

HOTEL DES MONNAIES

DeCarloGualla
STUDIO DI ARCHITETTURA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

REGIONE AUTONOMA DELLA VALLE D'AOSTA

CITTA' DI AOSTA

AREA DI INTERVENTO UNITARIO N.7

PROGETTO DI RECUPERO DI FABBRICATI DIROCCATI SITI IN VIA HOTEL DES MONNAIES

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

di cui alla lettera **a** comma 2 dell'art. 49 L.R. 11/98

Allegata alla richiesta di Approvazione di P.U.D. di iniziativa privata

Aggiornata in base alle note comunali prot. n. 40055 del 6/09/2021 e prot. 52384 del 12/11/2021

La presente relazione è redatta in conformità con quanto previsto dall'art. 49 della L.R. 11/98 - P.U.D. di iniziativa privata per opere riguardanti il recupero di fabbricati diroccati siti in Aosta, Via Hotel Des Monnaies.

Le norme richiedono lo studio di un Piano Urbanistico di Dettaglio in quanto i fabbricati in oggetto ricadono ai sensi del P.R.G. vigente in Area Di Intervento Unitario n. 7.



Immagine da Google Maps – Comune di Aosta

L'oggetto della progettazione sono due ruderi adiacenti collocati all'interno di un piccolo lotto con accesso da VIA HOTEL DES MONNAIES.



Foto 1 e 2 - ruderi mapp. 304 – 376 da interno cortile

Il Piano Regolatore ha caratterizzato questo lotto come **Area di Intervento Unitario n.7.**

Le ragioni di questa prescrizione vanno ricercate con ogni probabilità, nella volontà dell'amministrazione comunale di tenere aperte delle possibilità progettuali all'interno dell'ipotesi di riqualificazione delle mura romane. Lo stesso intervento aveva spinto l'amministrazione comunale ad acquistare i due ruderi un paio di decenni fa. La vendita attraverso asta pubblica di questi immobili dichiara in maniera evidente il decadere di questa ipotesi.

Malgrado questo si è deciso di procedere con il PUD di iniziativa privata.

Area di Intervento Unitario n.7



Estratto Tav. C1 – P.R.G.C. Aosta

Le norme di attuazione della zona A danno le seguenti indicazioni:

DENOMINAZIONE	Hotel des Monnaies 1
OBIETTIVI	Messa in valore delle mura romane attraverso il recupero ambientale e funzionale di un'area in affaccio diretto sullo stesso. Valorizzazione della Porta Pretoria e dell'area circostante. Recupero di un'area particolarmente degradata e riqualificazione dei cortili interni.
INDICAZIONI PROGETTUALI	<ul style="list-style-type: none"> • riorganizzazione dei percorsi orizzontali e verticali interni agli edifici • messa in valore delle mura romane e delle preesistenze archeologiche • sistemazione di tutte le aree non edificate e liberate dagli edifici • Nel recupero degli edifici classificati D salvaguardare i rapporti visivi e dimensionali con le mura romane e la Porta Pretoria
NUOVA CAPACITÀ EDIFICATORIA	Nessuna
NOTE	

Estratto Tav. A. 4 – N.T.A. P.R.G.C. Aosta

Il progetto urbanistico accoglie gli obiettivi e le indicazioni progettuali definite dal P.R.G. e in particolare:

- Messa in valore delle mura romane
- Riqualificazione dei cortili interni.



Estratto di Mappa Comune di Aosta Fg. 42 mapp. 376 - 304

Il nostro progetto parte quindi dalle “mura romane”.

Secondo prassi allora consueta, la città medievale è cresciuta “appoggiandosi” alle mura romane inglobandole negli spazi interni degli edifici.



Foto 3 - “interno” del map. 304

La prima mossa del progetto è stata quindi quella di “prendere distanza dalle mura” (circa 3 m), restituendo dignità spaziale a questo manufatto.



Estratto della planimetria generale di progetto Tav. 14

*PUD di Iniziativa Privata – Città di Aosta
Relazione Illustrativa – rev. 2*

L'altro elemento del contesto che abbiamo preso come riferimento nel progetto è il muro di confine con il map. 305 sul lato sud del lotto.



Foto 4 vista dal map. 741

Le falde del nuovo volume seguono esattamente il profilo del muro di confine.

La percezione del nuovo volume che si intravede da Rue de Baillage dietro le mura risulta quindi essere allineata con il volume adiacente dando ordine alla vista prospettica complessiva.



Foto 5 vista da Rue Ballage

Il nuovo volume interamente rivestito in lamiera di acciaio corten si propone come “una capsula” incastonata tra il muro di confine sul lato Sud (mapp. 305), il muro di confine sul lato Nord, le mura romane, e la quinta muraria che si affaccia sul cortile interno.



Fotosimulazione - immagine 1 tav. 13

Il rapporto con la preesistenza cerca una complessità di relazione. Il nuovo volume è plasmato dalle preesistenze ma allo stesso tempo cerca una sua autonomia.

Naturalmente anche la scelta del materiale di rivestimento della nuova capsula (acciaio corten) crea un rapporto con le pietre dei muri antichi contraddicendo la natura autoreferenziale della capsula.

Dal punto di vista tipologico si tratta di due unità abitative, una delle quali occupa interamente il piano terreno e l'altra si sviluppa in duplex sugli altri due piani.

Nell'ottica dell'intervento unitario richiesto dal P.R.G.C., il progetto cerca di creare un filo conduttore che da Via Hotel des Monnaies ci conduca fino alle mura romane.

Un portone in acciaio corten con forature irregolari preannuncia il tema che si svolgerà all'interno dove gli imbotti delle bucaure vengono rivestiti con lo stesso materiale.



Foto 6 vista da Via Hotel des Monnaies



Foto 7 e Fotosimulazione - Androne visto da Via Hotel des Monnaies

La pavimentazione dell'androne e della corte verrà rifatta seguendo l'impostazione esistente, con due fasce laterali e ciottolato di fiume nella porzione centrale. Prevediamo però di sostituire il cemento attuale delle fasce con lastroni di pietra e di proseguirli fino all'edificio da recuperare,



Foto 8 e Fotosimulazione – Androne visto dalla corte

Un'edera rampicante sul muro esistente a confine con il mappale 336 sul lato Nord completerà la definizione dell'ambiente interno della corte.

DIMENSIONE DEGLI INTERVENTI E PREVISIONI SUI TEMPI DI REALIZZAZIONE

Gli obiettivi del Pud sono suddivisi in due categorie di intervento:

Lotto 1 INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE SPAZI ESTERNI

Lotto 2 INTERVENTO di RECUPERO DEI FABBRICATI E VALORIZZAZIONE DELLE MURA ROMANE

Lotto 1 INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE SPAZI ESTERNI

Consiste nella sistemazione dell'androne e nel riordino del cortile interno. Comprende gli edifici contraddistinti in mappa a catasto terreni map. 304, di proprietà del partecipante, e mappali 377 e 325 di proprietà dei non partecipanti al PUD.

Lotto 2 INTERVENTO di RECUPERO DEI FABBRICATI E VALORIZZAZIONE DELLE MURA ROMANE

Il progetto prevede il recupero dei due fabbricati diroccati, contraddistinti in mappa a catasto terreni mappali 304 e 376 di proprietà del partecipante al PUD, di superficie complessiva in pianta di circa mq. 110, compresa la sistemazione della "corte" di superficie complessiva di circa mq. 95.

Le nuove unità abitative avranno una superficie commerciale complessiva di mq. 264, l'area esterna sistemata avrà una superficie pari a mq. 94.

L'area di valorizzazione delle mura sarà delimitata sul fronte Nord da un diaframma vetrato e sarà sistemata la pavimentazione.

Si prevede la realizzazione degli allacciamenti alle reti acquedotto e fognature passanti nella Via Hotel des Monnaies come da schema allegato (tav. 22), in fase di esecuzione dei lavori si valuterà se necessario il rifacimento dei tratti esistenti nell'area cortilizia comune anche ai non partecipanti al PUD.

Si sintetizza il programma cronologico degli interventi:

Interventi	Durata lavori	
	Partecipanti	Non Partecipanti
FASE 1 - Lotto 2 - Intervento di Recupero fabbricati		
Allestimento cantiere Opere provvisoriale, rimozioni e demolizioni Realizzazione di strutture di fondazione, elevazione, solai e copertura Tamponamenti perimetrali, isolamenti termo acustici, partizioni interne Realizzazione di impianti tecnologici Intonaci Finiture: pavimenti, rivestimenti interni, serramenti Allacciamento alla pubblica fognatura e acquedotto		
Durata totale dei lavori	12 mesi	
FASE 2 - Lotto 1 - Intervento di riqualificazione spazi esterni		
Rifacimento della pavimentazione	1 mese	
Realizzazione Imbotti, sostituzione portone		1 mese

VERIFICA DELLE DETERMINAZIONI DEL PUD CHE RISULTANO CONFORMI CON IL PRG E NORME DI ATTUAZIONE

Nella ricostruzione dei fabbricati si seguiranno le indicazioni del Pud e le norme relative agli edifici di categoria C.

In sede di rilascio di titolo abilitativo potranno essere considerate soluzioni alternative in ordine all'uso dei materiali e alle forme in base alle prescrizioni degli organi di tutela.

Gli edifici dei soggetti non partecipanti al Pud, Fg. 42 mappali 377 e 325, seguiranno le norme previste dall'art. 17 del P.R.G.C. vigente.

STIMA DEGLI INVESTIMENTI OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DEL PUD

Si ritiene che il costo complessivo delle opere ammonti in euro 424.800,00, ottenuto con stima sintetica di seguito riassunta:

Lotto 2	INTERVENTO di RECUPERO DEI FABBRICATI E VALORIZZAZIONE DELLE MURA ROMANE	
Sup. commerciale abitazioni	mq. 264 * € 1.500,00=	€ 396.000,00
Sup. esterna	mq. 94 * € 200,00=	€ 18.800,00
Lotto 1	INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE SPAZI ESTERNI	
Realizzazione di imbotti, sostituzione portone		€ 10.000,00

STIMA DI MASSIMA DEI CONTRIBUTI DA VERSARE AL COMUNE IN RELAZIONE ALLE DIMENSIONI E AL TIPO DEGLI INTERVENTI

Lotto 2 INTERVENTO di RECUPERO DEI FABBRICATI E VALORIZZAZIONE DELLE MURA ROMANE

Il contributo previsto per il rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'art. 64 della L.R. 11/98 è stato stimato in:

Oneri di Urbanizzazione:	€ 20.000,00 circa
Costo di Costruzione:	€ 6.000,00 circa

Lotto 1 INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE SPAZI ESTERNI

Si ritiene che gli interventi previsti per il lotto 1, realizzazione imbotti, sostituzione dei serramenti e rifacimento della pavimentazione, ai sensi della DGR 378/21 possano essere classificati come interventi di manutenzione ordinaria pertanto non soggetti a contributo per rilascio di concessione edilizia.

ELENCO DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL PUD
di cui alla lettera **b** comma 2 dell'art. 49 L.R. 11/98

L'area di intervento unitario n. 7 comprende gli immobili censiti a catasto terreni al Fg. 42 con i mappali:

N.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Ditta
				ha	are	ca	
1	42	304	FABB. DIRUTO		1	57	Gualla Andrea
2	42	376	FABB. DIRUTO			47	Gualla Andrea
3	42	377	ENTE URBANO			15	
4	42	325	ENTE URBANO			83	

Totale lotto mq. 302 x2/3= mq. 201
di cui di proprietà di Gualla Andrea
promotore del PUD mq. 204

Allegati:

- Visure catastali



Direzione Provinciale di Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2021

Data: 29/07/2021 - Ora: 18.08.41

Segue

Visura n.: T349040 Pag. 1

Dati della richiesta	GUALLA ANDREA
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di AOSTA (Codice: A326) Provincia di AOSTA GUALLA ANDREA nato a MILANO il 07/04/1965 C.F.: GLLNDR65D07E205E

1. Immobili siti nel Comune di AOSTA(Codice A326) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Destuz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	42	304		-	FABB DIRUTO	01 57			Dominicale	Agrario	REVISIONE D'ELEMENTI CENSUARI del 02/07/2021 protocollo n. AO0056799 in atti dal 02/07/2021 RETTIFICA BONIFICA PRECEDENTE (n. 56730.1/2021)	Annotazione
2	42	376		-	FABB DIRUTO	00 47					Variazione del 04/12/2018 protocollo n. AO0065490 in atti dal 04/12/2018 MOD.26- VARIAZIONE DI COLTURA (n. 65029.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: segnalazione prot.59755 del 13/04/2010-rudere-ripristino qualita' fabbricato diritto

Immobile 2: Annotazione: di immobile: segnalazione prot.59716 del 13/04/2010-rudere

Totale: Superficie 02.04 Redditi: Dominicale Agrario



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2021

Data: 29/07/2021 - Ora: 18.08.41 Fine
Visura n.: T349040 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUALLA Andrea nato a MILANO il 07/04/1965 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/04/2019 Repertorio n.: 3364 Rogante: GALLIANO SILVIA Sede: AOSTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3244.1/2019)	GLLNDR65D07E205E*	(1) Proprietà, per 1/1

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2021

Data: 02/08/2021 - Ora: 11.23.46 Fine
Visura n.: T101822 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di AOSTA (Codice: A326)	
Catasto Terreni	Provincia di AOSTA Foglio: 42 Particella: 325	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Posz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz
1	42	325		-	ENTE URBANO	00 - 83		Dominicale Agrario
Notifica						Partita	1	Inpianto meccanografico del 01/12/1977

Mappali Fabbicati Correlati
Codice Comune A326 - Sezione - SezUrb - Foglio 42 - Particella 325

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA ALLEGATA AL PROGETTO DI RECUPERO DEI FABBRICATI

Il progetto propone l'intervento di recupero dei fabbricati diroccati contraddistinti al N.C.T con i n. 304-376 del FG. 42 del Comune di Aosta, Via Hotel des Monnaies ubicati ai sensi del P.R.G. vigente in Area Di Intervento Unitario n. 7.

L'oggetto della progettazione sono due ruderi adiacenti collocati all'interno di un piccolo lotto con accesso da Via Hotel Des Monnaies.

L'intenzione del proprietario è quella di recuperarne l'uso come abitazione realizzando tre unità abitative, una delle quali occupa interamente il piano terreno e l'altra si sviluppa in duplex sugli altri due piani.

Nella stesura del progetto sono state osservate le disposizioni di legge per i fabbricati compresi nelle zone territoriali di tipo A, la camera doppia ha una superficie di mq. 11.50 e le camere singole hanno superficie maggiore di mq. 7, 50; l'altezza utile interna è maggiore di ml 2.20.

I rapporti di aeroilluminazione sono superiori al minimo richiesto (1/32 della superficie in pianta).

Si intende intervenire sul fabbricato consolidando la struttura delle murature perimetrali esistenti, la nuova struttura portante dell'edificio sarà in calcestruzzo armato, la muratura perimetrale sarà realizzata in laterizio termico con isolante rivestita esternamente con lastre di acciaio corten.

Internamente la suddivisione degli spazi verrà realizzata con divisori in mattoni forati e poi intonacati, i pavimenti saranno in legno nel soggiorno e nelle camere, nei bagni in pietra/ceramica.

I serramenti esterni saranno in acciaio corten con vetrate termo-camera, le porte in legno di larice.

Si prevede la realizzazione di un impianto di climatizzazione invernale con sistema radiante a pavimento con pompa di calore condensata ad aria.

In ogni appartamento è prevista l'installazione di una canna fumaria per permettere il riscaldamento autonomo.

Saranno eseguiti l'impianto elettrico di tipologia tradizionale conforme alle normative vigenti e l'impianto idro-sanitario.

Come disposto dalla Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, sono state osservate nella stesura del progetto le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nella nuova unità ambientale è garantito il requisito della visitabilità.

La luce netta delle porte di accesso all'appartamento è di cm. 80. La dimensione netta delle aperture interne è di cm. 75. La scala ha una larghezza minima di cm. 80.



Assessorat de l'environnement, des transports et de la mobilité durable
Assessorato ambiente, trasporti e mobilità sostenibile

Réf. n° - Prot. n.

N/ réf. – Ns. rif. Prot. n. 5748 in data 04/08/2021
Saint-Christophe

All' Arch. Andrea GUALLA
presso Studio di Architettura De Carlo Guala
Via E. Aubert, 50
11100 AOSTA
PEC: andrea.gualla@archiworldpec.it

e, p.c.

Al Comune di
11100 AOSTA
PEC: protocollo@pec.comune.aosta.ao.it

Alla Struttura pianificazione territoriale
Dipartimento programmazione, risorse idriche
e territorio
S E D E

All'Ufficio autorizzazioni beni architettonici e
contributi
Dipartimento soprintendenza per i beni e le attività
culturali
SEDE

OGGETTO: Riscontro in merito al quesito riguardante: *“Piano urbanistico di dettaglio relativo all'Area di Intervento Unitario n. 7, in Via Hotel Des Monnaies - Aosta”*.

In riferimento al quesito inerente al PUD in oggetto (acquisito con nota prot. n. 5748/VIAVAS in data 4 agosto 2021);

preso atto che il suddetto PUD:

- come dichiarato nella documentazione presentata: *“è redatto in conformità alle prescrizioni del PRG e non comporta nuove varianti al medesimo”*;

MD/mf R:\DEL-TQ\Marguerettaz\riscontro quesito PUD Via Hotel des Monnaies Aosta Sig. Gualla.doc

Département de l'Environnement

Evaluations, autorisations environnementales et qualité de l'air

Dipartimento Ambiente

Valutazioni, autorizzazioni ambientali e qualità dell'aria

11020 SAINT-CHRISTOPHE (AO)

Lieu-dit. Le Grand-Chemin – Rue Grand Chemin, 46

téléphone +39 0165 27.2121

télécopie +39 0165 27.2119

11020 SAINT-CHRISTOPHE (AO)

Lieu-dit. Le Grand-Chemin – Rue Grand Chemin, 46

telefono +39 0165 27.2121

fax +39 0165 27.2119

www.regione.vda.it

C.F. 80002270074

PEC: territorio_ambiente@pec.regione.vda.it



- attiene ad un progetto di recupero di fabbricati, con destinazione d'uso residenziale, in Via Hotel Des Monnaies (al Fg. 42 mapp. 376 – 304);

come già comunicato per le vie brevi, si conferma che il medesimo **non** deve essere sottoposto ad una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12bis della l.r. 11/1998 (in quanto non comporta varianti urbanistiche), né ai sensi dell'art. 8 della l.r. 12/2009 (in quanto non presenta le caratteristiche di cui all'art. 6, comma 1 e 2 della l.r. 12/2009, non comportando interventi da assoggettare a procedure di VIA o di verifica di assoggettabilità a VIA).

Distinti saluti.

Il Dirigente
Paolo BAGNOD
Documento firmato digitalmente

Nella speranza che quanto sopra esposto consenta una chiara lettura del progetto, mi tengo a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito e porgo distinti saluti.

Aosta, 16 dicembre 2021

Il progettista
Andrea Gualla
Documento firmato digitalmente

ELENCO ELABORATI ALLEGATI

TAVOLA 1	Estratto di mappa e di P.R.G.			
TAVOLA 2	Individuazione dei lotti di intervento		Planimetria generale	1:200
TAVOLA 3	Elaborato fotografico Situazione Esistente	Lotto 1		
TAVOLA 4	Elaborato fotografico Situazione Esistente	Lotto 2		
TAVOLA 5	Rilievo		Planimetria generale	1:200
TAVOLA 6	Rilievo	Lotto 1	Pianta Piano Terreno	1:50
TAVOLA 7	Rilievo	Lotto 1	Sezioni	1:50
TAVOLA 8	Rilievo	Lotto 2	Piano Terreno	1:50
TAVOLA 9	Rilievo	Lotto 2	Piano Primo	1:50
TAVOLA 10	Rilievo	Lotto 2	Sezioni	1:100
TAVOLA 11	Rilievo	Lotto 2	Prospetti Est, Ovest e Nord	1:100
TAVOLA 12	Simulazione Fotografica Dell'intervento	Lotto 1		
TAVOLA 13	Simulazione Fotografica Dell'intervento	Lotto 2		
TAVOLA 14	Progetto		Planimetria generale - Sistemazione Esterna	1:200
TAVOLA 15	Progetto	Lotto 1	Piano Terreno	1:50
TAVOLA 16	Progetto	Lotto 1	Sezioni	1:50
TAVOLA 17	Progetto	Lotto 2	Pianta Piano Terreno	1:50
TAVOLA 18	Progetto	Lotto 2	Piante Piano Primo e Secondo	1:50
TAVOLA 19	Progetto	Lotto 2	Sezioni	1:100
TAVOLA 20	Progetto	Lotto 2	Prospetti Est, Ovest e Nord	1:100
TAVOLA 21	Verifica della capacità edificatoria	Lotto 2		1:200
TAVOLA 22	Infrastrutture		Planimetria generale	1:200