

**REDAZIONE DELLA VARIANTE SOSTANZIALE DEL PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PTP E ALLA LEGGE  
URBANISTICA REGIONALE – TRASMISSIONE ELABORATI DA RIPUBBLICARE  
AI SENSI DELL'ART 14 COMMA 2 DELLA L.R. 11/1998**

**RELAZIONE**

## 1 - PREMESSE

Facendo seguito alla seconda adozione con modificazioni del testo preliminare della variante sostanziale al PRG, ai sensi dell'art 15 della L.R. 06/04/1998, n. 11, di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 12 in data 24/03/ 2015, è stata predisposta la presente relazione che descrive in sintesi le modifiche apportate al testo preliminare.

Va precisato che gli elaborati che vengono di seguito descritti non riportano tutte le modifiche apportate al testo preliminare, ma solo ed esclusivamente quelle che rientrano nelle fattispecie di cui all'art. 14 comma 2 della LR 11/98, ovvero quelle modifiche che costituiscono varianti sostanziali al Piano. Nella fattispecie:

### ART 14 (Modifiche e varianti al PRG)

... omissis...

*2) costituiscono varianti sostanziali le modifiche che attengono all'impostazione del PRG e che in particolare:*

*a) adeguano, ai sensi dell'art. 13, comma 1, il PRG alle norme della presente legge e dei provvedimenti attuativi della stessa, nonché alle determinazioni del PTP;*

*b) comportano una riduzione della perimetrazione delle zone territoriali di tipo A;*

*c) introducono una normativa che consente, all'interno delle zone territoriali di tipo A, interventi di nuova edificazione;*

*d) comportino le seguenti modificazioni alle zone territoriali di tipo E qualificate di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale;*

*1) nuova edificazione fuori terra e in interrato, avente qualsiasi destinazioni d'uso, ad esclusione di quella di cui all'art. 73, comma 2 lettera b) che non riguardi la realizzazione di nuove aziende agricole zootecniche;*

*2) riduzione della perimetrazione non derivante dall'ampliamento delle zone territoriali di tipo A né dall'incremento dei parametri di cui alla lettera e), in misura non superiore al 10 per cento della superficie territoriale;*

*e) incrementano gli indici di edificabilità, la volumetria complessiva ammessa o la superficie delle zone territoriali di tipo B C e D, o più d'uno tra tali parametri, in misura superiore al dieci per cento dei valori vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge o di efficacia della variante sostanziale generale di cui al comma 1, lettera a);*

*f) apportano modificazioni alla modalità di attuazione del PRG, per quanto concerne le aree la cui attuazione è demandata all'approvazione di piani urbanistici di dettaglio, con l'eccezione degli adeguamenti di limitata entità di cui al comma 5, lett. d), e delle modificazioni alla delimitazione di tali aree in misura non superiore al 10 per cento ;*

*g) individuano nuove zone territoriali o nuovi collegamenti stradali di lunghezza superiore a 500 metri.*

## **2 - VARIANTI INERENTI LE ZONE A**

*“b) comportano una riduzione della perimetrazione delle zone territoriali di tipo A;”*

Come definito alla lettera b comma 2 dell'art 14 della L.R. 11/98, nell'ambito dell'accoglimento delle osservazioni sono state modificate alcune zone A. Due di queste rientrano nella fattispecie, ovvero presentano perimetri la cui superficie ha subito una riduzione rispetto a quanto riportato nel testo preliminare.

Si tratta delle sottozone seguenti:

### **Ac1 – Quinçod**

#### **Ad1 - Orbeillaz**

Nel primo caso dalla perimetrazione definita in sede di testo preliminare è stato stralciato un mappale, in risposta ad una richiesta di edificazione, ritenuto che la stessa risulterebbe in linea con quella già presente a nastro sulla strada comunale che collega il capoluogo di Quinçod al Col Tzecore, ininfluenza in ordine alla percezione del nucleo storico.

Nel caso di Orbeillaz si tratta in realtà di riportare il perimetro della zona A nella medesima collocazione del vecchio piano. La zona Ad1 di Orbeillaz era stata infatti incrementata in sede di stesura del testo preliminare facendo confluire nella stessa l'estremità est della adiacente zona di espansione Ba5 e parte della zona Ei, il tutto finalizzato alla formazione di una zona di completamento nella parte restante della zona Ei, che risultava praticamente interclusa da forte urbanizzazione su quattro lati, tre dei quali appartenenti alla zona Ba7 e uno alla Ba5. Inoltre questa zona edificabile avrebbe dovuto essere attuata con strumento di dettaglio PUD.

In accoglimento delle osservazioni, il perimetro di zona è stato riportato a quello originale e la parte di ampliamento della zona A è stata reintegrata in zona Ba5.

### 3 - VARIANTI INERENTI LE ZONE E

*d) comportino le seguenti modificazioni alle zone territoriali di tipo E qualificate di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale;*

1) omissis

*2) riduzione della perimetrazione non derivante dall'ampliamento delle zone territoriali di tipo A né dall'incremento dei parametri di cui alla lettera e), in misura non superiore al 10 per cento della superficie territoriale;*

L'accoglimento delle osservazioni dei cittadini ha comportato delle modifiche alla perimetrazione di alcune sottozone di tipo E, come definito dalla l.r. 11/1008, art. 14, comma 2, lettera d) 2.

Si tratta delle sottozone seguenti:

**Eg32\* - Quincod**  
**Ec4 – Bois de Val**  
**Ec5 – Bois du Plan**  
**Ee3 – Col du Mont Tseuc**  
**Eg6\* (ex Ec1) - Bachamp**

#### **4 - VARIANTI INERENTI LE ZONE B, C e D**

*e) incrementano gli indici di edificabilità, la volumetria complessiva ammessa o la superficie delle zone territoriali di tipo B C e D, o più d'uno tra tali parametri, in misura superiore al dieci per cento dei valori vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge o di efficacia della variante sostanziale generale di cui al comma 1, lettera a);*

L'accoglimento delle osservazioni ha comportato alcune modifiche sostanziali all'impianto della variante per quanto concerne le zone B; non vi sono infatti sull'intero territorio zone C e zone D.

Tra queste si evidenzia un aumento sull'intero territorio dell'indice di edificabilità relativo alle zone Ba a prevalente destinazione residenziale. L'indice di edificabilità è infatti passato da 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Inoltre sono state introdotte alcune modifiche sull'altezza massima degli edifici da m 7,50 a m 8,50 sull'intero territorio comunale, modifica questa ritenuta più realistica nello sviluppo dei due livelli di piano concessi sull'intero territorio comunale (ovvero 1 piano + mansarda), mentre, per quanto riguarda il solo capoluogo, (corrispondente alle sottozone Ba13, Ba13bis e Ba14) le altezze massime sono state portate a m 11,50 in funzione della possibilità di realizzare tre piani fuori terra (ovvero 2 piani + mansarda).

Tali indici risultano estesi anche agli utilizzi commerciali e artigianali, mentre per quanto concerne le attività alberghiere ed extralberghiere di nuovo impianto l'indice di edificabilità è stato mantenuto pari a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **Zona Ba5**

La zona Ba5 Orbeillaz dessus risulta incrementata in misura maggiore al 10 % in forza del reintegro dei terreni, peraltro già appartenenti alla stessa zona, che in sede di testo preliminare erano stati stralciati a favore della adiacente zona Ad1 e che, a seguito di accoglimento delle osservazioni, sono stati reimmessi in zona Ba.

##### **Zona Ba10\***

La zona Ba10\* Pesan du milieu è stata incrementata di un singolo mappale in accoglimento di una osservazione. La limitata superficie della zona ha comportato il superamento del limite definito per la ripubblicazione. A tale proposito occorre ricordare che la zona è stata già oggetto di riduzione con l'eliminazione di parecchi mappali non ancora compromessi che risultavano interessati dalle fasce di rispetto del torrente Vadacaz. L'inserimento del mappale in questione risulta pertanto anche in risposta ai tagli sopra menzionati.

##### **Ba14**

La zona Ba14 appartiene al Capoluogo di Quinçod. L'accoglimento delle osservazioni in tale zona ha comportato un incremento di circa 6.000,00 m<sup>2</sup> di terreni edificabili che, già riportati in bozza, risultavano nel testo preliminare stralciati in virtù della realizzazione di una azienda zootecnica, la cui fascia di rispetto impediva eventuali aumenti di zona. Venuta meno tale previsione, e ritenuto che la zona avesse comunque una forte vocazione all'edificazione, i terreni in oggetto sono stati reintegrati: gli stessi rappresentano un incremento percentuale superiore al 10% dell'intera zona.

## **5 - VARIAZIONI INERENTI MODALITA' DI ATTUAZIONE**

*f) apportano modificazioni alla modalità di attuazione del PRG, per quanto concerne le aree la cui attuazione è demandata all'approvazione di piani urbanistici di dettaglio, con l'eccezione degli adeguamenti di limitata entità di cui al comma 5, lett. d), e delle modificazioni alla delimitazione di tali aree in misura non superiore al 10 per cento ;*

### **ex PUD della Ba7\***

Nella stesura del testo preliminare presso il villaggio di Orbeillaz, era stato ipotizzato l'inserimento in zona edificabile con destinazione residenziale dell'area di fatto interclusa tra le zone di espansione Ba5 Orbeillaz dessus; Ba6 Orbeillaz du milieu e Ba7\* Orbeillaz la neuve. Tale incremento era bilanciato da un consistente aumento della zona Ad1 di centro storico e dal contestuale vincolo relativo alla modalità di attuazione della zona così ampliata, con predisposizione di PUD di iniziativa privata.

A seguito di pubblicazione, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere le osservazioni dei cittadini in ordine alla eliminazione del PUD e al ripristino del perimetro del centro storico di Orbeillaz, così come già definito nel PRG vigente, ovvero la situazione ante testo preliminare.

## **6 - VARIAZIONI RELATIVE ALLA FORMAZIONE DI NUOVE ZONE**

*g) individuano nuove zone territoriali o nuovi collegamenti stradali di lunghezza superiore a 500 metri.*

### **Ed3\***

L'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere l'osservazione relativa alla formazione di una nuova sottozona nella quale consentire il deposito temporaneo di materiali inerti non pericolosi. Tale richiesta è stata accettata con alcuni limiti, tra cui il mantenimento della attuale situazione del terreno, il divieto di effettuare alcun tipo di scavo (trattandosi di zona archeologica) e il divieto di realizzare qualsiasi struttura di servizio o di appoggio.

### **Ei1**

Nell'ambito dell'aumento della zona Ba7\* Orbeillaz la neuve, l'ampliamento ha mantenuto una zona verde inedificabile nella parte centrale, equidistante dalle due strade comunali che contornano la stessa: ciò ha comportato la formazione di una nuova sottozona Ei1.

## **7 - MODIFICHE ALLE NTA SUSCETTIBILI DI RIPUBBLICAZIONE**

Oltre alla zonizzazione, l'accoglimento di molte osservazioni successive alla pubblicazione del testo preliminare ha reso necessario procedere ad alcune modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui alcune dovranno essere oggetto di ripubblicazione, in quanto ricomprese nelle fattispecie di cui al comma 2 art.14 della LR 11/98. Si riportano di seguito gli articoli destinati alla ripubblicazione:

### **SOMMARIO**

**ART 14 – (Equilibri funzionali relativi ai tipi di intervento)**

**ART 43 – (Suddivisione del territorio in sottozone)**

**ART 46 – (Sottozone di tipo “Ba”)**

**ART 47 – (Sottozona “Ba8bis” – Pesan - Norma speciale)**

**ART 48 – (Sottozona Ba7\*– Orbeillaz – PUD - Norma speciale)**

**ART 54 – (Sottozone di tipo “Ed”)**

**ART 56 – (Sottozone di tipo “Eg”)**

**ART 63 bis – (Sottozone di tipo “Ei”)**

Più precisamente gli articoli sopra citati rientrano nelle seguenti fattispecie:

*e) incrementano gli indici di edificabilità, la volumetria complessiva ammessa o la superficie delle zone territoriali di tipo B C e D, o più d'uno tra tali parametri, in misura superiore al dieci per cento dei valori vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge o di efficacia della variante sostanziale generale di cui al comma 1, lettera a);*

**ART 14 – (Equilibri funzionali relativi ai tipi di intervento)**

**ART 46 – (Sottozone di tipo “Ba”)**

**ART 47 – (Sottozona “Ba8bis” – Pesan - Norma speciale)**

*d) comportino le seguenti modificazioni alle zone territoriali di tipo E qualificate di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale;*

*1) nuova edificazione fuori terra e in interrato, avente qualsiasi destinazioni d'uso, ad esclusione di quella di cui all'art. 73, comma 2 lettera b) che non riguardi la realizzazione di nuove aziende agricole zootecniche;*

*2) riduzione della perimetrazione non derivante dall'ampliamento delle zone territoriali di tipo A né dall'incremento dei parametri di cui alla lettera e), in misura non superiore al 10 per cento della superficie territoriale;*

**ART 43 – (Suddivisione del territorio in sottozone)**

**ART 56 – (Sottozone di tipo “Eg”)**

*f) apportano modificazioni alla modalità di attuazione del PRG, per quanto concerne le aree la cui attuazione è demandata all'approvazione di piani urbanistici di dettaglio, con l'eccezione degli adeguamenti di limitata entità di cui al comma 5, lett. d), e delle modificazioni alla delimitazione di tali aree in misura non superiore al 10 per cento ;*

**ART 48 – (Sottozona Ba7\*– Orbeillaz – PUD) - Norma speciale**

*g) individuano nuove zone territoriali o nuovi collegamenti stradali di lunghezza superiore a 500 metri.*

**ART 43 – (Suddivisione del territorio in sottozone)**

**ART 54 – (Sottozone di tipo “Ed”)**

**ART 63 bis – (Sottozone di tipo “Ei”)**

## 8 - MODIFICHE ALLA RELAZIONE

L'accoglimento delle osservazioni ha, come detto, riguardato anche i parametri relativi agli indici di edificabilità; questi ultimi, estesi a tutte le zone di espansione del territorio comunale, sono stati aumentati da 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Inoltre, sempre in accoglimento delle osservazioni, sono state apportate alcune modifiche sui parametri urbanistici in ordine all'altezza massima e al numero di piani nelle zone di completamento Ba.

Questi sono stati incrementati a 3 piani fuori terra (ovvero 2 piani + mansarda) con una altezza massima di m 11,50 nella sola zona del Capoluogo (corrispondente alle sottozone Ba13\*, Ba13bis\* e Ba14), mentre per le altre parti del territorio, il numero di piani risulta invariato (due piani fuori terra ovvero un piano + mansarda), mentre l'altezza massima è stata riconsiderata su tutto il territorio a m 8,50 anziché m 7,50.

Si è ritenuto infatti di poter accogliere le osservazioni di merito che risultano in linea con la situazione già consolidata dei volumi edificati, e che limita l'edificazione nei vari villaggi del comune, ad eccezione del Capoluogo, in cui sono già presenti tipologie costruttive che in molti casi superano i tre livelli di piano fuori terra.

Tali variazioni sugli indici di edificabilità, unitamente agli incrementi della zonizzazione, (riportati in allegato negli estratti cartografici della tavola prescrittiva P4 "Zonizzazione, Servizi e Viabilità del PRG".) hanno comportato il ricalcolo del dimensionamento del piano e le verifiche di insediabilità.

Si riportano di seguito i capitoli della relazione inerenti i calcoli e le verifiche sul dimensionamento di piano e la descrizione della zonizzazione.

- **INDICE**
- **B1.1.2 – Le scelte Pianificatorie del PRG** (pagg.11-23)
- **B1.1.3 – La zonizzazione** (pagg. 27-45)

## 9 – VARIANTI ALLA CARTOGRAFIA DEL PRG

Come per la parte letterale, in accoglimento delle osservazioni sul testo preliminare, sono state apportate alcune modifiche alla zonizzazione, che in parte rientrano nelle fattispecie di cui al comma 2 dell'art 14 della LR 11/98. Al fine di evidenziare le modifiche apportate, sono stati prodotti alcuni estratti dalla tavola P4 "Zonizzazione, Servizi e Viabilità del PRG". Gli estratti planimetrici in scala 1: 2000 ed in formato A3 risultano i seguenti:

**All. 1 – Ac1\* – Ba10\* – Ba14**  
**All. 2 – Ad1\* – Ba5 – Ei1 – Ba7\***  
**All. 3 – Ec4**  
**All. 4 – Ec5**  
**All. 5 – Eg6\* – Ed3\***  
**All. 6 – Ee3**  
**All. 7 - Eg32\***

Più precisamente gli allegati sopra riportati ricomprendono le seguenti fattispecie:

*b) comportano una riduzione della perimetrazione delle zone territoriali di tipo A;*

**All. 1 – Ac1\* – Ba10\* – Ba14**  
**All. 2 – Ad1\* – Ba5 – Ei1 – Ba7\***

*d) comportino le seguenti modificazioni alle zone territoriali di tipo E qualificate di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale;*

1) omissis

2) *riduzione della perimetrazione non derivante dall'ampliamento delle zone territoriali di tipo A né dall'incremento dei parametri di cui alla lettera e), in misura non superiore al 10 per cento della superficie territoriale;*

**All. 3 – Ec4**  
**All. 4 – Ec5**  
**All. 5 – Eg6\* – Ed3\***  
**All. 6 – Ee3**  
**All. 7 - Eg32\***

*e) incrementano gli indici di edificabilità, la volumetria complessiva ammessa o la superficie delle zone territoriali di tipo B C e D, o più d'uno tra tali parametri, in misura superiore al dieci per cento dei valori vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge o di efficacia della variante sostanziale generale di cui al comma 1, lettera a);*

**All. 1 – Ac1\* – Ba10\* – Ba14**  
**All. 2 – Ad1\* – Ba5 – Ei1 – Ba7\***

*f) apportano modificazioni alla modalità di attuazione del PRG, per quanto concerne le aree la cui attuazione è demandata all'approvazione di piani urbanistici di dettaglio, con l'eccezione degli adeguamenti di limitata entità di cui al comma 5, lett. d), e delle modificazioni alla delimitazione di tali aree in misura non superiore al 10 per cento ;*

**All. 2 – Ad1\* – Ba5 – Ee1 – Ba7\***

*g) individuano nuove zone territoriali o nuovi collegamenti stradali di lunghezza superiore a 500 metri.*

**All. 2 – Ad1\* – Ba5 – Ei1**  
**All. 5 – Eg6\* – Ed3\***