

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

**COMUNE DI
SAINT-VINCENT**

**VARIANTE NON SOSTANZIALE N.04
AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

R

GIUGNO 2025

DOTT. ING. HENRI CALZA

O. PREMESSE

La società Le Reve srl (P.I. 12365580013), con sede in Torino – Corso Re Umberto n. 73, nella persona del suo legale rappresentante sig. Corrado Zani, ha conferito alla società DE.CA Engineering srl, l’incarico per la redazione di una variante non sostanziale al vigente PRGC del Comune di Saint-Vincent.

Tale variante riguarda il seguente aspetto:

sottozona **Fa1*** - **Casinò – Grand Hotel Billia**: modifica delle NTA tab per ammettere la trasformazione dei volumi esistenti in residenza permanente o principale “d” o residenza temporanea “dbis1” all’interno della perimetrazione LM 26, mappali Fg. 52 n. 11-12, ricompresi nella sottozona Fa1* e modifica della tabella 1bis-Fa.

1. MOTIVAZIONI

Sulla base di una richiesta pervenuta dalla società Le Reve srl, sulla scorta del dettato della legge 11/98 e s.m.i. e del PTP, l'amministrazione, recependo la proposta del sig. Zani Corrado divenuto proprietario, in seguito a procedura di vendita con pubblico incanto, di alcuni immobili ricadenti all'interno della perimetrazione della sottozona Fa1*, che in precedenza ricomprendeva quasi esclusivamente immobili di proprietà regionale decide di modificare i parametri della sottozona in quanto tale variante permetterebbe di recuperare alcuni fabbricati di proprietà adesso privata che versano in pessimo stato di conservazione. Per maggiore dettaglio sulle motivazioni si rimanda al paragrafo 5 nella *“Descrizione qualitativa e quantitativa delle scelte della variante e relativa motivazione”*.

2. TIPOLOGIA DI VARIANTE AL PRG

La variante in oggetto è da intendersi come non sostanziale, ai sensi dell'art.14 della L.R. 11/98 e s.m.i.

L'art.14, commi 2 e 3, della medesima legge portano a ritenere che gli interventi proposti non costituiscano variante sostanziale, generale o parziale, in quanto esso non rientra nei casi di modifiche che attengono all'impostazione generale del PRG; inoltre essi non rientrano nei casi previsti dell'art.14, comma 7, che disciplina le modifiche non costituenti variante.

3. COERENZA CON IL PTP

La coerenza con il PTP è determinata dalla coerenza della suddetta variante con lo stesso vigente PRG.

In ogni caso, in particolare per quanto riguarda le prescrizioni del PTP, si rimanda al successivo capitolo 5.

4. LA VARIANTE N. 04 AL PRG

La variante n.04 prevede la modifica del seguente aspetto riguardante le NTA del vigente PRG:

sottozona **Fa1***: modifica delle NTA tab per ammettere la trasformazione dei volumi esistenti in residenza permanente o principale “d” o residenza temporanea “dbis1” all’interno della perimetrazione LM 26, mappali Fg. 52 n. 11-12, ricompresi nella sottozona Fa1* e modifica della tabella 1bis-Fa.

Di seguito la rappresentazione cartografica.

1. Perimetrazione LM26 nella sottozona Fa1*.

Zonizzazione vigente (che non viene modificata)

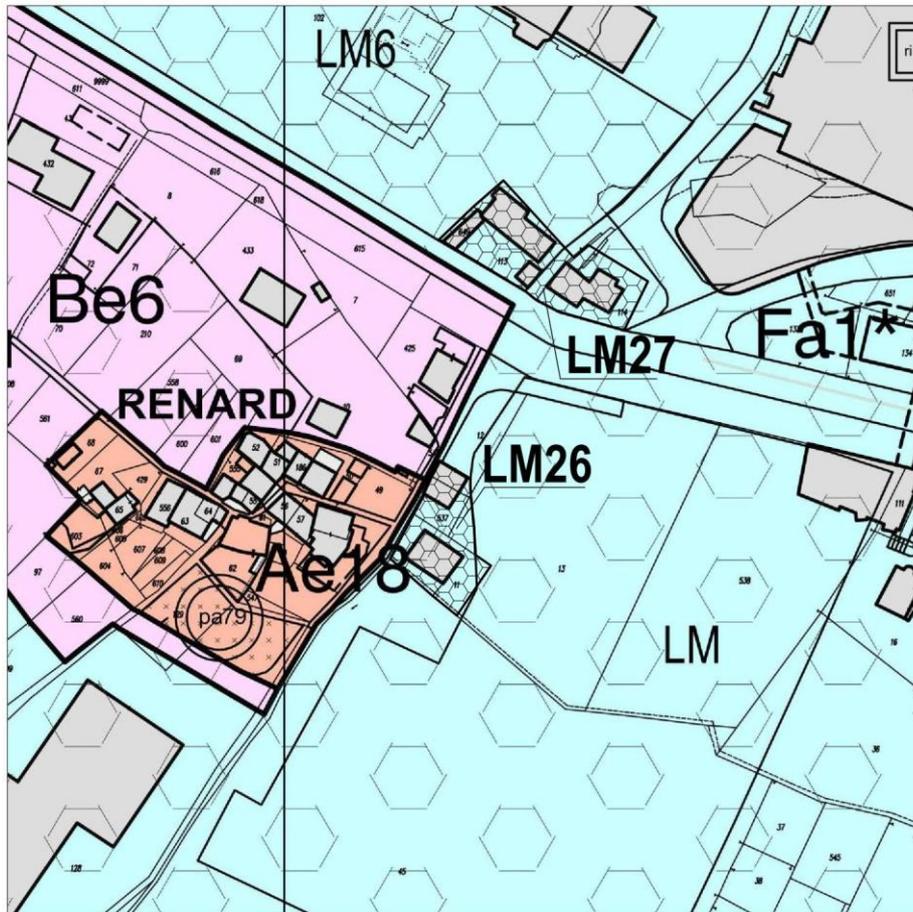


Tabelle vigenti

TAB. 1bis -Fa

condizioni minime d'intervento: titoli abilitativi e strumenti attuativi Art. 7	modalità di intervento	usi ed attività Art. 10 (X)	SUR riservata alla destinazione d'uso prevalente di sottozona %	I m ² /m ² densità fondiaria	I max m ² /m ² densità fondiaria max	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
<p>SCIA Edilizia, permesso di costruire</p> <p>PUD (1)</p>	<p>Art. 8 comma 1:</p> <p>a) recupero: 1), 2), 3), 4), 5);</p> <p>b) nuova costruzione: 1), 2); (4) (5)</p> <p>c) demolizione;</p> <p>d) altri interventi: 1), 4)</p> <p>Art. 9 (1)</p>	<p>residenza permanente o principale: d (2)</p> <p>residenza temporanea: dbis1 (2)</p> <p>turistiche e ricettive: g1(alberghi) g10 (ristorazione)</p> <p>attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero: l6</p> <p>pubbliche di servizio o di pubblico interesse: m1, m2</p>	<p>pubbliche di servizio o di pubblico interesse</p> <p>>50%</p>	(3) (5)	(3) (5)	(3) (5)	(3) (5)	(3) (5)	10,00	5,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI TAB. 1bis –Fa

condizioni minime di intervento

(1) Obbligatorio sull'intera sottozona in caso di ampliamento planivolumetrico fuori terra e di nuova costruzione ad eccezione che per l'area all'interno della perimetrazione LM26.

In particolare nella parte di sottozona posta a valle del viale Piemonte, il PUD dovrà organizzare funzionalmente le infrastrutture pubbliche e private a servizio della sottozona definendo idonee tipologie costruttive e corretti limiti dimensionali al fine di assicurare il migliore inserimento dei fabbricati nello specifico contesto ambientale. Eventuali nuovi volumi edilizi non dovranno precludere la visuale libera verso valle e verso il centro cittadino mantenendo inalterata l'esistente integrità panoramica usufruibile dal viale Piemonte, l'estradosso della copertura di eventuali fabbricati deve essere posto ad una quota inferiore a quella del viale Piemonte. Nello studio del PUD deve essere previsto l'accesso carrabile alla frazione Renard dalla via Trieste.

(4) Per i fabbricati inseriti all'interno del perimetro LM 26 è possibile procedere al recupero mediante restauro o risanamento conservativo dei fabbricati con contestuale realizzazione di nuovo volume di collegamento secondo quanto indicato nella nota (5)

usi ed attività

(X) servizi e attrezzature esistenti connesse alla Casa da gioco ed al Grand Hotel Billia:

Tutte le nuove costruzioni devono essere funzionali alle attività in atto (Casa da Gioco e turistico- ricettive con relativi servizi) fatta eccezione per quelle all'interno delle perimetrazioni LM26 e LM27;

(2) limitatamente ai volumi esistenti già residenziali e a quelli ricadenti all'interno della perimetrazione LM 27.

parametri edilizi

(3) in tutta la sottozona, anche in assenza di strumento attuativo, sono ammessi interventi solo nell'interrato di ampliamento dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione accessorie in interrato limitatamente a servizio delle attività e delle destinazioni in atto con parametri adeguati alla tipologia di intervento nel rispetto delle disposizioni del Capo V delle NTA in rapporto alle esigenze tecnico-funzionali delle strutture pubbliche e di interesse generale.

I parametri edilizi connessi all'ampliamento fuori terra ed alla nuova edificazione fuori terra da realizzarsi mediante PUD verranno fissati nello strumento attuativo medesimo sulla base delle specifiche esigenze funzionali e dimensionali e dei criteri definiti nella precedente nota (1).

(5) Nella parte di sottozona Fa1* contraddistinta con il retino LM26 è ammessa la nuova edificazione per attività g10 al solo fine di creare un collegamento tra i due volumi esistenti con i seguenti parametri edilizi da intendersi come dimensioni massime assentite:

- SUA massima 70 mq;
- 1 piano fuori terra;
- Superficie coperta massima 80 mq.

Si specifica che il nuovo inserimento volumetrico insiste su un'area F1 e pertanto è sottoposto alla disciplina prevista dall'art. 26 delle NTA del PRGC. Inoltre si evidenzia che i parametri indicati nella presente nota devono essere considerati come "massimi" e gli stessi potranno essere ridotti in sede di valutazione del progetto dalla Soprintendenza.

altre prescrizioni

Nella parte di parco del Grand Hotel Billia contraddistinta nella tavola "P4 – Carta zonizzazione, servizi e viabilità del PRG" dalla sigla "LM6" che individua l'areale relativa ad una probabile necropoli romana ogni intervento edilizio che comporti scavi al di sotto del piano di campagna o nel sottosuolo dei piani interrati e seminterrati o che determini modifiche alle strutture murarie poste a quota inferiore al piano di campagna deve essere sottoposto al parere preventivo, sia in fase di progettazione sia in fase esecutiva, della competente struttura regionale in materia di tutela dei beni archeologici.

Tabelle di variante

TAB. 1bis -Fa

condizioni minime d'intervento: titoli abilitativi e strumenti attuativi Art. 7	modalità di intervento	usi ed attività Art. 10 (X)	SUR riservata alla destinazione d'uso prevalente di sottozona %	I m ² /m ² densità fondiaria	I max m ² /m ² densità fondiaria max	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
<p>SCIA Edilizia, permesso di costruire</p> <p>PUD (1)</p>	<p>Art. 8</p> <p>comma 1:</p> <p>a) recupero: 1), 2), 3), 4), 5);</p> <p>b) nuova costruzione: 1), 2); (4) (5)</p> <p>c) demolizione;</p> <p>d) altri interventi: 1), 4)</p> <p>Art. 9 (1)</p>	<p>residenza permanente o principale: d (2)</p> <p>residenza temporanea: dbis1 (2)</p> <p>turistiche e ricettive: g1(alberghi) g10 (ristorazione)</p> <p>attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero: l6</p> <p>pubbliche di servizio o di pubblico interesse: m1, m2</p>	<p>pubbliche di servizio o di pubblico interesse</p> <p>>50%</p>	(3) (5)	(3) (5)	(3) (5)	(3) (5)	(3) (5)	10,00	5,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI TAB. 1bis –Fa

condizioni minime di intervento

(1) Obbligatorio sull'intera sottozona in caso di ampliamento planivolumetrico fuori terra e di nuova costruzione ad eccezione che per l'area all'interno della perimetrazione LM26.

In particolare nella parte di sottozona posta a valle del viale Piemonte, il PUD dovrà organizzare funzionalmente le infrastrutture pubbliche e private a servizio della sottozona definendo idonee tipologie costruttive e corretti limiti dimensionali al fine di assicurare il migliore inserimento dei fabbricati nello specifico contesto ambientale. Eventuali nuovi volumi edilizi non dovranno precludere la visuale libera verso valle e verso il centro cittadino mantenendo inalterata l'esistente integrità panoramica usufruibile dal viale Piemonte, l'estradosso della copertura di eventuali fabbricati deve essere posto ad una quota inferiore a quella del viale Piemonte. Nello studio del PUD deve essere previsto l'accesso carrabile alla frazione Renard dalla via Trieste.

(4) Per i fabbricati inseriti all'interno del perimetro LM 26 è possibile procedere al recupero mediante restauro o risanamento conservativo dei fabbricati con contestuale realizzazione di nuovo volume di collegamento secondo quanto indicato nella nota (5)

usi ed attività

(X) servizi e attrezzature esistenti connesse alla Casa da gioco ed al Grand Hotel Billia:

Tutte le nuove costruzioni devono essere funzionali alle attività in atto (Casa da Gioco e turistico- ricettive con relativi servizi) fatta eccezione per quelle all'interno delle perimetrazioni LM26 e LM27;

(2) limitatamente ai volumi esistenti già residenziali e a quelli ricadenti all'interno della perimetrazione LM 27 e LM26.

parametri edilizi

(3) in tutta la sottozona, anche in assenza di strumento attuativo, sono ammessi interventi solo nell'interrato di ampliamento dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione accessorie in interrato limitatamente a servizio delle attività e delle destinazioni in atto con parametri adeguati alla tipologia di intervento nel rispetto delle disposizioni del Capo V delle NTA in rapporto alle esigenze tecnico-funzionali delle strutture pubbliche e di interesse generale.

I parametri edilizi connessi all'ampliamento fuori terra ed alla nuova edificazione fuori terra da realizzarsi mediante PUD verranno fissati nello strumento attuativo medesimo sulla base delle specifiche esigenze funzionali e dimensionali e dei criteri definiti nella precedente nota (1).

(5) Nella parte di sottozona Fa1* contraddistinta con il retino LM26 è ammessa la nuova edificazione **esclusivamente per dare attuazione all'attività g10** al solo fine di creare un collegamento tra i due volumi esistenti con i seguenti parametri edilizi da intendersi come dimensioni massime assentite:

- SUA massima 70 mq;
- 1 piano fuori terra;
- Superficie coperta massima 80 mq.

Si specifica che il nuovo inserimento volumetrico insiste su un'area F1 e pertanto è sottoposto alla disciplina prevista dall'art. 26 delle NTA del PRGC. Inoltre si evidenzia che i parametri indicati nella presente nota devono essere considerati come "massimi" e gli stessi potranno essere ridotti in sede di valutazione del progetto dalla Soprintendenza.

altre prescrizioni

Nella parte di parco del Grand Hotel Billia contraddistinta nella tavola "P4 – Carta zonizzazione, servizi e viabilità del PRG" dalla sigla "LM6" che individua l'areale relativa ad una probabile necropoli romana ogni intervento edilizio che comporti scavi al di sotto del piano di campagna o nel sottosuolo dei piani interrati e seminterrati o che determini modifiche alle strutture murarie poste a quota inferiore al piano di campagna deve essere sottoposto al parere preventivo, sia in fase di progettazione sia in fase esecutiva, della competente struttura regionale in materia di tutela dei beni archeologici.

5. DESCRIZIONE DELLE SCELTE E DELLE MOTIVAZIONI

DESCRIZIONE DELLE SCELTE E MOTIVAZIONI

Descrizione qualitativa e quantitativa delle scelte della variante e relativa motivazione

Aspetti qualitativi

La presente variante non altera gli equilibri della sotto zona Fa1* in quanto ammette la possibilità di trasformare i volumi esistenti dei fabbricati contraddistinti in mappa con il n. 11 e 12, ricadente all'interno della perimetrazione LM26, in "d (residenza permanente o principale)" o "dbis1 residenza temporanea".

Aspetti quantitativi

La presente variante ammette esclusivamente la trasformazione di volumi non residenziali in residenziali senza incrementare il consumo di suolo all'interno della perimetrazione LM26.

Confronto tra le scelte della variante e le Norme per parti di territorio del PTP (rif. carta di assetto del territorio e dell'uso turistico - rif. Norme di attuazione del PTP art. 10 - 19)

Art. 10

L'articolazione del territorio non subisce modificazioni.

Art. 11

Il sistema ambientale non subisce modificazioni.

Art. 12

Il sistema ambientale non subisce modificazioni.

Art. 13

Il sistema ambientale non subisce modificazioni.

Art. 14

Il sistema ambientale non subisce modificazioni.

Art. 15

Il sistema ambientale non subisce modificazioni.

Art. 16

Il sistema ambientale non subisce modificazioni.

Art. 17

Il sistema ambientale non subisce modificazioni.

Art. 18

Il sistema ambientale non subisce modificazioni.

Art. 19

Le unità locali non subiscono modificazioni.

Confronto tra le scelte della variante e le norme per settori del PTP (rif. carta di assetto del territorio e dell'uso turistico - rif. Norme di attuazione del PTP art. 20 - 40)

Art. 20

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 21

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 22

La norma non è applicabile al caso specifico in quanto non sono trattati aspetti infrastrutturali.

Art. 23

La norma non è applicabile al caso specifico in quanto la dotazione di servizi non subisce alcuna modifica.

Art. 24

La norma non è applicabile al caso specifico

Art. 25

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 26

La norma è rispettata, in quanto gli interventi in oggetto interessano una zona agricola di tipo Eh.

Art. 27

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 28

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 29

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 30

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 31

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 32

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 33

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 34

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 35

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 36

La norma non è applicabile al caso specifico in quanto non riguarda agglomerati di interesse storico, documentario o ambientale

Art. 37

La norma non è applicabile al caso specifico

Art. 38

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 39

La norma non è applicabile al caso specifico.

Art. 40

La norma non è applicabile al caso specifico, in quanto non si tratta di siti di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario-archeologico.

Confronto tra le scelte della variante e le disposizioni della LR 11/98

Non si evidenziano elementi di incompatibilità con la vigente normativa in materia

Confronto tra la tra le scelte della variante ed il quadro urbanistico vigente

Non si evidenziano elementi di incompatibilità con il vigente PRG

MODIFICAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE INDOTTE SULL'AMBIENTE

Modificazioni sull'ambiente geologico, geomorfologico ed idrogeologico

Non si ha modificazione dell'ambiente geologico, geomorfologico e idrogeologico in quanto si ammette esclusivamente di modificare la destinazione dei volumi già esistenti nella perimetrazione LM26.

Modificazioni sull'ambiente agro-silvo-pastorale

Non si ha modificazione dell'ambiente agro-silvo-pastorale in quanto la sottozona Fa è destinata agli impianti e alle attrezzature di interesse regionale.

Modificazioni sull'ambiente faunistico

Non si ha modificazione dell'ambiente faunistico in quanto la zona Fa è destinata agli impianti e alle attrezzature di interesse regionale ed è inserita in un contesto urbanizzato.

Modificazioni sull'ambiente antropico

L'ambiente antropico non subisce variazione.

Misure di mitigazione per l'ambiente geologico, geomorfologico ed idrogeologico

Nessuna misura

Misure di mitigazione per l'ambiente agro-silvo-pastorale

Nessuna misura

Misure di mitigazione per l'ambiente faunistico

Nessuna misura

Misure di mitigazione per l'ambiente antropico

Nessuna misura

Misure di mitigazione per il paesaggio e beni culturali

Nessuna misura

6. PROCEDURE

La variante in oggetto è approvata con la procedura di cui all'art. 16 della L.R. 11/98 e s.m.i.

Per quanto riguarda l'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), a seguito della Sentenza 118/2019 della Corte costituzionale è fatto obbligo di sottoporre le modificazioni al piano regolatore alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS), nei modi e nei tempi stabiliti dall'articolo 12bis, comma 5, della l.r. 11/1998. Risulta quindi necessario sottoporre alla verifica di assoggettabilità alla VAS: – le varianti non sostanziali (VNS) prima della loro adozione da parte del Consiglio comunale, – le modifiche non costituenti variante (MNCV) prima della loro approvazione da parte del Consiglio comunale.