	<p>REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA</p> <p><b>COMUNE DI GRESSAN</b></p> <p>UFFICIO TECNICO</p> <p>c/o Municipio: Località Taxel - 11020 Gressan (AO) Tel. 0165/250113 fax 0165/250918 e-mail: amministrazione@comune.gressan.ao.it</p>
---	--

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

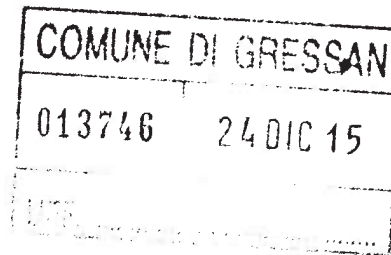
### VARIANTE NON SOSTANZIALE N. 3 AL P.R.G.C.

**RIPERIMETRAZIONE SOTTOZONA Ba1\* - AREA DESTINATA PREVALENTEMENTE  
ALLA RESIDENZA - IN FRAZ. LA COMBAZ E IN FRAZ. CRETAZ**

**SINDACO:** sig. MARTINET Michel



Assessorat du territoire et de l'environnement  
Assessorato territorio e ambiente



Réf. n° – Prot. n. /TA  
V/ réf. – Vs. rif. 12228 dell'11 novembre 2015  
N/ réf. – Ns. rif. 8674/TA del 13 novembre 2015

Al Sindaco del Comune di  
11020 GRESSAN (AO)  
protocollo@pec.comune.gressan.ao.it

Saint-Christophe

**Oggetto:** Variante non sostanziale numero 3 al PRG, relativa alla ripermetrazione della sottozona Ba1\* sita in Fraz. La Combaz e in Fraz. Crétaz, adottata con deliberazione consiliare n. 66 del 30 ottobre 2015.  
Osservazioni ai sensi dell'art. 16, comma 1, della l.r. 6 aprile 1998, n. 11 e successive modificazioni.

Vista la legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 ("Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta") e successive modificazioni;

vista la legge regionale 10 aprile 1998, n. 13 ("Approvazione del piano territoriale paesistico della Valle d'Aosta (PTP)");

visto il vigente PRG del Comune di Gressan;

vista la variante non sostanziale adottata con deliberazione consiliare n. 66 del 30 ottobre 2015;

per quanto di competenza si osserva che:

- l'ampliamento della sottozona Ba1, interessante il mappale 187 del foglio 1, è motivato in quanto necessario "per poter addivenire alla costruzione di fabbricato ad uso abitazione principale e permanente", come specificato nella deliberazione di adozione della variante non sostanziale di cui all'oggetto;

- tenuto conto che l'ampliamento è esteso ad una superficie pari a 1731 mq e ha una configurazione allungata rispetto all'attuale perimetro di zona, si propone di ridurre la superficie di ampliamento sino al perimetro stesso della sottozona Ba1. Ciò comporterà una riduzione della superficie dell'ampliamento tale, però, da non inficiare la capacità edificatoria del mappale, tenuto conto che l'indice di zona risulta pari a 0.2 mq/mq e considerato che l'ampliamento è richiesto per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione principale permanente.

FG/ep  
RADir-ter\Gestione procedimenti\Comuni2015\GRESSAN\PIANO REGOLATORE GENERALE\VARIANTI NON SOSTANZIALI\ VNS-osservazioni\_+122015\_2015\_66\_VNS3\_GRESSAN.doc  
RADEL-TER\TREVES\ VNS-non osservazioni\_+122015\_2015\_66\_VNS3\_GRESSAN.pdf

Département du territoire et de l'environnement  
Planification territoriale  
Dipartimento territorio e ambiente  
Planificazione territoriale

11020 Saint-Christophe  
34, Grand Chemin  
telephone +39 0165272171  
telecopie +39 0165272119

11020 Saint-Christophe  
Grand Chemin 34  
telefono +39 0165272171  
telexfax +39 0165272119

pianificazione\_territoriale@regione.vda.it  
www.regione.vda.it  
C.F. 80002270074

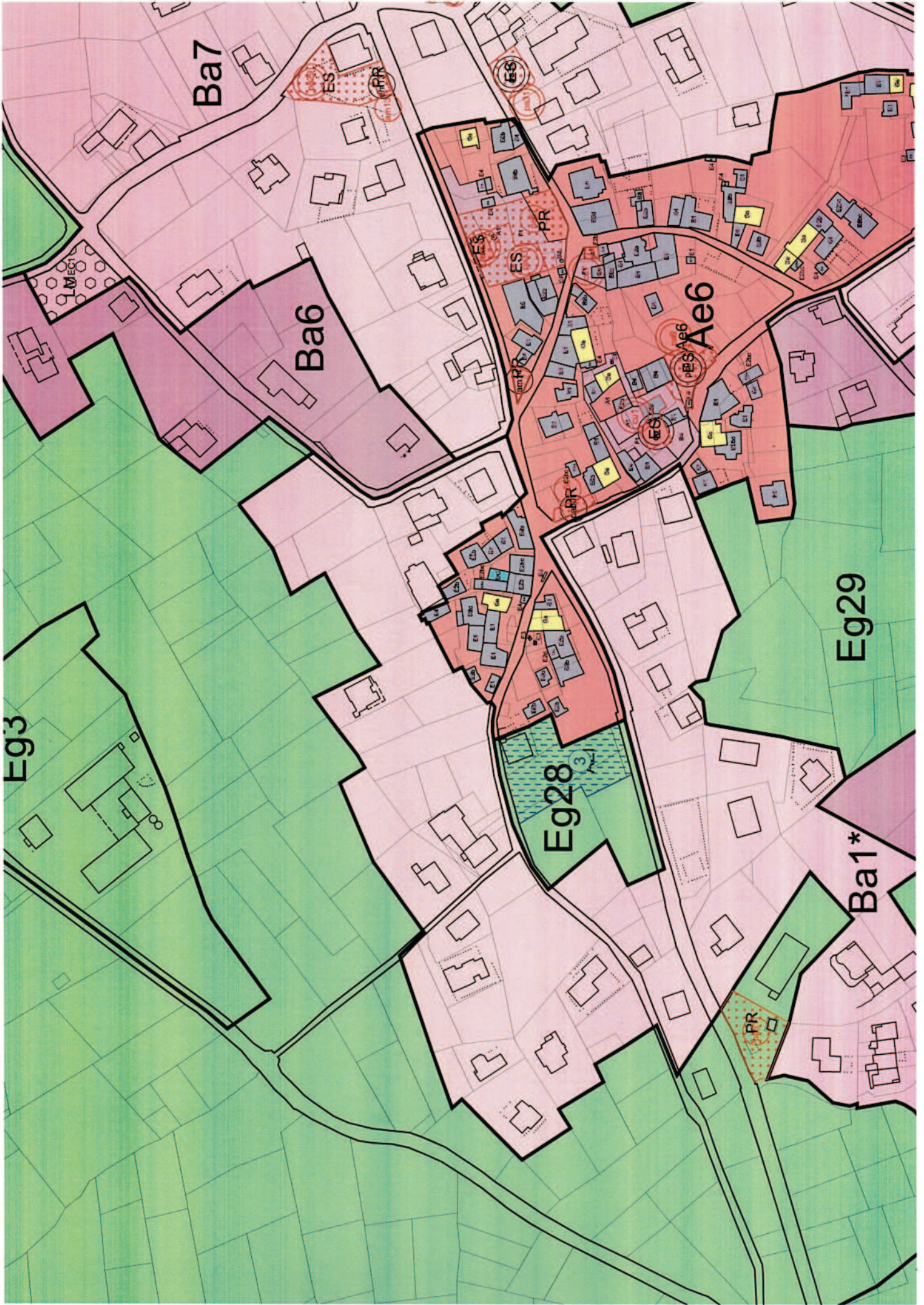


Con l'occasione si chiede che, all'atto dell'approvazione della variante e ai fini dell'aggiornamento degli elaborati informatici, siano anche trasmessi alla scrivente Struttura i file relativi a tutti gli elaborati modificati.

Si porgono distinti saluti.

Il Dirigente  
Chantal Trèves  
(documento firmato digitalmente)







## RELAZIONE TECNICA

In data 30/10/2015 con deliberazione n. 66 il Consiglio Comunale di Gressan ha adottato, ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 06.04.1998, n. 11, la variante non sostanziale n. 3 al P.R.G.C., inerente la ripermetrazione della sottozona Ba1\* - area destinata prevalentemente alla residenza – sita in Fraz. La Combaz e in Fraz. Cretaz.

A seguito della pubblicazione e del deposito della variante, avvenuta nel periodo dal 14/11/2015 al 28/12/2015, è pervenuta una osservazione, in data 24/12/2015, da parte dell'Assessorato Territorio e Ambiente - Dipartimento Territorio e ambiente - Pianificazione territoriale (nota prot. n. 9692 del 23/12/2015) nella quale viene richiesto di ridurre la superficie di ampliamento della sottozona Ba1\*.

L'Amministrazione comunale, valutata la richiesta, accoglie l'osservazione riducendo ulteriormente la superficie della sottozona Ba1\*, come si evince dal prospetto sotto riportato:

**- SITUAZIONE ATTUALE (ST)**

Sottozona Eg6	mq	602.286
Sottozona Ba1*	mq	47.707

**- SITUAZIONE VARIANTE (ST)**

Sottozona Eg6	mq	604.235
Sottozona Ba1*	mq	45.758

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata da parte della Pianificazione territoriale, l'Ufficio Tecnico ha provveduto ad adeguare:

- le tabelle "TAB. 1.6 e TAB. 1.30 inserite nelle "Tabelle di sottozone" dell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione

e la cartografica prescrittiva TAV. P4b1 - Cartografica della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del P.R.G.

TABELLE DI SOTTOZONA

USI E ATTIVITA' - MODALITA' DI AZIONE E DI INTERVENTO - CONDIZIONI OPERATIVE

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

TAB. 1.30	SOTTOZONA: Eg (1) di particolare interesse agricolo Sistema ambientale: SIT_ssi (1)	USI E ATTIVITA' - MODALITA' DI AZIONE E DI INTERVENTO - CONDIZIONI OPERATIVE										PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI					
		Località	Usi e attività art.10 NTA	Interventi di riqualificazione art. 8 NTA	Modalità di azione e di intervento Interventi di modifica, integrazione, completamento e potenziamento art. 8 NTA	Interventi di nuova costruz. e altri interventi art. 8 NTA	Interventi urbanistico- territoriali e paesaggistico- ambientali art. 9 NTA	Condizioni operative	ST Superficie territoriale (m²)	SF Superficie fondiaria (m²)	I Densità fondiaria (m²/m²)	Sur Superficie urbanistica (m²)	Imax Densità fondiaria massima (m²/m²)	RC Rapporto di copertura (m²/m²)	DIME Dimensione massima edificio (m²)	H Altezze Hm massima edificio in gronda (m) Hh massima edificio (m)	N Numero di piani normali con sottotetto (n) (n) - (n)
Eg6	COLOMBIER, FAVRET, TAXEL	AGRICOLTURA B1, B3, B5, B11 B13, B23, B24, B25, B26 (1) ATTIVITA' PERMANENTE D1, D2 ABIT. TEMPORANEA D0is ATTIVITA' ARTIGIANALI E1 TURISMO/RECREATIVI G7, G8	a1, a2, a3 a4, a6, a6 (2), a7, a10, a11 a12 (5)	b1	c1 (3), c2, c3 c5 (4), c11, c4	pc - scia	603.686 15.288 263.095 10.438 174.040 98.390 357.359 26.363 42.338 7.129 258.446 11.259 242.611 24.433 26.018 30.404 7.345 14.212 21.220 17.311 4.149 18.746 20.247 878.483 14.250 47.578 132.452 211.752 9.882 25.490 65.590 44.036 12.223	in atto o max 3	in atto o max 1	in atto o min. 10,00 m e v 1/2H <sub>g</sub> + 1/2H <sub>e</sub> (v)	in atto o min. 5,00 m e v 1/2H <sub>max</sub> di prospetto (v)						
Eg8	LA CURE DE CHEVROT																
Eg10	CLEROD, LA PALUD																
Eg13	CHANTE'																
Eg17	CHANTE' DESSOUS																
Eg18	PALATHIAU																
Eg20	RONC																
Eg21	LA FORGE, VISERAN																
Eg22	DERRIERE LA COTE																
Eg26	LA PISCINE																
Eg31	TOUR DE VILLA, LA MAGDELAINE																
Eg32	NAUDIN, CLAPEY																
Eg33	PLAN RÜ, PLEOD																
Eg35	RAFORD																
Eg36	CHAMPERET																
Eg37	NOVEILLOZ																
Eg38	CHAVANASSE																
Eg39	ALEGRAZ																
Eg40	CHESEROD																
Eg41	VERRON																
Eg42	CLOSELLIVAZ																
Eg43	RAPINEL																
Eg44	CRET DESSOUS																
Eg47	BARRIER, CHAMPLAN, LEYSETTAZ,																
Eg48	PERAFERTA																
Eg49	LEYSETTAZ BRITZE																
Eg49	COASSOD																
Eg50	LES FLEURS																
Eg51	BATZA', GERDAZ, PETITE CERISE, TIVET																
Eg52	TIVET																
Eg54	DOBEL																
Eg60	DERRIERE LA COTE																
Eg61	GRANDE CERISE																
Eg62	PETITE CERISE																

TOTALE SOTTOZONA

3.726.261

5.724.512

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- per le SOTTOZONA:

- Le porzioni di sottozona interferenti con gli **ambiti inedificabili**, sono soggette alle limitazioni, di cui al TITOLO II, CAPO V delle NTA.

- Le presenti sottozona sono **normate all'art. 55 delle NTA**.

- Gli "usi e le attività" e le "modalità di azione e di intervento", devono tenere conto degli **equilibri funzionali** con le relative limitazioni, di cui agli artt. 11, 12, 13, 14, 15 e 16 delle NTA.

- Nelle **sottozone Eg26 ed Eg32**, nell'area delimitata dal rinfino di speciale limitazione LM gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla disciplina d'uso F1 per i terreni sedi di frane. Tale rinfino LM, a seguito dell'approvazione della revisione della cartografia degli ambiti inedificabili per terreni sedi di frane, sarà eliminato e, per le aree da esso interessate, varrà la disciplina d'uso specificata dalla nuova cartografia. La variazione sarà esplicitata tramite modifica non costituente variante.

Nella sottozona Eg6, è inserito un retino di speciale limitazione LM che individua un'area estrattiva: si specifica che in tale area può essere svolta esclusivamente l'attività di coltivazione di cava, fatto salvo quanto indicato all'art. 3, comma 6 della l.r. 13 marzo 2008, n. 5.

- per gli **USI ed ATTIVITA'**:

- (1) Esclusivamente per l'attività esistente nella sottozona Eg47.
- per le **MODALITA' DI AZIONE E DI INTERVENTO**:
  - (2) Per altezza e numero di piani è fatto salvo quanto derivante dalla documentazione comprovante l'esistente.
  - (3) Nel solo lotto di pertinenza di edifici esistenti e a servizio degli stessi o negli specifici spazi individuati a servizio di adiacenti sottozone insediative (lett. F, art. 59, NTA).
  - (4) La nuova costruzione è limitata alla sola sottozona Eg47, per gli usi di cui all'art. 10 comma 1 lettera B26) e per due soli manufatti con superficie utile agibile complessiva non superiore a m<sup>2</sup> 80,00. Quanto autorizzato non potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso e, qualora utilizzato in modo difforme, dovrà essere rimosso e le aree interessate dovranno essere ripristinate all'uso agricolo. La realizzazione di tali strutture dovrà avvenire in analogia a quanto stabilito alla lettera A dell'art. 59.
  - (5) Il mutamento di destinazione d'uso da agro-silvopastorale ad altra destinazione può avvenire nel rispetto di quanto previsto alla lettera B dell'art. 14 delle NTA.

- per le **CONDIZIONI OPERATIVE**:

/

- per i **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**:

- (I) Sono fatte salve le situazioni edificatorie esistenti o in corso di realizzazione alla data di adozione della presente variante sostanziale al PRG.
- (II) vd. RE (art. 17).
- (III) Le altezze massime, in gronda e totale degli edifici, possono essere integrate in presenza di piani seminterrati (art. 70bis, comma 9 delle NTA).
- (IV) RE (art 18, comma 1); requisiti per piano di sottolotto.
- (V) NTA, art. 18, comma 7 e RE (art. 26).

(\*) *Parti del territorio comunale totalmente inedificate o debolmente edificate, destinate agli usi agro-silvo-pastorali e agli altri usi compatibili, di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate (vigneti, frutteti, castagneti da frutto) e alle produzioni foraggere asservite alle aziende zootecniche di fondovalle o che si prestano per contiguità e natura dei terreni ad esserlo.*

(\*\*) **SIT\_ssi** = SISTEMA INSEDIATIVO TRADIZIONALE - sottosistema a sviluppo integrato - (NAPTP, art. 15).

TAB. 1.6		TABELLE DI SOTTOZONA										PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI									
SOTTOZONA: Ba (*) destinate prevalentemente alla residenza Sistema ambientale: SIT_ssr (**)		USI ATTIVITA' - MODALITA' DI AZIONE E DI INTERVENTO - CONDIZIONI OPERATIVE										PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI									
Sigla	Località	Usi e attività art.10 NTA	Interventi di riqualificazione art. 8 NTA	Modalità di azione e di intervento		Interventi di nuova costruz. e altri interventi art. 9 NTA	Interventi urbanistico-territoriali e paesaggistico-ambientali art. 9 NTA	Condizioni operative	ST Superficie territoriale (m²)	SF Superficie fondiaria (m²)	I Densità fondiaria (m²/m²)	Sur Superficie urbanistica (m²)	Imax Densità fondiaria massima (m²/m²)	RC Rapporto di copertura (m²/m²)	H Altezze		N Numero dei piani con sottotetto (n)	Distanze			
				Interventi di modificazione, completamento e potenziamento art. 8 NTA	Interventi di azione e di intervento art. 8 NTA										Hg massima in gronda (m)	Hm massima edificio (m)		DF tra fabbricati (m)	DC dal confini (m)		
Ba1*	LA COMBAZ, CRÉTAZ, LA BAGNE	AGRO-SILVO-PAST. B (1)	a	b1, b2, b3	c1, c2, c3, c4bis c5, c6, c7, c9, c10, c11, c12 d			15333 -46407	43346	0,200	8534	0,40									
Ba2*	CLAIR, PLATAZ, VILVOIRE	ABIT. PERMANENTE						31.926	30.181	0,015	453	0,03									
Ba3*	PAQUIER, RENA, RESELIN	D1, D2						28.934	23.812	0,20	4.762	0,40									
Ba4	CHEZ LES JEAN							13.883	12.177	0,20	2.435	0,40									
Ba6	PILET							11.042	10.120	0,015	152	0,03									
Ba7	CHEZ LE RIJ, PILET, RESELIN, TAXEL	ABIT. TEMPORANEA						107.990	86.681	0,20	17.336	0,40									
Ba10	LA CORT, TAXEL	ARTIGIANALIND. Dbis (2)						19.167	16.756	0,20	3.351	0,40									
Ba11	BENAZ, TAXEL	E1 (3), E1bis			T1			13.236	11.509	0,20	2.302	0,40									
Ba12	BENAZ	COMMERCIALI			T2			14.630	12.981	0,015	195	0,03									
Ba13	BENAZ, LA CURE DE CHEVROT	F1						26.966	24.077	0,20	4.815	0,40									
Ba14	LA CURE DE CHEVROT	TURISTICO-CETTIVI						3.574	2.624	0,20	525	0,40									
Ba40*	ETREPIOU	G1, G2 (4) G4, G5, G8, G9 (4) G14 PUBBLICI M1, M2 ALTRI USI: N1, N2						12.461	7.221	0,20	2.092	0,40									
								330.216	281.486		47.080										
								329.567	280.836		46.757										
								TOTALE SOTTOZONA/E													

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

- per le SOTTOZONA:
- Le porzioni di sottozona interferenti con gli **ambiti ineditabili**, sono soggette alle limitazioni, di cui al TITOLO II, CAPO V delle NTA.
- Gli **usi e le attività** e le **modalità di azione e di intervento**, devono tenere conto degli **equilibri funzionali** con le relative limitazioni, di cui all'art. 43.
- Nella sottozona Ba7, gli **usi e le attività**, nonché le **modalità di azione e di intervento**, delle porzioni di sottozona interferenti con **zona di protezione di sorgente**, sono soggetti alle limitazioni, di cui all'art. 29 delle NTA.
- Nessuna interferenza con la **zona di rispetto cimiteriale** (vd. Tav. P2), di cui all'art. 38 delle NTA.
- Le **modalità di azione e di intervento**, devono tenere conto di eventuali ulteriori limitazioni imposte dallo strumento urbanistico (ad es.: presenza di **componenti strutturali** del paesaggio, ecc.).
- Nelle sottozona B è sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture puntuali e/o a rete di interesse pubblico (acquedotti, fognature, ecc.).

**- per gli USI ed ATTIVITA':**

- Per usi ed attività esistenti, in contrasto con quelli ammessi nella sottozona, valgono le limitazioni di cui all'art. 69 delle NTA.
- (1) Limitatamente ad usi ed attività agro-silvo-pastorali esistenti ed in atto.
- (2) Sono esclusi nuovi usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale.
- (3) Limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con cambio di destinazione d'uso.
- (4) Limitatamente ad usi ed attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale, esistenti, per le quali è obbligatoria l'eliminazione degli eventuali fattori inquinanti anche sotto l'aspetto del rumore.
- (5) Ammissibili nuovi usi ed attività produttive artigianali, purché non inquinanti anche sotto l'aspetto del rumore, non richiedenti spazi esterni di deposito e solo previa deliberazione favorevole da parte del C.C. La deliberazione del C.C. non è richiesta per il settore alimentare (ad es.: pizzeria, produzione gelati, ecc.) e per quello a servizio delle abitazioni (parrucchiere, ecc.).
- (6) Residenze turistico alberghiere (RTA) e Case e Appartamenti Vacanza (CAV) - (G9) limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con cambio di destinazione d'uso.

**- per le MODALITA' DI AZIONE E DI INTERVENTO:**

- (5) Gli interventi di ristrutturazione con ampliamenti, di ricostruzione e di nuova costruzione devono essere effettuati entro i limiti di densità fondiaria I della sottozona e Imax nel caso di utilizzo della edificabilità di aree contigue cedute per infrastrutture pubbliche.

**- per le CONDIZIONI OPERATIVE:**



**- per i PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

- (I) Valore teorico non prescrittivo bensì puramente indicativo, derivante dal prodotto della *Densità fondiaria* (I) per la *Superficie fondiaria* di sottozona (SF) ipotizzata libera da eventuale edificazione esistente.
  - (II) La *Superficie urbanistica* (Su) riservata o da riservare alla *destinazione d'uso prevalente*, non inferiore alla *percentuale di cui all'art. 43 delle NTA* rispetto all'insediabilità della sottozona.
  - (III) Sono fatte salve le situazioni edificatorie esistenti o in corso di realizzazione alla data di adozione della presente variante sostanziale al PRG.
  - (IV) vd. RE.
  - (V) Per le strutture alberghiere G1, sia di nuova edificazione che ristrutturazione o conversione, in base all'art. 70 delle NTA, è ammissibile un aumento del 40% dei parametri  $l$  e  $l_{max}$ , correlato ad un aumento del numero dei piani, non superiore a uno e delle conseguenti maggiori altezze massime, nonché ad un aumento della superficie coperta senza tuttavia superare il 50% della superficie fondiaria disponibile.
  - (VI) Le altezze massime, in gronda e totale degli edifici, possono essere integrate in presenza di piani seminterrati (art. 70bis, comma 9 delle NTA).
  - (VII) vd. NTA, art. 18, comma 7 e art. 73, comma 5.
  - (VIII) Per la sottozona Ba7, nei confronti delle strutture scolastiche, min. 12 m, da pareti antistanti e 4/3 dell'altezza del corpo di fabbrica prospiciente.
  - (IX) Min. 6 m, per la sottozona Ba7 dal confine con l'area scolastica e, per le sottozone Ba10, Ba11 e Ba40<sup>\*</sup>, dai confini con la sottozona Fb5.
- (\*) *Pari del territorio comunale ... totalmente o parzialmente edificate e infrastrutturali ... destinate prevalentemente alla residenza.*  
(\*\*) **SIT\_ssr** = SISTEMA INSEDIATIVO TRADIZIONALE - Sottosistema a sviluppo residenziale - (NAFTP - art. 16)