



p.zza Cav.V.Veneto n°104

11028 Valtournenche Ao

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
Comune di Valtournenche

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Piano Urbanistico di Dettaglio

ZONA Ca1 (versione H) Rev.Marzo2022



OGGETTO:PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO PER AREE DESTINATE IN PREVALENZA AD ATTIVITA' RESIDENZIALI IN LOCALITA' "Chaloz denominato Chaloz Alto"

COMMITTENTI:

- PESSION Paola e VUILLERMOZ Amato
- GASPARD Pietro
- TORREANO Luigia Amelia
- BICH Walter
- PERRON Isabella Paolina
- Parroco per Parrocchia di Sant. Antonio Abate
- Comune di Valtournenche nel suo legale rappresentante
- Eredi Pession Perside

SOMMARIO:

0. PREMESSA:	Pag.3
1. VERIFICA AMBITI INEDIFICABILI:	Pag.5
2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO D'INTERVENTO :	Pag.5
3. DESCRIZIONE DIMENSIONALE DEL NUOVO INTERVENTO IN PROGETTO:	Pag.7
4. STIMA DEGLI INVESTIMENTI OCCORRENTI:	Pag.9
5. CALCOLO COMPUTO METRICO PER OPERE INFRASTRUTTURALI :	Pag.10
6.COMPUTO DI MASSIMA DEI CONTRIBUTI DA VERSARE A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE :	Pag.11

7.ELENCHI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL PUD :

Pag.12

8.ELABORATI GRAFICI :

Pag.13

9. CALCOLO CONTRIBUTI DA VERSARE AL COMUNE DI VALTOURNENCHE:

Pag.14

10. RISULTANZE ATTUALE PRGC VIGENTE E SOTTOZONA FMC:

Pag.14

11. BOZZA DI CONVENZIONE:

Pag.20

0. PREMESSA:

Il signori così come descritto in oggetto nella titolarità della maggioranza delle proprietà dei fondi (ad esclusione della proprietà pubblica i cui terreni inseriti nella sotto zona per delle aree marginali presso l'accesso) .

Viste le premesse e la possibilità di prevedere l'edificazione delle aree in oggetto sulla base di un progetto convenzionato con l'amministrazione comunale i proprietari in accordo e allo scopo di valorizzare le loro proprietà hanno concepito un progetto unitario dell'area per definirne il Piano Urbanistico di Dettaglio denominato "**Chaloz Alto**".

Il progetto per volere delle proprietà é stato concepito con architetture tradizionali reinterpretate con tratti contemporanei ispirati alle più recenti costruzioni sulle Alpi presenta forme ed architetture semplici e il posizionamento sul lotto complessivo del PUD CA1 ha tenuto conto di ridurre al massimo le opere di terrazzamento e contenimento delle strutture di base ,previste queste in cemento armato.

La viabilità in progetto che é prevista nel PUD non diventerà pubblica così come richiesto

dalla giunta Comunale nei vari incontri interlocutori, in maniera da non sovraccaricare la componete gestionale pubblica e sarà solo gravata e consentita una viabilità pedonale pubblica ben individuata nonché l'accesso alle vasche dell'acquedotto Comunale ,con ogni mezzo necessario , pertanto gli oneri di gestione ordinari e straordinari rimarranno inderogabilmente a carico del super condominio denominato " Chaloz Alto"

Il PUD Ca1 ha come caratteristiche principali la costruzione d'immobili adibiti ad abitazione perennate e principali (non intenso unitariamente come prima casa o residenza permanente) e ha come valenza la possibilità di costruire fabbricati per abitanti residenti o che vogliono insediare la propria abitazione principale anche non residenziale in Italia garantendo standard non speculativi e compatibili con processi costruttivi basati sulla prefabbricazione in legno e la sostenibilità ambientale .

Tale scelta per tutte le abitazioni di nuova costruzione in progetto potrà soddisfare i requisiti igienico sanitari previsti dal DM 5 luglio 1975 e i requisiti acustici passivi minimi previsti dal DPCM 5 dicembre 1997.

Nella costruzione di un edificio in legno per le parti emergenti è previsto nel concetto del progetto complessivo di rispettare le NTC08 (DM 14 gennaio 2008) per assicurare l'adeguata idoneità statica ed antisismica. Devono quindi essere rispettati anche i parametri in materia di normativa antincendio, in base alla tipologia del fabbricato; ad esempio per edifici residenziali sarà necessario rispettare il DM 246/1987 e il DPR 151/2011 e le relative norme tecniche.

In tema di efficienza energetica gli edifici in legno rispetteranno i nuovi requisiti minimi di efficienza previsti dal DM 26/06/2015. Infine nella gestione del cantiere sarà più' facile seguire le procedure per la sicurezza previste dal Dlgs 81/2008.

Uno dei principali vantaggi nella realizzazione di edifici in legno prefabbricati è la **riduzione**

dei tempi di costruzione. e la relativa interferenza del cantiere: Essendo il legno un materiale leggero, ogni elemento è facilmente trasportabile e maneggiabile in cantiere; inoltre il **montaggio, effettuato interamente a secco** mediante l'utilizzo di collegamenti meccanici con piastre di acciaio, viti, chiodi e bulloni, è estremamente rapido e poco impattante in termini di materiali di risulta prodotti.

Si prevede inoltre che l'assenza di getti ad eccezione della parte sotterranea adibita a box e vani accessori e in generale della presenza d'acqua e materiali inerti consente di mantenere più pulito e ordinato l'ambiente di lavoro e di poter organizzare al meglio le diverse fasi di lavorazione. La durata inferiore dei tempi di costruzione ha vantaggi anche sul fronte della **sicurezza sul lavoro**: meno dura un cantiere e minore sarà la possibilità del verificarsi d'incidenti o di crearsi situazione d'interferenza.

Sul piano della sostenibilità, **il legno è rinnovabile e riciclabile**; consuma pochissima energia nelle fasi di produzione e posa in opera, non rilascia emissioni, polveri o fibre nocive durante l'impiego e si smaltisce senza inquinare, restituendo l'energia accumulata se viene impiegato per la termo valorizzazione.

Sul fronte **risparmio energetico** il legno, essendo un ottimo isolante termico e un buon isolante acustico, assicura già un buon isolamento termo-acustico. Inoltre l'utilizzo di materiali naturali a base di legno o suoi derivati per il pacchetto isolante contribuisce a migliorare la traspirabilità. Le strutture di legno hanno un'eccellente **resistenza** alle azioni sismiche e un **comportamento al fuoco prevedibile**.

Ogni chalet risulta indipendente servito dalla sua viabilità da posti auto coperti la disposizione degli chalet sull'area é caratterizzata da un ottimale esposizione nel contesto pertanto per una maggiore comprensione del progetto si é voluto dare una denominazione ad ogni Chalet con nomi caratteristici di alpeggi della Valtournenche in maniera da denotare la conoscenza del territorio da parte dei proponenti ed per una puntuale identificazione di ogni fabbricato che potrà essere realizzato con licenza singola e

in maniera progressiva , tale da consentirne una realizzazione progressiva sia per quanto concerne i servizi di urbanizzazione primari che secondari agevolando un eventuale intervento d'imprese locali e non esterne a solo titolo speculativo.

1. VERIFICA AMBITI INEDIFICABILI:

La normativa vigente urbanistica punto .14 delle NTA art.47 Ogni tipo di intervento consentito nelle singole sotto zone deve essere coerente con la 192 NAPTP, art. 24, commi 10,11,12 ; art. 25, commi 4, 5 e 6 - 92 - vigente disciplina degli ambiti inedificabili¹⁹³. Per le parti di sotto zona eventualmente interferenti con tali ambiti inedificabili, gli usi e le attività nonché le modalità di azione e di intervento, sono attuabili nei limiti di cui alla relativa legislazione regionale e nel rispetto delle prescrizioni specifiche contenute nelle norme tecniche allegate alla cartografia degli ambiti inedificabili.

Art.33: Aree Boscate : NON SONO PRESENTI VINCOLI

Art.34: Aree Umide o laghi : NON SONO PRESENTI VINCOLI

Art.35: Aree Franose : AREA A BASSA PERICOLOSITA'

Art.36:Aree Innondazioni : NON SONO PRESENTI VINCOLI

Art.37: Aree a valanghe : NON SONO PRESENTI VINCOLI



R.D.3267/23 : Vincolo idrogeologico .NON SONO PRESENTI VINCOLI



Sarà pertanto cura in fase progettuali in licenza singola provvedere a redarre apposita

relazione geologica e geotecnica del sito ma non presentandosi particolari vincoli le costruzione sono perfettamente compatibili con i vincoli d'inedificabilità presenti.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO D'INTERVENTO :

L'area oggetto d'intervento risulta essere un pendio a degradare con orientamento verso OVEST in contrapposizione dell'area edificata di Chaloz di sopra per altro costruita in tempi relativamente recenti in maniera ottimale e fornita di un ampio parcheggio pubblico Comunale denominato Piazzale di Chaloz di sopra.

L'intervento prevede un'unica accessibilità a valle del pendio in concomitanza di quanto previsto dalla cartografia PRGC e una tenue pendenza verso sud in modo da garantirne un'ottimale raggiungibilità di tutti gli Chalet .

In particolare il primo immobile denominato "Chalet Motta" potrà essere realizzato e raggiungibile immediatamente dall'accesso percorrendo un breve tratto di strada verso est tale chalet ha la caratteristica di essere un po' più sottoesposto al sole e all'orientamento generale , ma di raccordo con le edificazioni esistenti in maniera da armonizzare l'intervento nel suo complesso antropico esistente , presenterà caratteristiche dimensionali ridotte ma potranno essere costruiti posti auto ed autorimesse aggiuntive utili eventualmente ad ulteriori trattative in fase di raccordo con la pubblica amministrazione per la sottoscrizione di convenzione.

Proseguendo verso sud sulla nuova strada in previsione si incontrerà il primo chalet importante del progetto lo "chalet Promindoz" chalet di ampie metrature quasi al raggiungimento della massima SUR consentita dalle tavole NTA in vigore composto da 4 unità abitative di media superficie o due unità con grandi superfici abitative.

Lo chalet sfrutterà l'attuale morfologia esistente del terreno verrà esposto facendo particolare attenzione che la vista libera non contrasti in maniera significativa con la linea di alta tensione esistente e in qualche modo visibile dai nuovi fabbricati.

Seguono progressivamente lo "Chalet Grillon" questo di dimensioni "small" e poi lo "Chalet

Mandaz" dinuovo di dimensioni "grand".

Quest'ultimo chalet risulta essere l'ultimo accessibile della parte bassa di urbanizzazione e presenterà un area di manovra piu' ampia per consentire l'inversione sulla nuova strada in progetto che un domani potrebbe proseguire agevolmente verso la frazione Muranche bassa sprovvista di viabilità.

Per ridurre l'impatto della viabilità nel contesto dell'area é prevista una viabilità alternativa con accesso dalla sovrastante strada comunale per la Brengaz, che potrà servire i due chalet a monte del pendio in oggetto nello specifico gli"Chalet Cheneil e Cignana" tale viabilità per altro contenuta con uno sviluppo massimo di metri lineari 92 garantirà un accessibilità anche al serbatoio Comunale dell'acquedotto che attualmente non é servito ne di area di sosta che di accessibilità di servizio.

Per ritornare ai due chalet di monte Il primo sarà di caratteristiche e SUR "small" ed il secondo di caratteristiche "grand".

3. DESCRIZIONE DIMENSIONALE DEL NUOVO INTERVENTO IN PROGETTO:

Nel progetto denominato " Chaloz Alto" sono previsti 6 nuovi edifici pluri abitativi, 4 con SUR abitabile di mq. 212,00 e 2 con SUR abitabile di mq. 136,00 che insieme compongono **10 unità abitative distinte** che potrebbero accogliere nell'ipotesi di massimo insediamento circa 50 persone.

Gli chalet "**Grand**" avranno una volumetria emergente di **mc. 846,72** e sotterranea di **mc. 555,96** mentre invece gli chalet "**Small**" avranno una volumetria emergente di **mc. 564,48** e sotterranea di **mc. 325,44**

Per una volumetria complessiva emergente di **mc. 4515,84** e una volumetria complessiva sotterranea di **mc. 2874,72** 'E prevista in progetto una SUR di progetto di **mq. 1120,00**

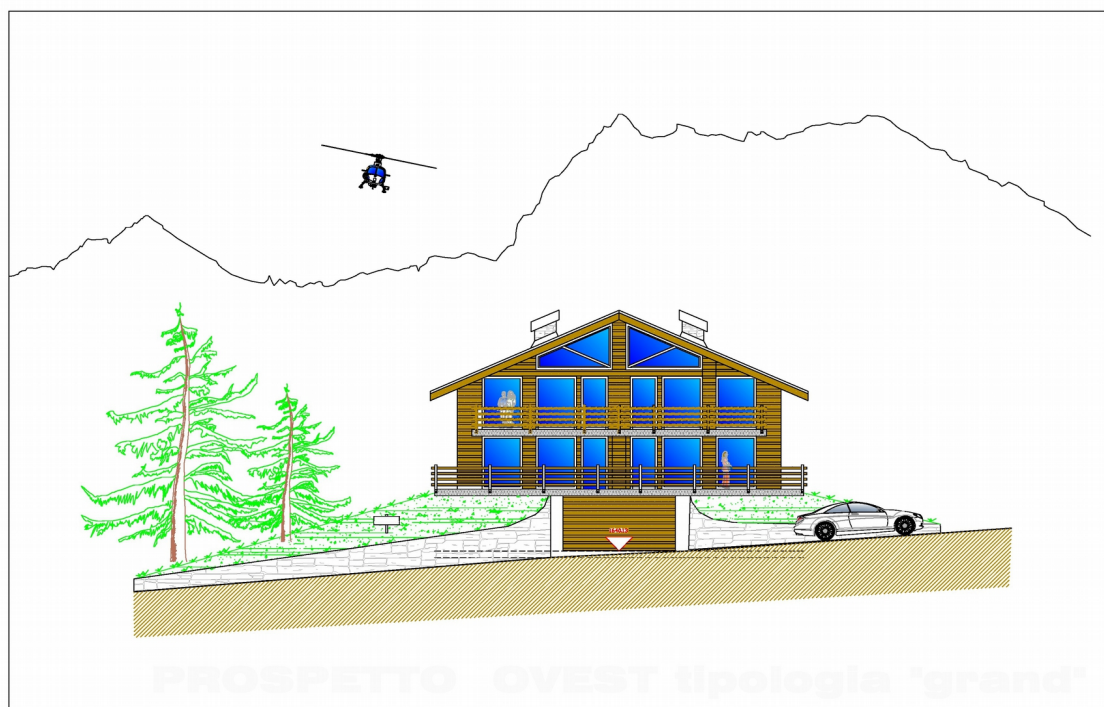
Tutti gli chalet hanno un altezza complessiva di fronte ampiamente inferiore a **11,50 mt.** Consentiti dalle tabelle NTAB del prgc vigente .

Ogni immobile avrà un tetto a copertura a tetto tradizionale a due falde e un lotto di pertinenza pari a circa 500 mq.

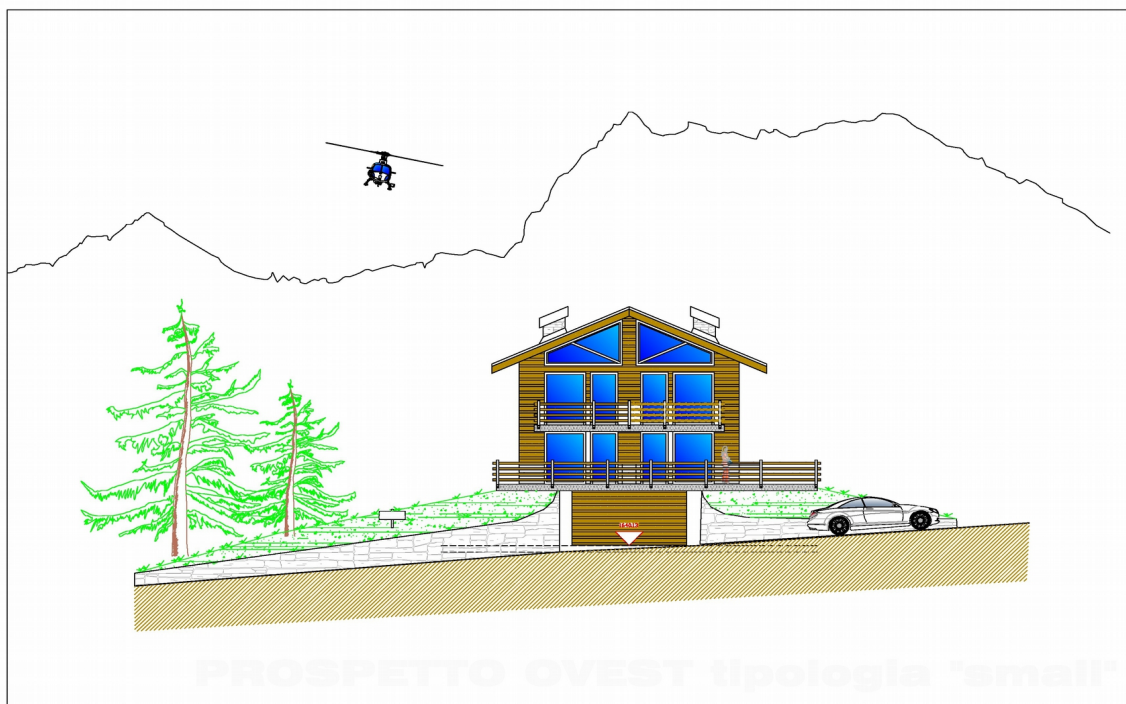
L'altezza media complessiva dei piani risulta essere di 2,50 mt. Per i sotterranei e circa 2,70 mt. Per le unità abitative.

Tutte le murature perimetrali e di contenimento sono previste con fronti non superiori a mt. 2,50. e sarà cura contenerne la costruzione limitando le muratura con naturalizzazione eseguita con pietroni di risulta del luogo.

Case tipologia "Grand"



Case tipologia "Small"



4. STIMA DEGLI INVESTIMENTI OCCORRENTI:

Alla presente si allega un computo metrico preliminare parametrato sui costi di costruzione tabellari medi in zona che equivalgono ad euro 2000,00 a mq. Per immobili in legno e euro 1000,00 a mq. Per immobili in CA. (tabella A)

All. A

“ Chalet MOTTA ”small			
Struttura in legno	282,24	€ 2.500,00	€ 705.600,00
Struttura in C.a.	185,32	€ 1.500,00	€ 277.980,00

“ Chalet PROMINDOZ ”Grand			
Struttura in legno	282,24	€ 2.500,00	€ 705.600,00

Struttura in C.a.	185,32	€ 1.500,00	€ 277.980,00
-------------------	--------	------------	--------------

“ Chalet GRILLON”			
Struttura in legno	188,16	€ 2.500,00	€ 470.400,00
Struttura in C.a.	108,48	€ 1.500,00	€ 162.720,00

“ Chalet MANDAZ” Grand			
Struttura in legno	282,24	€ 2.500,00	€ 705.600,00
Struttura in C.a.	185,32	€ 1.500,00	€ 277.980,00

“ Chalet CIGNANA” Grand			
Struttura in legno	282,24	€ 2.500,00	€ 705.600,00
Struttura in C.a.	185,32	€ 1.500,00	€ 277.980,00

“ Chalet CHENEIL” small			
Struttura in legno	188,16	€ 2.500,00	€ 470.400,00
Struttura in C.a.	108,48	€ 1.500,00	€ 162.720,00

INVESTIMENTO TOTALE:	
Struttura in legno	€ 3.763.200,00
Struttura in C.a.	€ 1.437.360,00
TOTALE :	€ 5.200.560,00

5. CALCOLO COMPUTO METRICO PER OPERE INFRASTRUTTURALI :

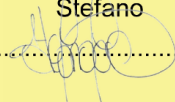
In allegato la pagina finale del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste , tenendo conto che si tratta di viabilità che NON verrà ceduta al Comune e sotto servizi quali fogna , acquedotto ed illuminazione pubblica che verranno realizzati in forma privatistica e condominiale

QUADRO DEI COSTI RIASSUNTIVO:

IMPORTO LAVORI:	€ 303.719,32
Importo sicurezza non soggetta a ribasso	€ 9.111,58
IMPORTO complessivo:	<u>€ 312.830,90</u>
Iva 10%	€ 31.283,09
TOTALE:	€ 344.113,99

VALTOURNENCHE :febbraio 2021

IL TECNICO:
geometra GORRET
Stefano

.....


Pagina 5

6.COMPUTO DI MASSIMA DEI CONTRIBUTI DA VERSARE A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE :

In detta fase non si é ancora provveduto ad allegare un conto preventivo di oneri di costruzione ed urbanizzazione che l'intervento comporterebbe sulla base , *In quanto non*

essendo previsto uno scomputo delle opere di urbanizzazione, gli oneri di costruzione ed urbanizzazione verranno computati con licenza singola in fase di approvazione di ogni licenza anche in forma differita

a) ONERI DI URBANIZZAZIONE:

pari al a mq. Utili=

Tariffa:	Mq. Utili
€ xxx	xxxx
xxxxxxx euro	

b) COSTI DI COSTRUZIONE:

pari al 5% del computo metrico xxxxxxxx euro

Tariffa:	Valore computo metrico
xxxxxx	€ xxxxxxxx
€ xxxxxxxx	

7.ELENCHI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL PUD :

Sulla base di quanto già trattato al punto 1 i terreni risultano per la totalità appartenenti alle ditte sopra intestate

Con al presente e con il supporto dell'estratto mappale aggiornato si allega la seguente tabella esplicativa:

LETTARA	N° FOGLIO	N°MAPPALE	Mq.	INTESTATI:
A	31	207	340	PESSION PAOLA nata a VALTOURNENCHE (AO) il 29/06/1950 PSSPLA50H69L654T Proprieta' 1/2 VUILLERMOZ AMATO nato a AOSTA (AO) il 17/03/1956 VLLMTA56C17A326N Proprieta' 1/2
B	31	213	404	GASPARD PIETRO nato a VALTOURNENCHE (AO) il 22/11/1933 GSPPTR33S22L654V Proprieta' 1000/1000
C	31	214	228	GASPARD PIETRO nato a VALTOURNENCHE (AO) il 22/11/1933 GSPPTR33S22L654V Proprieta' 1000/1000
D	32	385	188	PESSION PAOLA nata a VALTOURNENCHE (AO) il 29/06/1950 PSSPLA50H69L654T Proprieta' 1/2 VUILLERMOZ AMATO nato a AOSTA (AO) il 17/03/1956

				VLLMTA56C17A326N Proprieta' 1/2
E	32	1546	14	COMUNE DI VALTOURNENCHE 81002630077 Proprieta'
F	32	386	197	PESSION PAOLA nata a VALTOURNENCHE (AO) il 29/06/1950 PSSPLA50H69L654T Proprieta' 1/2 VUILLERMOZ AMATO nato a AOSTA (AO) il 17/03/1956 VLLMTA56C17A326N Proprieta' 1/2
G	32	387	161	PESSION PAOLA nata a VALTOURNENCHE (AO) il 29/06/1950 PSSPLA50H69L654T Proprieta' 1/2 VUILLERMOZ AMATO nato a AOSTA (AO) il 17/03/1956 VLLMTA56C17A326N Proprieta' 1/2
H	32	391	245	BICH WALTER nato a AOSTA (AO) il 08/01/1957 BCHWTR57A08A326G Proprieta' 1000/1000
I	32	393	263	PESSION PAOLA nata a VALTOURNENCHE (AO) il 29/06/1950 PSSPLA50H69L654T Proprieta' 1/2 VUILLERMOZ AMATO nato a AOSTA (AO) il 17/03/1956 VLLMTA56C17A326N Proprieta' 1/2
L	32	394	217	PESSION PERSIDE nato/a a VALTOURNENCHE (AO) il 10/01/1914 Proprieta' 1000/1000
M	32	395	1710	TORREANO LUIGIA AMELIA nata a CHATILLON (AO) il 21/06/1935 TRRLML35H61C294J Proprieta' 1000/1000
N	32	397	953	BICH WALTER nato a AOSTA (AO) il 08/01/1957 BCHWTR57A08A326G Proprieta' 1000/100
O	32	390	434	PERRON ISABELLA PAOLINA nata a AOSTA (AO) il 26/03/1948 PRRSL48C66A326Y Proprieta' 1/1
P	32	389	160	PARROCCHIA DI SANT'ANTONIO ABATE con sede in VALTOURNENCHE (AO) 81000390070 Proprieta' 1/1
Q	32	388	289	PESSION PAOLA nata a VALTOURNENCHE (AO) il 29/06/1950 PSSPLA50H69L654T Proprieta' 1/2 VUILLERMOZ AMATO nato a AOSTA (AO) il 17/03/1956 VLLMTA56C17A326N Proprieta' 1/2
R	32	1545	20	
			5823	

Di cui Superficie proponenti (5789,00)

8.ELABORATI GRAFICI :

Alla presente si allegano gli elaborati grafici (VERSIONE H ottobre 2021) , municipali dell'intervento in progetto corrispondenti alla progettazione di massima approvati dalle proprietà.

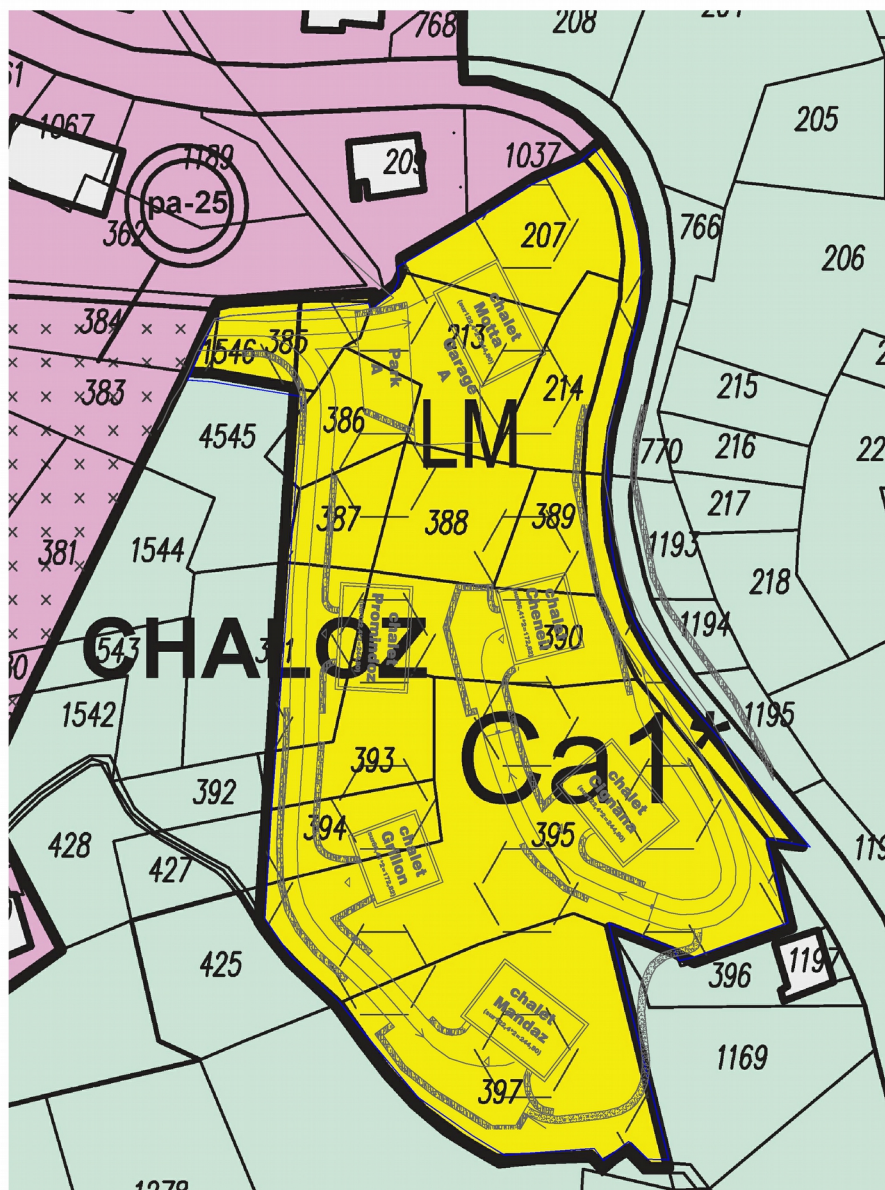
- PRESENTAZIONE E RELAZIONE GENERALE
- ALLEGATI : TAV. 1 versione H INSERIMENTO PRGC
- ALLEGATI : TAV. 2 versione H TAVOLA PARTICELLARE
- ALLEGATI : TAV. 3 versione H RILIEVI TOPOGRAFICI
- ALLEGATI : TAV. 4 versione H RILIEVO FOTOGRAMMETRICO
- ALLEGATI : TAV. 5 versione H RILIEVO CURVE DI LIVELLO E LINEA ELETTRICA
- ALLEGATI : TAV. 6 versione H SEZIONE TAV A
- ALLEGATI : TAV. 7 versione H SEZIONI TAV B
- ALLEGATI : TAV. 8 versione H TAVOLE LOTTIZZAZIONI
- ALLEGATI : TAV. 9 versione H PROSPETTO D'INSERIMENTO
- ALLEGATI : TAV. 10 versione H PROGETTI CASE TIPO "GRAND" e "SMALL"
- ALLEGATI : TAV. 11 versione H RENDERING GENERALE

9. CALCOLO CONTRIBUTI DA VERSARE AL COMUNE DI VALTOURNENCHE:

d) CONCLUSIONI DA INSERIRE IN CONVENZIONE:

In considerazione di quanto sopra, in fase di convenzione la parte privata propone di eseguire a suo completo carico la realizzazione di nuova viabilità , sotto servizi, collegamento ciclo pedonale ed impianto d' illuminazione pubblica e la restante somma di provvedere al versamento in fase di rilascio PUD .. Le fasi di costruzioni potranno essere progressive e da ritenersi concluse a completamento dell'ultima abitazione.**10.**

RISULTANZE ATTUALE PRGC VIGENTE E SOTTOZONA Ca1:



TAB. 1 –Ca

SOTTOZONE DI TIPO Ca (art. 47 NTA)			destinate prevalentemente ad attività residenziali
Sigla - località	Superficie territoriale m ²	Superficie fondiaria m ²	Sistema Ambientale PTP Titolo II, art. 10, comma 3 NAPTP
Ca1* – Chaloz	6146	5.703	Sistema Insediativo Tradizionale: sottosistema a sviluppo turistico (art. 17, comma 1)

TAB. 1bis -Ca

condizioni minime d'intervento: titoli abilitativi e strumenti attuativi Art. 7	modalità di intervento	usi ed attività Art. 10	SUR riservata alla destinazione d'uso prevalente %	I m ² /m ² densità fondiaria	rapporto tra superficie complessiva e superficie fondiaria (Scu/SF) m ² /m ²	R/C m ² /m ² rapporto di copertura max	H max m altezza massima	N° piani fuori terra	DF m distanza tra i fabbricati	DC m distanza tra i confini
SCIA, Permesso di costruire; Comma 6 PUD (1)	Art. 8 comma 1: a) recupero: 1), 2), 3), 4), 5); b) nuova costruzione: 1), 2), 6) c) demolizione; d) altri interventi: 1), 4). Art. 9	residenza permanente o principale: d pubbliche di servizio o di pubblico interesse: mI	> 50% residenziale	(2) (3) (4)	(5) (6)	1/3	11,50 (7)	2 + 1 piano mansardato (8)	10,00	5,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI TAB. 2bis - Ca

Le modalità di intervento, gli usi e le attività seguono la disciplina e le procedure di cui al Titolo II Capo V delle NTA.

condizioni minime d'intervento

(1) Obbligatorio per interventi di nuova costruzione esteso sull'intera superficie territoriale.

parametri edilizi

(2) per attuazione del PUD secondo il comma 13 dell'art. 47:

a) densità pari a 0,20 m²/m² per destinazioni residenziali principale (sottocategoria "d"), con limite massimo di SUR per singolo corpo di fabbrica sul lotto asservito all'edificazione pari a 250 m²; oltre tale limite, i fabbricati devono essere volumetricamente articolati con diversa tipologia;

b) è ammesso un incremento planivolumetrico dei fabbricati esistenti alle condizioni indicate al comma 14 dell'articolo 15 delle NTA.

(3) per attuazione del PUD secondo il comma 14 dell'art. 47

a) densità pari a 0,25 m²/m² per destinazioni residenziali principale (sottocategoria "d"), con limite massimo di SUR per singolo corpo di fabbrica sul lotto asservito all'edificazione pari a 250 m²; oltre tale limite, i fabbricati devono essere volumetricamente articolati con diversa tipologia;

b) è ammesso un incremento planivolumetrico dei fabbricati esistenti alle condizioni indicate al comma 11 dell'articolo 15 delle NTA.

(4) densità fondiaria massima per edifici pubblici e di interesse generale pari a 0,35 m²/m².

(5) rapporto tra superficie complessiva e superficie fondiaria pari a 0,35 m²/m² per destinazioni residenziali principale (sottocategoria "d").

(6) rapporto tra superficie complessiva e superficie fondiaria pari a 0,35 m²/m² per destinazioni residenziali principale (sottocategoria "d").

(7) 14,50 metri per edifici pubblici.

(8) 3 + 1 piano mansardato di sottotetto per edifici pubblici.

Art. 47 (Sottozone di tipo "C")

1. Nella tavola "P4 - Carta della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRG" sono

delimitate le sotto zone di tipo C, ovvero le parti di territorio totalmente inedificate o debolmente edificate da infrastrutturare, destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti a prevalente destinazione turistico-ricettiva.

2. Le condizioni minime d'intervento, le modalità di intervento, gli usi e le attività consentite e gli ulteriori parametri edilizi sono indicati nelle tabelle delle NTAtab.

3. Fatte salve le sottozone Cb2 e Cb3, gli interventi di nuovo impianto sono attuabili previa formazione di PUD, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato a organizzare le urbanizzazioni primarie assicurando nel contempo il migliore inserimento ambientale dei nuovi volumi con tipologie edilizie coerenti e con sistemazioni a verde delle aree¹⁹². Il PUD è esteso all'intera superficie territoriale, fatta salva la sottozona Cd6* articolata nei due comparti indicati nella tavola P4.

4. Il calcolo della superficie urbanistica (Sur) ammissibile sui lotti edificabili è definito all'art. 21bis delle NTA.

5. Il PUD, oltre a garantire la sufficienza delle infrastrutture a rete indicate al comma 2 dell'articolo 6 delle NTA, definisce il limite massimo di superficie urbanistica (Sur) per singolo fabbricato sul lotto asservito all'edificazione.

6. Il PUD definisce le quantità minime di aree destinate a parcheggio e verde privato con riferimento alla dotazione minima prescritta per le sotto zone di tipo B all'art. 46 delle NTA.

7. Al fine della riqualificazione delle componenti ambientali e della salvaguardia della leggibilità del paesaggio caratterizzante gli insediamenti individuati come sotto zone di tipo C, si osservano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 23 delle NTA

8. I fabbricati devono presentare tipologie edilizie e materiali coerenti con il contesto ambientale di appartenenza senza alterare nel complesso i caratteri tipici del sistema insediativo tradizionale e del relativo aspetto paesaggistico. In particolare gli interventi devono rapportarsi alla situazione geomorfologica locale e privilegiare forme e materiali tali da garantire la necessaria funzionalità delle attività previste negli organismi edilizi e la qualità dell'edificato.

9. Le aree pertinenziali ai fabbricati e gli spazi pubblici devono essere funzionalmente ed esteticamente sistemati in relazione alla specifica destinazione d'uso ed all'esigenza di migliore inserimento ambientale.

10. La realizzazione di costruzioni interrato per tutte le destinazioni d'uso ad eccezione di quelle ricettive (G) e di quelle pubbliche (M), non deve superare la soglia massima del 60% della superficie del lotto.

11. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi nelle sotto zone di tipo C si applicano inoltre le disposizioni relative agli equilibri funzionali di cui agli art. da 11 a 16 delle NTA.

12. La preventiva formazione di PUD di cui al precedente comma 3 non si applica nel caso di interventi di nuova costruzione derivanti dall'applicazione delle disposizioni relative alla delocalizzazione degli immobili siti in zone a rischio idrogeologico ai sensi dell'art. 68 delle NTA.

13. Ogni tipo di intervento consentito nelle singole sotto zone deve essere coerente con la 192 NAPTP, art. 24, commi 10,11,12 ; art. 25, commi 4, 5 e 6

- 92 -

vigente disciplina degli ambiti inedificabili¹⁹³. Per le parti di sotto zona eventualmente interferenti con tali ambiti inedificabili, gli usi e le attività nonché le modalità di azione e di intervento, sono attuabili nei limiti di cui alla relativa legislazione regionale e nel rispetto delle prescrizioni specifiche contenute nelle norme tecniche allegate alla cartografia degli ambiti inedificabili.

14. Per ogni sotto zona il PUD, oltre alla dotazione infrastrutturale privata (reti idrica e fognaria, strade e parcheggio a servizio delle unità immobiliari esistenti e previste, aree a verde), dovrà prevedere la realizzazione della seguente dotazione pubblica minima:

- collegamento alle pubbliche reti dell'acquedotto, fognatura e viabilità esterna alla zona a PUD;
- rete di illuminazione pubblica;
- aree di parcheggio nella misura minima di 2,5 m² ogni 20 m² di Sur di tipo residenziale e

ricettivo prevista nel PUD.

A seguito di approvazione con riserva del progetto in commissione edilizia in data 08/09/2021 sono state determinati due aggiornamenti alla versione progettuale H così come segue che ne hanno determinato la nuova versione H con data 30 settembre 2021 :

Gli aggiornamenti consistono in :

- Definizione sulla tavola profili (9H) della pendenza percentuale della viabilità interna privata che si andrà a costituire, si specifica che tranne un breve tratto a monte la strada non avrà pendenze superiori al 12%
- Posti auto come già da premesse l'espansione accessoria dei lotti è molto estesa e pertanto erano previsti diversi posti auto aggiuntivi ,con il presente aggiornamento nella tavola parcheggi (8H) sono stati aggiunti nella raffigurazione grafica n°2/3 parcheggi esterni accessori per ogni chalet in progetto. Non si erano raffigurati perché il progetto prevede per ogni palazzina già posti auto supplementari coperti che ritiene siano più significativi ed inseriti nell'ambiente rispetto a quelli esterni. Pertanto saranno disponibili 4 posti auto coperti per le case Grand, 2 per le case small più 20 posti auto esterni per eventuali visitatori .
- In ogni caso si sono aggiunti n°6 posti auto esterni di pertinenza come da richiesta della commissione edilizia.

Nel nostro caso specifico SuR pari a $1210/20=60,5*2,5=151,00$ mq.

La realizzazione delle suddette infrastrutture pubbliche sarà regolata da apposita convenzione, nella quale verranno definiti le modalità costruttive, i tempi di attuazione e quant'altro ritenuto necessario per la corretta attuazione del PUD ai sensi di legge. E' data facoltà dello scorporo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione delle opere pubbliche che, ancorché realizzate dai privati, verranno acquisite al patrimonio comunale, previo collaudo tecnico favorevole. E' data inoltre la facoltà al comune di monetizzare le aree a parcheggio pubblico nell'ambito della convenzione e sulla base del programma comunale annuale dei parcheggi approvato con delibera di consiglio comunale

15. E' ammesso l'incremento degli indici edificatori come riportato nelle singole tabelle di sotto zona a condizione che la dotazione pubblica dei posti auto di cui al comma 13 sia realizzata interamente in interrato. Anche in questo caso è data la facoltà al comune di monetizzare le aree a parcheggio pubblico nell'ambito della convenzione e sulla base del programma comunale annuale dei parcheggi approvato con delibera di consiglio comunale.

16. Per il complesso edilizio denominato "Gran Baita" inserito nel comparto Cd6a, sono assentibili interventi di demolizione totale e ricostruzione e, limitatamente alle porzioni di edificio per le quali non è ammessa l'applicazione delle leggi speciali 194, sono consentiti incrementi volumetrici fino al 40 per cento del volume esistente prima dell'incendio che ha distrutto l'edificio stesso con le destinazioni d'uso stabilite nella relativa tabella.

17. Sui fabbricati esistenti nelle aree assoggettate a PUD gli interventi edilizi e le relative trasformazioni d'uso ammesse si attuano con titoli abilitativi singoli. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sui terreni liberi da destinare a nuova edificazione non vengono computati i sedimi dei fabbricati esistenti e le aree fondiari, pertinenziali e non, per le quali sia dimostrata di non aver già prodotto capacità edificatoria.

Premesso che la zona CA1 é interessata da Piano Urbanistico di dettaglio e quindi anche la realizzazione dei nuovi immobili sarà determinata da licenza singola rispettosa dell'approvazione del presente studio.

L'attuazione di zona avviene pertanto tramite piano urbanistico di dettaglio convenzionato, atto a consentire la contestuale realizzazione delle opere di carattere pubblico e privato attraverso la dismissione delle aree sino alla nuova attuazione del nuovo piano regolatore e alla realizzazione della nuova area d'insediamento , sbloccando di fatto l'attuale inoperosità e l'utilizzo dell'area da parte dell'ente pubblico , a totale spese degli individui privati richiedenti.

Si sottolinea per altro che detta area risulta

PARAMETRI EDILIZI art.47 NTA:

- Superficie massima per lotto <250 mq. (verificato)
- Superficie coperta lotto lotto Ca1 ammessa
 $5789,00 \text{ mq.} / 3 = \underline{\underline{1929,66 \text{mq.}}}$
- Superficie coperta in progetto
 $(193,52 + 193,52 + 193,52 + 193,52 + 136,88 + 136,88)$
 $= \underline{\underline{1047,84 \text{mq.}}}$ che é ampiamente inferiore a **1929,66mq.**
ammessi
- verifica piani rispettata in quanto in progetto sono previsti un piano terra e un solo piano primo in sottotetto
- Sur massima per fabbricato: **230,00 mq.**
- Sur generale ammessa $5789,00 * 0,20 = \underline{\underline{1157,80 \text{mq.}}}$
- Sur generale in progetto $(212 * 4) + (136 * 2) = \underline{\underline{1120,00 \text{mq.}}}$
- Superficie fondiaria massima verificata in quanto non utilizzata pienamente
- Altezza massima fronte 11,04 mt.

11. BOZZA DI CONVENZIONE:

A conclusione sulla base di quanto trattato , si allega una bozza di convenzione tra i richiedenti e spettabile amministrazione Comunale, tale convenzione in particolare tiene conto della completa sistemazione dell'area CA1 , e della sua uniforme riqualificazione , tenendo conto di una completa riorganizzazione dell'area e dei servizi primari , Le valutazioni progettuali, quindi e il preventivo delle riqualificazioni infrastrutturali, quindi sono state sviluppati prevedendo una completa riorganizzazione

Si allega quindi una bozza di convenzione da sottoscrivere e sviluppare con eventuali approfondimenti tra le parti in fase di progetto definitivo.

BOZZA DI CONVENZIONE A SEGUIRE IN ALLEGATO ALLA PRESENTE .

LE PARTI:
COMUNE DI VALTOURNENCHE:

.....

I RICHIEDENTI
PROPRIETARI PUD "CHALAZ ALTA":

GASPARD Pietro

.....

TORREANO Luigia Amelia

.....

BICH Walter

.....

PERRON Isabella Paolina

.....

Parroco per Parrocchia di Sant. Antonio Abate

.....

Comune di Valtournenche nel suo legale rappresentante

.....

PESSION Paola e VUILLERMOZ Amato

.....

Eredi PESSION Perside

.....

Valtournenche: marzo2022

IL TECNICO:
Geometra GORRET Stefano

.....