Frazione Pilaz nel Comune di Ayas.

Il suddetto terreno si trova in zona Ba10\* (Parti di territorio già completamente edificate o di completamento con prevalente uso residenziale - Art. 52 delle NTA).

Con la variante si chiede l'integrazione della particella all'interno della zona adiacente risultante Zona Ad2\* (Village - Agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario od ambientale - Art. 50 delle NTA) in quanto già presenti dei terreni confinanti dello stesso proprietario.

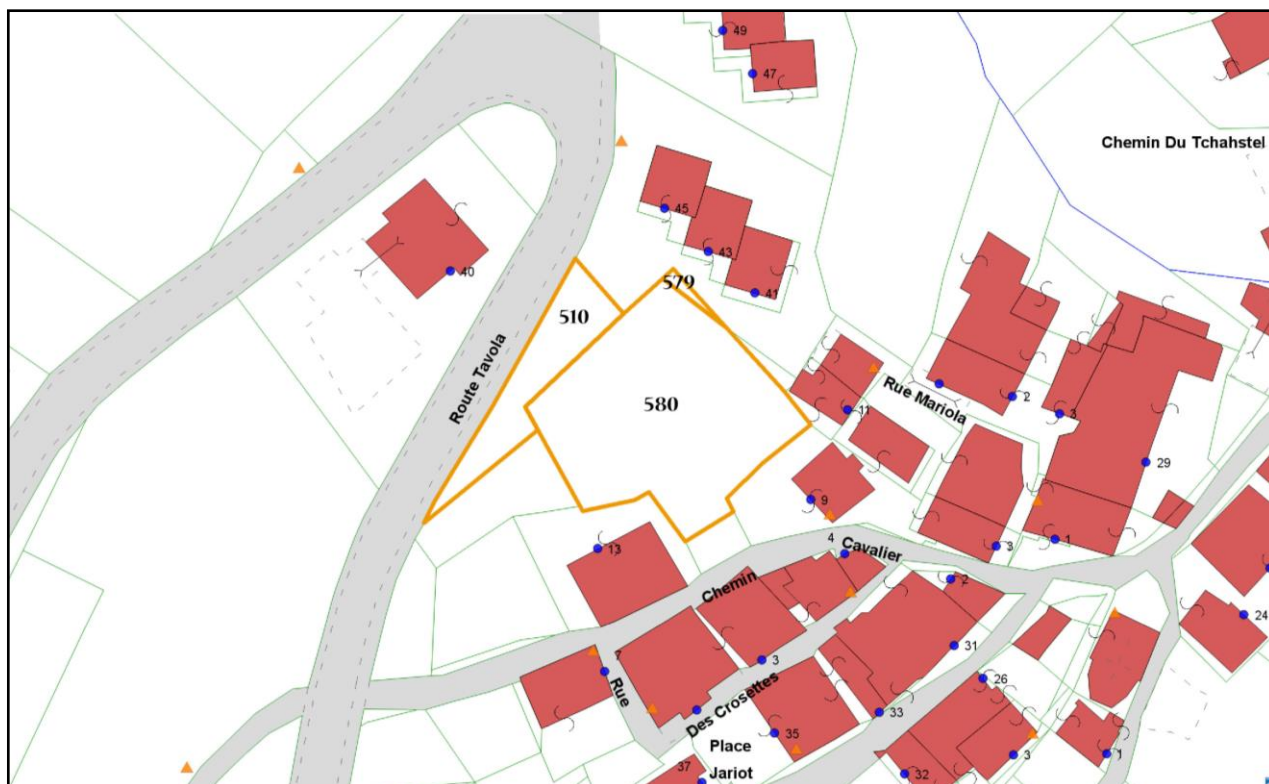
Situazione aggiornata al : 23/01/2025

Soggetto selezionato

Immobili individuati: 8

Elenco immobili per diritti e quote

| Catasto                          | Titolarità | Ubicazione         | Foglio   | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita                            | Partita | Altri Dati |
|----------------------------------|------------|--------------------|----------|------------|-----|-------------|--------|-------------|------------------------------------|---------|------------|
| <input checked="" type="radio"/> | T          | Proprieta' per 1/1 | AYAS(AO) | 68         | 510 | PRATO IRRIG | 02     | 144         | R.D. Euro: 0,13<br>R.A. Euro: 0,30 |         |            |
| <input type="radio"/>            | T          | Proprieta' per 1/1 | AYAS(AO) | 68         | 579 | PRATO IRRIG | 01     | 499         | R.D. Euro: 1,42<br>R.A. Euro: 1,29 | 2514    |            |
| <input type="radio"/>            | T          | Proprieta' per 1/1 | AYAS(AO) | 68         | 580 | PRATO IRRIG | 01     | 9           | R.D. Euro: 0,03<br>R.A. Euro: 0,02 | 2514    |            |



## 2. ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI URBANISTICI E TERRITORIALI

2

### CONTESTO GENERALE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

La pianificazione urbanistica, attraverso il Piano Regolatore Generale Comunale, svolge un ruolo fondamentale nel definire lo sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, tutelandone le risorse naturali e culturali.

Il PRGC è uno strumento dinamico che deve essere in grado di adattarsi alle esigenze della comunità e del territorio. Le varianti al Piano rappresentano, quindi, uno strumento essenziale per aggiornare e migliorare le previsioni del piano, consentendo di rispondere in modo efficace alle nuove esigenze che si presentano.

Le varianti al Piano sono importanti per diversi motivi:

Adattamento ai cambiamenti: la società e il territorio con in continua evoluzione. Le varianti permettono di adeguare il PRGC a nuove esigenze abitative, economiche, sociali e ambientali.

Miglioramento della qualità della vita: attraverso le varianti, è possibile introdurre miglioramenti urbanistici, come la creazione di nuovi spazi pubblici, la riqualificazione di aree degradate, il miglioramento della viabilità e dei servizi.

Promozione dello sviluppo sostenibile: le varianti possono favorire uno sviluppo sostenibile, incentivando l'uso delle energie rinnovabili, la tutela del paesaggio e della biodiversità la riduzione del consumo di suolo.

## **NTA COMUNE DI AYAS**

Di seguito vengono riportate alcune delle caratteristiche delle zone di tipo A a confronto con le zone di tipo B delle NTA del Comune di Ayas.

### **Art. 50 - Zone A**

1. Sono le parti di territorio comunale costituite dagli agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario od ambientale e dai relativi elementi complementari od integrativi, secondo quanto definito al paragrafo A, punto 2, allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale del 15 febbraio 1999 n.421
2. Sono articolate in sottozone secondo quanto previsto dalla D.G.R. n.421 sopraindicata.
3. Nelle porzioni di territorio delimitate come zone A l'obiettivo da conseguire è la conservazione e la valorizzazione dei nuclei abitati con caratteristiche unitarie aventi valori estetici, ambientali e tradizionali rilevanti.
4. A tale scopo gli edifici in esse ricompresi sono stati classificati in categorie distinte sulla base del loro valore storico, artistico, architettonico, archeologico ed etnografico e tale classificazione è stata riportata in apposita cartografia in scala 1:1.000, facente parte integrante della presente Variante Generale al PRG
5. Le categorie contemplate nella classificazione sono: monumento; documento; edificio di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale; edificio diroccato; edificio non rientrante nelle precedenti categorie; aree di particolare interesse, così come previsto nella Deliberazione di Giunta Regionale del 15 febbraio 1999, n. 418.
6. La classificazione degli edifici in zona A può essere soggetta a periodici aggiornamenti e modificazioni secondo le procedure indicate al Titolo III, art.16 della L.R. 6 aprile 1998, n.11. Tali modificazioni costituiscono infatti varianti non sostanziali al PRG e devono in ogni caso rispettare le norme ed i criteri utilizzati per la classificazione stessa, cioè quelli riportati nella D.G.R. n. 418 di cui sopra.
20. Nelle zone di tipo A sono consentiti gli interventi di cui all'art. 52, comma 4 della l.r. 6 aprile 1998 n. 11 e non è consentita alcuna nuova edificazione nelle aree libere.

### **Art. 51 - Zone B**

1. Le zone di tipo B sono le parti del territorio comunale costituite dagli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali turistici ed in genere terziari, diversi dagli agglomerati di cui alla lettera a) art. 22 LR 11/98, dai relativi elementi complementari o integrativi, qualunque sia l'utilizzazione in atto, totalmente o parzialmente edificate e infrastrutturate.
2. Sono articolate in sottozone secondo quanto previsto dal paragrafo B, capitolo II, dell'Allegato A alla Deliberazione di Giunta Regionale del 15 febbraio 1999 n.421.

### **3. RICHIESTA DI VARIANTE, MOTIVAZIONI**

La variante non sostanziale al piano regolatore, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/1998, è richiesta per consentire un'adeguata valorizzazione del terreno di proprietà della committenza, attualmente classificato come zona Ba10. Tale zona presenta caratteristiche che, unitamente alla conformazione del lotto e alla sua posizione adiacente alla strada comunale, limita fortemente le possibilità edificatorie, rendendo di fatto impossibile la realizzazione di un edificio residenziale nel rispetto delle distanze minime dai confini e delle

altezze massime previste.

La particella 510, oggetto della presente richiesta, si trova in una posizione di confine tra la zona Ba10 e la zona A, dove sono già ricomprese le particelle 579 e 580, anch'esse di proprietà della committenza. L'uniformità dell'area, ottenuta attraverso l'estensione della zona A all'intera area sottostante la strada comunale, consentirebbe una più razionale organizzazione del territorio e una migliore integrazione con il contesto circostante.

Le motivazioni che supportano la richiesta di variazione sono di carattere tecnico e urbanistico. Da un punto di vista tecnico, la conformazione irregolare della particella 510, la sua limitata superficie e la presenza della strada comunale rendono estremamente difficile l'edificazione nel rispetto delle norme della zona Ba10.

Da un punto di vista urbanistico, l'uniformità dell'area, ottenuta attraverso l'estensione della zona A, contribuirebbe a una più coerente pianificazione del territorio, evitando la creazione di terreni di zona Ba10 in un contesto prevalentemente centro storico. Tale scelta sarebbe in linea con le finalità del piano regolatore, che mira a promuovere uno sviluppo armonioso e equilibrato del territorio, valorizzando le caratteristiche specifiche di ogni zona.

La variante proposta non comporta alcun aumento del carico urbanistico, in quanto l'edificazione della particella 510 non sarebbe più possibile in soprasuolo. Inoltre, la variazione non incide sull'ambiente circostante, in quanto si limita a modificare la classificazione di una particella edificabile, senza alterarne le caratteristiche morfologiche o paesaggistiche.

La richiesta di variazione è conforme alle disposizioni della L.R. 11/1998, che prevede la possibilità di modificare il piano regolatore attraverso varianti non sostanziali, qualora sussistano motivate ragioni di interesse pubblico o privato. Nel caso specifico, le difficoltà edificatorie della particella 510, l'esigenza di uniformare l'area e la coerenza con il contesto territoriale costituiscono valide motivazioni per accogliere la richiesta di variazione.

4

#### 4. VINCOLI AMBIENTALI

L'area oggetto della variante ricade all'interno dei seguenti vincoli ambientali:

- Zona Rischio inondazione (Art. 36 L.R. 11/1998) – Fascia C – Inondazioni al verificarsi di eventi di piena catastrofica;
- Zona Rischio frane (Art 35 L.R. 11/1998) – F3 – Area di bassa pericolosità.

Il terreno ricade all'intero del vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

La classe acustica è di tipo III - Aree di tipo misto (periodo estivo)

#### 5. ANALISI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE

- La Variante/PUD stabilisce un quadro di riferimento (in base all'ubicazione, natura, dimensioni e le condizioni operative) per progetti ed altre attività che possono determinare effetti ambientali rilevanti? - NO
- La Variante/PUD ha correlazioni/interferenze con altri Piani o Programmi (inclusi quelli gerarchicamente sovraordinati quali il PRG)? - NO
- La Variante/PUD modifica gli obiettivi del PRG - NO

- La Variante/PUD recepisce e/o è pertinente per l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile? – NO
- La Variante/PUD influisce negativamente sugli obiettivi di sostenibilità ambientale - NO
- La Variante/PUD presenta particolari problemi ambientali (es. di aumento del rischio idrogeologico)? – NO
- La Variante/PUD ha rilevanza, rispetto alla normativa dell'Unione Europea nel settore dell'ambiente (ad esempio rispetto a Piani afferenti alla gestione dei rifiuti, protezione delle acque, presenza di SIC, zonizzazione acustica, ecc)? - NO

Si fa presente che la variante non sostanziale non produce alcun effetto sull'ambiente circostante in quanto il terreno non risulterà essere più edificabile.

#### 6. ANALISI DEGLI EFFETTI ED EVENTUALI MISURE DI MITIGAZIONE

| Componente ambientale                                                                                                                                      | Rilevanza |    | Descrizione effetto | Grado di significatività | Misure di mitigazione/<br>compensazione |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----|---------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                                                            | si        | no |                     |                          |                                         |
| Aria (es. immissioni in atmosfera)                                                                                                                         |           | X  |                     |                          |                                         |
| Impatto luminoso                                                                                                                                           |           | X  |                     |                          |                                         |
| Impatto elettromagnetico                                                                                                                                   |           | X  |                     |                          |                                         |
| Acqua (interferenze con ambiti inedificabili, con aree tutela pozzi e sorgenti, aumento fabbisogno idrico; variazioni nell'utilizzo delle risorse idriche) |           | X  |                     |                          |                                         |
| Suolo e sottosuolo (interferenze con ambiti inedificabili; variazioni uso del suolo; consumo di suolo; impermeabilizzazione)                               |           | X  |                     |                          |                                         |
| Paesaggio (compatibilità con vincoli paesaggistici, alterazione componenti del paesaggio)                                                                  |           | X  |                     |                          |                                         |
| Biodiversità e rete ecologica (aree protette e aree natura 2000)                                                                                           |           | X  |                     |                          |                                         |
| Sottrazione Aree agricole                                                                                                                                  |           | X  |                     |                          |                                         |
| Sottrazione Aree boscate                                                                                                                                   |           | X  |                     |                          |                                         |
| Interferenze con beni storici, culturali documentari                                                                                                       |           | X  |                     |                          |                                         |
| Rifiuti (aumento produzione; modifica gestione)                                                                                                            |           | X  |                     |                          |                                         |
| Impatto acustico (clima acustico, zonizzazione acustica)                                                                                                   |           | X  |                     |                          |                                         |
| Energia (produzione e consumo)                                                                                                                             |           | X  |                     |                          |                                         |
| Popolazione e salute umana                                                                                                                                 |           | X  |                     |                          |                                         |
| Mobilità e trasporti                                                                                                                                       |           | X  |                     |                          |                                         |
| Altro...                                                                                                                                                   |           | X  |                     |                          |                                         |

## CONFRONTO CON CONTENUTI DEL PTP

### 1. COERENZA CON IL PTP

In riferimento alla coerenza con le norme per parti di territorio e per settori del PTP, si fa presente che le scelte che hanno portato alla richiesta di declassificare un terreno da edificabile a non edificabile in quanto non alterano il quadro generale del PRG vigente, attengono ad aspetti normativi, non introducono nuovi interventi o nuove attività rispetto a quelle già esistenti e diminuiscono l'incidenza della nuova edificazione sul consumo del suolo.

Il terreno in variante interessato è situato in zona Ba10\* e con la declassificazione verrebbe inglobato nella zona adiacente Ad2\*.

### 2. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE NORME PER PARTI DI TERRITORIO DEL PTP

La scelta di richiedere la presente variante non sostanziale non contrasta con le norme per parti di territorio del P.T.P.

Le modifiche previste con la presente variante non sostanziale e puntualmente localizzabili sono coerenti con gli interventi ammessi nei vari "sistemi" con particolare riferimento al sistema insediativo tradizionale: sottosistema a sviluppo integrato in cui ricadono le porzioni di territorio.



NTAPTP Art.15 - Sistema insediativo tradizionale: sottosistema a sviluppo integrato

1. Nel sottosistema a sviluppo integrato del sistema insediativo tradizionale l'indirizzo caratterizzante è costituito dalla riqualificazione (RQ) del patrimonio insediativo e del relativo contesto agricolo, per usi ed attività agroforestali e inerenti alla conduzione degli alpeggi (A) ed abitativi (U); sono inoltre ammessi interventi:

- a) di riqualificazione (RQ), per usi e attività di tipo: S;
- b) di trasformazione (TR1), per usi e attività di tipo: U1; U2;
- c) di trasformazione (TR2), alla condizione C2, per usi e attività di tipo: U1; U2, limitatamente a infrastrutture ricettive e di servizio.

2. I PRGC precisano le determinazioni di cui al comma 1, applicandole in modo differenziato alle varie parti del sottosistema di cui al presente articolo, in relazione alle rispettive specificità e tenuto conto degli indirizzi di cui al comma 3.

3. Nel sottosistema di cui al presente articolo:

- a) le espansioni dei nuclei esistenti devono evitare di trasformare aree agricole dotate di maggiore capacità di uso e boscate, di provocare la saldatura tra i nuclei stessi e, comunque, devono rispettare le determinazioni di cui alle lettere d) ed e); le espansioni anzidette, ivi compresi i completamenti devono, inoltre, essere coerenti con la struttura morfologica di rispettivi nuclei sotto il profilo:
  - a. dell'adattamento: i movimenti di terra non devono modificare percettibilmente i precedenti profili;
  - b. della leggibilità: i lotti edificati devono sottolineare le particolarità dell'assetto vegetazionale e del frazionamento agrario;
- b) gli edifici ad uso agricolo, devono essere localizzati in adiacenza ai nuclei o ai margini delle aree agricole libere;
- c) devono essere promosse la conservazione, il mantenimento, la restituzione o, ove necessario, la riqualificazione della struttura storica dei nuclei insediativi, dei beni isolati, dei percorsi storici, in particolare di quelli evidenziati nelle tavole di piano, e dei segni emergenti del paesaggio agrario di rilevante interesse storico-culturale;
- d) devono essere evitati gli interventi che possono pregiudicare la continuità e la fruibilità delle relazioni fisiche, funzionali e visive tra gli elementi suddetti;
- e) ogni intervento a contenuto trasformativo (TR1 e TR2) riguardante l'espansione dei nuclei esistenti, ivi compresi i completamenti, deve essere coerente con la struttura storica, sotto il profilo:
  - a. del dimensionamento: le espansioni dei nuclei devono avere carattere marginale rispetto alla dimensione complessiva del nucleo storico;
  - b. della localizzazione: le espansioni e i completamenti devono di regola realizzarsi a monte di nuclei, di preferenza negli ex-seminativi, ed aderire alla loro configurazione, senza snaturarla;
  - c. della tipologia: le nuove costruzioni devono uniformarsi, per altezza, giacitura, orientamento, alle tipologie preesistenti.

Unità locali

Per quanto concerne l'Art. 19 - "Unità locali", la presente variante non sostanziale non contrasta con le relazioni ecologiche, paesistiche e funzionali caratterizzanti l'unità locale n. 26 "VAL D'AYAS DA BRUSSON AL MONTEROSA".

L'unità locale è fondata sul rapporto strutturale tra il massiccio Monte Rosa e il sistema di insediamenti che punteggiano il primo tratto di valle, con un modello insediativo autonomo e particolare (quello walser) caratterizzato dalla morfologia del paesaggio della fascia insediata.

### 3. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE NON SOSTANZIALE E LE NORME PER SETTORI DEL PTP.

Per quanto concerne le Norme per settori del PTP si può affermare che la variante, attenendo soprattutto ad aspetti normativi che non sono puntualmente localizzabili, e comunque non introducendo nuovi interventi rispetto al PRG vigente e/o nuovi usi/attività (rispetto a quelle in atto), è coerente con le norme cogenti e prevalenti, come evidenziato nelle successive valutazioni che riprendono uno ad uno gli articoli di riferimento:

Art. 20 - TRASPORTI - Comma 9: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 21 - PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE STRADE E DEGLI IMPIANTI A FUNE - Comma 1°, lettera b): le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 22 - INFRASTRUTTURE: le modifiche urbanistiche previste non interessano le prescrizioni ivi contenute.

Art. 23 - SERVIZI: le modifiche non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 24 – ABITAZIONI – Comma 3lett. b: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 25 - INDUSTRIA E ARTIGIANATO - Comma 7: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 26 - AREE ED INSEDIAMENTI AGRICOLI - Comma 6: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 27 - STAZIONI E LOCALITÀ TURISTICHE le modifiche urbanistiche previste non sono interessate direttamente dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 28 - METE E CIRCUITI TURISTICI le modifiche urbanistiche previste non sono interessate direttamente dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 29 - ATTREZZATURE E SERVIZI PER IL TURISMO - Comma 6: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 30 - TUTELA DEL PAESAGGIO SENSIBILE: la variante rispetta tali prescrizioni e/o indirizzi.

Art. 31 - PASCOLI: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate direttamente dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 32 - BOSCHI E FORESTE - Comma 7: la variante non tratta specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi.

Art. 33 - DIFESA DEL SUOLO - Comma 1, 3, 4: la variante non tratta specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi.

Art. 34 - ATTIVITA' ESTRATTIVE - Comma 3 e 5: la variante non tratta specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi.

Art. 35 - FASCE FLUVIALI E RISORSE IDRICHE - Comma 1, 2, 5, 9: le modifiche urbanistiche previste non trattano specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi.

Art. 36 - AGGLOMERATI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, DOCUMENTARIO O AMBIENTALE: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 37 - BENI CULTURALI ISOLATI - Comma 3: le modifiche urbanistiche previste non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.

Art. 38 - SITI DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO - Comma 1, 2, 3, 4: la variante non concerne aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi.

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

Art. 40 - AREE DI SPECIFICO INTERESSE PAESAGGISTICO, STORICO, CULTURALE O DOCUMENTARIO E ARCHEOLOGICO - Comma 1, 2, 3: le varianti non trattano specificamente aree sottoposte a tali prescrizioni e/o indirizzi

Per approfondimenti in merito si rimanda alla relazione generale e agli elaborati grafici allegati alla presente.

Ayas, 06/08/2025

Allegati:

- Relazione illustrativa ed elaborati