

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

## COMUNE DI AYAS



## COMMUNE DE AYAS

### **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. VIGENTE ai sensi degli artt. 14 e 16 L.R. 11/98**

Modifiche agli artt. 47, 50, 52, 52.1, 54.1, 54.2, 54.3, 54.4, 54.5, 54.7, 55.1, 72 NTAPRG.

<b>TAV. RP<sub>vas</sub></b>	<b>Rapporto preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS</b>	<b>DATA:</b> <i>REV2_21/11/2025</i>
 ■ Claudia Garzena	Architetto Claudia Garzena Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (AO) tel.+393473075913 email: <a href="mailto:claudia.garzena@gmail.com">claudia.garzena@gmail.com</a> emailPEC: <a href="mailto:claudia.garzena@archiworldpec.it">claudia.garzena@archiworldpec.it</a> C.F.: GRZCLD55D58A326K P.IVA 00587400078	<b>NOME FILE/CARTELLA:</b> AFF071UU_271215



## Sommario

<b>A - PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>A.1 - RIFERIMENTI NORMATIVI DELLA VAS E DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ</b>	<b>3</b>
<b>A.2 - TIPOLOGIA DELLA VARIANTE PREVISTA.....</b>	<b>4</b>
<b>B - QUADRO CONOSCITIVO/TERRITORIALE.....</b>	<b>5</b>
<b>B.1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>	<b>5</b>
<b>B.2 - ASPETTI SOCIO – ECONOMICI.....</b>	<b>5</b>
<b>B.3 - IDROGRAFIA.....</b>	<b>8</b>
<b>B.4 - SUOLO.....</b>	<b>9</b>
<b>B.5 - ASPETTI PAESAGGISTICI.....</b>	<b>10</b>
<b>B.6 - ASPETTI VEGETAZIONALI ED AMBIENTALI.....</b>	<b>10</b>
<b>B.7 - INQUADRAMENTO CLIMATICO.....</b>	<b>10</b>
<b>B.8 - ARIA .....</b>	<b>11</b>
<b>B.9 – RUMORE .....</b>	<b>12</b>
<b>C - ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI URBANISTICI E TERRITORIALI DELLA VARIANTE IN OGGETTO.....</b>	<b>13</b>
<b>C.1 - I RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI DEL PRG SOVRAORDINATO .....</b>	<b>13</b>
<b>C.2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE (ILLUSTRAZIONE DEI PRINCIPALI CONTENUTI/OBIETTIVI, DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE, ECC.).....</b>	<b>15</b>
<b>C.3 - QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>16</b>
<b>C.3.1 Piano Territoriale Paesistico .....</b>	<b>16</b>
<b>C.3.2 Piano Regolatore Generale Comunale.....</b>	<b>18</b>
<b>C.3.3 Vincoli Territoriali – Ambientali e Ambiti inedificabili - ai sensi della L.R. 11/1998 .....</b>	<b>20</b>
<b>D. ANALISI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>21</b>
<b>D.1 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE, CON RIFERIMENTO AI POSSIBILI EFFETTI SULL'AMBIENTE.....</b>	<b>21</b>
<b>D.2 - ANALISI DEGLI EFFETTI ED EVENTUALI MISURE DI MITIGAZIONE .....</b>	<b>22</b>
<b>D.3 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE .....</b>	<b>23</b>
<b>D.4 ELABORATI (situazione vigente e prevista) .....</b>	<b>23</b>



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## A - PREMESSA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo di analisi e valutazione degli aspetti ambientali inerenti, nel nostro caso, le varianti non sostanziali che procede parallelamente alla preparazione delle medesime, al fine di garantire che gli effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle modifiche urbanistiche siano presi in considerazione durante l'elaborazione della stessa (e quindi prima dell'approvazione).

Il presente documento è redatto al fine di verificare l'assoggettabilità alla procedura di VAS (valutazione ambientale strategica) della presente variante non sostanziale che prevede:

- rendere possibili interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente anche con destinazione a residenza turistico-alberghiera, attualmente esclusa dalle destinazioni ammissibili;
- esplicitare la dotazione minima di posti auto relativi alle/agli camere/alloggi per il personale delle strutture ricettive alberghiere **sia nel caso in cui tale dotazione sia costruita ex-novo in fabbricato dedicato, sia nel caso in cui sia inserita nel più ampio progetto di creazione di nuove realtà alberghiere. Per quanto invece riguarda la creazione di alloggi per il personale in strutture esistenti, alberghiere e non, si fa riferimento alla LR 16/2025, entrata in vigore con la sua pubblicazione sul BUR n.34 del 01/07/2025;**

Tale verifica è prevista dalla Legge regionale 26 maggio 2009, n. 12 recante *"Disposizioni per l'adempimento degli obblighi della Regione Autonoma Valle d'Aosta derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee. Attuazione delle direttive 2001/42/CE, concernenti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, e 85/337/CEE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati. Disposizioni per l'attuazione della direttiva 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno e modificazioni di leggi regionali in adeguamento ad altri obblighi comunitari. Legge comunitaria 2009"*.

La finalità della verifica, che costituisce parte integrante del processo di valutazione ambientale strategica, è quella di determinare se l'attuazione delle modifiche previste dalla presente variante non sostanziale possano produrre effetti significativi sull'ambiente e di stabilire di conseguenza la necessità di procedere, o meno, alla VAS.

In particolare, saranno considerate le possibili interazioni con il contesto ambientale limitrofo e con la realtà della programmazione urbanistica del Comune di Ayas, al fine di offrire gli adeguati strumenti conoscitivi per l'esclusione degli interventi previsti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

### A.1 - RIFERIMENTI NORMATIVI DELLA VAS E DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Il contesto normativo di riferimento della VAS è rappresentato dalla Direttiva 2001/42/CE, concernente la "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. L'obiettivo generale della Direttiva è quello di *"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile"*, assicurando che venga *"effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"*.

Con la Legge regionale 26 maggio 2009, n. 12 a seguito delle *"Disposizioni per l'adempimento degli obblighi della Regione autonoma Valle d'Aosta derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee"* la Regione Autonoma Valle d'Aosta ha regolato l'applicazione delle procedure di VAS agli strumenti urbanistici e la conseguente verifica di assoggettabilità alla VAS degli strumenti attuativi di piani urbanistici, varianti sostanziali parziali e varianti non sostanziali ai PRG.

La verifica preliminare di assoggettabilità a VAS si esplica nella fase iniziale di elaborazione delle Varianti secondo le indicazioni di cui all'art. 8:

*1. L'autorità procedente o il proponente trasmette alla struttura competente, su supporto cartaceo e informatico, un rapporto preliminare, redatto sulla base dei criteri di cui all'allegato C, comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma, con riferimento ai suddetti criteri.*

*2. La struttura competente, in collaborazione con l'autorità procedente o con il proponente, individua i soggetti competenti in materia territoriale ed ambientale da consultare, sulla base delle competenze e delle responsabilità ambientali connesse all'argomento trattato dal piano o programma, con riferimento agli effetti del piano o programma medesimo.*

*3. La struttura competente trasmette ai soggetti di cui al comma 2 il documento preliminare per l'acquisizione di eventuali osservazioni.*

*4. La struttura competente, sulla base dei criteri di cui all'allegato C e tenuto conto delle eventuali osservazioni di cui al comma 3, verifica se il piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente.*

*5. La struttura competente, sentita l'autorità procedente, entro sessanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, esprime il proprio parere sulla verifica, assoggettando o escludendo il piano o il programma dal processo di VAS e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.*



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



6. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è reso pubblico mediante diffusione sul sito web della Regione.

7. Al fine di contemperare gli interessi pubblici perseguiti con la VAS con quelli in materia di pianificazione urbanistica e territoriale, il risultato della verifica di assoggettabilità per i piani o programmi aventi ad oggetto le varianti sostanziali al PRG di cui all'articolo 14, comma 2, della L.R. 11/1998, è reso pubblico:

- a) unitamente alla pubblicazione di cui all'articolo 11, comma 2, in caso di assoggettabilità;
- b) con le modalità di cui all'articolo 15 della L.R. 11/1998, come sostituito dall'articolo 30, comma 3, in caso di non assoggettabilità."

Il presente Rapporto è impostato ai sensi dell'art. 12 bis comma 5 della L.R. 11/98 e viene redatto sulla base del sopracitato "all'allegato "C":

"Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi (articolo 8)

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:

- a) in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o, per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- b) in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c) la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- d) problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- e) la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:

- a) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- b) carattere cumulativo degli effetti;
- c) natura transfrontaliera degli effetti;
- d) rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad esempio in caso di incidenti);
- e) entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- f) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- g) effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello statale, comunitario o internazionale."

## A.2 - TIPOLOGIA DELLA VARIANTE PREVISTA

La variante sostanziale generale di adeguamento del PRG del Comune di Ayas al PTP ed alla Legge Regionale 11/98 è stata approvata con provvedimento di Giunta Regionale n. 694 del 23/04/2013, integrato con provvedimento di Giunta regionale n. 1319 del 12/08/2013, che ha accolto parzialmente la deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 03/04/2012 di controdeduzioni alle modificazioni proposte dalla Giunta regionale con provvedimento n. 558 del 16/03/2012, e con deliberazione di Consiglio comunale n. 25 del 13/04/2017, in attuazione di sentenza del Consiglio di Stato n. 1346 del 06/04/2016, validata con provvedimento di Giunta regionale n. 772 del 12/06/2017.

La presente variante non sostanziale riguarda essenzialmente la normativa di attuazione del vigente PRG

Le modifiche previste non ricadono nelle casistiche di cui ai commi 2 e 3 dell'art.14 L.R.11/98 e pertanto sono da considerarsi come *varianti non sostanziali* e seguiranno le procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione di cui all'art.16.



ARCHITETTO  
Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## B - QUADRO CONOSCITIVO/TERRITORIALE

### B.1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La maggior parte delle modifiche comprese nella variante di cui trattasi, essendo modifiche normative, riguarda praticamente tutto l'edificato esistente e quindi tutto il territorio comunale. Le modifiche riguardanti la correzione delle tabelle 5 e 9 di cui all'art.46 NTAPRG e la ridefinizione delle quote di spicco per la nuova edificazione sono localizzabili rispettivamente nelle sottozone Ba24\* e Bd4 e Bd5\*. Le suddette sottozone sono localizzate in Champoluc, in sinistra orografica del Torrente Evançon, ad una quota altimetrica compresa tra i 1.571 e i 1.579 m s.l.m. Si tratta di porzioni territoriali comprese in ambito antropizzato e pertanto inserito nel tessuto edificato della località.

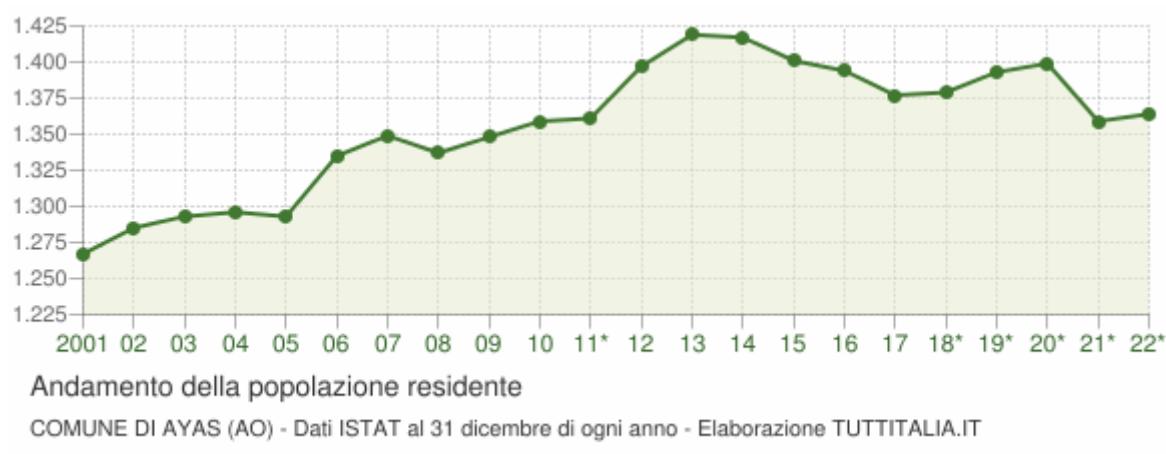
### B.2 - ASPETTI SOCIO – ECONOMICI

La popolazione residente nel Comune di Ayas, è pari a 1.364 abitanti (dato del 01/01/2023 - ISTAT). Essendo la superficie comunale pari a 129,90 Km<sup>2</sup>, la densità media della popolazione presente corrisponde a circa 9,5 abitanti/Km<sup>2</sup>.

L'attuale economia del Comune è concentrata prevalentemente sulle attività turistiche che orbitano intorno al Monte Rosa e, per quanto riguarda la stagione invernale, ai domaines skiables di Antagnod e, soprattutto, di Champoluc. Sono presenti anche numerose attività del settore terziario e attività artigianali, oltre a quelle agricole.

Le modifiche proposte sono volte ad ampliare l'offerta in termini di strutture turistico-ricettive, inserendo una nuova tipologia, la residenza turistico-alberghiera, nell'ambito delle destinazioni possibili in occasione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a modificare alcuni parametri edilizi che si sono rivelati errati e sovradimensionati rispetto alla reale consistenza che si vorrebbe suggerire per la nuova edificazione in alcuni specifici settori territoriali.

Di seguito una rapida carrellata dei dati demografici comunali da cui appare evidente la contrazione della popolazione a seguito della pandemia e alcune riflessioni sul comparto turistico con particolare riferimento alle RTA.

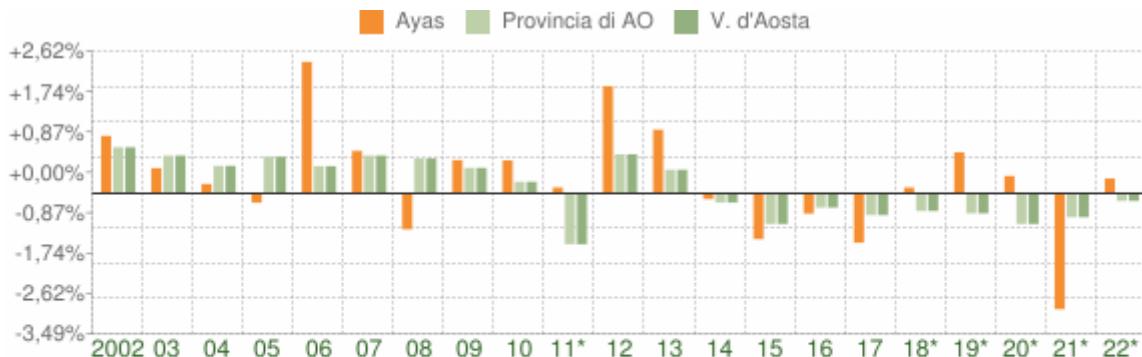


*Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Ayas dal 2001 al 2022. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno*

*(\*) post-censimento*

*COMUNE DI AYAS (AO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT*

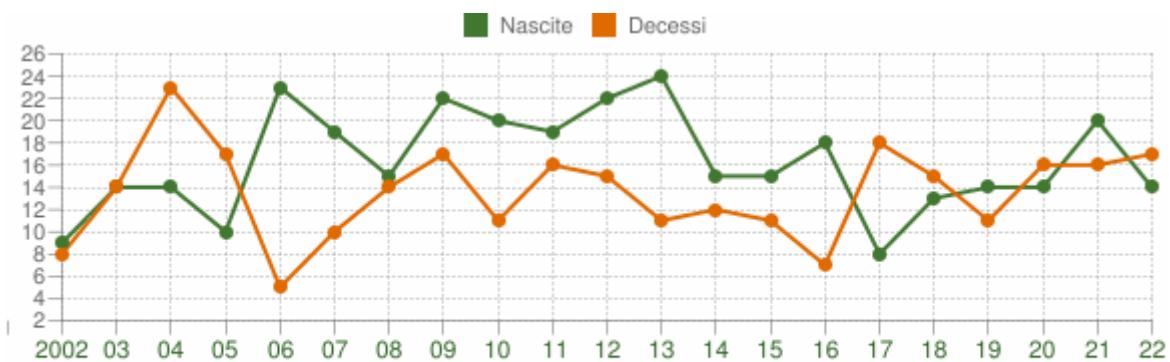
ARCHITETTO  
  
Architetto Claudia Garzena  
Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (AO)  
tel. 3473075913 email: [claudia.garzena@gmail.com](mailto:claudia.garzena@gmail.com) emailPEC: [claudia.garzena@archiworldpec.it](mailto:claudia.garzena@archiworldpec.it)  
C.F.: GRZCLD55D58A326K P.IVA 00587400078



## Variazione percentuale della popolazione

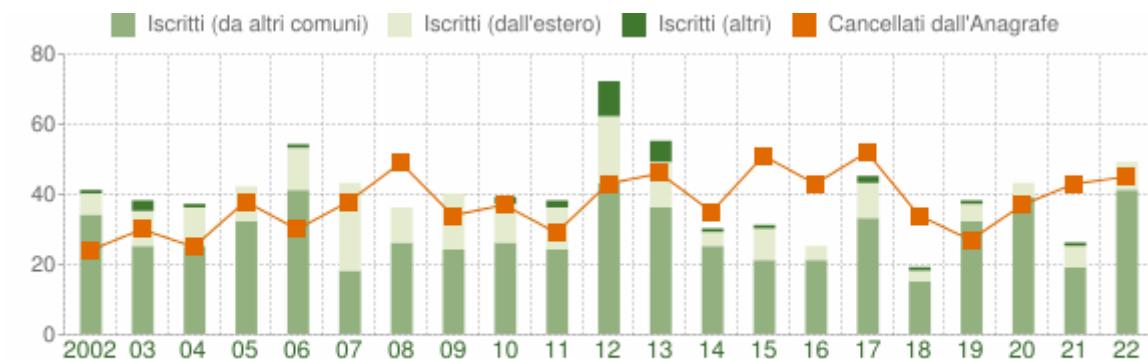
COMUNE DI AYAS (AO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

*Variazione percentuale della popolazione*

## Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI AYAS (AO) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

*Rappresentazione del saldo naturale in Comune di Ayas*

## Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI AYAS (AO) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

*Rappresentazione del flusso migratorio della popolazione*

Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



Per quanto riguarda le strutture alberghiere classificabili come **RTA** sono presenti sul territorio comunale:

Denominazione	Localizzazione	Dotazione
Frantze Le Rascard 1721	Loc. Frantze, quota 1.880 m s.l.m.	9 appart.
		18 letti
Gresil Residence	Loc. Route Barmasc, quota 1.738 m s.l.m.	7 appart.
		16 letti
Hotel Monte Rosa	Via Periasc La Val - Fraz. Periasc quota 1.500 m s.l.m.	13 appart.
		38 letti
Les Coupoles	Fraz. Champoluc, quota 1.575 m s.l.m.	28 appart.
		97 letti
Maison Fosson	Fraz. Crest, quota 1.980 m s.l.m.	10 appart.
		25 letti
Residence Le Chalet	Route E. Chanoux, 39 - Fraz. Antagnod, quota 1.710 m s.l.m.	7 camere
		24 letti
Hotel Monte Rosa	Via Periasc La Val - Fraz. Periasc quota 1.500 m s.l.m.	13 appart.
		38 letti
R.T.A. Lo Peyo	Rue Barmasc – Fraz. Antagnod quota 1.730 m s.l.m.	7 appart.
		16 letti
Les Myosotis	Route Emile Chanoux - Fraz. Antagnod, quota 1.710 m s.l.m.	12 appart.
		31 letti
Residence Lago Bleu	Via Rovinal, 3 - Fraz. Saint-Jacques, quota 1.710 m s.l.m.	6 appart.
		24 letti
Residence Rue Barmasc	Rue Barmasc, 51 – Fraz. Antagnod quota 1.730 m s.l.m.	19 appart.
		74 letti
Les Myosotis	Route Emile Chanoux - Fraz. Antagnod, quota 1.710 m s.l.m.	12 appart.
		31 letti
Residence Trompe- L'Oeil	Rue Barmasc – Fraz. Antagnod quota 1.730 m s.l.m.	7 appart.
		11 letti

*Elenco RTA in attività (fonte: [www.loveda.it](http://www.loveda.it))*

Il grafico del movimento turistico in Valle d'Aosta per comprensorio turistico riporta i seguenti dati:

COMPRENSORIO	COMPARATIVA PRESENZE PER COMPRENSORIO																R.A.V.D.A. ASSESSORATO AL TURISMO 15/2/2024							
	ARRIVI								PRESENZE															
	Gennaio 2023 - Dicembre 2023		Gennaio 2022 - Dicembre 2022		Gennaio 2021 - Dicembre 2021		Var. 2023/2022		Var. 2023/2021		Gennaio 2023 - Dicembre 2023		Gennaio 2022 - Dicembre 2022		Gennaio 2021 - Dicembre 2021		ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA
comprehensorio turistico Aosta e dintorni	138390	114293	123418	93697	72610	39403	12,13	21,98	90,59	190,06	355797	234400	316649	198441	177947	89719	12,36	18,12	99,95	236,21				
comprehensorio turistico Gran Paradiso	96118	53145	68383	45307	62563	24965	6,75	17,30	53,63	112,88	286031	129242	270121	113484	208660	58161	5,89	13,89	37,08	122,21				
comprehensorio turistico Gran San Bernardo	21844	23809	20715	18200	14805	10309	5,45	30,82	47,54	130,95	60515	50059	57505	42095	46740	25266	5,23	18,92	29,47	98,13				
comprehensorio turistico Monte Bianco	211699	157028	205843	135028	137052	58955	2,84	16,29	54,47	166,35	618429	399864	589623	341806	415003	114731	4,89	16,99	49,02	248,52				
comprehensorio turistico Monte Cervino	99198	80654	94161	67575	66295	20731	5,35	19,35	49,63	289,05	304569	383932	280706	323358	210260	77194	8,50	18,73	44,85	397,36				
comprehensorio turistico Monte Rosa	140997	55996	125610	41231	87565	20976	12,25	35,81	61,04	166,95	416203	164990	388575	130077	282131	38074	7,11	26,84	47,52	333,34				
comprehensorio turistico Valle Centrale	109944	42075	99668	35528	63650	17154	10,31	18,43	72,73	145,28	224610	82428	205531	68495	138294	30121	9,28	20,34	62,41	173,66				
Totale Regione	818191	527000	757798	436566	504530	192493	7,97	20,71	62,17	173,78	2266154	1444915	2108710	1217756	1479035	413266	7,47	18,65	53,22	249,63				

e il grafico delle presenze sul territorio valdostano divise per tipologia di struttura ricettiva rappresenta la seguente situazione:



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



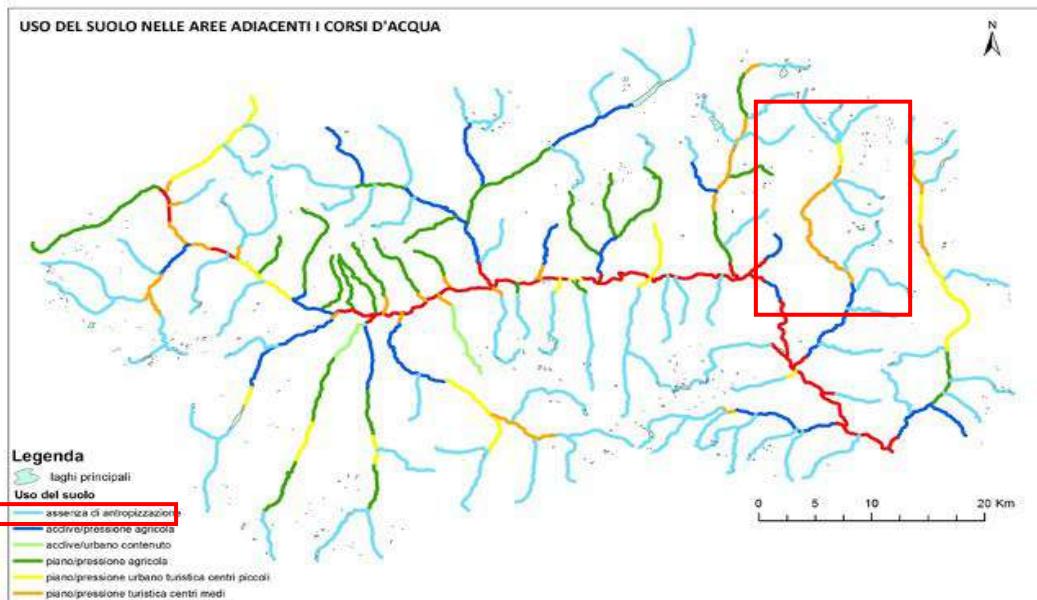
COMPARATIVA PRESENZE PER COMPRENSORIO  
Mesi Dicembre 2022/Aprile 2023 - Confronto con anni 2020/2021

R.A.V.D.A.  
ASSSORAT AU TOURISME

TIPOLOGIA	STELLE	ARRIVI										PRESENZE									
		Dicembre 2022 - Aprile 2023		Dicembre 2021 - Aprile 2022		Dicembre 2020 - Aprile 2021		Var. 2022/2021		Var. 2022/2020		Dicembre 2022 - Aprile 2023		Dicembre 2021 - Aprile 2022		Dicembre 2020 - Aprile 2021		Var. 2022/2021		Var. 2022/2020	
		ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA	ITÀ	STRA
Alberghi	1	1684	224	1288	163	392	4	30,75	37,42	329,59	5500,00	3819	568	3461	332	2128	4	16,34	71,08	79,46	14106,00
Alberghi	2	29592	13166	25647	8161	1941	505	15,38	61,33	1424,57	2507,13	63123	54280	52304	33325	4638	1554	20,68	62,88	1261,00	3392,92
Alberghi	3	118021	69885	112340	53614	9467	1992	5,06	30,35	1146,66	3408,28	287831	304475	258626	248860	19000	5281	7,77	23,34	1367,01	5665,48
Alberghi	4	75849	62005	69179	47615	3317	1158	9,64	30,22	2186,67	5254,49	176344	264359	153978	212697	7745	3126	14,53	24,29	2176,88	8356,78
Alberghi	5	13043	11944	11459	9077	730	290	13,82	31,59	1686,71	4018,62	30522	44438	25792	36388	1287	595	18,34	22,12	2271,56	7368,57
Residenze Turistico-Alberghiere	2	6375	2105	5816	1783	395	7	9,61	18,06	1513,92	29971,43	18797	11429	17083	9473	2597	65	10,03	20,65	623,80	17483,08
Residenze Turistico-Alberghiere	3	13442	5608	12590	4268	638	248	6,77	31,40	2033,65	2161,29	39566	26901	40455	22225	2007	768	-2,20	21,04	1871,40	3402,73
Residenze Turistico-Alberghiere	4	7484	8689	5547	6094	598	131	34,92	42,58	1151,51	6532,82	28449	51175	20989	36001	902	519	35,54	42,15	1385,74	9760,31
Agiturismi	144	26	57	12	132	65	114,93	116,67	9,09	-60,80	344	103	178	48	255	195	92,18	114,58	20,70	-47,18	
Affittacamere / Chambres d'hôtes	23639	8258	20533	6242	1722	649	15,13	32,38	1272,76	1172,42	45000	24787	39601	20683	3590	971	13,63	19,84	1163,48	2452,73	
Bed & Breakfast	7229	1655	6918	1452	352	85	4,50	13,98	1953,69	1847,06	14130	4366	13068	4472	548	162	8,13	-1,92	2478,47	2607,41	
Campeggi	1	1805	19	1785	33	294	0	1,12	-42,42	513,95	--	5163	49	5220	109	674	0	-1,09	-55,05	666,02	--
Campeggi	2	3059	229	2623	144	156	16	16,62	59,03	1860,90	1331,25	10713	774	6923	478	634	119	54,75	61,92	1589,75	550,42
Campeggi	3	2873	659	2600	381	12	10	10,50	72,97	23841,67	6490,00	6591	1337	6503	787	43	10	1,35	69,89	15227,91	13270,00
Case e appartamenti per vacanze	12285	6265	9505	4144	461	114	29,25	51,18	2564,86	5395,61	40545	27827	33813	19775	5191	516	19,91	40,72	681,06	5292,83	
Case per ferie	7842	1523	4793	972	146	4	63,61	56,69	5271,23	37975,00	24857	7735	18652	4910	4415	91	33,27	57,54	463,01	8400,00	
Ostelli per la gioventù	2459	397	908	108	32	0	170,81	267,59	7584,38	--	3714	846	1443	363	69	0	157,38	133,06	5262,61	--	
Posti tappa / Dotorin	743	205	548	37	26	6	35,58	454,05	2757,69	3316,67	1233	1074	975	125	30	6	26,46	759,20	4010,00	17800,00	
Rifugi alpini	1893	3338	1574	2759	81	68	20,27	20,99	2237,04	4808,82	2617	5033	2094	4093	441	140	24,98	22,97	493,42	3495,00	
Aree di sosta	1810	201	190	31	1	0	852,63	548,39	18090,00	--	4333	1677	233	34	306	0	1759,66	4832,35	1316,01	--	
Totale selezione	335036	197344	299632	147795	20943	5361	11,82	33,53	1499,75	3581,10	806901	836489	709874	655674	57715	14163	13,67	27,58	1298,08	5806,16	

Da una lettura combinata dei dati individuati, pur trattandosi di dati generici, appare evidente come il comprensorio turistico del Monte Rosa sia uno dei più frequentati della Valle e come la residenza turistico-alberghiera sia una categoria di strutture per l'ospitalità che ha una buon tasso di presenze in base al numero di strutture esistenti sull'intero territorio valdostano.

### B.3 - IDROGRAFIA



Uso del suolo nelle aree adiacenti i corsi d'acqua (fonte: Arpa 2013)

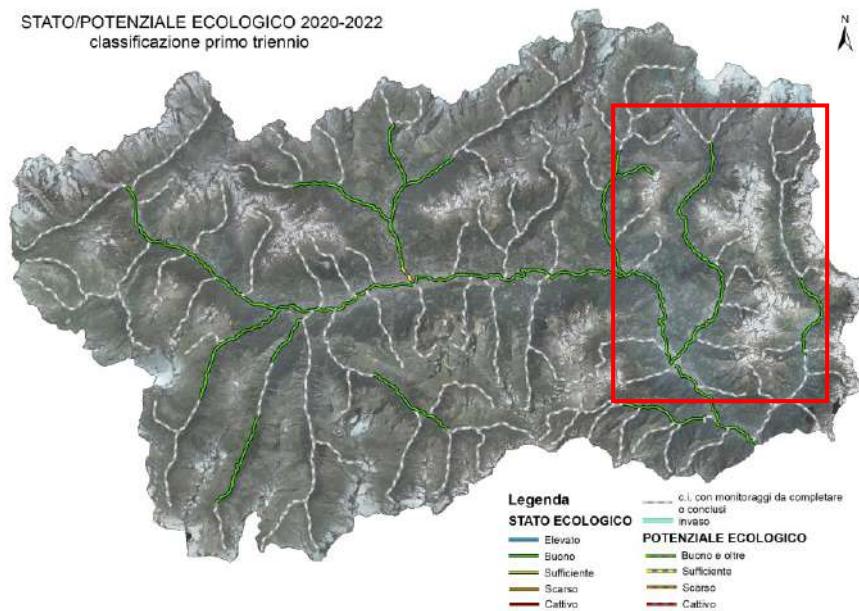
Il territorio del Comune di Ayas è attraversato longitudinalmente dal torrente Evançon che, come si può osservare dalla mappa sopra riportata, è un corso d'acqua che subisce livelli alti di pressione turistica e urbana e quindi caratterizzate da elevata antropizzazione e ciò si ripercuote sull'uso del suolo nelle aree adiacenti le sue sponde.

Di seguito si riportano le classi dello stato ecologico dei corsi d'acqua nel Comune di AYAS, desunte dai dati più recenti disponibili nell'ambito della XVII Relazione sullo stato ambientale in Valle d'Aosta:



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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

STATO/POTENZIALE ECOLOGICO 2020-2022  
classificazione primo triennio

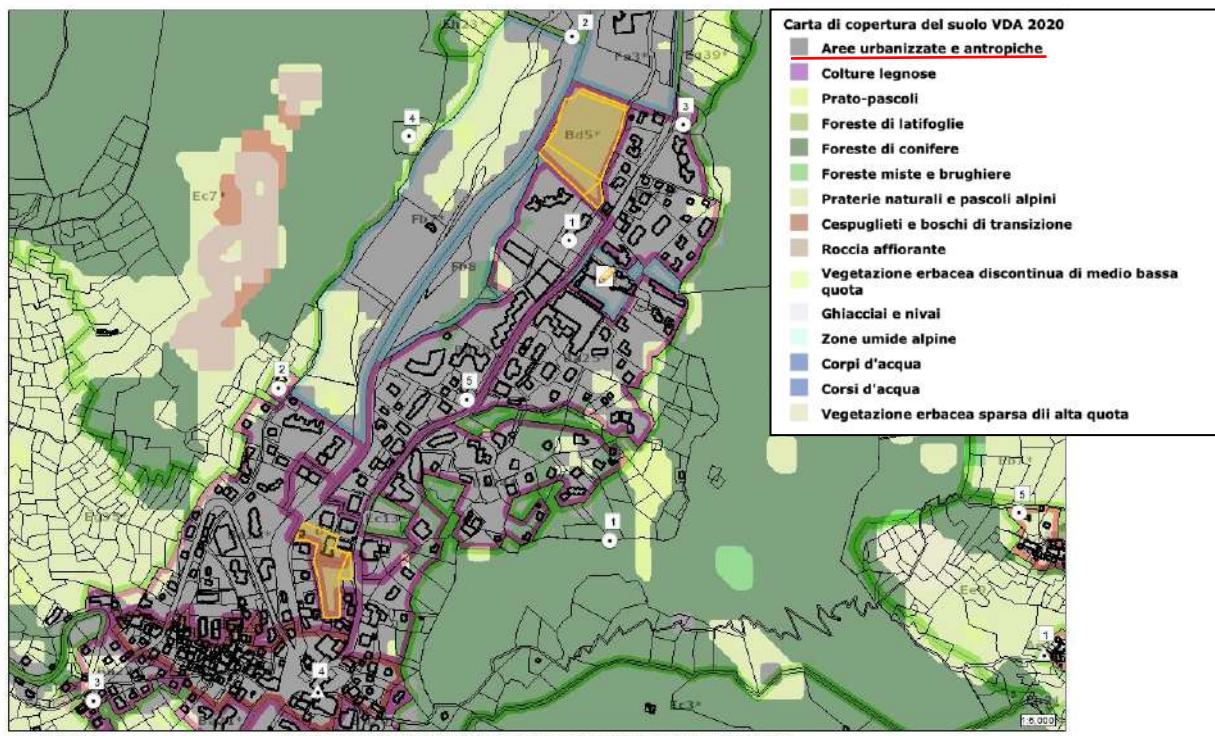
La variante urbanistica non va ad incidere in modo significativo sugli aspetti ambientali legati all'acqua, poiché trattasi di una situazione già consolidata con gli usi in atto nella porzione di territorio esaminata nella quali ad oggi non sono ancora state completate le campagne di monitoraggio.

#### B.4 - SUOLO

##### COPERTURA DEL SUOLO

La carta di copertura del suolo avente come (LAND COVER RAVA 2020) rappresenta la distribuzione delle tipologie di copertura del suolo che insistono sul territorio regionale secondo i nuovi criteri europei nell'ambito del progetto EAGLE e recepiti a livello nazionale dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA).

Le modifiche attinenti alla presente variante che risultano puntualmente localizzabili sono poste in aree classificate come aree urbanizzate.



Data: 13/02/2025

Stampa realizzata tramite GeoNavigatori progetto SCT - Regione Autonoma Valle d'Aosta



Architetto Claudia Garzena

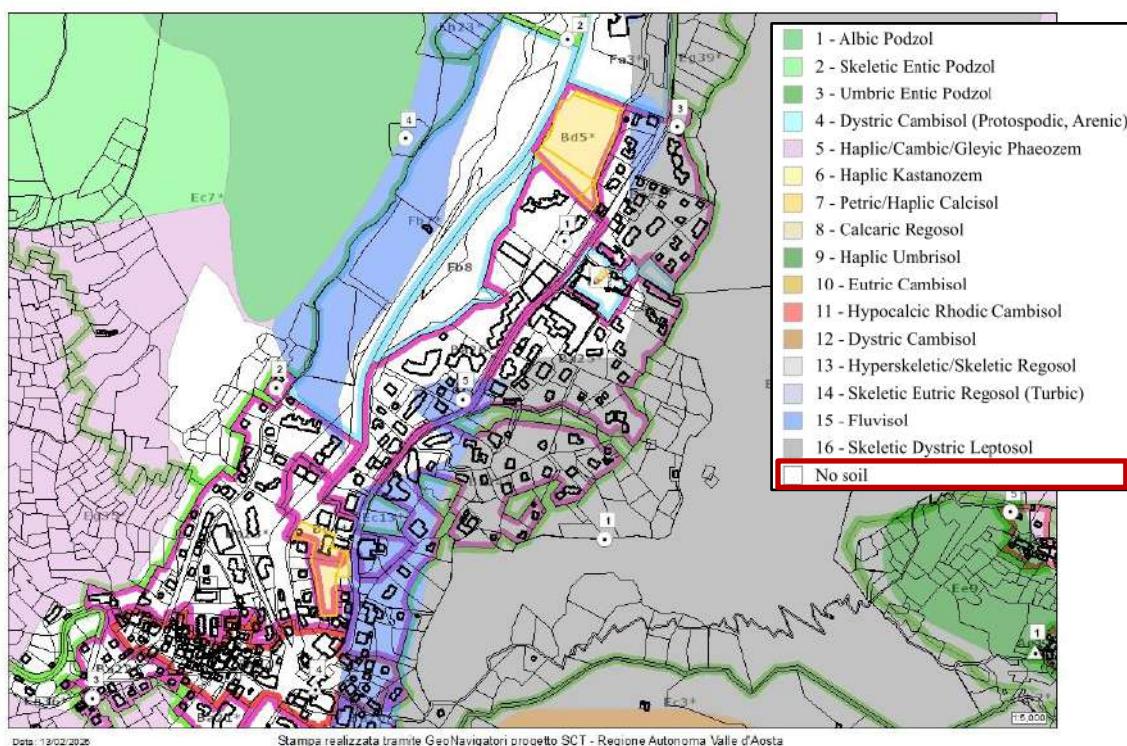
Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (AO)

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

**CARTA DEI SUOLI**

L'area in esame non appartiene ad alcuna unità cartografica.

**B.5 - ASPETTI PAESAGGISTICI**

Nell'area oggetto di variante il PTP e lo strumento di pianificazione territoriale a livello comunale non individuano aree di specifico interesse paesaggistico nelle porzioni territoriali interessate dalla variante e puntualmente localizzabili. Per la verifica ai fini della presenza di vincoli paesaggistici si rimanda al successivo capitolo C.3.3.2.

**B.6 - ASPETTI VEGETAZIONALI ED AMBIENTALI**

Le porzioni territoriali interessate dalla variante e puntualmente localizzabili sono ricomprese in aree ampiamente urbanizzate ed infrastrutturate con poche interazioni con l'ambiente faunistico e vegetazionale

**B.7 - INQUADRAMENTO CLIMATICO**

Il clima nel Comune di Ayas è di tipo montano. Presenta inverni freddi ed estati fresche. Le precipitazioni sono più frequenti nelle stagioni intermedie. Durante la stagione estiva sono di tipo temporalesco, in quella invernale sono esclusivamente nevose. Essendo collocato in una valle con orientamento Nord-Sud, gode di buona insolazione durante tutto l'anno.

	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
Avg. Temperature °C (°F)	-5.9 °C (21.4) °F	-4.9 °C (23.1) °F	-1.3 °C (29.7) °F	2.7 °C (36.8) °F	7.2 °C (45) °F	12.8 °C (55) °F	15 °C (59) °F	14.6 °C (58.2) °F	10.5 °C (50.8) °F	5.6 °C (41.0) °F	-0.7 °C (30.7) °F	-4.9 °C (23.2) °F
Min. Temperature °C (°F)	-9.7 °C (14.6) °F	-8 °C (15.9) °F	-5.3 °C (22.5) °F	-1.1 °C (30.1) °F	3.5 °C (38.2) °F	8.3 °C (46.8) °F	10.3 °C (50.6) °F	10.1 °C (50.2) °F	6.2 °C (43.2) °F	1.5 °C (34.7) °F	-4.2 °C (24.5) °F	-8.7 °C (16.4) °F
Max. Temperature °C (°F)	-2.5 °C (27.6) °F	-1.1 °C (29.9) °F	2.4 °C (36.3) °F	5.8 °C (42.4) °F	10.5 °C (50.9) °F	16.7 °C (62) °F	18.9 °C (66.1) °F	18.5 °C (65.3) °F	14.5 °C (68.1) °F	9.3 °C (48.8) °F	2.5 °C (36.5) °F	-1.6 °C (29.1) °F
Precipitation / Rainfall mm (in)	78 (3)	71 (2)	88 (3)	145 (5)	170 (6)	163 (8)	150 (5)	139 (5)	146 (5)	137 (5)	164 (8)	87 (3)
Humidity(%)	64%	65%	71%	77%	79%	74%	71%	74%	77%	78%	74%	64%
Rainy days (d)	8	7	8	11	15	17	18	15	12	9	9	9
avg. Sun hours (hours)	5.7	6.3	7.1	7.0	7.8	9.3	9.8	8.8	6.9	5.9	5.1	5.3

Data: 1991 - 2021 Min. Temperature °C (°F), Max. Temperature °C (°F), Precipitation / Rainfall mm (in), Humidity, Rainy days. Data: 1999 - 2019: avg. Sun hours

Tabella Climatica del comune di AYAS. [Fonte: Climate-data]



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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

C'è una notevole fluttuazione delle precipitazioni, con una variazione di 99 mm osservata tra il mese con minori precipitazioni e quello più alto piovoso. La fluttuazione delle temperature nel corso delle stagioni è indicata pari a 20,9°C.

Il mese in cui l'umidità relativa è maggiore è maggio (63,58 %). Il mese con l'umidità relativa più bassa è gennaio (63,58 %). Il mese con la maggiore piovosità è giugno (22,23 giorni), mentre quello con il più basso livello di precipitazioni è febbraio (9,70 giorni).

Di seguito si riportano anche due immagini riepilogative riguardanti la distribuzione delle temperature e delle precipitazioni, come contenute nel Piano regionale per il risanamento, miglioramento e mantenimento della qualità dell'aria 2016-2024.

#### Temperature

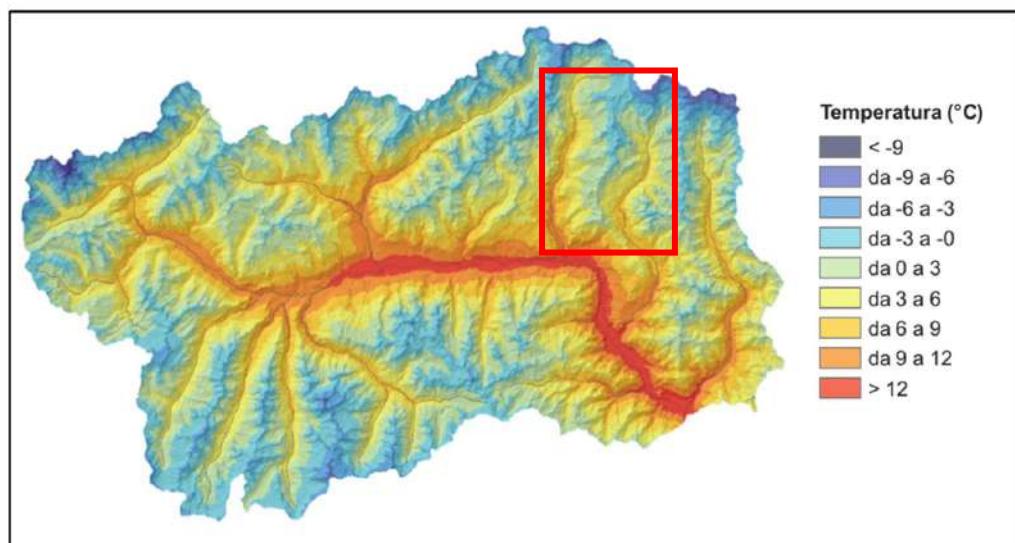


Figura 1-3: Mappa della temperatura media annua nel 2014 (Fonte: Centro Funzionale Regionale, <http://cf.regnione.vda.it/temperature.php>)

#### Precipitazioni

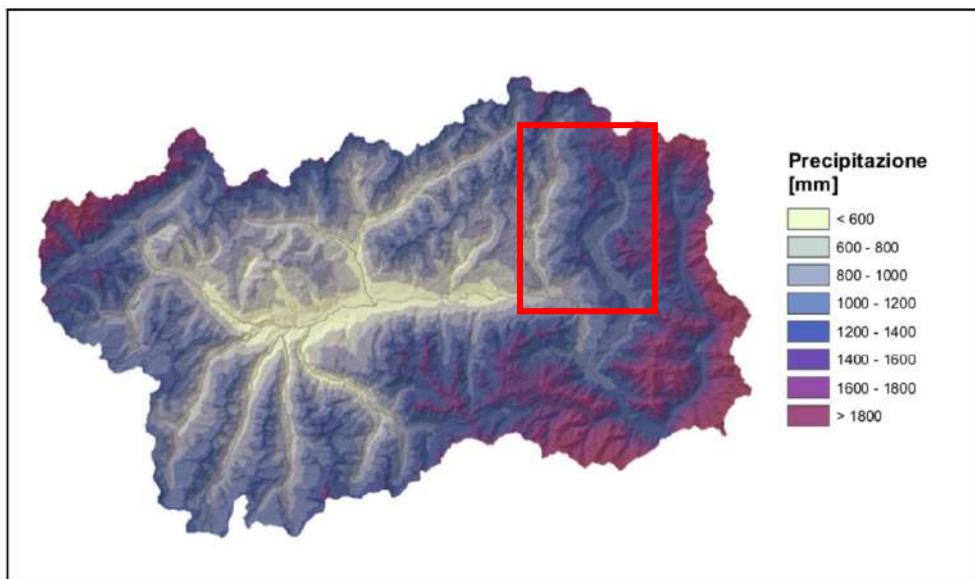


Figura 1-4: Mappa della precipitazione cumulata nel 2014 (Fonte: Centro Funzionale Regionale, <http://cf.regnione.vda.it/precipitazioni.php>)

#### B.8 - ARIA

La qualità dell'aria è influenzata da molteplici fattori: le caratteristiche climatiche del sito, il regime eolico, le precipitazioni e le emissioni inquinanti provenienti da scarichi civili e industriali, trasporti, ecc. Queste ultime, a loro volta, dipendono dalla



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



distribuzione degli insediamenti e dei centri abitati, dalla presenza di impianti industriali ed infrastrutture, quali in particolare le arterie stradali.

Nella porzione di territorio del Comune di Ayas in cui le modifiche previste possono essere puntualmente localizzate (sottozone Ba24, Bd4 e Bd5) la qualità dell'aria non è ottima a causa della densa antropizzazione e della forte presenza di traffico veicolare, soprattutto nei periodi estivi ed invernali di maggior frequentazione turistica.

Le modifiche previste dalla variante urbanistica non vanno ad incidere in modo determinante sulle emissioni inquinanti di cui sopra, in quanto si tratta di confermare usi ed attività già previsti nell'ambito del vigente PRG.

## B.9 – RUMORE

Con la legge regionale in materia di prevenzione e riduzione dell'inquinamento acustico emanata nel 2006 e, con la sua revisione, legge regionale 20 del 2009, è stato recepito un fondamentale strumento di gestione del territorio di cui dovranno disporre i comuni al fine di prevenire e ridurre gli effetti nocivi e fastidiosi del rumore originato da sorgenti artificiali e tutelare l'ambiente sonoro naturale considerato come parte integrante del paesaggio.

La definizione generale delle classi acustiche è data dal DPCM 01.03.1991 e riportata nella seguente tabella:

Classe	Denominazione	Descrizione
I	Arearie particolarmente protette	Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliero, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
II	Arearie destinate ad uso prevalentemente residenziale	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con basse densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.
III	Arearie di tipo misto	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
IV	Arearie di intensa attività umana	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.
V	Arearie prevalentemente industriali	Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
VI	Arearie esclusivamente industriali	Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Le modifiche previste possono essere puntualmente localizzate in porzioni specifiche di territorio del Comune di Ayas quindi non sono puntualmente confrontabili con la zonizzazione acustica



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## C - ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI URBANISTICI E TERRITORIALI DELLA VARIANTE IN OGGETTO

### C.1 - I RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI DEL PRG SOVRAORDINATO

La variante sostanziale generale di adeguamento del PRG del Comune di Ayas al PTP ed alla Legge Regionale 11/98 è stata approvata con provvedimento di Giunta Regionale n. 694 del 23/04/2013, integrato con provvedimento di Giunta regionale n. 1319 del 12/08/2013, che ha accolto parzialmente la deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 03/04/2012 di controdeduzioni alle modificazioni proposte dalla Giunta regionale con provvedimento n. 558 del 16/03/2012, e con deliberazione di Consiglio comunale n. 25 del 13/04/2017, in attuazione di sentenza del Consiglio di Stato n. 1346 del 06/04/2016, validata con provvedimento di Giunta regionale n. 772 del 12/06/2017.

A seguire sono state approvate le varianti di cui alla tabella sottostante:

TIPO	TITOLO	DELIBERAZIONE APPROVAZIONE	ADOZIONE	DATA INIZIO VALIDITÀ
variante sostanziale generale	Variante sostanziale approvata - con provvedimento di Giunta regionale n. 694 del 23/04/2013 integrato con provvedimento di Giunta regionale n. 1319 del 12/08/2013, che ha accolto parzialmente la deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 03/04/2012 di controdeduzioni alle modificazioni proposte dalla Giunta regionale con provvedimento n. 558 del 16/03/2012; - con deliberazione di Consiglio comunale n. 25 del 13/04/2017, in attuazione di sentenza del Consiglio di Stato n. 1346 del 06/04/2016, validata con provvedimento di Giunta regionale n. 772 del 12/06/2017.	Nr. 694 del 23/04/2013		21/05/2013
variante non sostanziale art. 31	Adozione Variante non sostanziale Art. 31	Nr. 23 del 29/07/2024	30/04/2024	20/08/2024
variante non sostanziale art. 31	Adozione Variante non sostanziale Art. 31	Nr. 22 del 29/07/2024	30/04/2024	20/08/2024
varianti non sostanziali	Variante non sostanziale - inerente sottozone Ae9,Ae11,Ba14,Ba27,Eg34 - NTA art.52 e 55	Nr. 82 del 28/12/2022	19/10/2022	24/01/2023
varianti non sostanziali	Adozione Variante non sostanziale n. 11 (approvazione cartografia Eliski relativa al comrensorio n.2 di Gressoney-La-Trinité e Ayas)	Nr. 46 del 29/08/2022	31/05/2022	20/09/2022
variante non sostanziale	Adozione variante non sostanziale	Nr. 17 del 06/04/2022	02/11/2021	26/04/2022
varianti non sostanziali	Adozione variante non sostanziale	Nr. 63 del 02/11/2021	04/08/2021	17/05/2022
varianti non sostanziali	Adozione variante non sostanziale (Classificazione del Mulino secentesco in zona Eb10 - Loc. Soussun)	Nr. 74 del 29/12/2020	30/09/2020	26/01/2021
varianti non sostanziali	Comune di Ayas - variante non sostanziale per la modifica dell'articolo 46-Route Ramey delle NTA del PRG.	Nr. 65 del 19/11/2020	06/08/2020	15/12/2020
varianti non sostanziali	Comune di Ayas - Variante non sostanziale al PRG vigente, consistente nella modifica degli articoli 8-52-66 delle NTA e individuazione di un nuovo parcheggio, revisione delle sottozone Ad5 e Ae8 e rettifica del tracciato della pista di sci alpino in località Croisettaz.	Nr. 64 del 19/11/2020	06/08/2020	15/12/2020
varianti non sostanziali	Adozione variante non sostanziale (modifica alla classificazione di un edificio in zona Ad5* in frazione Mascognaz)	Nr. 55 del 30/09/2020	29/06/2020	27/10/2020
varianti non sostanziali	Comune di Ayas - Variante non sostanziale al PRG- modificazione artt. 60-61-64-65-66 delle NTA.	Nr. 12 del 11/03/2019	28/12/2018	16/04/2019
varianti non sostanziali	Comune di Ayas - Variante non sostanziale al PRG - modifica della classificazione di edificio in località Mascognaz Ad5 e classificazione di edificio in località Palenc Ae15.	Nr. 11 del 11/03/2019	28/12/2018	16/04/2019
variante non sostanziale art. 31	Comune di Ayas - Variante non sostanziale al PRG vigente in applicazione dell'art.31 comma 2 lr 11/1998 - riapprovazione del progetto di fattibilità tecnica e economica per i lavori disistemazione della piazzetta Tonin in frazione Antagnod	Nr. 10 del 11/03/2019	30/11/2018	16/04/2019
varianti non sostanziali	Modificazione degli articoli 65 e 66.2 delle NTA	Nr. 127 del 28/12/2018	10/10/2018	29/01/2019

ARCHITETTO  
Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



varianti non sostanziali	Ampliamento della sottozona Ba19* con inserimento dei terreni censiti ai mappali 370-373-374 del Fg. 29	Nr. 126 del 28/12/2018	10/10/2018	29/01/2019
modifiche	Correzione di mero errore grafico con lo spostamento nella corretta posizione del retino Pa55	Nr. 85 del 10/10/2018	10/10/2018	10/10/2018
varianti non sostanziali	Modifiche area sciabile e delle piste da sci per la zona Crest (Pistone del bosco, snow park Creforne, Ostafa I).	Nr. 70 del 29/06/2018	26/04/2018	14/08/2018
varianti non sostanziali	Classificazione di un edificio in zona Ac3 e di un altro edificio in zona Ba30*	Nr. 69 del 29/06/2018	26/04/2018	14/08/2018
varianti non sostanziali	Art. 31 comma 2 L.R. 11/1998 - Progetto preliminare per la realizzazione di un magazzino comunale in Fraz. Corbet	Nr. 71 del 29/06/2018	28/12/2016	14/08/2018
varianti non sostanziali	Modifiche alle NTA art. 69 sottozona Fa2* - Champoluc arroccamento esistente al domaine skiable; soppressione retino LM speciali limitazioni di cui all'art. 46 delle NTA	Nr. 50 del 28/05/2018	29/03/2018	17/07/2018
modifiche	Modifiche delle piste da sci per la zona Crest (Belvedere, Ostafa I, campo scuola Crest)	Nr. 41 del 26/04/2018	26/04/2018	26/04/2018
varianti non sostanziali	Approvazione variante non sostanziale al PRG - modifiche e integrazioni alle NTA e soppressione della sottozona Bd2* a Corbet a favore della nuova Ba36*.	Nr. 44 del 26/04/2018	08/02/2018	03/07/2018
regolamenti edilizi	Comune di Ayas - Modifica al Regolamento edilizio ai sensi del comma 4 dell'art. 54 della l.r. 11/1998.	Nr. 42 del 26/04/2018	30/11/2017	03/07/2018
varianti non sostanziali	Approvazione progetto relativo al conferimento dei rifiuti in loc. Corbet (ampliamento sottozona Ed1*)	Nr. 62 del 30/11/2017	06/07/2017	09/01/2018
modifiche	Rettifica carte P2 con aggiornamento delle planimetrie relative alle piste di sci alpino	Nr. 38 del 29/05/2017	29/05/2017	29/05/2017
modifiche	Correzione errore classificazione edificio in fraz. Magneaz	Nr. 61 del 14/06/2016	14/06/2016	14/06/2016
modifiche	Rettifica tavv. P2.1, P2.9, P2.10 e P2.12	Nr. 2 del 09/03/2016	09/03/2016	09/03/2016
varianti non sostanziali	Inserimento artt. 70/quater e 70/quinques	Nr. 3 del 09/03/2016	11/12/2015	29/03/2016
varianti non sostanziali	Modifica alle NTA e tav. P4	Nr. 21 del 25/03/2015	20/12/2014	05/05/2015
regolamenti edilizi		Nr. 2 del 13/02/2015	31/10/2014	10/03/2015
varianti non sostanziali	Completamento e adeguamento acquedotto intercomunale della Valle d'Ayas - tratto Ayas, Localita Pracharbon - Saint-Vincent, localita Col de Joux	Nr. 5 del 13/02/2015	29/01/2014	10/03/2015
varianti non sostanziali	Perimetrazioni sorgenti afferenti agli acquedotti	Nr. 6 del 13/02/2015	23/05/2013	10/03/2015
varianti non sostanziali	Sostituzione tav. P2 con aggiornamento piste di sci nordico e alpino	Nr. 28 del 22/04/2014	29/01/2014	02/09/2014
varianti non sostanziali	Classificazione edificio in fraz. Lignod e in fraz. Cuneaz	Nr. 5 del 29/01/2014	09/12/2013	25/02/2014
varianti non sostanziali	Classificazione fabbricato Ae22 e modifica classificazione fabbricato Ae15	Nr. 78 del 13/11/2013	10/09/2013	10/12/2013
varianti non sostanziali	Art. 69.7 delle NTA	Nr. 77 del 13/11/2013	31/07/2013	10/12/2013
varianti non sostanziali	Adeguamento campo sportivo in fraz. Champoluc	Nr. 59 del 10/09/2013	23/05/2013	11/03/2014

Le scelte di fondo della Variante Generale, derivanti dall'analisi del contesto territoriale e ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al PTP, alla legge 11/1998 ed ai relativi provvedimenti attuativi, persegono i seguenti obiettivi principali:



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



- salvaguardare valorizzare le caratteristiche tipologiche peculiari dell'edificato esistente tramite la promozione del concetto di recupero e riuso;
- porre particolare attenzione alle problematiche edilizie ed infrastrutturali dei centri storici in direzione di una completa tutela e rivitalizzazione degli stessi;
- valorizzare l'ambiente naturale e le sue peculiarità;
- contenere ed arginare eventuali interventi speculativi nel campo dell'edilizia attraverso lo studio di una normativa che permetta un equilibrato sfruttamento del territorio ancora edificabile;
- potenziamento ed incentivazione delle attività che sostengono l'economia locale (soprattutto turismo ma anche settore artigianale);
- disciplinare l'uso del territorio agricolo attraverso un approfondimento cognitivo sulle attuali modalità di sfruttamento;
- coinvolgere l'imprenditorialità privata nella gestione e nel miglioramento fruitivo del territorio comunale;
- provvedere ad un dimensionamento e ad una corretta individuazione degli spazi da vincolare a servizi attraverso uno studio approfondito delle reali necessità della popolazione attuale ed insediabile nel periodo di attuazione del Piano.

Per le sue peculiarità il PRGC di Ayas fissa non solo le caratteristiche generali e di indirizzo, ma anche diversi elementi puntuali e saltuariamente richiede interventi per ottimizzare le proposte progettuali.

Stante l'attuale inquadramento normativo, il ricorso alla presente variante non sostanziale consente all'Amministrazione Comunale di ampliare il ventaglio delle destinazioni ammissibili per l'edificato esistente, introducendo l'RTA, di fornire chiarimenti in merito alla dotazione di posti auto da dedicare alle strutture turistico-alberghiere complementari, di meglio precisare alcuni standards urbanistici puntuali a vantaggio di una migliore lettura delle norme di attuazione nell'ottica di implementare lo sviluppo del settore turistico che riveste una elevata importanza socio-economica.

## C.2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE (ILLUSTRAZIONE DEI PRINCIPALI CONTENUTI/OBIETTIVI, DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE, ECC.)

L'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di **introdurre la destinazione ricettivo turistico-alberghiera a RTA tra le destinazioni ammissibili negli interventi di recupero** del patrimonio edilizio esistente.

Tale esigenza è motivata da una parte da una specifica richiesta degli operatori del settore turistico che hanno riscontrato una forte domanda relativa a questo tipo di ricettività e da un altro lato dal permanere, nel periodo post pandemia, di difficoltà nel reperimento di personale da dedicare al servizio di ristorazione associato alla funzione alberghiera.

La destinazione d'uso alberghiera a RTA, come definita al comma 4, art.2 L.R. 33/84 e ricompresa, al pari dell'albergo tradizionale e diffuso, nelle destinazioni di cui alla lettera g) turistiche e ricettive, comma 2, art.73 L.R.11/98, permane invece non utilizzabile negli interventi di nuova costruzione, nella speranza che l'apertura a questa categoria di destinazione alberghiera per i soli interventi di recupero costituisca un incentivo alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Per reintrodurre la categoria alberghiera RTA è necessario apportare modifiche agli artt. 46, 47, 50, 52, 52.1, 54.1, 54.2, 54.3, 54.5, 54.7, 55.2, 72 NTAPRG nelle sezioni riguardanti gli interventi ammessi sulle attività esistenti nelle quali ne era stata esplicitata l'esclusione in sede di variante generale di adeguamento del PRG al PTP ed alla L.R. 11/98.

Dal punto di vista *quantitativo* la presente componente di Variante non comporta variazioni al PRG vigente in termini sia di parametri urbanistico-edilizi, sia di usi/attività ammissibili nelle varie sottozone, sia di carico urbanistico. Infatti la destinazione ricettivo-turistica alberghiera era già prevista per tutte le sottozone le cui regole di attuazione sono sottese dagli artt. NTAPRG modificati.

Dal punto di vista *qualitativo* la presente componente di Variante tende a dare una risposta alla domanda di ricettività espressa dal settore turistico.

Recentemente il Comune di Ayas ha ricevuto richieste in merito agli **alloggi e camere per il personale delle strutture alberghiere**, in alcuni casi da realizzarsi anche in immobili autonomi e distanti da strutture ricettive a cui sarebbero complementari. Attraverso una richiesta di parere nell'ambito del servizio di consulenza online ADHOC, si è chiarito che gli spazi riservati al personale delle strutture alberghiere:

- hanno la medesima destinazione urbanistica della struttura alberghiera;
- possono essere realizzati anche in un corpo separato e, in tale caso, costituiscono delle "strutture complementari" che, tra l'altro, sono previste dalla DGR 462/2017 (il Par. 2.2 dell'Allegato 2 fa esplicito riferimento alle camere per il personale e a qualsiasi altra struttura o spazio che assolva alle medesime finalità), attuativa della L.R. 19/2001, e quindi possono anche beneficiare dei relativi mutui a tasso agevolato;





- possono essere realizzati senza uno specifico limite di distanza dalle strutture alberghiere di cui sono strutture complementari. Nel caso in cui ci sia l'intenzione di beneficiare dei mutui a tasso agevolato di cui alla L.R. 19/2001, c'è un vincolo di essere "funzionalmente collegate" alla struttura ove viene svolta l'attività ricettiva (Par. 2.2 dell'Allegato 2 della DGR 462/2017).
- sono edificabili con lo stesso indice di densità fondiaria previsto per le strutture alberghiere;
- possono essere costituiti da camere con angolo cottura riservate al personale realizzate tramite l'applicazione degli standards definiti dai requisiti tecnici e igienici delle camere e delle unità abitative delle aziende alberghiere ai sensi della L.R. 33/1984 articolo 6 comma 5, previsti per le RTA;
- possono essere associati anche a ulteriori spazi comuni (quali ad esempio: lavanderia e cucina comune);
- devono essere asserviti alla struttura alberghiera cui sono complementari con atto pubblico, in analogia con quanto previsto dalla DGR 462/2017 (Par. 2.2 dell'Allegato 2), attuativa della L.R. 19/2001 e la loro destinazione d'uso ad attività turistico-ricettiva-alberghiera deve essere mantenuta.

Inoltre sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Valle d'Aosta n.34 del 01/07/2025 è stata pubblicata la Legge regionale 10 giugno 2025, n. 16: "Disposizioni per il riuso di edifici esistenti, finalizzato all'alloggio del personale di imprese alberghiere, commerciali o esercenti attività di somministrazione di alimenti e bevande attive sul territorio regionale, nonché di altre attività strettamente correlate al settore turistico. Modificazioni alle leggi regionali 6 luglio 1984, n.33 e 4 settembre 2001, 19" che fornisce altri indirizzi normativi sulla verifica della dotazione delle aree verdi private e sulla disponibilità di posti auto.

Parallelamente l'Amministrazione comunale ha portato avanti alcune riflessioni sulla **dotazione attuale di posti auto per le strutture alberghiere**. Oggi la dotazione è pari a 1,3 posti auto in ragione di ogni camera per gli ospiti. In origine, infatti, si era pensato che in tal modo si potessero soddisfare anche le esigenze del personale e degli ospiti che erano intenzionati a soggiornare avendo a disposizione più di un veicolo. Nel corso degli anni si è però constatato che tale prescrizione comportava un elevato consumo di suolo e, parallelamente, costi di realizzazione molto elevati per chi voleva installare sul territorio una nuova attività alberghiera. Tutto ciò a fronte invece del fatto che il personale viene assunto stagionalmente e si presenta sul posto di lavoro senza i propri automezzi e che, spesso, anche gli ospiti non sono automuniti.

Pertanto, sulla base di quanto sopra indicato, si è deciso di diminuire il consumo di suolo e di sottosuolo attraverso due proposte:

1. la riduzione dei posti auto per le attività alberghiere da 1,3 per ogni camera a 1 per ogni camera. I posti auto dovranno essere realizzati per almeno il 70% in interrato mentre il 30% potrà essere realizzato fuori terra;
2. la precisazione della dotazione per la nuova costruzione di strutture complementari volte ad ospitare il personale, disgiunta dalla struttura alberghiera cui sono afferenti, in almeno il 50% della disponibilità di posti auto prevista dal PRG per la destinazione alberghiera. I posti auto potranno essere realizzati indifferentemente in interrato o fuori terra. Se realizzati in superficie, dovranno essere localizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio che ospita le unità abitative per il personale o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo B.

Resta inteso che, se le camere per il personale saranno ricavate in edifici esistenti, troveranno applicazione le deroghe indicate al comma 2, art.5, L.R.16/2025.

Per esplicitare la dotazione di posti auto **afferenti alle camere/unità abitative per gli ospiti e per il personale** delle strutture turistico-ricettive-alberghiere, **realizzate come descritto dai precedenti punti 1 e 2**, è necessario apportare modifiche agli artt. 52, 54.1, 54.2, 54.3, 54.5, 55.1 NTAPRG nelle sezioni riguardanti gli standards urbanistici relativi alle destinazioni d'uso ricettivo-alberghiere.

Dal punto di vista **quantitativo** la presente componente di Variante non comporta variazioni significative al PRG vigente ma va a specificare alcuni parametri urbanistici che non erano stati esplicitati in sede di variante generale di adeguamento del PRG al PTP ed alla L.R. 11/98 **e a ricalibrare le dotazioni precedentemente richieste, riducendo il potenziale consumo di suolo e sottosuolo.**

Dal punto di vista **qualitativo** la presente componente di Variante tende a chiarire delle carenze normative che si sono evidenziate in sede di evoluzione delle dinamiche turistico-ricettive all'interno del territorio comunale.

### C.3 - QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

#### C.3.1 Piano Territoriale Paesistico

Il P.T.P. inquadra le aree oggetto di intervento per le modifiche della variante sostanziale secondo le indicazioni seguenti:

ARCHITETTO  
Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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

## Progetti e programmi integrati.

Il territorio comunale in esame ricade nei seguenti progetti operativi integrati di livello sub regionale:

## **PTIL 9 – Valli del Lys e di Ayas: valorizzazione integrata e riorganizzazione trasportistica per il comprensorio turistico delle valli del Lys e di Ayas,**

e nei seguenti programmi integrati di interesse regionale:

## **PMIR 5 – Territorio Walser, valorizzazione integrata del patrimonio storico-culturale e paesistico della cultura Walser, nelle valli del Lys e di Ayas.**

La presente variante non sostanziale non costituisce ostacolo allo sviluppo dei progetti e programmi operativi individuati.

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

La scelta dell'Amministrazione comunale di Ayas di promuovere la presente variante non sostanziale descritta nel precedente capitolo, non contrasta con le norme per parti di territorio del P.T.P.

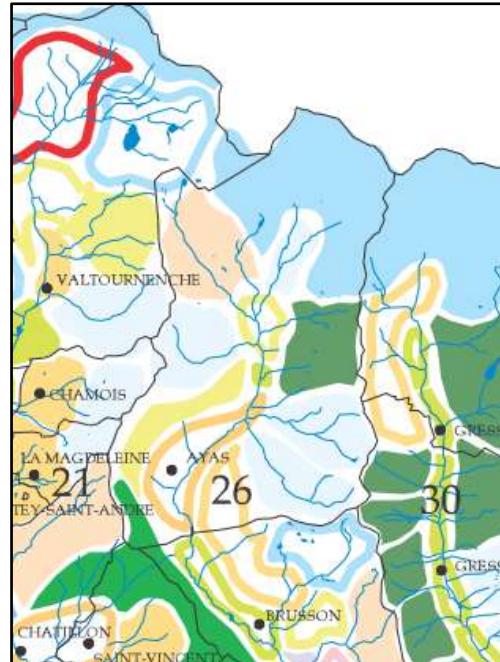
Le modifiche previste con la presente variante non sostanziale non sono puntualmente localizzabili e pertanto non sono direttamente confrontabili con la divisione in parti di territorio del PTP. Si suppone comunque che le modifiche insistano in porzioni territoriali già antropizzate, inserite nei sistemi insediativi, e pertanto sono coerenti con gli interventi ammessi nei vari "sistemi".

## Confronto tra le scelte della variante e le schede per unità locali del PTP.

Il PTP articola i suoi indirizzi anche per “Unità Locali”. Tali “Unità” colgono le interazioni tra componenti territoriali e ne definiscono un’identità locale composta da relazioni tra elementi anche eterogenei tra loro ma che connotano specificamente determinati ambiti territoriali ed hanno il compito di informare ed orientare la disciplina urbanistica a tutela e valorizzazione dei sistemi di relazione (ecologici, paesistici e funzionali) che caratterizzano le diverse parti del territorio regionale.

Riassunto in modo sintetico, l'individuazione delle unità locali viene fatta sulla base delle **“Unità di Paesaggio”**, intese come *ambiti caratterizzati da specifici sistemi di relazioni ecologiche e paesistiche, che conferiscono loro un'immagine relativamente unitaria e l'identità di luoghi riconoscibili e distinguibili dal contesto*, tenendo conto degli aspetti insediativi, relazionali e funzionali maggiormente rilevanti ai fini della caratterizzazione delle diverse aree locali, nonché delle ipotesi d'integrazione, di coordinamento e d'intervento assunte dal piano.

<b>UNITÀ DI PAESAGGIO</b>	AG – paesaggio dei ghiacciai paysage des glacières	BI – paesaggio dell'invecchiamento diffuso nel bosco paysage d'habitat dispersé dans la forêt	IP – paesaggio di perello paysage des perroquets
UNITÉ DE PAYSAGE	AL – paesaggio lecetre d'alta quota paysage lacustre à haute altitude	BC – paesaggio di cornice boschata paysage de corniche boisée	IF – paesaggio del conside paysage d'urbanisation sur côte
AC – paesaggio di conche d'alta quota paysage de cuvettes d'altitude	GS – paesaggio di gole e strettoie paysage de gorges et défilés	FD – paesaggio dominato da uno o più fiumi paysage dominé par un ou plusieurs éléments écouler	DP – paesaggio di pianu della valle centrale paysage de la vallée centrale
PC – paesaggio di conche a paesello paysage de cuvettes pittoresques	VD – paesaggio di valata e vallone paysage de vallée et de vallon	UP – paesaggio di valle con piana di fondo paysage de vallée à fond de vallée	UD – paesaggio urbano paysage urbain
PS – paesaggio di convergenza di sistemi di pista paysage de convergence de sous-systèmes de piste	VP – paesaggio di terreno lungo versante paysage de terrain long le versant	TV – paesaggio di terreno lungo versante paysage de terrain long le versant	UN – paesaggio urbano dominato da monumenti naturali paysage urbain dominé par des monuments naturels
VG – paesaggio di vallone a gradoni paysage de vallon en gradins	IT – paesaggio di terreno con conca inedita paysage de terrain avec cuvette urbaine	IV – paesaggio di versante a facce paysage de versant en bandes	
VF – paesaggio di vallone in forte pendenza paysage de vallon en forte pente	IK – paesaggio di invecchiamento diffuso paysage d'urbanisation sur confinage		
VC – paesaggio di valle minore con conca paysage de vallée secondaire à morphologie complexe			
BV – paesaggio di versanti boscati paysage de versants bocage			



### *Estratto con evidenziazione delle unità di paesaggio*

Mentre le unità di paesaggio individuano aree ben riconoscibili, ancorché non sempre separate da confini netti e precisi ed anzi talora largamente sovrapposte, le "unità locali" sono costituite essenzialmente da sistemi di relazioni, di varia e più complessa natura, raramente confinabili in ambiti precisamente definiti.

Anche 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.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## 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 rimanda alle successive valutazioni che riprendono uno ad uno gli articoli di riferimento, con particolare attenzione alle norme cogenti, ove presenti:

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 e/o nuovi usi/attività rispetto al PRG vigente, 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: 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 direttamente interessate dalle prescrizioni ivi contenute. Il complesso delle modifiche contenute nella variante non sostanziale di cui trattasi è rivolto soprattutto a migliorare la dotazione di servizi complementari e a promuovere la domanda per usi ed attività di tipo turistico-alberghiero.

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*: le prescrizioni dovranno essere soddisfatte, se del caso, all'atto della progettazione e della realizzazione delle opere

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.

### C.3.2 Piano Regolatore Generale Comunale

Come affermato precedentemente, la presente variante non sostanziale riguarda essenzialmente le NTAPRG vigente e non prevede modifiche cartografiche.

Gli articoli che si avrebbe la necessità di modificare sono i seguenti:

- **Art.47 – Attività ricettive:** si propone di eliminare l'esclusione della categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere, modificando i contenuti del comma 2 e del comma 4;
- **Art.50 – Zone A:** si propone di eliminare l'espressa esclusione delle Residenze Turistico Alberghiere dai benefici volumetrici previsti nell'articolo. Si precisa inoltre che i contenuti del presente articolo saranno armonizzati **con i più**



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



recenti indirizzi indicati dalla Soprintendenza e anche con l'ultima formulazione dell'Art. 52 – *"Disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A"*, capo II, titolo IV L.R. 11/98;

- **Art.52 - Norma generale - Sottozone Ba:** si propone di ridurre la dotazione di posti auto per la destinazione turistico-ricettiva alberghiera e di specificare qual è la dotazione obbligatoria di posti auto nel caso di costruzione di alloggi/camere per il personale delle attività turistico-ricettive alberghiere in strutture interamente dedicate a questa funzione, di chiarire che le strutture turistico-ricettive alberghiere possono contenere un alloggio per il gestore e specificandone le caratteristiche (rif.: comma 2.5). Inoltre si propone di inserire la categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere tra quelle ammissibili nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (rif.: comma 3.1), da ultimo si propone di inserire nuove tipologie di finitura degli eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio, condizionando le finiture diverse dalla pietra naturale a parere favorevole della Soprintendenza (rif.: commi 2.1 e 2.2);
- **Art. 52.1 - Norme speciali - Sottozone: Ba9\*; Ba21\*; Ba24\*; Ba25\*; Ba26\*; Ba27\*:** si propone di ridurre la dotazione di posti auto per la destinazione turistico-ricettiva alberghiera e di specificare qual è la dotazione obbligatoria di posti auto nel caso di costruzione di alloggi/camere per il personale delle attività turistico-ricettive alberghiere in strutture interamente dedicate a questa funzione, di chiarire che le strutture turistico-ricettive alberghiere possono contenere un alloggio per il gestore e specificandone le caratteristiche (rif.: comma 1 e comma 3);
- **Art. 54.1 - Norme speciali - Sottozona Bd1\*:** Pracharbon: si propone di inserire la categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere tra quelle ammissibili nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (rif.: comma 2.3) e, contestualmente, si corregge il titolo dell'articolo, eliminando il riferimento alla sottozona Bd2\*-Corbet che con variante non sostanziale approvata con DCC n.44 del 26/04/2018 è stata soppressa a favore della Ba36\*(correzione di errore pregresso);
- **Art.54.2 - Norme speciali - Sottozona Bd3\*:** Corbetsi propone di ridurre la dotazione di posti auto per la destinazione turistico-ricettiva alberghiera e di specificare qual è la dotazione obbligatoria di posti auto nel caso di costruzione di alloggi/camere per il personale delle attività turistico-ricettive alberghiere in strutture interamente dedicate a questa funzione, di chiarire che le strutture turistico-ricettive alberghiere possono contenere un alloggio per il gestore e specificandone le caratteristiche (rif.: comma 1.1). Inoltre si propone di inserire la categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere tra quelle ammissibili nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (rif.: commi 2.3 e 2.4);
- **Art.54.3 - Norme speciali - Sottozona Bd4\*:** Champoluc: si propone di ridurre la dotazione di posti auto per la destinazione turistico-ricettiva alberghiera e di specificare qual è la dotazione obbligatoria di posti auto nel caso di costruzione di alloggi/camere per il personale delle attività turistico-ricettive alberghiere in strutture interamente dedicate a questa funzione, di chiarire che le strutture turistico-ricettive alberghiere possono contenere un alloggio per il gestore e specificandone le caratteristiche (rif.: comma 1.1). Inoltre si propone di inserire la categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere tra quelle ammissibili nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (rif.: commi 2.3 e 2.4);
- **Art.54.4 - Norme speciali - Sottozona Bd5\*:** Champoluc: si propone di ridurre la dotazione di posti auto per la destinazione turistico-ricettiva alberghiera e di specificare qual è la dotazione obbligatoria di posti auto nel caso di costruzione di alloggi/camere per il personale delle attività turistico-ricettive alberghiere in strutture interamente dedicate a questa funzione, di chiarire che le strutture turistico-ricettive alberghiere possono contenere un alloggio per il gestore e specificandone le caratteristiche (rif.: comma 1.1). Inoltre si propone di inserire la categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere tra quelle ammissibili nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (rif.: comma 2.3);
- **Art.54.5 - Norme speciali - Sottozone Bd6\* e Bd7\*:** Les Villy: si propone di ridurre la dotazione di posti auto per la destinazione turistico-ricettiva alberghiera e di specificare qual è la dotazione obbligatoria di posti auto nel caso di costruzione di alloggi/camere per il personale delle attività turistico-ricettive alberghiere in strutture interamente dedicate a questa funzione, di chiarire che le strutture turistico-ricettive alberghiere possono contenere un alloggio per il gestore e specificandone le caratteristiche (rif.: comma 1.1). Inoltre si propone di inserire la categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere tra quelle ammissibili nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (rif.: commi 2.3 e 2.4);
- **Art. 54.7 - Norma speciale- Sottozona Bd9\* Pracharbon:** si propone di inserire la categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere tra quelle ammissibili nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (rif.: comma 4);
- **Art. 55.1 - Norme speciali - Sottozona Be1\* - Antagnod:** si propone di ridurre la dotazione di posti auto per la destinazione turistico-ricettiva alberghiera e di specificare qual è la dotazione obbligatoria di posti auto nel caso di costruzione di alloggi/camere per il personale delle attività turistico-ricettive alberghiere in strutture interamente





dedicate a questa funzione, di chiarire che le strutture **turistico-ricettive alberghiere** possono contenere un alloggio per il gestore e specificandone le caratteristiche (rif.: comma 2.4). Inoltre si propone di inserire la categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere tra quelle ammissibili nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (rif.: comma 3.4);

- **Art. 72 -Case sparse:** si propone una revisione globale dell'articolo e, contestualmente, l'inserimento della categoria RTA delle destinazioni d'uso ricettive-alberghiere tra quelle ammissibili nel cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (rif.: comma 2).

Al capitolo degli elaborati si riportano i testi vigenti ed i testi modificati dei precedenti articoli.

### C.3.3 Vincoli Territoriali – Ambientali e Ambiti inedificabili - ai sensi della L.R. 11/1998

Il contenuto della presente variante essendo attinente soprattutto ad aspetti normativi che non introducono modifiche significative al quadro urbanistico vigente, non contrasta con le disposizioni della L.R. 11/98.

Il carattere generale della variante non permette un confronto puntuale con i disposti del capo I, titolo VI Ambiti inedificabili, ma l'inserimento della categoria residenza turistico-alberghiera tra le destinazioni alberghiere (finora limitate all'albergo tradizionale) ammissibili in caso di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente non si pone nell'ordine di aumentare l'esposizione al rischio.

Infatti, tra le destinazioni alberghiere l'RTA è quella che implica un maggior utilizzo di spazi rispetto al numero di utenti, proprio perché il comma 4, art.2 della L.R.33/84 e s.m.i. così le definisce: *"Sono residenze turistico-alberghiere le aziende che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina"*. Si parla quindi di *"unità abitative"* e non di *"camere"* come per la categoria di destinazione ad albergo tradizionale. L' art.6 della medesima legge regionale descrive i requisiti tecnici e igienici delle camere in strutture alberghiere tradizionali e delle unità abitative in RTA; a titolo esemplificativo si riporta di seguito una breve tabella che mette a confronto gli standards dimensionali delle due categorie, desunti dal suddetto articolo, evidenziando che la superficie pro-capite necessaria è decisamente superiore quando si tratta di RTA:

	Albergo	RTA (nel caso di monolocale)
Superficie camera ospiti/unità abitativa singola (mq)	8	17,50
Superficie camera ospiti /unità abitativa doppia (mq)	14	17,50
Superficie camera ospiti /unità abitativa tripla (mq)	20	24
Superficie camera ospiti /unità abitativa quadrupla (mq)	26	32
Servizio igienico	3	3

Senza contare che le unità abitative delle RTA possono essere composte anche da più locali e possono avere un locale adibito a cucina-pranzo-soggiorno.

Quindi, a parità di superfici, l'RTA può ospitare un numero inferiore di persone rispetto ad un albergo tradizionale.

A tale argomentazione si può anche aggiungere che la mutazione d'uso in RTA implica potenzialmente una minore incidenza sui carichi urbanistici aggiuntivi legati alle funzioni accessorie tipiche della ricettività alberghiera tradizionale (lavanderia, cucina industriale, ristorazione, sale conferenze, ecc...).

Inserire nelle norme di PRG, laddove già allo stato attuale era possibile un cambio di destinazione d'uso ad albergo tradizionale, la possibilità di una mutazione di destinazione d'uso ad attività turistico-ricettive alberghiere - categoria RTA, di fatto quindi, comporta una minore esposizione al rischio rispetto al solo inserimento della categoria albergo tradizionale.

Ovviamente tale considerazione diviene ancora più significativa qualora si tratti di edifici sottoposti a vincoli di media e/o alta pericolosità ai sensi del titolo di legge riguardante gli ambiti inedificabili.





## D. ANALISI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE

### D.1 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE, CON RIFERIMENTO AI POSSIBILI EFFETTI SULL'AMBIENTE.

#### a) La Variante 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?

Data la tipologia delle modifiche proposte, essendo le stesse essenzialmente normative e in alcuni casi anche riduttive delle quantità potenziali di nuova edificazione, si valuta che difficilmente la variante potrà avere effetti ambientali rilevanti.

#### b) La Variante ha correlazioni/interferenze con altri Piani o Programmi (inclusi quelli gerarchicamente sovraordinati quali il PRG)?

L'insieme dei piani che incidono sul contesto nel quale si inseriscono le modifiche qui proposte costituiscono il quadro di riferimento per la determinazione di indirizzi di sostenibilità e condizionamenti di interesse.

In particolare, si è provveduto a valutare la compatibilità degli interventi compresi nella variante non sostanziale con gli obiettivi di assetto territoriale, protezione ambientale e sostenibilità definiti dagli strumenti di piano predisposti ai diversi livelli di governo e riguardanti l'ambito territoriale di riferimento.

Per "correlazioni" si intendono tutte quelle interrelazioni di tipo diretto, per cui gli obiettivi e le azioni specifiche generate dagli obiettivi della variante sono strettamente correlati agli obiettivi degli strumenti di pianificazione.

Con il termine di "interferenza" ci si riferisce ai casi in cui vi è un problema di coerenza tra gli obiettivi.

La non rilevanza di alcune interrelazioni è dovuta al fatto che, tra gli obiettivi della Variante e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata, alcuni aspetti non hanno attinenza e pertanto non possono essere valutati.

Nell'ambito delle verifiche effettuate non si sono riscontrate situazioni di criticità o non coerenza.

Si espone di seguito un quadro di sintesi delle verifiche effettuate.

Piano-programma di riferimento	Correlazioni/interferenze
PRG	Gli obiettivi perseguiti dalla variante sono coerenti con gli scopi del PRG. Le modifiche oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS prevedono varianti normative che non vanno ad incidere sugli obiettivi strategici e sugli indirizzi del PRG vigente, ma vanno ad integrarli e dettagliarli.
PTP	Gli obiettivi menzionati nelle varianti sostanziale parziale al PRG mostrano coerenza con gli obiettivi specifici del PTP come descritto in precedenza.
Piano di classificazione acustica	Le modifiche urbanistiche non interferiscono con la classificazione acustica del territorio comunale attualmente vigente in quanto trattasi essenzialmente di aree di completamento dell'edificato esistente e quindi già ampiamente antropizzate ed infrastrutturate.
Piano Aria	Gli obiettivi del Piano e quelli della variante urbanistica non sono in contrasto, poiché gli usi e le attività che saranno installati nelle sottozone oggetto di variante erano già stati contemplati nel PRG vigente.
PTA	Le modifiche proposte dalla variante non sostanziale al PRG non interferiscono direttamente con gli obiettivi generali del Piano riguardanti il miglioramento dello stato delle acque.
PEAR	L'analisi di coerenza non è stata esplicitata in quanto non è stata riscontrata attinenza tra gli obiettivi del Piano e quelli della variante urbanistica.

#### c) La Variante modifica gli obiettivi del PRG

La finalità perseguita dalle presenti modifiche sono coerenti con gli indirizzi e gli obiettivi generali del PRG con particolare riferimento al potenziamento e all'incentivazione delle attività che sostengono l'economia locale (soprattutto turismo), attraverso comunque l'applicazione di principi di sviluppo sostenibile per la valorizzazione delle risorse territoriali ed economiche.

La variante oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS non stravolge la visione generale e più ampia del PRG.

#### d) La Variante recepisce e/o è pertinente per l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile?

La variante non altera in maniera sostanziale le considerazioni ambientali fatte per il PRG vigente. Non prevede interventi di nuova costruzione diversi da quelli già programmati.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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

**e) La Variante influisce negativamente sugli obiettivi di sostenibilità ambientale.**

Si ritiene che le modificazioni indotte dalla variante siano complessivamente coerenti con l'esigenza di sostenibilità delle condizioni di sviluppo della comunità locale e con un equilibrato utilizzo delle risorse ambientali.

**f) La Variante presenta particolari problemi ambientali?**

La variante non presenta ulteriori problemi ambientali rispetto a quanto già previsto.

**g) La Variante 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...)?**  
La variante non presenta aspetti di contrasto con la normativa europea.**D.2 - ANALISI DEGLI EFFETTI ED EVENTUALI MISURE DI MITIGAZIONE**

Di seguito si riporta la matrice di analisi degli effetti sulle varie componenti ambientali per la presente variante non sostanziale:

Componente ambientale	Modifiche previste	Rilevanza		Descrizione effetto	Grado di significatività	Misure di mitigazione/compensazione
		si	no			
<b>Aria</b> (es. immissioni in atmosfera)			X	Nessun ulteriore effetto prevedibile; le aree interessate sono poste in porzioni di territorio già antropizzate; gli usi e le attività sono quelli già previsti nel PRG vigente.	Non rilevante	Non necessarie
<b>Impatto luminoso</b>			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Impatto elettromagnetico</b>			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Acqua</b> (interferenze con ambiti inedificabili, con aree tutela pozzi e sorgenti, aumento fabbisogno idrico; variazioni nell'utilizzo delle risorse idriche)			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Suolo e sottosuolo</b> (interferenze con ambiti inedificabili; variazioni uso del suolo; consumo di suolo; impermeabilizzazione)			X	Nessun effetto prevedibile, <b>al limite effetto migliorativo in quanto a pari interferenze con la disciplina degli ambiti inedificabili (che sono le stesse della versione vigente del PRG, adeguato alla 11/98 ed al PTP) a fronte di minor esposizione al rischio.</b> Positivi anche gli effetti di riduzione indotti dalla riduzione degli standard riferiti ai posti auto nelle attività turistiche alberghiere	Non rilevante	<b>L'inserimento della categoria RTA è già di per sé una misura di mitigazione, perché implica minor esposizione al rischio (superficie riutilizzate maggiori con minor numero di utenti turistici).</b> La dotazione di spazi di sosta per le strutture ricettivo-turistiche alberghiere è inferiore a quella precedentemente adottata, quindi <b>minor consumo/impermeabilizzazione del suolo</b>
<b>Paesaggio</b> (compatibilità con vincoli paesaggistici, alterazione componenti del paesaggio)			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



Componente ambientale	Modifiche previste	Rilevanza		Descrizione effetto	Grado di significatività	Misure di mitigazione/compensazione
		si	no			
<b>Biodiversità e rete ecologica</b> (aree protette e aree Natura 2000)			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Sottrazione Aree agricole</b>			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Sottrazione Aree boscate</b>			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Interferenze con beni storici, culturali documentari</b>			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Rifiuti</b> (aumento produzione; modifica gestione)			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Impatto acustico</b> (clima acustico, zonizzazione acustica)			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Energia</b> (produzione e consumo)			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Popolazione e salute umana</b>			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie
<b>Mobilità e trasporti</b>			X	Nessun effetto prevedibile	Non rilevante	Non necessarie

### D.3 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente relazione, secondo quanto espresso in premessa, ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della proposta di variante al PRG vigente.

Le conclusioni dell'analisi non hanno evidenziato fattori di perturbazione ambientale connessi all'attuazione delle modifiche proposte nella Variante, ma per gli stessi possono essere poste in attuazione misure di mitigazione che permetteranno il raggiungimento della complessiva compatibilità delle modifiche proposte con il quadro ambientale al quale si riferiscono.

Nella relazione urbanistica si attesta la compatibilità con il Piano Territoriale Paesistico.

### D.4 ELABORATI (situazione vigente e prevista)

A seguire si riportano:

- **Art.47 – Attività ricettive:** testo vigente e testo previsto;
- **Art.50 – Zone A:** testo vigente e testo previsto;
- **Art.52 - Norma generale - Sottozone Ba:** testo vigente e testo previsto;
- **Art. 52.1 - Norme speciali - Sottozone: Ba9\*; Ba21\*; Ba24\*; Ba25\*; Ba26\*; Ba27\*:** testo vigente e testo previsto;
- **Art. 54.1 - Norme speciali - Sottozone Bd1\*: Pracharbon :** testo vigente e testo previsto;
- **Art.54.2 - Norme speciali - Sottozona Bd3\*: Corbet:** testo vigente e testo previsto;
- **Art.54.3 - Norme speciali - Sottozona Bd4\*: Champoluc:** testo vigente e testo previsto;
- **Art.54.4 - Norme speciali - Sottozona Bd5\*: Champoluc:** testo vigente e testo previsto;
- **Art.54.5 - Norme speciali - Sottozona Bd6\* e Bd7\*: Les Villy:** testo vigente e testo previsto;
- **Art. 54.7 - Norma speciale- Sottozona Bd9\* Pracharbon:** testo vigente e testo previsto;
- **Art. 55.1 - Norme speciali - Sottozona Be1\* - Antagnod:** testo vigente e testo previsto;
- **Art. 72 -Case sparse:** testo vigente e testo previsto.



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO VIGENTE

### Art. 47 - Attività ricettive

1. Gli interventi sulle strutture ricettive sono sottoposti alla disciplina degli equilibri funzionali di cui agli artt.37, 42, 43, 44.
2. Salvo diverse disposizioni legislative vigenti, tutte le attività alberghiere, come definite al punto 3, dell'art. 2 della legge regionale 6 luglio 1984 n.33, e quindi escluse le RTA, che risultano esistenti alla data del 01 gennaio 2008 possono essere oggetto di aumento volumetrico del 20%.
3. L'aumento di volumetria è calcolato sulla base della volumetria autorizzata in sede di rilascio di concessione edilizia.
4. In tutto il territorio comunale è sempre ammesso il passaggio tra tipologia d'uso ricettiva extralberghiera e quella così come definita al comma 3 dell'art. 2 della L.R. 33/1984.
5. Per i fabbricati ricadenti in zone di tipo A si dovrà operare nel recupero secondo le prescrizioni previste all'art. 50 delle presenti NTA.



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO PREVISTO

### Art. 47 - Attività ricettive

1. Gli interventi sulle strutture ricettive sono sottoposti alla disciplina degli equilibri funzionali di cui agli artt.37, 42, 43, 44.
2. Salvo diverse disposizioni legislative vigenti, tutte le attività alberghiere, come definite ~~al punto 3, dell'all'art. 2 della legge regionale 6 luglio 1984 n.33, e quindi escluse le RTA~~, che risultano esistenti alla data del 01 gennaio 2008 possono essere oggetto di aumento volumetrico del 20%.
3. L'aumento di volumetria è calcolato sulla base della volumetria autorizzata in sede di rilascio di concessione edilizia.
4. In tutto il territorio comunale è sempre ammesso il passaggio ~~tra da~~ tipologia d'uso ricettiva extralberghiera ~~e a~~ quella così come definita ~~al comma 3 dell'art. 2 della L.R. 33/1984~~.
5. Per i fabbricati ricadenti in zone di tipo A si dovrà operare nel recupero secondo le prescrizioni previste all'art. 50 delle presenti NTA.



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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

## TESTO VIGENTE

### 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.
7. Sono riconosciute le destinazioni d'uso in atto e sono ammesse le nuove destinazioni di cui alle lettere<sup>71</sup>:
  - d) ad abitazione permanente e principale;
  - d bis) ad abitazione temporanea;
  - f) ad usi ed attività di tipo commerciale di interesse prevalentemente locale, quali aziende per la ristorazione, bar e pubblici esercizi, commercio al dettaglio, servizi alle persone, studi professionali ed uffici, agenzie;
  - e) destinazione ad usi ed attività produttive artigianali, di interesse prevalentemente locale, che non producano rumori superiori a quelli previsti dalla classe acustica determinata, ove non previsto dal piano acustico comunale, dalle norme vigenti di settore, e che non siano fonte di esalazioni moleste e nocive;
  - g) ad usi ed attività turistiche e ricettive, alberghiere ed extralberghiere.
  - m) ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse.
  - c) a residenza rurale connessa ad aziende agricole anche qualora queste non siano già ricomprese all'interno delle stesse zone A.
8. L'attuazione delle zone di tipo A avviene mediante apposita normativa di attuazione<sup>72</sup>di cui all'art. 52, comma 1, lettera b) della L.R. 6 aprile 1998 n. 11.  
Questa è costituita da un insieme organico di determinazioni normative e cartografiche riguardanti il tipo e la dimensione degli interventi ammessi per singoli edifici o per gruppi di edifici, nonché le interrelazioni funzionali tra gli edifici medesimi e le aree libere, e le norme da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi ammessi, al fine di garantire la valorizzazione delle valenze artistiche, storiche ed ambientali delle zone stesse.
9. A prescindere da quale sia lo strumento attuativo utilizzato, è fatto obbligo di rispettare i criteri indicati nei provvedimenti di cui al comma 2, art. 22 e comma 3, art.23 della L.R.11/98.

---

<sup>71</sup> cfr art.12 delle presenti NTA

<sup>72</sup> comma 2, art.52 LR11/98 e paragrafi A e B, capitolo III, allegato A alla D.G.R. del 26 luglio 1999, n.2515 e s.m.i.



10. In assenza di strumenti attuativi, sono comunque consentite, previo l'ottenimento dell'autorizzazione, ove prevista, da parte delle strutture regionali competenti in materia di tutela del paesaggio e beni culturali, le seguenti modalità d'intervento:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo anche con modifica della destinazione d'uso;
- b. ristrutturazione edilizia, interna, esterna e totale, con cambio di destinazione d'uso, ad esclusione degli edifici classificati "monumento", "documento" e "di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale". Tali interventi devono comunque essere volti all'eliminazione, laddove esistano, degli aspetti di contrasto ed all'adeguamento dei caratteri tipologici dell'edificio con il contesto edificato e l'ambiente circostanti<sup>73</sup>. Qualora sia ammessa, previo parere favorevole degli uffici regionali competenti in materia di beni culturali ed ambientali e di tutela del paesaggio, la ristrutturazione totale, comportante anche la demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera c), paragrafo E, dell'allegato A alla Deliberazione di Giunta Regionale del 26 luglio 1999, n. 2515 e successive integrazioni, l'intervento non è da considerarsi come nuova costruzione;
- c. piccole demolizioni funzionali alla realizzazione degli interventi di cui alla lettera a);
- d. ampliamento in elevazione per aumentare l'altezza netta dei piani esistenti fino al raggiungimento, in ciascun piano, dell'altezza minima prevista dalle vigenti disposizioni normative ed ove compatibile con le caratteristiche delle strutture preesistenti. E' sempre ammessa la sopraelevazione del tetto dovuta all'interposizione di idonea coibentazione. La sopraelevazione, di norma, non è consentita sugli edifici classificati "monumento", "documento" e "di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale". In ogni caso sono fatti salvi i diritti di terzi. La sopraelevazione è ammessa per i soli "piani abitativi" secondo la determinazione assunta in ordine all'interpretazione dell'art. 52 comma 4 lettera d della LR 11/98 che definisce piano abitativo : quello che, pur non adeguato alla normativa vigente, abbia caratteristiche oggettive di manufatto abitativo (come per esempio aperture con relativi infissi, altezze interne adeguate, scale comode di accesso, caminetti o attacchi per stufe e, nel caso di sottotetti, la presenza di controsoffittature). Ai fini del calcolo per tale ampliamento in elevazione, devono comprendersi tra i piani abitativi esistenti, i sottotetti con locali abitativi aventi altezza media inferiore a 2,20 m, calcolata assumendo come altezza massima quella in colmo (misurata all'intradosso del solaio o del tavolato della copertura) e un'altezza minima pari a 1,60 m<sup>74</sup>;
- e. ricostruzione dei ruderi attraverso l'esecuzione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei relativi elementi tipologici, formali e strutturali, desumibili dallo stato attuale dei fabbricati o da documentazione fotografica o scritta, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Nei casi in cui lo stato attuale di detti fabbricati non permetta l'individuazione degli elementi caratterizzanti e non esista documentazione fotografica o scritta, il sedime del rudere costituisce area libera;
- f. la demolizione totale con ricostruzione diretta all'esecuzione di opere giustificate dalla necessità di migliorare la funzionalità dell'edificio stesso e quelli limitrofi. La demolizione totale o parziale non è consentita sugli edifici classificati "monumento", "documento" e "di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale". Nel caso di completa demolizione di un fabbricato, sia essa dovuta a cause fortuite (crolli parziali o totali di edifici pericolanti) questo potrà essere ricostruito con i medesimi principi e criteri di cui ai ruderi. La ricostruzione dell'edificio dovrà rispettare le tipologie originali utilizzando, ove possibile, gli stessi materiali provenienti dalle demolizioni.
- g. ampliamento, compresa sopraelevazione, di edifici pubblici, solo nel caso in cui sia giustificato dalla necessità di razionalizzare il servizio pubblico esistente nell'edificio o di adeguare lo stesso a specifiche norme igienico sanitarie o di fruibilità da parte dei portatori di handicap o di sicurezza, previo ottenimento di parere favorevole da parte degli uffici regionali competenti in materia di beni culturali ed ambientali e di tutela del paesaggio.
- h. ampliamenti volumetrici, compresa sopraelevazione tendenti a migliorare l'efficienza e la qualificazione delle strutture alberghiere esistenti, previo ottenimento di parere favorevole da parte degli uffici regionali competenti in materia di tutela del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali, nonché di quelli competenti in materia di turismo. Fatte salve disposizioni di legge vigenti, l'ampliamento complessivo non potrà superare il 20% del volume emergente esistente. L'aumento

<sup>73</sup> comma 7, art.24 NAPTP e lettera c, comma 4 art.52 LR 11/98.

<sup>74</sup> punto a), paragrafo G, allegato A, D.G.R. del 26 luglio 1999, n.2515





volumetrico è subordinato all'accensione di vincolo ventennale di destinazione d'uso che dovrà essere inserito in apposita convenzione comunale e trascritto nella concessione edilizia dalla cui data di rilascio decorrerà detto vincolo ventennale.

Sono espressamente escluse dai benefici volumetrici di cui sopra le Residenze Turistico Alberghiere e tutte le attività extralberghiere. Per i fabbricati esistenti con queste destinazioni d'uso sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché opere funzionali volte all'adeguamento delle strutture stesse a nuovi dispositivi di legge.

- i. interventi di consolidamento delle murature lesionate finalizzati al recupero del fabbricato, quali a solo titolo esemplificativo: contrafforti, cordoli, contromurazioni ecc... a condizione che tali opere non costituiscano aumenti di superfici abitabili o agibili interne.

11. In assenza di strumenti attuativi, non è mai ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni sul soprassuolo delle aree libere, poiché le stesse sono inedificabili. È possibile costruire in interrato infrastrutture e servizi pubblici e privati, quali ad esempio autorimesse, depositi, cantine, ecc... , anche non pertinenziali ad edifici esistenti.

12. Nei centri storici è fatto divieto di utilizzare materiali di pavimentazione esterni quali l'asfalto e gli autobloccanti ad eccezione delle Strade Regionali e della viabilità carrozzabile comunale.

13. Le altezze minime interne ed i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione sono determinati dalle vigenti disposizioni statali in materia e da quelle regionali di cui all'art. 95 della L.R. 6 aprile 1998 n. 11.

14. La superficie utile abitabile (Su) minima delle nuove unità immobiliari, ricavate dal patrimonio esistente in base alla tipologia di intervento ammesse è determinata dalle vigenti disposizioni statali in materia e da quelle regionali di cui all'art. 95 della L.R. 11/1998.

15. Per quanto concerne il recupero dei sottotetti questi potranno assumere le destinazioni di cui alle lettere d) e dbis) art.12 delle presenti NTA solo se raggiungono, per ogni vano, l'altezza media di m 2,20.

16. Nelle zone di tipo A sono altresì ammessi interventi legati all'adeguamento ed al potenziamento delle infrastrutture tecnologiche a rete quali acquedotti, fognature, condotte del gas, teleriscaldamento, linee elettriche e telefoniche, ecc.... La posa di collegamenti elettrici e telefonici dovrà avvenire necessariamente con cavi interrati nelle sottozone di tipo A dotate di cavidotti all'uopo predisposti e preferibilmente nelle altre sottozone di tipo A.

17. Al fine di favorire, mediante l'utilizzo di materiali certificati, l'efficienza energetica e l'isolamento acustico degli edifici, lo spessore derivante da interventi di isolamento termico ed acustico è equiparato a volume tecnico non computabile ai fini edificatori né del rispetto del rapporto di copertura e dell'altezza massima degli edifici secondo quanto riportato all'art.11 LR 26 ottobre 2007, n. 28; art. 11 ed all'art.111 del D.lgs. 30 maggio 2008, n.115.

18. Nel quadro degli interventi ammissibili, sia per gli edifici monumento, documento e di pregio che per gli edifici in stretto rapporto visuale con gli stessi, allo scopo di assicurare il rigoroso restauro di tutti gli elementi di specifico intrinseco valore ed evitare l'alterazione degli elementi contestuali che ne possano pregiudicare la leggibilità od il significato, è fatto divieto di mettere in atto delle contraffazioni tipologiche o stilistiche, di introdurre elementi (ivi compresi componenti di arredo urbano) e materiali estranei alle specifiche tradizioni e regole architettoniche locali, di realizzare interventi mimetici o camuffamenti.

19. Sono ammissibili interventi di inserimento di nuove fonti energetiche rinnovabili ed alternative, a condizione che vengano rispettati i criteri esposti al comma precedente. In particolare, pur essendo possibile intervenire in forma individuale, si ritiene preferibile che tali interventi siano realizzati tramite iniziative di tipo collettivo con concentrazione delle fonti di accumulo e trasformazione in aree defilate rispetto al nucleo storico. Nel caso di posizionamento di pannelli solari su copertura, questi dovranno obbligatoriamente essere a filo losa e concentrati in un'unica area anche se dovessero servire più proprietà.





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.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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

## TESTO PREVISTO

### 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.
7. Sono riconosciute le destinazioni d'uso in atto e sono ammesse le nuove destinazioni di cui alle lettere <sup>70</sup>:
  - d) ad abitazione permanente e principale;
  - d bis) ad abitazione temporanea;
  - f) ad usi ed attività di tipo commerciale di interesse prevalentemente locale, quali aziende per la ristorazione, bar e pubblici esercizi, commercio al dettaglio, servizi alle persone, studi professionali ed uffici, agenzie;
  - e) destinazione ad usi ed attività produttive artigianali, di interesse prevalentemente locale, che non producano rumori superiori a quelli previsti dalla classe acustica determinata, ove non previsto dal piano acustico comunale, dalle norme vigenti di settore, e che non siano fonte di esalazioni moleste e nocive;
  - g) ad usi ed attività turistiche e ricettive, alberghiere ed extralberghiere.
  - m) ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse.
  - c) a residenza rurale connessa ad aziende agricole anche qualora queste non siano già ricomprese all'interno delle stesse zone A.
8. ~~L'attuazione delle zone di tipo A avviene mediante apposita normativa di attuazione <sup>71</sup> di cui all'art. 52, comma 1, lettera b) della L.R. 6 aprile 1998 n. 11.~~  
~~Questa è costituita da un insieme organico di determinazioni normative e cartografiche riguardanti il tipo e la dimensione degli interventi ammessi per singoli edifici o per gruppi di edifici, nonché le interrelazioni funzionali tra gli edifici medesimi e le aree libere, e le norme da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi ammessi, al fine di garantire la valorizzazione delle valenze artistiche, storiche ed ambientali delle zone stesse.~~  
L'attuazione delle zone di tipo A avviene mediante apposito strumento attuativo da individuare tra quelli di cui all'art. 52bis (Normativa di attuazione) e all'art. 52ter (PUD nelle zone territoriali di tipo A) della LR 11/98.

<sup>70</sup> cfr. art.12 delle presenti NTA

<sup>71</sup> comma 2, art.52 LR11/98 e paragrafi A e B, capitolo III, allegato A alla D.G.R. del 26 luglio 1999, n.2515 e s.m.i.



9. A prescindere da quale sia lo strumento attuativo utilizzato, è fatto obbligo di rispettare i criteri indicati nei provvedimenti di cui al comma 2, art. 22 e comma 3, art.23 della L.R.11/98.
10. ~~In assenza di strumenti attuativi, sono comunque consentite, previo l'ottenimento dell'autorizzazione, ove prevista, da parte delle strutture regionali competenti in materia di tutela del paesaggio e beni culturali, le seguenti modalità d'intervento:~~
- ~~a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo anche con modifica della destinazione d'uso;~~
  - ~~b. ristrutturazione edilizia, interna, esterna e totale, con cambio di destinazione d'uso, ad esclusione degli edifici classificati "monumento", "documento" e "di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale". Tali interventi devono comunque essere volti all'eliminazione, laddove esistano, degli aspetti di contrasto ed all'adeguamento dei caratteri tipologici dell'edificio con il contesto edificato e l'ambiente circostanti<sup>72</sup>. Qualora sia ammessa, previo parere favorevole degli uffici regionali competenti in materia di beni culturali ed ambientali e di tutela del paesaggio, la ristrutturazione totale, comportante anche la demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera c), paragrafo E, dell'allegato A alla Deliberazione di Giunta Regionale del 26 luglio 1999, n. 2515 e successive integrazioni, l'intervento non è da considerarsi come nuova costruzione;~~
  - ~~c. piccole demolizioni funzionali alla realizzazione degli interventi di cui alla lettera a);~~
  - ~~d. ampliamento in elevazione per aumentare l'altezza netta dei piani esistenti fino al raggiungimento, in ciascun piano, dell'altezza minima prevista dalle vigenti disposizioni normative ed ove compatibile con le caratteristiche delle strutture preesistenti. È sempre ammessa la sopraelevazione del tetto dovuta all'interposizione di idonea coibentazione. La sopraelevazione, di norma, non è consentita sugli edifici classificati "monumento", "documento" e "di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale". In ogni caso sono fatti salvi i diritti di terzi. La sopraelevazione è ammessa per i soli "piani abitativi" secondo la determinazione assunta in ordine all'interpretazione dell'art. 52 comma 4 lettera d della LR 11/98 che definisce piano abitativo: quello che, pur non adeguato alla normativa vigente, abbia caratteristiche oggettive di manufatto abitativo (come per esempio aperture con relativi infissi, altezze interne adeguate, scale comode di accesso, caminetti o attacchi per stufe e, nel caso di sottotetti, la presenza di controsoffittature). Ai fini del calcolo per tale ampliamento in elevazione, devono comprendersi tra i piani abitativi esistenti, i sottotetti con locali abitativi aventi altezza media inferiore a 2,20 m, calcolata assumendo come altezza massima quella in colmo (misurata all'intadesso del solaio o del tavolato della copertura) e un'altezza minima pari a 1,60 m<sup>73</sup>;~~
  - ~~e. ricostruzione dei ruderi attraverso l'esecuzione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei relativi elementi tipologici, formali e strutturali, desumibili dallo stato attuale dei fabbricati o da documentazione fotografica o scritta, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Nei casi in cui lo stato attuale di detti fabbricati non permetta l'individuazione degli elementi caratterizzanti e non esista documentazione fotografica o scritta, il sedime del rudere costituisce area libera;~~
  - ~~f. la demolizione totale con ricostruzione diretta all'esecuzione di opere giustificate dalla necessità di migliorare la funzionalità dell'edificio stesso e quelli limitrofi. La demolizione totale o parziale non è consentita sugli edifici classificati "monumento", "documento" e "di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale". Nel caso di completa demolizione di un fabbricato, sia essa dovuta a cause fortuite (crolli parziali o totali di edifici pericolanti) questo potrà essere ricostruito con i medesimi principi e criteri di cui ai ruderi. La ricostruzione dell'edificio dovrà rispettare le tipologie originali utilizzando, ove possibile, gli stessi materiali provenienti dalle demolizioni.~~
  - ~~g. ampliamento, compresa sopraelevazione, di edifici pubblici, solo nel caso in cui sia giustificato dalla necessità di razionalizzare il servizio pubblico esistente nell'edificio o di adeguare lo stesso a specifiche norme igienico-sanitarie o di fruibilità da parte dei portatori di handicap o di sicurezza, previo ottenimento di parere favorevole da parte degli uffici regionali competenti in materia di beni culturali ed ambientali e di tutela del paesaggio.~~

In assenza di strumenti attuativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 52, comma 2, della l.r. 11/98.  
Sono inoltre consentiti:

<sup>72</sup> comma 7, art.24 NAPTP e lettera c, comma 4 art.52 LR 11/98.

<sup>73</sup> punto a), paragrafo G, allegato A, D.G.R. del 26 luglio 1999, n.2515





a. ampliamenti volumetrici, compresa sopraelevazione tendenti a migliorare l'efficienza e la qualificazione delle strutture alberghiere esistenti, previo ottenimento di parere favorevole da parte degli uffici regionali competenti in materia di tutela del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali, nonché di quelli competenti in materia di turismo. Fatte salve disposizioni di legge vigenti, l'ampliamento complessivo non potrà superare il 20% del volume emergente esistente. L'aumento volumetrico è subordinato all'accensione di vincolo ventennale di destinazione d'uso che dovrà essere inserito in apposita convenzione comunale e trascritto nella concessione edilizia dalla cui data di rilascio decorrerà detto vincolo ventennale.

Sono espressamente escluse dai benefici volumetrici di cui sopra **le Residenze Turistico Alberghiere e tutte le attività extralberghiere**. Per i fabbricati esistenti con queste destinazioni d'uso sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché opere funzionali volte all'adeguamento delle strutture stesse a nuovi dispositivi di legge.

b. interventi di consolidamento delle murature lesionate finalizzati al recupero del fabbricato, quali a solo titolo esemplificativo: contrafforti, cordoli, contromurazioni ecc... a condizione che tali opere non costituiscano aumenti di superfici abitabili o agibili interne.

11. In assenza di strumenti attuativi, non è mai ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni sul soprassuolo delle aree libere, poiché le stesse sono inedificabili. È possibile costruire in interrato infrastrutture e servizi pubblici e privati, quali ad esempio autorimesse, depositi, cantine, ecc... , anche non pertinenziali ad edifici esistenti.

12. Nei centri storici è fatto divieto di utilizzare materiali di pavimentazione esterni quali l'asfalto e gli autobloccanti ad eccezione delle Strade Regionali e della viabilità carrozzabile comunale.

13. Le altezze minime interne ed i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione sono determinati dalle vigenti disposizioni statali in materia e da quelle regionali di cui all'art. 95 della L.R. 6 aprile 1998 n. 11.

14. La superficie utile abitabile (Su) minima delle nuove unità immobiliari, ricavate dal patrimonio esistente in base alla tipologia di intervento ammesse è determinata dalle vigenti disposizioni statali in materia e da quelle regionali di cui all'art. 95 della L.R. 11/1998.

15. Per quanto concerne il recupero dei sottotetti questi potranno assumere le destinazioni di cui alle lettere d) e dbis) art.12 delle presenti NTA solo se raggiungono, per ogni vano, l'altezza media di m 2,20.

16. Nelle zone di tipo A sono altresì ammessi interventi legati all'adeguamento ed al potenziamento delle infrastrutture tecnologiche a rete quali acquedotti, fognature, condotte del gas, teleriscaldamento, linee elettriche e telefoniche, ecc.... La posa di collegamenti elettrici e telefonici dovrà avvenire necessariamente con cavi interrati nelle sottozone di tipo A dotate di cavidotti all'uopo predisposti e preferibilmente nelle altre sottozone di tipo A.

17. Al fine di favorire, mediante l'utilizzo di materiali certificati, l'efficienza energetica e l'isolamento acustico degli edifici, lo spessore derivante da interventi di isolamento termico ed acustico è equiparato a volume tecnico non computabile ai fini edificatori né del rispetto del rapporto di copertura e dell'altezza massima degli edifici secondo quanto riportato all'art.11 LR 26 ottobre 2007, n. 28; art. 11 ed all'art.111 del D.lgs. 30 maggio 2008, n.115.

18. Nel quadro degli interventi ammissibili, sia per gli edifici monumento, documento e di pregio che per gli edifici in stretto rapporto visuale con gli stessi, allo scopo di assicurare il rigoroso restauro di tutti gli elementi di specifico intrinseco valore ed evitare l'alterazione degli elementi contestuali che ne possano pregiudicare la leggibilità od il significato, è fatto divieto di mettere in atto delle contraffazioni tipologiche o stilistiche, di introdurre elementi (ivi compresi componenti di arredo urbano) e materiali estranei alle specifiche tradizioni e regole architettoniche locali, di realizzare interventi mimetici o camuffamenti.

19. Sono ammissibili interventi di inserimento di nuove fonti energetiche rinnovabili ed alternative, a condizione che vengano rispettati i criteri esposti al comma precedente. In particolare, pur essendo possibile intervenire in forma individuale, si ritiene preferibile che tali interventi siano realizzati tramite iniziative di tipo collettivo





con concentrazione delle fonti di accumulo e trasformazione in aree defilate rispetto al nucleo storico. Nel caso di posizionamento di pannelli solari su copertura, questi dovranno obbligatoriamente essere a filo losa e concentrati in un'unica area anche se dovessero servire più proprietà.

~~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.~~



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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

## TESTO VIGENTE

### Art. 52 - Norma generale - Sottozone Ba

1. Sono le parti di territorio comunale, già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza ad usi ed attività di tipo residenziale; sono fatte salve le destinazioni esistenti al momento dell'approvazione della variante generale al PRG.
2. NUOVA EDIFICAZIONE

- 2.1 Nelle sottozone Ba sono ammesse nuove costruzioni ad uso **residenziale permanente e principale** (lettera d) art.12 delle presenti NTA, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

<b>destinazione a residenza permanente e principale (1a casa)</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)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10,00 m
posti auto per ciascuna unità immobiliare	n 2 - coperti
Sur minimo per UR	38,00 mq
Sur massimo per UR	120,00 mq

Le costruzioni potranno essere realizzate o ampliate a condizione che:

- nessuno dei componenti del nucleo familiare sia proprietario a titolo pieno o esclusivo di altre unità abitative residenziali nel comune;
- almeno uno dei componenti del nucleo familiare risieda stabilmente nel comune da almeno 5 anni. Nel caso di convenzioni per la realizzazione di prima casa ancora in essere è possibile, nel rispetto degli indici di zona, l'ampliamento dell'esistente fino al raggiungimento per ogni unità immobiliare di una superficie utile abitabile totale pari a 120 mq.

È ammessa la realizzazione di prima casa, o l'ampliamento dell'esistente, con i limiti fissati dagli indici di sottozona, anche nel caso in cui uno o più componenti del nucleo familiare possieda nel territorio comunale a titolo pieno o esclusivo una unità abitativa residenziale con caratteristiche inferiori ai parametri individuati nella seguente tabella:

<b>n. componenti nucleo familiare</b>	<b>Su in mq</b>
1 persona	33
2 persone	43
3 persone	60
4 persona	75
oltre, per ogni persona in più	+ 10

I titolari di una concessione per prima casa rilasciata a seguito di convenzione potranno avanzare nuova richiesta di edificazione per prima abitazione solo alla scadenza di 30 anni dalla concessione originaria. Per i primi vent'anni le abitazioni concesse come "prima casa" non potranno mutare di destinazione d'uso.

La prima casa non potrà inoltre essere alienata nei primi venti anni se non a soggetti aventi i medesimi requisiti degli aventi diritto

La realizzazione della prima casa è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune.

In caso di dimostrata e grave necessità, previo parere favorevole del Consiglio Comunale, sarà possibile una deroga alla convenzione in essere.

Le **autorimesse relative alle abitazioni principali** dovranno recare alla vista un accesso carrabile della larghezza netta non superiore a 4,00 m e con portone delle dimensioni massime nette di 3,50 m di larghezza e 3,00 m di altezza.



Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

Le nuove costruzioni residenziali non potranno superare, per ogni corpo di fabbrica, il volume massimo di 800 mc.

Tra le destinazioni dei locali all'interno delle unità abitative permanenti sono ammessi, in aggiunta alla Sur massima per UR, spazi destinati ad uffici purché gli stessi non superino i 20 mq.

2.2 Nelle sottozone Ba è possibile la realizzazione di locali accessori interrati (depositi, cantine, centrali termiche ecc...), e di autorimesse interrate pertinenziali ad edifici esistenti e non pertinenziali, entro e fuori sagoma, anche non in aderenza di edifici esistenti. Le autorimesse di cui trattasi dovranno recare alla vista un unico accesso carrabile della larghezza non superiore a m 4,00 e con portone delle dimensioni massime nette di m 3,50 di larghezza e m 2,40 di altezza.

Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

Le autorimesse non pertinenziali dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- vengano realizzati in lotti serviti da viabilità pubblica o privata;
- siano interrate sfruttando l'andamento naturale dei terreni o, su terreni inclinati, con rimodellamenti e reinterri massimi di 0,70 m;
- abbiano capacità di parcheggio non inferiore a 8 posti auto.

I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

2.3 Al fine di incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternative, (pellet, cippato, energia solare e similari) negli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante ed aventi destinazione d'uso di cui all'art. 12, comma 2, lett. d), dbis), e), f), g), è ammessa la realizzazione di **locali accessori da adibire a centrali termiche o depositi del materiale per la produzione di energia**.

Tali locali, realizzabili nel numero massimo di uno per edificio e dimensionati proporzionalmente alle esigenze energetiche dell'edificio servito, dovranno essere realizzati preferibilmente in interrato e, se realizzati fuori terra, dovranno essere addossati all'edificio esistente e rispettare l'indice di Inr di 0,14 mq/mq, considerando come Sf la superficie del lotto su cui insiste l'edificio e prescindendo da eventuali Snr già realizzate sul lotto di pertinenza. Dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze di legge e i diritti di terzi.

2.4 In queste sottozone Ba sono inoltre ammesse altre destinazioni d'uso quali: **attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale** (ad esclusione di quelle di cui alle lettere e3), e4), e6), e7), comma 12, art. 12 delle presenti NTA) che 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, **commerciali (ivi compresi gli uffici) di interesse prevalentemente locale** (di cui alla lettera f) art. 12 delle presenti NTA) e **ricettive** (di cui alla lettera g) art. 12 delle presenti NTA) ad esclusione delle RTA (lettera g2) art.12 delle presenti NTA).

I parametri edilizio -urbanistici per le destinazioni sopraindicate sono i seguenti:

<b>destinazione ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale (escluse lettere e3), e4), e6), e7))</b>	
<b>destinazione ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale</b>	
Densità fondata I (mq Sur \mq Sf)	0,28
Densità fondata Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
rapporto di copertura (mq/mq)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua

2.5 Per quanto riguarda le **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA - lettera g2) art 12 NTA) ed extralberghiere** si rispetteranno i seguenti indici:





<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA- lettera g2) art 12 NTA) ed extralberghiere</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)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura di n. 1 posto auto coperto per camera in interrato e n. 0,3 posto auto per camera in superficie. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

Inoltre è possibile realizzare alloggio e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella.

Per quanto concerne i volumi alberghieri per loro natura di grandi dimensioni questi dovranno inserirsi il più possibile nel tessuto residenziale di sottozona, e come tali gli eventuali alberghi dovranno essere concepiti come insieme di volumi articolati evitando soluzioni monolitiche ed impattanti.

Su tutte le nuove edificazioni i riporti di terra sono ammessi limitatamente al livellamento funzionale dell'area di pertinenza degli edifici e non potranno superare m 0,80 di dislivello tra le quote del terreno originali e la sistemazione definitiva.

Tutti i nuovi volumi a destinazione attività ricettive alberghiere ed extralberghiere saranno autorizzati previa stipula di convenzione con il Comune nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale da intendersi riferito alle destinazioni d'uso compatibili e ammesse nella zona.

### 3. VOLUMI ESISTENTI

3.1 I volumi esistenti nelle sottozone Ba possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interna, esterna e totale (rispettivamente lettere a), b), c), d), e) art. 11 delle presenti NTA), cambio di destinazione d'uso a favore delle destinazioni: a residenza permanente e temporanea, ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale (ivi compresi gli uffici), ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale (ad esclusione di quelle di cui alle lettere e3), e4), e6), e7) ad attività ricettive alberghiere ed extralberghiere (con l'esclusione delle RTA di cui alla lettera g2) art. 12 NTA) e limitatamente alla categoria affittacamere di cui al capo IV della LR 11/1996 e s.m.i. (lettera g7) art.12 NTA).

3.2 Nelle sottozone Ba è inoltre consentita la demolizione totale e la successiva ricostruzione di edifici esistenti, anche senza il rispetto del sedime originario, purché siano soddisfatti i seguenti requisiti:

- il volume del corpo di fabbrica o la somma volumetrica dei corpi di fabbrica ricostruiti non superi il volume originario degli edifici, nel caso in cui l'attuale volume sia superiore ad i nuovi indici di zona previsti dal PRGC;
- la ricostruzione avvenga sul medesimo lotto o mappale in cui giace il volume originario, nel rispetto delle distanze da confini e da fabbricati;

Le operazioni di demolizione e ricostruzione attuate secondo tale procedura non comportano alcuna verifica in ordine agli equilibri funzionali e possono essere associate alla nuova costruzione di locali interrati.

3.3 Sono recuperabili come abitazione permanente o principale e temporanea (lettere d) e dbis) art.12 delle presenti NTA) i sottotetti dei volumi esistenti alla data di approvazione della presente variante al PRG che presentano caratteristiche igienico sanitarie adeguate. Il recupero deve avvenire entro la sagoma esistente. I volumi dei sottotetti possono essere utilizzati da unità abitative esistenti. Il rilascio del titolo abilitativo relativo al recupero dei sottotetti non è subordinato alla verifica degli



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



equilibri funzionali, mentre le superfici delle abitazioni così trasformate verranno inserite nei calcoli relativi alle quantità edilizie di cui agli equilibri funzionali stessi.

- 3.4 Sono ammessi ampliamenti di volume per immobili ricettivo alberghieri di cui all'art. 2, terzo comma della L.R. 33/84 ed extra alberghieri limitatamente alla categoria affittacamere di cui al capo IV della LR 11/1996 e s.m.i, sino ad un massimo del 20% del volume esistente al 01.01.2008, salvo diverse disposizioni legislative vigenti anche qualora questo comporti il superamento dell'indice di zona stabilito al comma 1.4 del precedente punto 1

Per gli immobili ricettivo alberghieri di cui al presente punto è consentita la realizzazione di un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95 (se la struttura esistente ne è priva) e di alloggio e/o camere per i dipendenti, comunque sempre nel rispetto degli indici di zona o degli ampliamenti consentiti dalle presenti NTAPRG o dalle leggi in vigore.

Per immobili ricettivo alberghieri si intendono immobili che, se in esercizio, abbiano ottenuto la classificazione regionale e l'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività, e se non in esercizio, seppur chiusi, abbiano mantenuto la destinazione d'uso

L'aumento volumetrico sarà autorizzato, previa stipula di convenzione con il Comune, nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale.

- 3.5 Nel caso di interventi che comportino l'aumento di unità immobiliari la concessione edilizia è subordinata al possesso di n. 1 posto auto coperto oppure scoperto aggiuntivo per ogni nuova unità immobiliare. I nuovi posti auto possono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea del fabbricato di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di m 200, nel caso si confinasse con una sottozona diversa, con l'esclusione delle sotto zone Ee.

In caso di dimostrata impossibilità di reperimento di idonei spazi per parcheggio è ammessa, previa verifica con gli Uffici Comunali, la monetizzazione degli stessi. La monetizzazione dei parcheggi è da stabilirsi in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di oneri stabiliti con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, per una quantità convenzionale stabilita in mq 28 per ogni posto auto.

- 3.6 All'interno degli edifici esistenti (fabbricati autorizzati e già terminati alla data della presente variante) con destinazione d'uso residenziale (lettere d) e dbis) art. 12 delle presenti NTA) è possibile la realizzazione di soppalchi. L'intervento dovrà essere oggetto di rilascio di titolo abilitativo.

- 3.7 È permessa la nuova costruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il potenziamento delle reti acquedottistiche, fognarie, di teleriscaldamento, elettriche, telefoniche, per la comunicazione radiotelevisiva ecc.... Gli impianti di teletrasmissione, ad esclusione di apparati di basso impatto visivo quali impianti Wi-Fi, devono essere localizzati in modo da non incidere negativamente con le componenti strutturali del paesaggio di cui all'art.18 delle presenti NTA.

- 3.8 È permessa la posa in opera di nuove recinzioni, a condizione che sia rispettata la tipologia prevalente nella sottozona omogenea sui salti di quota importanti e sulle vie di transito, con l'esclusione, di regola, della perimetrazione dei lotti.

- 3.9 Nelle sottozone Ba22\*, Ba28\*, Ba29\* e Ba30\* sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla legislazione vigente in materia di ambiti inedificabili

- 3.10 È ammesso il posizionamento (previo consenso del proprietario) di manufatti stagionali di pertinenza delle attività commerciali, sportivo-ricreative e per l'impiego del tempo libero esistenti (come definite all'art. 12 lettere f1), f2) e f5) e I1), I2), I5) e I6) delle presenti N.T.A.). Si definiscono manufatti stagionali quei manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale ovvero per un tempo massimo di sei mesi. Tali manufatti dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- superficie massima interna netta di 20 mq
- altezza massima all'estradosso del colmo o comunque della copertura di 3.0 mt.
- strutture amovibili realizzate con materiali di tipo leggero, non riflettenti e di colore poco appariscente.





## TESTO PREVISTO

### Art. 52 - Norma generale - Sottozone Ba

1. Sono le parti di territorio comunale, già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza ad usi ed attività di tipo residenziale; sono fatte salve le destinazioni esistenti al momento dell'approvazione della variante generale al PRG.

#### 2. NUOVA EDIFICAZIONE

2.1 Nelle sottozone Ba sono ammesse nuove costruzioni ad uso **residenziale permanente e principale** (lettera d) art.12 delle presenti NTA, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

<b>destinazione a residenza permanente e principale (1a casa)</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)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna unità immobiliare	n 2 - coperti
Sur minimo per UR	38,00 mq
Sur massimo per UR	120,00 mq

Le costruzioni potranno essere realizzate o ampliate a condizione che:

– nessuno dei componenti il nucleo familiare sia proprietario a titolo pieno o esclusivo di altre unità abitative residenziali nel comune;

– almeno uno dei componenti del nucleo familiare risieda stabilmente nel comune da almeno 5 anni. Nel caso di convenzioni per la realizzazione di prima casa ancora in essere è possibile, nel rispetto degli indici di zona, l'ampliamento dell'esistente fino al raggiungimento per ogni unità immobiliare di una superficie utile abitabile totale pari a 120 mq.

E' ammessa la realizzazione di prima casa, o l'ampliamento dell'esistente, con i limiti fissati dagli indici di sottozona, anche nel caso in cui uno o più componenti del nucleo familiare possieda nel territorio comunale a titolo pieno o esclusivo una unità abitativa residenziale con caratteristiche inferiori ai parametri individuati nella seguente tabella:

<b>n. componenti nucleo familiare</b>	<b>Su in mq</b>
1 persona	33
2 persone	43
3 persone	60
4 persona	75
oltre, per ogni persona in più	+ 10

I titolari di una concessione per prima casa rilasciata a seguito di convenzione potranno avanzare nuova richiesta di edificazione per prima abitazione solo alla scadenza di 30 anni dalla concessione originaria. Per i primi vent'anni le abitazioni concessionate come "prima casa" non potranno mutare di destinazione d'uso.

La prima casa non potrà inoltre essere alienata nei primi venti anni se non a soggetti aventi i medesimi requisiti degli aventi diritto

La realizzazione della prima casa è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune.

In caso di dimostrata e grave necessità, previo parere favorevole del Consiglio Comunale, sarà possibile una deroga alla convenzione in essere.

Le **autorimesse relative alle abitazioni principali** dovranno recare alla vista un accesso carribile della larghezza netta non superiore a 4,00 m e con portone delle dimensioni massime nette di 3,50 m di larghezza e 3,00 m di altezza. Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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 nuove costruzioni residenziali non potranno superare, per ogni corpo di fabbrica, il volume massimo di 800 mc.

Tra le destinazioni dei locali all'interno delle unità abitative permanenti sono ammessi, in aggiunta alla Sur massima per UR, spazi destinati ad uffici purché gli stessi non superino i 20 mq.

2.2 Nelle sottozone Ba è possibile la realizzazione di locali accessori interrati (depositi, cantine, centrali termiche ecc...), e di autorimesse interrate pertinenziali ad edifici esistenti e non pertinenziali, entro e fuori sagoma, anche non in aderenza di edifici esistenti. Le autorimesse di cui trattasi dovranno recare alla vista un unico accesso carrabile della larghezza non superiore a m 4,00 e con portone delle dimensioni massime nette di m 3,50 di larghezza e m 2,40 di altezza. Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

Le autorimesse non pertinenziali dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- **essere realizzate vengano realizzati** in lotti serviti da viabilità pubblica o privata;
- **essere siane** interrate sfruttando l'andamento naturale dei terreni o, su terreni inclinati, con rimodellamenti e reinterri massimi di 0,70 m;
- **avere abbiane** capacità di parcheggio non inferiore a 8 posti auto.

I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

2.3 Al fine di incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternative, (pellet, cippato, energia solare e similari) negli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante ed aventi destinazione d'uso di cui all'art. 12, comma 2, lett. d), dbis), e), f), g), è ammessa la realizzazione di **locali accessori da adibire a centrali termiche o depositi del materiale per la produzione di energia**.

Tali locali, realizzabili nel numero massimo di uno per edificio e dimensionati proporzionalmente alle esigenze energetiche dell'edificio servito, dovranno essere realizzati preferibilmente in interrato e, se realizzati fuori terra, dovranno essere addossati all'edificio esistente e rispettare l'indice di Inr di 0,14 mq/mq, considerando come Sf la superficie del lotto su cui insiste l'edificio e prescindendo da eventuali Snr già realizzate sul lotto di pertinenza. Dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze di legge e i diritti di terzi.

2.4 In queste sottozone Ba sono inoltre ammesse altre destinazioni d'uso quali: **attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale** (ad esclusione di quelle di cui alle lettere e3), e4), e6), e7), comma 12, art. 12 delle presenti NTA) che 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, **commerciali (ivi compresi gli uffici) di interesse prevalentemente locale** (di cui alla lettera f) art. 12 delle presenti NTA) e **ricettive** (di cui alla lettera g) art. 12 delle presenti NTA) ad esclusione delle RTA (lettera g2) art.12 delle presenti NTA).

I parametri edilizio -urbanistici per le destinazioni sopraindicate sono i seguenti:

<b>destinazione ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale (escluse lettere e3), e4), e6), e7))</b>	
<b>destinazione ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale</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)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sua

2.5 Per quanto riguarda le **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA - lettera g2) art 12 NTA) ed extralberghiere** si rispetteranno i seguenti indici:



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA- lettera g2) art 12 NTA) ed extralberghiere</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)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	<b>n. 1,3 n.1</b>
posti auto per ciascuna camera/u.abitativa per il personale	<b>n. 0,50 (1)</b>
NOTE:	
1. per strutture interamente destinate al personale	

Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

Inoltre è possibile realizzare alloggio e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella.

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura ~~di n. 1 posto auto coperto per camera del 70% in interrato e n. 0,3 posto auto per camera del 30%~~ in superficie. I posti auto per le camere/unità abitative del personale possono essere realizzati indifferentemente in interrato o fuori terra. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

~~Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.~~

~~Inoltre è possibile realizzare alloggio e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella.~~

Per quanto concerne i volumi alberghieri per loro natura di grandi dimensioni questi dovranno inserirsi il più possibile nel tessuto residenziale di sottozona, e come tali gli eventuali alberghi dovranno essere concepiti come insieme di volumi articolati evitando soluzioni monolitiche ed impattanti.

Su tutte le nuove edificazioni i riporti di terra sono ammessi limitatamente al livellamento funzionale dell'area di pertinenza degli edifici e non potranno superare m 0,80 di dislivello tra le quote del terreno originali e la sistemazione definitiva.

Tutti i nuovi volumi a destinazione attività ricettive alberghiere ed extralberghiere saranno autorizzati previa stipula di convenzione con il Comune nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale da intendersi riferito alle destinazioni d'uso compatibili e ammesse nella zona.

### 3. VOLUMI ESISTENTI

- 3.1 I volumi esistenti nelle sottozone Ba possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interna, esterna e totale (rispettivamente lettere a), b), c), d), e) art. 11 delle presenti NTA), cambio di destinazione d'uso a favore delle destinazioni: a residenza permanente e temporanea, ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale (ivi compresi gli uffici), ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale (ad esclusione di quelle di cui alle lettere e3), e4), e6), e7) ~~(con l'esclusione delle RTA di cui alla lettera g2) art. 12 NTA)~~, ad attività ricettive alberghiere ed extralberghiere-e, limitatamente alla categoria affittacamere di cui al capo IV della LR 11/1996 e s.m.i. (lettera g7) art.12 NTA).
- 3.2 Nelle sottozone Ba è inoltre consentita la demolizione totale e la successiva ricostruzione di edifici esistenti, anche senza il rispetto del sedime originario, purché siano soddisfatti i seguenti requisiti:
- il volume del corpo di fabbrica o la somma volumetrica dei corpi di fabbrica ricostruiti non superi il volume originario degli edifici, nel caso in cui l'attuale volume sia superiore ad i nuovi indici di zona previsti dal PRGC;



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



- la ricostruzione avvenga sul medesimo lotto o mappale in cui giace il volume originario, nel rispetto delle distanze da confini e da fabbricati;

Le operazioni di demolizione e ricostruzione attuate secondo tale procedura non comportano alcuna verifica in ordine agli equilibri funzionali e possono essere associate alla nuova costruzione di locali interrati.

- 3.3 Sono recuperabili come abitazione permanente o principale e temporanea (lettere d) e dbis) art.12 delle presenti NTA) i sottotetti dei volumi esistenti alla data di approvazione della presente variante al PRG che presentano caratteristiche igienico sanitarie adeguate. Il recupero deve avvenire entro la sagoma esistente. I volumi dei sottotetti possono essere utilizzati da unità abitative esistenti. Il rilascio del titolo abilitativo relativo al recupero dei sottotetti non è subordinato alla verifica degli equilibri funzionali, mentre le superfici delle abitazioni così trasformate verranno inserite nei calcoli relativi alle quantità edilizie di cui agli equilibri funzionali stessi.
- 3.4 Sono ammessi ampliamenti di volume per immobili ricettivo alberghieri di cui all'art. 2, ~~terzo comma~~ della L.R. 33/84 ed extra alberghieri limitatamente alla categoria affittacamere di cui al capo IV della LR 11/1996 e s.m.i, sino ad un massimo del 20% del volume esistente al 01.01.2008, salvo diverse disposizioni legislative vigenti anche qualora questo comporti il superamento dell'indice di zona stabilito al comma 1.4 del precedente punto 1  
Per gli immobili ricettivo alberghieri di cui al presente punto è consentita la realizzazione di un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95 (se la struttura esistente ne è priva) e di alloggio e/o camere per i dipendenti, comunque sempre nel rispetto degli indici di zona o degli ampliamenti consentiti dalle presenti NTAPRG o dalle leggi in vigore.  
Per immobili ricettivo alberghieri si intendono immobili che, se in esercizio, abbiano ottenuto la classificazione regionale e l'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività, e se non in esercizio, seppur chiusi, abbiano mantenuto la destinazione d'uso  
L'aumento volumetrico sarà autorizzato, previa stipula di convenzione con il Comune, nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale.
- 3.5 Nel caso di interventi che comportino l'aumento di unità immobiliari la concessione edilizia è subordinata al possesso di n. 1 posto auto coperto oppure scoperto aggiuntivo per ogni nuova unità immobiliare. I nuovi posti auto possono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea del fabbricato di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di m 200, nel caso si confinasse con una sottozona diversa, con l'esclusione delle sotto zone Ee.  
In caso di dimostrata impossibilità di reperimento di idonei spazi per parcheggio è ammessa, previa verifica con gli Uffici Comunali, la monetizzazione degli stessi. La monetizzazione dei parcheggi è da stabilirsi in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di oneri stabiliti con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, per una quantità convenzionale stabilita in mq 28 per ogni posto auto.
- 3.6 All'interno degli edifici esistenti (fabbricati autorizzati e già terminati alla data della presente variante) con destinazione d'uso residenziale (lettere d) e dbis) art. 12 delle presenti NTA) è possibile la realizzazione di soppalchi. L'intervento dovrà essere oggetto di rilascio di titolo abilitativo.
- 3.7 È permessa la nuova costruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il potenziamento delle reti acquedottistiche, fognarie, di teleriscaldamento, elettriche, telefoniche, per la comunicazione radiotelevisiva ecc.... Gli impianti di teletrasmissione, ad esclusione di apparati di basso impatto visivo quali impianti Wi-Fi, devono essere localizzati in modo da non incidere negativamente con le componenti strutturali del paesaggio di cui all'art.18 delle presenti NTA.
- 3.8 È permessa la posa in opera di nuove recinzioni, a condizione che sia rispettata la tipologia prevalente nella sottozona omogenea sui salti di quota importanti e sulle vie di transito, con l'esclusione, di regola, della perimetrazione dei lotti.
- 3.9 Nelle sottozone Ba22\*, Ba28\*, Ba29\* e Ba30\* sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla legislazione vigente in materia di ambiti inedificabili



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



3.10 È ammesso il posizionamento (previo consenso del proprietario) di manufatti stagionali di pertinenza delle attività commerciali, sportivo-ricreative e per l'impiego del tempo libero esistenti (come definite all'art. 12 lettere f1), f2) e f5) e I1), I2), I5) e I6) delle presenti N.T.A.). Si definiscono manufatti stagionali quei manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale ovvero per un tempo massimo di sei mesi. Tali manufatti dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- superficie massima interna netta di 20 mq
- altezza massima all'estradosso del colmo o comunque della copertura di 3.0 mt.
- strutture amovibili realizzate con materiali di tipo leggero, non riflettenti e di colore poco appariscente.



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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

**TESTO VIGENTE****Art. 52.1 - Norme speciali - Sottozone: Ba9\*; Ba21\*; Ba24\*; Ba25\*; Ba26\*; Ba27\***

1. Per queste sottozone è applicabile la norma generale di cui al precedente articolo, a parte ciò che riguarda le **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA) ed extralberghiere** di nuova costruzione per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA) ed extralberghiere</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,50
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
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura di n. 1 posto auto coperto per camera in interrato e n. 0,3 posto auto per camera in superficie. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Per quanto concerne i volumi alberghieri per loro natura di grandi dimensioni questi dovranno inserirsi il più possibile nel tessuto residenziale di sottozona, e come tali gli eventuali alberghi dovranno essere concepiti come insieme di volumi articolati, evitando soluzioni monolitiche ed impattanti.

Su tutte le nuove edificazioni i riporti di terra sono ammessi limitatamente al livellamento funzionale dell'area di pertinenza degli edifici e non potranno superare m 0,80 di dislivello tra le quote del terreno originali e la sistemazione definitiva.

Tutti i nuovi volumi a destinazione attività ricettive alberghiere ed extralberghiere (con l'esclusione delle RTA) saranno autorizzati previa stipula di convenzione con il Comune nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale da intendersi riferito alle destinazioni d'uso compatibili e ammesse nella zona.

2. Inoltre nella sottozona **Ba9** i volumi esistenti prospicienti Via E. Chanoux e nelle sottozoni **Ba21\*, Ba24\*, Ba25\*, Ba26\* e Ba27\*** i volumi prospicienti Route Ramey e Rue Dondelnaz, destinati alla data del 01.01.2008 a garages, magazzini, depositi e bassi fabbricati in genere, possono essere recuperati con cambio di destinazione d'uso a favore delle destinazioni ammesse nelle relative sottozoni ad esclusione della residenza permanente o principale e delle attività artigianali di rilevanza prevalentemente locale. Nel caso di specie non sono necessari parcheggi aggiuntivi.
3. Nella sottozona **Ba26\***, nelle aree indicate con il retino LM – speciali limitazioni, destinate esclusivamente alla realizzazione di attività ricettive alberghiere (con esclusione delle RTA) si applicano i seguenti indici:

Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,00
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
Hmax	14,00 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura di n. 1 posto auto coperto per camera in interrato e n. 0,3 posto auto per camera in superficie. I posti auto in superficie devono essere

realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".





## TESTO PREVISTO

### Art. 52.1 - Norme speciali - Sottozone: Ba9\*; Ba21\*; Ba24\*; Ba25\*; Ba26\*; Ba27\*

- Per queste sottozone è applicabile la norma generale di cui al precedente articolo, a parte ciò che riguarda le **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA) ed extralberghiere** di nuova costruzione per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA) ed extralberghiere</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,50
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
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3-n.1
posti auto per ciascuna camera/u.abitativa per il personale	n. 0,50 <sup>(1)</sup>
NOTE:	
<sup>(1)</sup> per strutture interamente destinate al personale	

Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

Inoltre è possibile realizzare alloggio e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella.

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura ~~di n. 1 posto auto coperto per camera del 70% in interrato e n. 0,3 posto auto per camera del 30% in superficie~~. I posti auto per le camere/unità abitative del personale possono essere realizzati ~~indifferentemente in interrato o fuori terra~~. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Per quanto concerne i volumi alberghieri per loro natura di grandi dimensioni questi dovranno inserirsi il più possibile nel tessuto residenziale di sottozona, e come tali gli eventuali alberghi dovranno essere concepiti come insieme di volumi articolati, evitando soluzioni monolitiche ed impattanti.

Su tutte le nuove edificazioni i riporti di terra sono ammessi limitatamente al livellamento funzionale dell'area di pertinenza degli edifici e non potranno superare m 0,80 di dislivello tra le quote del terreno originali e la sistemazione definitiva.

Tutti i nuovi volumi a destinazione attività ricettive alberghiere ed extralberghiere (con l'esclusione delle RTA) saranno autorizzati previa stipula di convenzione con il Comune nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale da intendersi riferito alle destinazioni d'uso compatibili e ammesse nella zona.

- Inoltre nella sottozona **Ba9** i volumi esistenti prospicienti Via E. Chanoux e nelle sottozono **Ba21\***, **Ba24\***, **Ba25\***, **Ba26\*** e **Ba27\*** i volumi prospicienti Route Ramey e Rue Dondelnaz, destinati alla data del 01.01.2008 a garages, magazzini, depositi e bassi fabbricati in genere, possono essere recuperati con cambio di destinazione d'uso a favore delle destinazioni ammesse nelle relative sottozono ad esclusione della residenza permanente o principale e delle attività artigianali di rilevanza prevalentemente locale. Nel caso di specie non sono necessari parcheggi aggiuntivi.
- Nella sottozona **Ba26\***, nelle aree indicate con il retino LM – speciali limitazioni, destinate esclusivamente alla realizzazione di attività ricettive alberghiere (con esclusione delle RTA) si applicano i seguenti indici:

Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,00
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



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



Hmax	14,00 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3
posti auto per ciascuna camera/u.abitativa per il personale	n. 0,50 <sup>(2)</sup>
NOTE:	
(1) per strutture interamente destinate al personale	

Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

Inoltre è possibile realizzare alloggio e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella.

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura ~~di n. 1 posto auto coperto per camera del 70% in interrato e n. 0,3 posto auto per camera del 30% in superficie~~. I posti auto per le camere/unità abitative del personale possono essere realizzati ~~indifferentemente in interrato o fuori terra~~. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO VIGENTE

### **Art. 54.1 - Norme speciali - Sottozone Bd1\*: Pracharbon e Bd2\*: Corbet**

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI

1.1 Sono ammesse iniziative volte alla realizzazione di strutture per attività sportivo ricreative, pertinenti all'offerta turistica ed esclusivamente a raso, quindi prive di volumetria propria.

#### 2. ATTIVITÀ ESISTENTI

2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.

2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con parziali demolizioni e ricostruzioni (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e) e k) dell'art.11 delle presenti NTA).

2.3 Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo-turistica potranno essere riconvertiti in attività ricettive alberghiere con l'esclusione delle RTA ed in attività ricettive extralberghiere, con l'esclusione delle CAV, ivi compresi i servizi accessori pertinenti.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO PREVISTO

### Art. 54.1 - Norme speciali - Sottozone Bd1\*: Pracharbon e Bd2\*: Corbet

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI

1.1 Sono ammesse iniziative volte alla realizzazione di strutture per attività sportivo ricreative, pertinenti all'offerta turistica ed esclusivamente a raso, quindi prive di volumetria propria.

#### 2. ATTIVITÀ ESISTENTI

2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.

2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con parziali demolizioni e ricostruzioni (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e) e k) dell'art.11 delle presenti NTA).

2.3 Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo-turistica potranno essere riconvertiti in attività ricettive alberghiere ~~con l'esclusione delle RTA~~ ed in attività ricettive extralberghiere, con l'esclusione delle CAV, ivi compresi i servizi accessori pertinenti.

---

*N.d.R.: si è provveduto a correggere anche il titolo dell'art. 54.1 vigente che per una dimenticanza non era stato aggiornato in sede di variante non sostanziale approvata con DCC n.44 del 26/04/2018*



ARCHITETTO  
Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO VIGENTE

### Art. 54.2 - Norme speciali - Sottozona Bd3\*: Corbet

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI

- 1.1 È ammessa la realizzazione di nuove **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)** per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,35
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
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura di n. 1 posto auto coperto per camera in interrato e n. 0,3 posto auto per camera in superficie. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

I posti auto relativi alle aziende alberghiere dovranno essere localizzati in interrato.

Nei locali interrati potranno inoltre trovare collocazione ambienti e locali accessori all'attività alberghiera; gli stessi non saranno computati nelle superfici consentite dal rapporto edificabile. I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

Nel caso di piani interrati particolarmente estesi, al fine di garantire l'apporto di luce ed aria è consentita la realizzazione di pozzi di luce e cavedi di aerazione.

I locali interrati potranno essere accessibili da accesso carraio la cui rampa non sia alla vista più larga di 4,50 m. Il portone di ingresso alle autorimesse non potrà essere di dimensioni maggiori a m 4,00 x 3,30 di altezza, salvo diversa prescrizione imposta da norme di prevenzione incendi. Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

- 1.2 Nella sottozona si stabilisce che la quota del terreno di imposta delle nuove costruzioni a carattere turistico ricettivo alberghiero debba essere superiore di un metro rispetto a quello del terreno esistente. Nel caso che i terreni naturali presentino irregolarità e dislivelli la quota di spiccato dell'edificio sarà determinata tenendo conto della media delle quote misurate sugli angoli dell'edificio da edificare con la possibilità di aggiungere un metro alla media così calcolata. I terreni circostanti dovranno essere debitamente raccordati al livello di spiccato del fabbricato.

Resta inteso che in entrambi i casi l'altezza massima dell'edificio verrà misurata dall'imposta del colmo più alto sino alla quota determinata come media delle quote esistenti calcolata con i criteri sopra descritti.

- 1.3 Previa verifica con le strutture regionali competenti in materia di turismo, all'interno dei volumi alberghieri possono essere realizzati locali accessori e di supporto all'offerta turistica tra cui anche locali commerciali (es: boutiques, noleggio sci, vendita di prodotti tipici, ecc.). Tali attività accessorie potranno essere gestite autonomamente ma non potranno essere alienate separatamente dalla struttura alberghiera di cui sono considerate strettamente pertinenti e per le stesse non saranno necessari posti auto aggiuntivi.

- 1.4 Nella sottozona Bd3 sono inoltre ammesse destinazioni d'uso per **attività commerciali di interesse prevalentemente locale** (lettera f), art.12 delle presenti NTA),  
I parametri edilizio -urbanistici per le destinazioni sopraindicate sono i seguenti:



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



<b>destinazione ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale</b>	
Densità fondata I (mq Sur \mq Sf)	0,35
Densità fondata Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
rapporto di copertura (mq/mq)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10,00 m
spazi a parcheggio	20 mq ogni 100 mc

All'interno della presente destinazione è ammisible ricomprendere anche **superfici ad uso residenziale** (temporaneo o permanente) in ragione di massimo 120 mq di Sur. La realizzazione delle stesse è comunque possibile previa stipula di convenzione con il Comune con l'attivazione di vincolo ventennale con il quale si stabilisce il divieto di alienazione dell'alloggio disgiuntamente dalla struttura commerciale cui sono afferenti.

In caso di realizzazione dell'abitazione questa dovrà garantire, in aggiunta agli spazi di parcheggio dell'attività commerciale cui è legata, due posti auto in piano interrato.

## 2. ATTIVITA' ESISTENTI

- 2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.
- 2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con parziali demolizioni e ricostruzioni (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e) e k) dell'art.11 delle presenti NTA).
- 2.3 Tutte le attività alberghiere, come definite al punto 3, art. 2 della L.R. 6 luglio 1984 n.33, e quindi escluse le RTA, che risultano esistenti alla data del 01.01.2008 possono essere oggetto di aumento volumetrico del 20%, salvo diverse disposizioni legislative vigenti. Qualora la volumetria edificata e la volumetria in ampliamento pari al 20% del volume esistente non raggiungano l'indice stabilito per la sottozona, è consentito un ulteriore ampliamento fino al raggiungimento dell'indice stesso
- 2.4 Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo turistica potranno essere riconvertiti e/o ampliati in attività ricettive alberghiere con l'esclusione delle RTA ed in attività ricettive extralberghiere, con l'esclusione delle CAV, sino al raggiungimento dell'indice edificabile di zona.



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena  
Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO PREVISTO

### Art. 54.2 - Norme speciali - Sottozona Bd3\*: Corbet

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI

- 1.1 È ammessa la realizzazione di nuove **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)** per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,35
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
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3 n. 1
posti auto per ciascuna camera/u.abitativa per il personale	n. 0,50 <sup>(1)</sup>
NOTE:	
<sup>(1)</sup> per strutture interamente destinate al personale	

Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

Inoltre è possibile realizzare alloggio e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella. I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura ~~di n. 1 posto auto coperto per camera del 70% in interrato e n. 0,3 posto auto per camera del 30%~~ in superficie. I posti auto per le camere/unità abitative del personale possono essere realizzati indifferentemente in interrato o fuori terra. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

~~I posti auto relativi alle aziende alberghiere dovranno essere localizzati in interrato.~~

Nei locali interrati potranno inoltre trovare collocazione ambienti e locali accessori all'attività alberghiera; gli stessi non saranno computati nelle superfici consentite dal rapporto edificabile. I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

Nel caso di piani interrati particolarmente estesi, al fine di garantire l'apporto di luce ed aria è consentita la realizzazione di pozzi di luce e cavedi di aerazione.

I locali interrati potranno essere accessibili da accesso carraio la cui rampa non sia alla vista più larga di 4,50 m. Il portone di ingresso alle autorimesse non potrà essere di dimensioni maggiori a m 4,00 x 3,30 di altezza, salvo diversa prescrizione imposta da norme di prevenzione incendi. Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

- 1.2 Nella sottozona si stabilisce che la quota del terreno di imposta delle nuove costruzioni a carattere turistico ricettivo alberghiero debba essere superiore di un metro rispetto a quello del terreno esistente. Nel caso che i terreni naturali presentino irregolarità e dislivelli la quota di spiccato dell'edificio sarà determinata tenendo conto della media delle quote misurate sugli angoli dell'edificio da edificare con la possibilità di aggiungere un metro alla media così calcolata. I terreni circostanti dovranno essere debitamente raccordati al livello di spiccato del fabbricato.

Resta inteso che in entrambi i casi l'altezza massima dell'edificio verrà misurata dall'imposta del colmo più alto sino alla quota determinata come media delle quote esistenti calcolata con i criteri sopra descritti.

- 1.3 Previa verifica con le strutture regionali competenti in materia di turismo, all'interno dei volumi alberghieri possono essere realizzati locali accessori e di supporto all'offerta turistica tra cui anche locali commerciali (es: boutiques, noleggio sci, vendita di prodotti tipici, ecc.). Tali attività accessorie potranno essere gestite autonomamente ma non potranno essere alienate separatamente dalla



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



struttura alberghiera di cui sono considerate strettamente pertinenti e per le stesse non saranno necessari posti auto aggiuntivi.

- 1.4 Nella sottozona Bd3 sono inoltre ammesse destinazioni d'uso per **attività commerciali di interesse prevalentemente locale** (lettera f), art.12 delle presenti NTA),  
I parametri edilizio -urbanistici per le destinazioni sopraindicate sono i seguenti:

<b>destinazione ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale</b>	
Densità fondata I (mq Sur \mq Sf)	0,35
Densità fondata Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
rapporto di copertura (mq/mq)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
spazi a parcheggio	20 mq ogni 100 mc

All'interno della presente destinazione è ammisible ricoprendere anche **superfici ad uso residenziale** (temporaneo o permanente) in ragione di massimo 120 mq di Sur. La realizzazione delle stesse è comunque possibile previa stipula di convenzione con il Comune con l'attivazione di vincolo ventennale con il quale si stabilisce il divieto di alienazione dell'alloggio disgiuntamente dalla struttura commerciale cui sono afferenti.

In caso di realizzazione dell'abitazione questa dovrà garantire, in aggiunta agli spazi di parcheggio dell'attività commerciale cui è legata, due posti auto in piano interrato.

## 2. ATTIVITA' ESISTENTI

- 2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.
- 2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con parziali demolizioni e ricostruzioni (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e) e k) dell'art.11 delle presenti NTA).
- 2.3 Tutte le attività alberghiere, come definite al punto 3, art. 2 della dalla L.R. 6 luglio 1984 n.33, e quindi escluse le RTA, che risultano esistenti alla data del 01.01.2008 possono essere oggetto di aumento volumetrico del 20%, salvo diverse disposizioni legislative vigenti. Qualora la volumetria edificata e la volumetria in ampliamento pari al 20% del volume esistente non raggiungano l'indice stabilito per la sottozona, è consentito un ulteriore ampliamento fino al raggiungimento dell'indice stesso
- 2.4 Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo turistica potranno essere riconvertiti e/o ampliati in attività ricettive alberghiere ~~con l'esclusione delle RTA~~ ed in attività ricettive extralberghiere, con l'esclusione delle CAV, sino al raggiungimento dell'indice edificabile di zona.



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO VIGENTE

### Art. 54.3 - Norme speciali - Sottozona Bd4\*: Champoluc

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI

- 1.1 È ammessa la realizzazione di nuove **attività ricettive alberghiere** (con l'esclusione delle RTA) (lettera g) art.12 delle presenti NTA) per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,20
Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
rapporto di copertura (mq/mq)	2/3 mq/mq
numero massimo di piani	n. 3 + sottotetto
Hmax	12,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura di n. 1 posto auto coperto per camera in interrato e n. 0,3 posto auto per camera in superficie. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Nei locali interrati potranno inoltre trovare collocazione ambienti e locali accessori all'attività alberghiera; gli stessi non saranno computati nelle superfici consentite dal rapporto edificabile. I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

Nel caso di piani interrati particolarmente estesi, al fine di garantire l'apporto di luce ed aria è consentita la realizzazione di pozzi di luce e cavedi di aerazione.

I locali interrati potranno essere accessibili da accesso carraio la cui rampa non sia alla vista più larga di 4,50 m. Il portone di ingresso alle autorimesse non potrà essere di dimensioni maggiori a m 4,00 x 3,30 di altezza, salvo diversa prescrizione imposta da norme di prevenzione incendi. Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

- 1.2 Previa verifica con le strutture regionali competenti in materia di turismo, all'interno dei volumi alberghieri possono essere realizzati locali accessori e di supporto all'offerta turistica tra cui anche locali commerciali (es: boutiques, noleggio sci, vendita di prodotti tipici, ecc.). Tali attività accessorie potranno essere gestite autonomamente ma non potranno essere alienate separatamente dalla struttura alberghiera di cui sono considerate strettamente pertinenti e per le stesse non saranno necessari posti auto aggiuntivi.

- 1.3 Nella sottozona Bd4 sono inoltre ammesse destinazioni d'uso per **attività commerciali di interesse prevalentemente locale** (lettera f), art.12 delle presenti NTA),

I parametri edilizio-urbanistici per le destinazioni sopraindicate sono i seguenti:

<b>destinazione ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,35
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
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m

#### 2. ATTIVITA' ESISTENTI

- 2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



- 2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con parziali demolizioni e ricostruzioni (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e), e k), m) dell'art.11 delle presenti NTA).
- 2.3 Tutte le attività alberghiere, come definite al punto 3, art. 2 della L.R. 6 luglio 1984 n.33, e quindi escluse le RTA, che risultano esistenti alla data del 01.01.2008 possono essere oggetto di aumento volumetrico del 20% salvo diverse disposizioni legislative vigenti. Qualora la volumetria edificata e la volumetria in ampliamento pari al 20% del volume esistente non raggiungano l'indice stabilito per la sottozona, è consentito un ulteriore ampliamento fino al raggiungimento dell'indice stesso.
- 2.4 Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo turistica potranno essere riconvertiti e/o ampliati in attività ricettive alberghiere con l'esclusione delle RTA ed in attività ricettive extralberghiere, con l'esclusione delle CAV, sino al raggiungimento dell'indice edificabile di zona.





## TESTO PREVISTO

### Art. 54.3 - Norme speciali - Sottozona Bd4\*: Champoluc

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI

- 1.1 È ammessa la realizzazione di nuove **attività ricettive alberghiere** (con l'esclusione delle RTA) (lettera g) art.12 delle presenti NTA) per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,20
Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
rapporto di copertura (mq/mq)	2/3 mq/mq
numero massimo di piani	n. 3 + sottotetto
Hmax	12,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3 n. 1
posti auto per ciascuna camera/u.abitativa per il personale	n. 0,50 <sup>(1)</sup>

NOTE:

<sup>(1)</sup> per strutture interamente destinate al personale

Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

Inoltre è possibile realizzare alloggio e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella.

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura ~~di n. 1 posto auto coperto per camera del 70% in interrato e n. 0,3 posto auto per camera del 30% in superficie~~. I posti auto per le camere/unità abitative del personale possono essere realizzati indifferentemente in interrato o fuori terra. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Nei locali interrati potranno inoltre trovare collocazione ambienti e locali accessori all'attività alberghiera; gli stessi non saranno computati nelle superfici consentite dal rapporto edificabile. I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

Nel caso di piani interrati particolarmente estesi, al fine di garantire l'apporto di luce ed aria è consentita la realizzazione di pozzi di luce e cavedi di aerazione.

I locali interrati potranno essere accessibili da accesso carraio la cui rampa non sia alla vista più larga di 4,50 m. Il portone di ingresso alle autorimesse non potrà essere di dimensioni maggiori a m 4,00 x 3,30 di altezza, salvo diversa prescrizione imposta da norme di prevenzione incendi. Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

- 1.2 Previa verifica con le strutture regionali competenti in materia di turismo, all'interno dei volumi alberghieri possono essere realizzati locali accessori e di supporto all'offerta turistica tra cui anche locali commerciali (es: boutiques, noleggio sci, vendita di prodotti tipici, ecc.). Tali attività accessorie potranno essere gestite autonomamente ma non potranno essere alienate separatamente dalla struttura alberghiera di cui sono considerate strettamente pertinenti e per le stesse non saranno necessari posti auto aggiuntivi.
- 1.3 Nella sottozona Bd4 sono inoltre ammesse destinazioni d'uso per **attività commerciali di interesse prevalentemente locale** (lettera f), art.12 delle presenti NTA), I parametri edilizio-urbanistici per le destinazioni sopraindicate sono i seguenti:

#### **destinazione ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale**



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,35
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
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m

## 2. ATTIVITA' ESISTENTI

- 2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.
- 2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con parziali demolizioni e ricostruzioni (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e), e k), m) dell'art.11 delle presenti NTA).
- 2.3 Tutte le attività alberghiere, come definite ~~dalla al punto 3, art. 2 della~~ L.R. 6 luglio 1984 n.33, ~~e quindi eseluse le RTA~~, che risultano esistenti alla data del 01.01.2008 possono essere oggetto di aumento volumetrico del 20% salvo diverse disposizioni legislative vigenti. Qualora la volumetria edificata e la volumetria in ampliamento pari al 20% del volume esistente non raggiungano l'indice stabilito per la sottozona, è consentito un ulteriore ampliamento fino al raggiungimento dell'indice stesso.
- 2.4 Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo turistica potranno essere riconvertiti e/o ampliati in attività ricettive alberghiere ~~con l'esclusione delle RTA~~ ed in attività ricettive extralberghiere, con l'esclusione delle CAV, sino al raggiungimento dell'indice edificabile di zona.



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO VIGENTE

### Art. 54.4 - Norme speciali: Sottozona: Bd5\* - Champoluc

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI

1.1 È ammessa la realizzazione di nuove **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)** per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,00
Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
rapporto di copertura (mq/mq)	1/3 mq/mq
numero massimo di piani	n. 3 + sottotetto
Hmax	14,00 m (misurati da livello attuale del terreno e non dal terreno a sistemazione avvenuta)
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura di n. 1 posto auto coperto per camera in interrato e n. 0,3 posto auto per camera in superficie. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Nei locali interrati potranno inoltre trovare collocazione ambienti e locali accessori all'attività alberghiera; gli stessi non saranno computati nelle superfici consentite dal rapporto edificabile. I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

Nel caso di piani interrati particolarmente estesi, al fine di garantire l'apporto di luce ed aria è consentita la realizzazione di pozzi di luce e cavedi di aerazione.

I locali interrati potranno essere accessibili da accesso carraio la cui rampa non sia alla vista più larga di 4,50 m. Il portone di ingresso alle autorimesse non potrà essere di dimensioni maggiori a m 4,00 x 3,30 di altezza, salvo diversa prescrizione imposta da norme di prevenzione incendi. Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

1.2 Nella sottozona si stabilisce che la quota del terreno di imposta delle nuove costruzioni a carattere turistico ricettivo alberghiero debba essere superiore rispetto alla quota dell'argine esistente sul fronte del torrente Evancon e la costruzione dei volumi alberghieri dovrà risultare arretrata rispetto all'argine del torrente di almeno 10 m.

La quota di spiccato dell'edificio sarà determinata tenendo conto della media delle quote dell'argine del torrente Evancon misurate sulla proiezione dei muri perimetrali dell'edificio sul ciglio del torrente aggiungendo 1,00 m alla media così calcolata. I terreni circostanti dovranno essere debitamente raccordati al livello di spiccato del fabbricato in modo tale da costituire sulla sinistra orografica del torrente una sorta di argine irregolare.

L'altezza massima dell'edificio verrà misurata dall'imposta del colmo più alto sino alla quota determinata come media delle quote esistenti sull'argine calcolata con i criteri sopra descritti.

1.3 Previa verifica con le strutture regionali competenti in materia di turismo, all'interno dei volumi alberghieri possono essere realizzati locali accessori e di supporto all'offerta turistica tra cui anche locali commerciali (es: boutiques, noleggio sci, vendita di prodotti tipici, ecc.). Tali attività accessorie potranno essere gestite autonomamente ma non potranno essere alienate separatamente dalla struttura alberghiera di cui sono considerate strettamente pertinenti e per le stesse non saranno necessari posti auto aggiuntivi.

1.4 Nella sottozona sono inoltre ammesse, previa stipulazione di accordo di programma o di convenzione con l'Amministrazione Comunale, iniziative relative alla realizzazione di strutture **per usi ed attività di interesse generale** (lettera m), art.12 delle presenti NTA), pertinenti all'offerta turistica.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## 2. ATTIVITA' ESISTENTI

- 2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.
- 2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con parziali demolizioni e ricostruzioni (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e) e k), m) dell'art.11 delle presenti NTA).
- 2.3 Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo turistica potranno essere riconvertiti e/o ampliati in attività ricettive alberghiere con l'esclusione delle RTA ed in attività ricettive extralberghiere, limitatamente ad esercizi di affittacamere, sino al raggiungimento dell'indice edificabile di zona.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO PREVISTO

(N.B.: In viola il testo della variante non sostanziale riguardante le RTA e i posti auto per edifici complementari a destinazioni turistico-ricettive alberghiere presentata da altro professionista)

### Art. 54.4 - Norme speciali: Sottozona: Bd5\* - Champoluc

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI

1.1 È ammessa la realizzazione di nuove **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)** per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	1,00
Densità fondiaria Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
rapporto di copertura (mq/mq)	1/3 mq/mq
numero massimo di piani	n. 3 + sottotetto
Hmax	14,00 m (misurati da livello attuale del terreno e non dal terreno a sistemazione avvenuta)
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3 n.1
posti auto per ciascuna camera/u.abitativa per il personale	n. 0,50 <sup>(1)</sup>

NOTE:

<sup>(1)</sup> per strutture interamente destinate al personale

Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

Inoltre, è possibile realizzare alloggi e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella.

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura ~~di n. 1 posto auto coperto per camera del 70% in interrato e n. 0,3 posto auto per camera del 30% in superficie~~. I posti auto per le camere/unità abitative del personale possono essere realizzati indifferentemente in interrato o fuori terra. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Nei locali interrati potranno inoltre trovare collocazione ambienti e locali accessori all'attività alberghiera; gli stessi non saranno computati nelle superfici consentite dal rapporto edificabile. I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

Nel caso di piani interrati particolarmente estesi, al fine di garantire l'apporto di luce ed aria è consentita la realizzazione di pozzi di luce e cavedi di aerazione.

I locali interrati potranno essere accessibili da accesso carraio la cui rampa non sia alla vista più larga di 4,50 m. Il portone di ingresso alle autorimesse non potrà essere di dimensioni maggiori a m 4,00 x 3,30 di altezza, salvo diversa prescrizione imposta da norme di prevenzione incendi. Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale. ~~Previo parere favorevole della Soprintendenza, potranno essere autorizzate finiture diverse in funzione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.~~

1.2 Nella sottozona si stabilisce che la quota del terreno di impresa delle nuove costruzioni a carattere turistico ricettivo alberghiero debba essere superiore rispetto alla quota dell'argine esistente sul fronte del torrente Evancon e la costruzione dei volumi alberghieri dovrà risultare arretrata rispetto all'argine del torrente di almeno 10 m.

~~La quota di spicciato dell'edificio sarà determinata tenendo conto della media delle quote dell'argine del torrente Evancon misurate sulla proiezione dei muri perimetrali dell'edificio sul ciglio del torrente aggiungendo 1,00 m alla media così calcolata.~~ In ogni caso, la quota di spicciato degli edifici non potrà essere superiore a 70cm rispetto al terreno attuale in nessun punto del perimetro della costruzione e l'altezza massima del fabbricato (come definita dall'art. 15 del R.E.C.) verrà calcolata con riferimento al



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



**terreno sistemato.** I terreni circostanti dovranno essere debitamente raccordati al livello di spiccato del fabbricato in modo tale da costituire sulla sinistra orografica del torrente una sorta di argine irregolare **verso il torrente.**

**L'altezza massima dell'edificio verrà misurata dall'impresa del colmo più alto sino alla quota determinata come media delle quote esistenti sull'argine calcolata con i criteri sopra descritti.**

- 1.3 Previa verifica con le strutture regionali competenti in materia di turismo, all'interno dei volumi alberghieri possono essere realizzati locali accessori e di supporto all'offerta turistica tra cui anche locali commerciali (es: boutiques, noleggio sci, vendita di prodotti tipici, ecc.). Tali attività accessorie potranno essere gestite autonomamente ma non potranno essere alienate separatamente dalla struttura alberghiera di cui sono considerate strettamente pertinenti e per le stesse non saranno necessari posti auto aggiuntivi.
- 1.4 Nella sottozona sono inoltre ammesse, previa stipulazione di accordo di programma o di convenzione con l'Amministrazione Comunale, iniziative relative alla realizzazione di strutture **per usi ed attività di interesse generale** (lettera m), art.12 delle presenti NTA, pertinenti all'offerta turistica.

## 2. ATTIVITA' ESISTENTI

2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.

2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e) e k), m) dell'art.11 delle presenti NTA) **e ristrutturazione edilizia (come definita dalla normativa regionale vigente).**

- a. Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo turistica potranno essere riconvertiti e/o ampliati in attività ricettive alberghiere **con l'esclusione delle RTA** ed in attività ricettive extralberghiere, limitatamente ad esercizi di affittacamere, sino al raggiungimento dell'indice edificabile di zona.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO VIGENTE

### Art. 54.5 - Norme speciali - - Sottozone Bd6\* e Bd7\*: Les Villy

#### 1. ATTIVITA' ESISTENTI

- 1.1 È ammessa la realizzazione di nuove **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)** per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

destinazione ad attività ricettive alberghiere	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,70
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
Hmax	13,00 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura di n. 1 posto auto coperto per camera in interrato e n. 0,3 posto auto per camera in superficie. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Nei locali interrati potranno inoltre trovare collocazione ambienti e locali accessori all'attività alberghiera; gli stessi non saranno computati nelle superfici consentite dal rapporto edificabile. I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

Nel caso di piani interrati particolarmente estesi, al fine di garantire l'apporto di luce ed aria è consentita la realizzazione di pozzi di luce e cavedi di aerazione.

I locali interrati potranno essere accessibili da accesso carraio la cui rampa non sia alla vista più larga di 4,50 m. Il portone di ingresso alle autorimesse non potrà essere di dimensioni maggiori a m 4,00 x 3,30 di altezza, salvo diversa prescrizione imposta da norme di prevenzione incendi.

Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

- 1.2 Previa verifica con le strutture regionali competenti in materia di turismo, all'interno dei volumi alberghieri possono essere realizzati locali accessori e di supporto all'offerta turistica tra cui anche locali commerciali (es: boutiques, noleggio sci, vendita di prodotti tipici, ecc.). Tali attività accessorie potranno essere gestite autonomamente ma non potranno essere alienate separatamente dalla struttura alberghiera di cui sono considerate strettamente pertinenti e per le stesse non saranno necessari posti auto aggiuntivi.

#### 2. ATTIVITA' ESISTENTI

- 2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.
- 2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con parziali demolizioni e ricostruzioni (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e) e k), m) dell'art.11 delle presenti NTA).
- 2.3 Tutte le attività alberghiere, come definite al punto 3, art. 2 della L.R. 6 luglio 1984 n.33, e quindi escluse le RTA, che risultano esistenti alla data del 01.01.2008 possono essere oggetto di aumento volumetrico del 20%. Qualora la volumetria edificata e la volumetria in ampliamento pari al 20% salvo diverse disposizioni legislative vigenti del volume esistente non raggiungano l'indice stabilito per la sottozona, è consentito un ulteriore ampliamento fino al raggiungimento dell'indice stesso
- 2.4 Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo turistica potranno essere riconvertiti o ampliati in attività ricettive alberghiere con l'esclusione delle RTA ed in attività ricettive extralberghiere, limitatamente ad esercizi di affittacamere, sino al raggiungimento dell'indice edificabile di zona.

## TESTO PREVISTO



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## Art. 54.5 - Norme speciali - - Sottozone Bd6\* e Bd7\*: Les Villy

### 1. ATTIVITA' ESISTENTI

- 1.1 È ammessa la realizzazione di nuove **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)** per le quali si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,70
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
Hmax	13,00 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10,00 m
posti auto per ciascuna camera	<b>n. 1,3 n.1</b>
posti auto per ciascuna camera/u.abitativa per il personale	<b>n. 0,50 <sup>(1)</sup></b>

NOTE:  
<sup>(1)</sup> per strutture interamente destinate al personale

Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

Inoltre è possibile realizzare alloggio e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella.

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura ~~di n. 1 posto auto coperto per camera del 70% in interrato e n. 0,3 posto auto per camera del 30% in superficie~~. I posti auto per le camere/unità abitative del personale possono ~~essere realizzati indifferentemente in interrato o fuori terra~~. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Nei locali interrati potranno inoltre trovare collocazione ambienti e locali accessori all'attività alberghiera; gli stessi non saranno computati nelle superfici consentite dal rapporto edificabile. I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

Nel caso di piani interrati particolarmente estesi, al fine di garantire l'apporto di luce ed aria è consentita la realizzazione di pozzi di luce e cavedi di aerazione.

I locali interrati potranno essere accessibili da accesso carraio la cui rampa non sia alla vista più larga di 4,50 m. Il portone di ingresso alle autorimesse non potrà essere di dimensioni maggiori a m 4,00 x 3,30 di altezza, salvo diversa prescrizione imposta da norme di prevenzione incendi. Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

- 1.2 Previa verifica con le strutture regionali competenti in materia di turismo, all'interno dei volumi alberghieri possono essere realizzati locali accessori e di supporto all'offerta turistica tra cui anche locali commerciali (es: boutiques, noleggio sci, vendita di prodotti tipici, ecc.). Tali attività accessorie potranno essere gestite autonomamente ma non potranno essere alienate separatamente dalla struttura alberghiera di cui sono considerate strettamente pertinenti e per le stesse non saranno necessari posti auto aggiuntivi.

### 2. ATTIVITA' ESISTENTI

- 2.1 Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona.
- 2.2 Sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con parziali demolizioni e ricostruzioni (di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d), e) e k), m) dell'art.11 delle presenti NTA).
- 2.3 Tutte le attività alberghiere, come definite ~~al punto 3, art. 2 della~~ dalla L.R. 6 luglio 1984 n.33, ~~e quindi escluse le RTA~~, che risultano esistenti alla data del 01.01.2008 possono essere oggetto di aumento



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



volumetrico del 20%. Qualora la volumetria edificata e la volumetria in ampliamento pari al 20% salvo diverse disposizioni legislative vigenti del volume esistente non raggiungano l'indice stabilito per la sottozona, è consentito un ulteriore ampliamento fino al raggiungimento dell'indice stesso

- 2.4 Eventuali volumi esistenti a destinazione diversa da quella ricettivo turistica potranno essere riconvertiti o ampliati in attività ricettive alberghiere ~~con l'esclusione delle RTA~~ ed in attività ricettive extralberghiere, limitatamente ad esercizi di affittacamere, sino al raggiungimento dell'indice edificabile di zona.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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

**TESTO VIGENTE****Art. 54.7 - Norma speciale- Sottozona Bd9\* Pracharbon**

1. La sottozona Bd9\* è esclusivamente destinata ad accogliere un'area attrezzata per i mezzi autonomi di pernottamento (tende, camper, roulotte, autocaravan ecc.), secondo le disposizioni di cui alla Legge regionale 24 giugno 2002 n. 8 "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto e norme in materia di turismo itinerante" e successive modifiche ed integrazioni.
2. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di attrezzature tecnologiche necessarie alla dotazione di servizi primari legati alla gestione del campeggio nonché di strutture di supporto all'attività quali: uffici reception e direzione, magazzini, market, servizi igienici e lavanderie comuni, locali di ricreazione, locali destinati alla somministrazione di cibi e bevande in genere, attraverso l'eventuale ampliamento delle superfici esistenti per un massimo del 20%.
3. E' ammessa, previa stipulazione di accordo di programma con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di strutture di interesse generale, pertinenti all'offerta turistica.

**4. ATTIVITA' ESISTENTI**

Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona alla data del 01.01.2008.

Gli attuali volumi esistenti nella sottozona possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interna, esterna e totale con parziali demolizioni e ricostruzioni (rispettivamente lettere a), b), c), d), e) e k) art. 11 delle presenti NTA) anche con cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione ricettiva alberghiera (con l'eccezione delle RTA) ed extralberghiera (limitatamente agli esercizi di affittacamere di cui alla L.R. 11/1996 e s.m.i.).



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO PREVISTO

### Art. 54.7 - Norma speciale- Sottozona Bd9\* Pracharbon

1. La sottozona Bd9\* è esclusivamente destinata ad accogliere un'area attrezzata per i mezzi autonomi di pernottamento (tende, camper, roulotte, autocaravan ecc.), secondo le disposizioni di cui alla Legge regionale 24 giugno 2002 n. 8 "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto e norme in materia di turismo itinerante" e successive modifiche ed integrazioni.
2. È ammessa esclusivamente la realizzazione di attrezzature tecnologiche necessarie alla dotazione di servizi primari legati alla gestione del campeggio nonché di strutture di supporto all'attività quali: uffici reception e direzione, magazzini, market, servizi igienici e lavanderie comuni, locali di ricreazione, locali destinati alla somministrazione di cibi e bevande in genere, attraverso l'eventuale ampliamento delle superfici esistenti per un massimo del 20%.
3. È ammessa, previa stipulazione di accordo di programma con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di strutture di interesse generale, pertinenti all'offerta turistica.

#### 4. ATTIVITA' ESISTENTI

Sono fatte salve tutte le attività in essere in zona alla data del 01.01.2008.

Gli attuali volumi esistenti nella sottozona possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interna, esterna e totale con parziali demolizioni e ricostruzioni (rispettivamente lettere a), b), c), d), e) e k) art. 11 delle presenti NTA) anche con cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione ricettiva alberghiera (~~con l'ecezione delle RTA~~) ed extralberghiera (limitatamente agli esercizi di affittacamere di cui alla L.R. 11/1996 e s.m.i.).



ARCHITETTO  
Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO VIGENTE

### Art. 55.1 - Norme speciali - Sottozona Be1\* - Antagnod

1. Nella sottozona Be1\* - interessata da un progetto di ricomposizione fondiaria che coinvolge anche le sottozona Eh23 e Fb1 – non è consentita la realizzazione degli interventi di nuova edificazione previsti nella sottozona stessa fino al perfezionamento della ricomposizione che si ritiene avvenuta con il relativo atto di chiusura. La nuova edificazione è altresì vietata nelle aree interessate dalla pista di sci alpino e, fino ad una diversa localizzazione della medesima, si applicano le disposizioni relative alle aree sciabili di cui all'art. 34.

#### 2 - NUOVA EDIFICAZIONE

- 2.1 Nella sottozona Be1\* sono ammesse nuove costruzioni ad uso **residenziale permanente e principale** (lettera d) art.12 delle presenti NTA), nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

<b>destinazione a residenza permanente e principale (1a casa)</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)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10,00 m
posti auto per ciascuna unità immobiliare	n 2 - coperti
Sur minimo per UR	38,00 mq
Sur massimo per UR	120,00 mq

Le costruzioni potranno essere realizzate o ampliate a condizione che:

- nessuno dei componenti del nucleo familiare sia proprietario a titolo esclusivo di altre unità abitative residenziali nel comune;
- almeno uno dei componenti del nucleo familiare risieda stabilmente nel comune da almeno 5 anni.

Nel caso di convenzioni per la realizzazione di prima casa ancora in essere è possibile, nel rispetto degli indici di zona, l'ampliamento dell'esistente fino al raggiungimento per ogni unità immobiliare di una superficie utile abitabile totale pari a 120 mq.

È ammessa la realizzazione di prima casa, o l'ampliamento dell'esistente, con i limiti fissati dagli indici di zona, anche nel caso in cui uno o più componenti del nucleo familiare possieda nel territorio comunale a titolo esclusivo un'unità abitativa residenziale con caratteristiche inferiori ai parametri individuati nella seguente tabella:

<b>n. componenti nucleo familiare</b>	<b>Su in mq</b>
1 persona	33
2 persone	43
3 persone	60
4 persona	75
oltre, per ogni persona in più	+ 10

I titolari di una concessione per prima casa rilasciata a seguito di convenzione potranno avanzare nuova richiesta di edificazione per prima abitazione solo alla scadenza di 30 anni dalla concessione originaria. Per i primi vent'anni le abitazioni concessionate come "prima casa" non potranno mutare di destinazione d'uso.

Le prime case non potranno inoltre essere alienate nei primi venti anni se non a soggetti aventi i medesimi requisiti degli aventi diritto o affittata a persone non residenti nel Comune di Ayas.

In caso di dimostrata e grave necessità, previo parere favorevole del Consiglio Comunale sarà possibile una deroga alla convenzione in essere.

Le **autorimesse relative alle abitazioni principali** dovranno recare alla vista un accesso carribile della larghezza netta non superiore a 4,00 m e con portone delle dimensioni massime nette di 3,50 m di larghezza e 3,00 m di altezza.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

Le nuove costruzioni residenziali non potranno superare, per ogni corpo di fabbrica, il volume massimo di 800 mc.

Tra le destinazioni dei locali all'interno delle unità abitative permanenti sono ammessi, in aggiunta alla Sur massima per UR, spazi destinati ad uffici purché gli stessi non superino i 20 mq.

2.2 Nella sottozona Be1 è possibile la realizzazione di locali accessori interrati (depositi, cantine, centrali termiche, ecc...), entro e fuori sagoma, anche non in aderenza di edifici esistenti, e di **autorimesse interrate anche non di pertinenza di abitazioni principali**. Le autorimesse di cui trattasi dovranno recare alla vista un unico accesso carrabile della larghezza non superiore a m 4,50 e con portone delle dimensioni massime nette di m 4,00 di larghezza e m 2,40 di altezza.

Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

Le autorimesse non pertinenziali dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- vengano realizzati in lotti serviti da viabilità pubblica o privata;
- siano interrate sfruttando l'andamento naturale dei terreni o, su terreni inclinati, con rimodellamenti e reinterri massimi di 0,70 m;
- abbiano capacità di parcheggio non inferiore a 8 posti auto.

I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

2.3 Nella sottozona Be1 sono inoltre ammesse altre destinazioni d'uso quali: **attività artigianali, commerciali (ivi compresi gli uffici) e ricettive** (rispettivamente lettere e), f), g) art.12 delle presenti NTA), che 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.

I parametri edilizio -urbanistici per le destinazioni sopraindicate sono i seguenti:

<b>destinazione ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale</b>	
<b>destinazione ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,40
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
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sur

È possibile ricavare delle unità immobiliari residenziali di pertinenza delle attività artigianali e commerciali per una Sur massima di 120 mq. Tali unità immobiliari costituiscono parte integrante dell'attività artigianale e commerciale e pertanto non sono alienabili separatamente.

2.4 Per quanto riguarda le **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)** si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere</b>	
Densità fondiaria I (mq Sur \mq Sf)	0,40
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
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	n. 1,3

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura di n. 1 posto auto coperto per camera in interrato e n. 0,3 posto auto per camera in superficie. I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Per quanto concerne i volumi alberghieri per loro natura di grandi dimensioni questi dovranno inserirsi il più possibile nel tessuto residenziale di sottozona, e come tali gli eventuali alberghi dovranno essere concepiti come insieme di più volumi articolati, evitando soluzioni monolitiche ed impattanti.

Su tutte le nuove edificazioni i riporti di terra sono ammessi limitatamente al livellamento funzionale dell'area di pertinenza degli edifici e non potranno superare m 0,80 di dislivello tra le quote del terreno originali e la sistemazione definitiva.

Tutti i nuovi volumi a destinazione attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA) saranno autorizzati previa stipula di convenzione con il Comune nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale da intendersi riferito alle destinazioni d'uso compatibili e ammesse nella zona.

### 3- VOLUMI ESISTENTI

3.1 Gli attuali volumi esistenti nella sottozona Be1 possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interna, esterna e totale (rispettivamente lettere a), b), c), d), e) art. 11 delle presenti NTA) anche con cambio di destinazione d'uso a favore delle destinazioni: a residenza permanente e principale e temporanea, ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale (ivi compresi gli uffici), ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale, ad attività ricettive alberghiere ed extralberghiere.

3.2 Nella sottozona Be1 è inoltre consentita la demolizione totale e la successiva ricostruzione di edifici esistenti, anche senza il rispetto del sedime originario, purché siano soddisfatti i seguenti requisiti:

- il volume del corpo di fabbrica o la somma volumetrica dei corpi di fabbrica ricostruiti non superi il volume originario dell'edificio;
- la ricostruzione avvenga sul medesimo lotto o mappale in cui giace il volume originario.

Le operazioni di demolizione e ricostruzione attuate secondo tale procedura non comportano alcuna verifica in ordine agli equilibri funzionali.

3.3 Sono recuperabili come abitazione permanente o principale o temporanea (lettere d) e dbis) art.12 delle presenti NTA) i sottotetti dei volumi esistenti alla data di approvazione della presente variante al PRG che presentano caratteristiche igienico sanitarie adeguate. Il recupero deve avvenire entro la sagoma esistente. I volumi dei sottotetti possono essere utilizzati da unità abitative esistenti. Il rilascio della concessione edilizia relativa al recupero dei sottotetti non è subordinato alla verifica degli equilibri funzionali, mentre le superfici delle abitazioni così trasformate verranno inserite nei calcoli relativi alle quantità edilizie di cui agli equilibri funzionali stessi.

3.4 Sono altresì ammessi ampliamenti di volume per immobili ricettivo alberghieri di cui all'art. 2, terzo comma della L.R. 33/84 ed extra alberghieri, ad esclusione delle CAV, sino ad un massimo del 20% del volume esistente al 01.01.2008, salvo diverse disposizioni legislative vigenti, anche qualora questo comporti il superamento dell'indice di zona stabilito al comma 1.4 del precedente punto 1.

Per immobili ricettivo alberghieri si intendono immobili che, se in esercizio, abbiano ottenuto la classificazione regionale e l'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività, e se non in esercizio, seppur chiusi, abbiano mantenuto la destinazione d'uso.

L'aumento volumetrico sarà autorizzato, previa stipula di convenzione con il Comune, nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale.

3.5 Nel caso di interventi che comportino l'aumento di unità immobiliari la concessione edilizia è subordinata al possesso di n. 1 posto auto coperto oppure scoperto aggiuntivo per ogni nuova unità immobiliare. I nuovi posti auto possono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea del fabbricato di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di m 200, nel caso si confinasse con una sottozona diversa.





3.6 È permessa la nuova costruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il potenziamento delle reti acquedottistiche, fognarie, elettriche, telefoniche, per la comunicazione radiotelevisiva o simili. Gli impianti di teletrasmissione devono essere localizzati in modo da non incidere negativamente con le componenti strutturali del paesaggio di cui all'art. 21 delle presenti NTA.

3.7 È permessa la posa in opera di nuove recinzioni, a condizione che sia rispettata la tipologia prevalente nella sottozona omogenea.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO PREVISTO

### Art. 55.1 - Norme speciali - Sottozona Be1\* - Antagnod

1. Nella sottozona Be1\* - interessata da un progetto di ricomposizione fondiaria che coinvolge anche le sottozona Eh23 e Fb1 - non è consentita la realizzazione degli interventi di nuova edificazione previsti nella sottozona stessa fino al perfezionamento della ricomposizione che si ritiene avvenuta con il relativo atto di chiusura. La nuova edificazione è altresì vietata nelle aree interessate dalla pista di sci alpino e, fino ad una diversa localizzazione della medesima, si applicano le disposizioni relative alle aree sciabili di cui all'art. 34.

#### 2 - NUOVA EDIFICAZIONE

- 2.1 Nella sottozona Be1\* sono ammesse nuove costruzioni ad uso **residenziale permanente e principale** (lettera d) art.12 delle presenti NTA), nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

<b>destinazione a residenza permanente e principale (1a casa)</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)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10,00 m
posti auto per ciascuna unità immobiliare	n 2 - coperti
Sur minimo per UR	38,00 mq
Sur massimo per UR	120,00 mq

Le costruzioni potranno essere realizzate o ampliate a condizione che:

- nessuno dei componenti del nucleo familiare sia proprietario a titolo esclusivo di altre unità abitative residenziali nel comune;
- almeno uno dei componenti del nucleo familiare risieda stabilmente nel comune da almeno 5 anni.

Nel caso di convenzioni per la realizzazione di prima casa ancora in essere è possibile, nel rispetto degli indici di zona, l'ampliamento dell'esistente fino al raggiungimento per ogni unità immobiliare di una superficie utile abitabile totale pari a 120 mq.

È ammessa la realizzazione di prima casa, o l'ampliamento dell'esistente, con i limiti fissati dagli indici di zona, anche nel caso in cui uno o più componenti del nucleo familiare possieda nel territorio comunale a titolo esclusivo un'unità abitativa residenziale con caratteristiche inferiori ai parametri individuati nella seguente tabella:

<b>n. componenti nucleo familiare</b>	<b>Su in mq</b>
1 persona	33
2 persone	43
3 persone	60
4 persona	75
oltre, per ogni persona in più	+ 10

I titolari di una concessione per prima casa rilasciata a seguito di convenzione potranno avanzare nuova richiesta di edificazione per prima abitazione solo alla scadenza di 30 anni dalla concessione originaria. Per i primi vent'anni le abitazioni concesse come "prima casa" non potranno mutare di destinazione d'uso.

Le prime case non potranno inoltre essere alienate nei primi venti anni se non a soggetti aventi i medesimi requisiti degli aventi diritto o affittata a persone non residenti nel Comune di Ayas.

In caso di dimostrata e grave necessità, previo parere favorevole del Consiglio Comunale sarà possibile una deroga alla convenzione in essere.

Le **autorimesse relative alle abitazioni principali** dovranno recare alla vista un accesso carribile della larghezza netta non superiore a 4,00 m e con portone delle dimensioni massime nette di 3,50 m di larghezza e 3,00 m di altezza.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

Le nuove costruzioni residenziali non potranno superare, per ogni corpo di fabbrica, il volume massimo di 800 mc.

Tra le destinazioni dei locali all'interno delle unità abitative permanenti sono ammessi, in aggiunta alla Sur massima per UR, spazi destinati ad uffici purché gli stessi non superino i 20 mq.

2.2 Nella sottozona Be1 è possibile la realizzazione di locali accessori interrati (depositi, cantine, centrali termiche, ecc...), entro e fuori sagoma, anche non in aderenza di edifici esistenti, e di **autorimesse interrate anche non di pertinenza di abitazioni principali**. Le autorimesse di cui trattasi dovranno recare alla vista un unico accesso carrabile della larghezza non superiore a m 4,50 e con portone delle dimensioni massime nette di m 4,00 di larghezza e m 2,40 di altezza.

Eventuali muri laterali di contenimento dell'accesso carraio realizzati in cemento armato dovranno inserirsi nel terreno e dovranno recare alla vista una finitura in pietra naturale.

Le autorimesse non pertinenziali dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- vengano realizzati in lotti serviti da viabilità pubblica o privata;
- siano interrate sfruttando l'andamento naturale dei terreni o, su terreni inclinati, con rimodellamenti e reinterri massimi di 0,70 m;
- abbiano capacità di parcheggio non inferiore a 8 posti auto.

I locali interrati potranno occupare l'intera superficie del lotto.

2.3 Nella sottozona Be1 sono inoltre ammesse altre destinazioni d'uso quali: **attività artigianali, commerciali (ivi compresi gli uffici) e ricettive** (rispettivamente lettere e), f), g) art.12 delle presenti NTA), che 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.

I parametri edilizio -urbanistici per le destinazioni sopraindicate sono i seguenti:

<b>destinazione ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale</b>	
<b>destinazione ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale</b>	
Densità fondata I (mq Sur \mq Sf)	0,40
Densità fondata Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
rapporto di copertura (mq/mq)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto scoperti/coperti	1/15 n/mq Sur

È possibile ricavare delle unità immobiliari residenziali di pertinenza delle attività artigianali e commerciali per una Sur massima di 120 mq. Tali unità immobiliari costituiscono parte integrante dell'attività artigianale e commerciale e pertanto non sono alienabili separatamente.

2.4 Per quanto riguarda le **attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA)** si rispetteranno i seguenti indici:

<b>destinazione ad attività ricettive alberghiere</b>	
Densità fondata I (mq Sur \mq Sf)	0,40
Densità fondata Inr (mq Snr fuori terra \mq Sf)	0,14
rapporto di copertura (mq/mq)	1/3
numero massimo di piani	n. 2 + sottotetto
Hmax	9,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima tra i fabbricati	10.00 m
posti auto per ciascuna camera	<b>n. 1,3 n. 1</b>
posti auto per ciascuna camera/u.abitativa per il personale	<b>n. 0,50</b>
NOTE:	
(1)	per strutture interamente destinate al personale



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



Per ogni attività ricettiva-alberghiera ed extralberghiera (con esclusione RTA- lettera g2) art 12 NTA), comunque sempre nel rispetto degli indici di tabella, è possibile realizzare un alloggio del conduttore o del custode di superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

Inoltre è possibile realizzare alloggio e/o camere per i dipendenti nel rispetto degli indici di tabella.

I posti auto devono essere realizzati prioritariamente in interrato; in alternativa, potranno essere realizzati nella misura ~~di n. 1 posto auto coperto per camera del 70% in interrato e n. 0,3 posto auto per camera del 30% in superficie. I posti auto per le camere/unità abitative del personale possono essere realizzati indifferentemente in interrato o fuori terra.~~ I posti auto in superficie devono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea dell'edificio di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di 200 m in una limitrofa sottozona di tipo "B".

Per quanto concerne i volumi alberghieri per loro natura di grandi dimensioni questi dovranno inserirsi il più possibile nel tessuto residenziale di sottozona, e come tali gli eventuali alberghi dovranno essere concepiti come insieme di più volumi articolati, evitando soluzioni monolitiche ed impattanti.

Su tutte le nuove edificazioni i riporti di terra sono ammessi limitatamente al livellamento funzionale dell'area di pertinenza degli edifici e non potranno superare m 0,80 di dislivello tra le quote del terreno originali e la sistemazione definitiva.

Tutti i nuovi volumi a destinazione attività ricettive alberghiere (con l'esclusione delle RTA) saranno autorizzati previa stipula di convenzione con il Comune nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale da intendersi riferito alle destinazioni d'uso compatibili e ammesse nella zona.

### 3- VOLUMI ESISTENTI

3.1 Gli attuali volumi esistenti nella sottozona Be1 possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interna, esterna e totale (rispettivamente lettere a), b), c), d), e) art. 11 delle presenti NTA) anche con cambio di destinazione d'uso a favore delle destinazioni: a residenza permanente e principale e temporanea, ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale (ivi compresi gli uffici), ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale, ad attività ricettive alberghiere ed extralberghiere.

3.2 Nella sottozona Be1 è inoltre consentita la demolizione totale e la successiva ricostruzione di edifici esistenti, anche senza il rispetto del sedime originario, purché siano soddisfatti i seguenti requisiti:

- il volume del corpo di fabbrica o la somma volumetrica dei corpi di fabbrica ricostruiti non superi il volume originario dell'edificio;
- la ricostruzione avvenga sul medesimo lotto o mappale in cui giace il volume originario.

Le operazioni di demolizione e ricostruzione attuate secondo tale procedura non comportano alcuna verifica in ordine agli equilibri funzionali.

3.3 Sono recuperabili come abitazione permanente o principale o temporanea (lettere d) e dbis) art.12 delle presenti NTA) i sottotetti dei volumi esistenti alla data di approvazione della presente variante al PRG che presentano caratteristiche igienico sanitarie adeguate. Il recupero deve avvenire entro la sagoma esistente. I volumi dei sottotetti possono essere utilizzati da unità abitative esistenti. Il rilascio della concessione edilizia relativa al recupero dei sottotetti non è subordinato alla verifica degli equilibri funzionali, mentre le superfici delle abitazioni così trasformate verranno inserite nei calcoli relativi alle quantità edilizie di cui agli equilibri funzionali stessi.

3.4 Sono altresì ammessi ampliamenti di volume per immobili ricettivo alberghieri di cui all'art. 2, ~~terzo comma~~ della L.R. 33/84 ed extra alberghieri, ad esclusione delle CAV, sino ad un massimo del 20% del volume esistente al 01.01.2008, salvo diverse disposizioni legislative vigenti, anche qualora questo comporti il superamento dell'indice di zona stabilito al comma 1.4 del precedente punto 1.

Per immobili ricettivo alberghieri si intendono immobili che, se in esercizio, abbiano ottenuto la classificazione regionale e l'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività, e se non in esercizio, seppur chiusi, abbiano mantenuto la destinazione d'uso.



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



L'aumento volumetrico sarà autorizzato, previa stipula di convenzione con il Comune, nella quale sarà inserito vincolo di destinazione d'uso ventennale.

- 3.5 Nel caso di interventi che comportino l'aumento di unità immobiliari la concessione edilizia è subordinata al possesso di n. 1 posto auto coperto oppure scoperto aggiuntivo per ogni nuova unità immobiliare. I nuovi posti auto possono essere realizzati all'interno della stessa sottozona omogenea del fabbricato di cui sono pertinenza o ad una distanza massima di m 200, nel caso si confinasse con una sottozona diversa.
- 3.6 È permessa la nuova costruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il potenziamento delle reti acquedottistiche, fognarie, elettriche, telefoniche, per la comunicazione radiotelevisiva o simili. Gli impianti di teletrasmissione devono essere localizzati in modo da non incidere negativamente con le componenti strutturali del paesaggio di cui all'art. 21 delle presenti NTA.
- 3.7 È permessa la posa in opera di nuove recinzioni, a condizione che sia rispettata la tipologia prevalente nella sottozona omogenea.



ARCHITETTO

Architetto Claudia Garzena  
Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO VIGENTE

### Art. 72 - Case sparse

1. Gli edifici preesistenti sparsi nel territorio del Comune aventi, alla data di approvazione della presente variante al PRG, destinazione in contrasto con quella della zona in cui sono ubicati, sempreché non si tratti di destinazioni che implichino attività nocive o pericolose, possono conservare la destinazione in atto e su di essi possono essere eseguite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo secondo le specificazioni di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 26 luglio 1999 n. 2515 e s.m.i.
2. Al fine di favorire la conservazione ed il recupero delle case sparse situate all'esterno delle zone residenziali (A, B e C.), e compatibilmente con la presenza di eventuali ambiti inedificabili, è ammessa la trasformazione della destinazione d'uso dei volumi originari ancorché solo parzialmente abitativi o non abitativi, nelle seguenti destinazioni: abitativa principale e temporanea, alberghiera con esclusione delle RTA ed extralberghiera, commerciale. Le specifiche norme di zona determineranno puntualmente le destinazioni ammesse ed i relativi parametri edilizi.
3. I fabbricati sparsi esterni alle sottozone di tipo A costruiti in data anteriore al 1945, ad esclusione di quelli in uso per attività agro-silvo-pastorali, quali mayen e alpeggi, nelle more della classificazione operata ai sensi di legge ed ai fini dell'applicazione della relativa disciplina degli usi e degli interventi, sono equiparati agli edifici di pregio storico culturale architettonico, ambientale, e conseguentemente su di essi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, eccezion fatta per i fabbricati adibiti a residenza permanente per i quali si rimanda al successivo comma 9, e sono sottoposti alle disposizioni in materia di beni culturali.
4. La possibilità del recupero è estesa anche agli edifici che si presentano fortemente danneggiati o diroccati mediante l'esecuzione delle opere necessarie secondo le procedure ed i criteri di cui all'art. 52 della L.R. 11/98, fatte salve le determinazioni delle competenti strutture regionali in materia di tutela dei beni paesaggistici e architettonici, ove necessario.
5. In ogni caso le opere di recupero dovranno conservare o ripristinare, se alterati, i valori architettonici e ambientali degli agglomerati rurali e delle case sparse.
6. Gli edifici rascard sono considerati di interesse documentario anche in assenza di catalogazione e, come tali, sono soggetti alle disposizioni in materia di beni culturali, con specifico riferimento ai contenuti della parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.
7. Nel recupero dei volumi di cui al presente articolo, le infrastrutture a rete dovranno essere adeguatamente dimensionate per sopportare i carichi antropici derivanti dagli interventi stessi, con esclusione della strada di accesso, qualora la viabilità pubblica o privata, esistente al momento della richiesta, risulti a distanza inferiore di 50 metri
8. Il Comune verifica, di volta in volta, gli equilibri funzionali delle diverse destinazioni d'uso derivanti dal recupero delle case sparse
9. Nel caso di edifici sparsi destinati ad abitazione principale, sarà possibile effettuare interventi di ampliamento delle consistenze qualora, in assenza di soluzioni alternative e sempre compatibilmente con le verifiche di eventuali vincoli o diritti preesistenti, tali ampliamenti vengano giustificati da effettive necessità del nucleo familiare. In tal caso per quantificare l'ampliamento ammesso si dovrà fare riferimento ai minimi requisiti di superficie abitabile già richiesti per le zone Ba secondo la seguente tabella:

<b>n. componenti nucleo familiare</b>	<b>Su in mq</b>
1 persona	33
2 persone	43
3 persone	60
4 persona	75
oltre, per ogni persona in più	+ 10



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



## TESTO PREVISTO

### Art. 72 - Case sparse

1. Gli edifici preesistenti sparsi nel territorio del Comune aventi, alla data di approvazione della presente variante al PRG, destinazione in contrasto con quella della zona in cui sono ubicati, sempreché non si tratti di destinazioni che implichino attività nocive o pericolose, possono conservare la destinazione in atto e su di essi possono essere eseguite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo secondo le specificazioni di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 26 luglio 1999 n. 2515 e s.m.i.
2. Al fine di favorire la conservazione ed il recupero delle case sparse situate all'esterno delle zone residenziali (A, B e C.), e compatibilmente con la presenza di eventuali ambiti inedificabili, è ammessa la trasformazione della destinazione d'uso dei volumi originari ancorché solo parzialmente abitativi o non abitativi, nelle seguenti destinazioni: abitativa principale e temporanea, alberghiera ~~con esclusione delle RTA~~ ed extralberghiera, commerciale. Le specifiche norme di zona determineranno puntualmente le destinazioni ammesse ed i relativi parametri edilizi.
3. ~~I fabbricati sparsi esterni alle sottozone di tipo A costruiti in data anteriore al 1945, ad esclusione di quelli in uso per attività agro-silvo-pastorali, quali mayen e alpeghi, nelle more della classificazione operata ai sensi di legge ed ai fini dell'applicazione della relativa disciplina degli usi e degli interventi, sono equiparati agli edifici di pregio storico-culturale-architettonico, ambientale, e conseguentemente su di essi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, eccezion fatta per i fabbricati adibiti a residenza permanente per i quali si rimanda al successivo comma 9, e sono sottoposti alle disposizioni in materia di beni culturali.~~
3. Nelle more della puntuale classificazione dei fabbricati esterni alle sottozone di tipo A, prevista all'art. 21 delle presenti norme, sugli edifici ubicati in qualsiasi altra zona di piano e costruiti in data anteriore al 1945 (con esclusione di quelli in uso per attività agro-silvo-pastorali, quali mayen e alpeghi) si applicano le seguenti disposizioni:
  - a. sono **monumento** (cat. A) tutti i beni sparsi, integri o diroccati per i quali siano chiaramente desumibili le caratteristiche peculiari dei beni da classificare monumento in base alle norme vigenti quali:
    - castelli, torri, cinte murarie e case forti e fortificazioni;
    - reperti archeologici;
    - ponti antichi e strutture viarie antiche;
    - edifici di culto ed edifici funzionalmente connessi;
    - edifici la cui edificazione risalga ad oltre 70 anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti;
  - b. sono **documento** tutti i beni sparsi, integri (cat. B) o diroccati (cat. DB) per i quali siano chiaramente desumibili le caratteristiche peculiari dei beni da classificare documento in base alle norme vigenti quali:
    - rascard, grenier;
    - edifici e manufatti comunitari (forni, torchi, macine, mulini, latterie, scuole, fontanili e lavatoi);
    - edifici produttivi e connessi alle attività produttive (segherie, forge, edifici di tipo industriale, miniere ed edifici o manufatti correlati all'attività estrattiva, centrali idroelettriche, stazioni ferroviarie e loro pertinenze, case cantoniere);
    - edifici o complessi di edifici che hanno svolto o ospitato, nel passato, particolari funzioni di tipo turistico (es. alberghi e ville di inizio XX secolo), rappresentativo, politico, sociale, militare e connessi a particolari momenti o eventi storici;
  - c. sono edifici **di pregio storico, culturale, architettonico e ambientale**, integri (cat. C) o diroccati (cat. DC) ai sensi della normativa regionale tutti i fabbricati sparsi, integri o diroccati, esterni alle sottozone di tipo "A", collocati in qualsiasi altra zona di piano, realizzati antecedentemente al 1945 e che non siano tra quelli individuati alle precedenti lettere a) e b).

I fabbricati di cui alle precedenti lettere a) e b) sono cautelativamente tutelati e qualsiasi intervento deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza regionale per i beni culturali ai sensi dell'art. 8 della L.R. 56/1983. Per i medesimi trovano applicazione le disposizioni della legislazione regionale per



Architetto Claudia Garzena

Località La Grange 5, 11010 Saint-Pierre (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



quanto attiene le norme di integrazione alle vigenti disposizioni statali in materia di altezza minima e di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione.

Per gli edifici considerati di pregio storico-architettonico di cui alla lettera c), si applicano le disposizioni della legislazione regionale per quanto attiene le norme di integrazione alle vigenti disposizioni statali in materia di altezza minima e di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione. Per tali edifici la valutazione degli interventi ammessi in termini di tutela spetta alla sola amministrazione comunale o, nel caso in cui il fabbricato ricadesse in un ambito sottoposto a vincolo paesaggistico o vi fosse la necessità di ottenere un parere in applicazione di specifiche leggi regionali, si deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza regionale per i beni culturali – Struttura patrimonio paesaggistico e architettonico.

Sugli edifici di cui al presente comma sono ammessi gli interventi di seguito indicati:

- fabbricati di cui alle lettere a) e b): manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- fabbricati di cui alla lettera c): manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione è ammessa con le limitazioni di cui ai paragrafi successivi;
- fabbricati diroccati assimilabili a documento (DB): manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ricostruzione nel rispetto delle preesistenze dimostrate con le modalità disciplinate dalle norme regionali – per tali beni l'esecuzione degli interventi dovrà ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza regionale per i beni culturali;
- fabbricati diroccati assimilabili a edifici di pregio (DC): manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con le limitazioni di cui ai paragrafi successivi, nonché interventi di ricostruzione nel rispetto delle preesistenze dimostrate con le modalità disciplinate dalle norme regionali.

Gli interventi di ristrutturazione degli edifici di cui alla lettera c), devono tendere a:

- eliminare gli usi impropri o degradanti;
- rimuovere gli eventuali elementi di contrasto;
- favorire forme di utilizzazione e fruizione coerenti con la natura e il significato originario dei beni;
- ridurre al minimo le possibilità di modificazione fisica delle strutture e dei relativi dintorni (ivi comprese le aree di sosta e le vie d'accesso);
- migliorare la fruibilità sociale e la leggibilità nell'ambito del contesto;
- interessare gli edifici nella loro interezza o porzioni di edifici estese dalle fondazioni al tetto, in ordine, quantomeno, ai prospetti principali o visibili da suolo pubblico;
- salvaguardare le specifiche caratteristiche tipologico-architettoniche;
- destinare gli organismi edilizi ad usi ed attività compatibili con le esigenze di tutela delle loro caratteristiche tipologico-architettoniche;
- conservare e integrare, senza falsificazione delle parti mancanti, gli elementi tipologici caratteristici e di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, ecc.);
- non demolire i seguenti elementi architettonici di pregio:
  - volte e orizzontamenti lignei di particolare fattura;
  - collegamenti verticali interni in pietra (scale a chiocciola o altre di fattura pregevole);
  - forni e le macine ad uso privato;
  - atrii, androni e/o le aree comuni;
  - teste di camino e cappe/focolari interni di particolare rilevanza e pregio;
  - orditura primaria della copertura qualora questa sia recuperabile e presenti elementi con iscrizioni o capriate;
  - qualsiasi altro elemento di particolare pregio che emerga in fase di rilievo.

Negli interventi di ristrutturazione degli edifici di cui alla lettera c) è ammessa la possibilità di ampliamento planivolumetrico solo se questa è consentita nelle specifiche tabelle di sottozona, fatte salve diverse disposizioni della Soprintendenza regionale per i beni culturali – Struttura patrimonio paesaggistico e architettonico, per le aree paesaggisticamente vincolate.

Gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi, esposti o non alla pubblica vista, presenti sui fabbricati indicati alle precedenti lettere a), b) e c) sono tutelati per





legge ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. 42/2004 e sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 50 del medesimo decreto. Eventuali interventi sugli stessi devono ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza regionale per i beni culturali.

Sui beni di cui al presente comma sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle specifiche sottozone di appartenenza o comunque quelle in atto.

4. ~~La possibilità del recupero è estesa anche agli edifici che si presentano fortemente danneggiati o direcati mediante l'esecuzione delle opere necessarie secondo le procedure ed i criteri di cui all'art. 52 della L.R. 11/98, fatte salve le determinazioni delle competenti strutture regionali in materia di tutela dei beni paesaggistici e architettonici, ove necessario.~~
4. Sui ruderi di fabbricati realizzati antecedentemente al 1945 presenti in aree esterne alle sottozone di tipo A e B si dovrà intervenire con le modalità previste per le analoghe strutture nelle sottozone di tipo A secondo le procedure ed i criteri di cui all'art. 52 della L.R. 11/98. Non è ammesso il recupero in aree soggette a calamità naturali o inedificabili per altri vincoli di legge. Sui ruderi di fabbricati realizzati antecedentemente al 1945 ubicati nelle sottozone di tipo B si dovrà intervenire con le modalità specifiche della sottozona di appartenenza. Sono fatte salve le determinazioni della Soprintendenza regionale per i beni culturali – Struttura patrimonio paesaggistico e architettonico, per le aree paesaggisticamente vincolate.
5. In ogni caso le opere di recupero dovranno conservare o ripristinare, se alterati, i valori architettonici e ambientali degli agglomerati rurali e delle case sparse.
6. ~~Gli edifici rascard sono considerati di interesse documentario anche in assenza di catalogazione e, come tali, sono soggetti alle disposizioni in materia di beni culturali, con specifico riferimento ai contenuti della parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.~~
6. Nel recupero dei volumi di cui al presente articolo, le infrastrutture a rete dovranno essere adeguatamente dimensionate per sopportare i carichi antropici derivanti dagli interventi stessi, con esclusione della strada di accesso, qualora la viabilità pubblica o privata, esistente al momento della richiesta, risulti a distanza inferiore di 50 metri.
7. Il Comune verifica, di volta in volta, gli equilibri funzionali delle diverse destinazioni d'uso derivanti dal recupero delle case sparse
8. Nel caso di edifici sparsi destinati ad abitazione principale, sarà possibile effettuare interventi di ampliamento delle consistenze qualora, in assenza di soluzioni alternative e sempre compatibilmente con le verifiche di eventuali vincoli o diritti preesistenti, tali ampliamenti vengano giustificati da effettive necessità del nucleo familiare. In tal caso per quantificare l'ampliamento ammesso si dovrà fare riferimento ai minimi requisiti di superficie abitabile già richiesti per le zone Ba secondo la seguente tabella:

<b>n. componenti nucleo familiare</b>	<b>Su in mq</b>
1 persona	33
2 persone	43
3 persone	60
4 persona	75
oltre, per ogni persona in più	+ 10

