

Regione Autonoma Valle d'Aosta
Comune di AOSTA

PUD IN VARIANTE
ZONA AIU 6 "PIZZERIA MANUEL"

Committente

Società MANUEL snc di Morgillo & C.

RELAZIONE AMBIENTALE

Gressan gennaio 2017

Architetto Martino COSSARD – frazione La Cort 5 – 11020 Gressan (AO) tel 0165 250446

RELAZIONE AMBIENTALE

Relativa al Piano Urbanistico di Dettaglio per lo sviluppo dell'area AIU6 del Piano Regolatore Generale Comunale di Aosta ed attuazione delle previsioni nell'area di intervento unitario n. 6 delle Norme Tecniche allegate allo stesso, sotto la denominazione "Pizzeria Manuel" in via Hôtel des Monnaies del comune di Aosta, per conto della società Manuel snc di Morgillo & C. proprietaria dei fabbricati e terreni circostanti, costituenti l'attività commerciale di ristorante pizzeria, riportati in catasto con il foglio 42 mappali 213 e 347.

Quadro programmatico

Situazione attuale

La situazione attuale dell'ambito in considerazione e soggetto a P.U.D. si presenta con un piccolo agglomerato di vecchi fabbricati, in parte utilizzati per attività commerciale ed in parte come depositi vari, ma senza una vera e propria destinazione, anche prospettica.

I terreni circostanti sono utilizzati in parte come parcheggi in superficie, per mezzi meccanici degli utilizzatori dell'attività commerciale presente in loco e dei frequentatori di strutture presenti nelle vicinanze; parte dei terreni hanno destinazione agricola con utilizzo sporadico ed in parte a verde privato, non coordinato con le presenze storiche adiacenti.

Oltre alle suddette destinazioni, sono presenti nell'ambito in interesse, notevoli reperti storici di epoca romana e periodi successivi, di rilevante importanza archeologica.

Completano l'ambito in oggetto, alcune vie pubbliche, di accesso e disimpegno, che già hanno subito in parte interventi di adeguamento e riqualificazione.

Intervento previsto

La formulazione del P.U.D. ha lo scopo di definire una riqualificazione dell'ambito in oggetto attraverso un intervento edilizio che consenta: la completa demolizione dell'agglomerato edilizio presente e degradato, la realizzazione di strutture edilizie interrato di servizio all'attività commerciale presente ed alla popolazione abitante nelle adiacenze, l'esecuzione di una unica struttura emergente da destinare all'attività

commerciale attuale, oltre a ridefinire gli spazi di verde da cedere al pubblico a protezione e maggiore fruizione dei reperti archeologici presenti (mura romane), rimanendo inalterate le altre presenze, quali strade pubbliche, strutture, rive ed elementi caratterizzanti l'ambito storico antropizzato locale.

Coerenza con gli strumenti di programmazione e pianificazione

L'intervento ipotizzato e sopra brevemente descritto, è inserito negli obiettivi dello strumento urbanistico comunale vigente ed è caratterizzato da una specifica individuazione normativa come area da studiarsi in dettaglio denominata AIU6 "Pizzeria Manuel".

Tale individuazione consente l'ipotizzato intervento, attraverso un Piano Urbanistico di Dettaglio di iniziativa privata, con l'indicazione di alcuni parametri base da rispettare (superficie del fabbricato commerciale fuori terra, numero di box auto da prevedere in interrato, superfici di verde pubblico da cedere) tali indicazioni sono state inserite nell'ambito dello studio in oggetto.

L'area di intervento, individuata con il n. 6 nelle Norme Tecniche di Attuazione al Piano Regolatore Comunale, rappresenta la maggiore superficie dell'intera zona individuata come intervento unitario dallo strumento urbanistico approvato ed in particolare è pari ad una superficie di mq. 4.730 su un totale di superficie dell'area destinata a P.U.D. di mq. 5.466 oltre alle vie pubbliche, rappresenta pertanto oltre il 75% dell'intera area sottoposta a P.U.D. così come richiesto dalla normativa di riferimento vigente.

Quadro progettuale

Descrizione dell'insieme progettuale ed esigenze di utilizzo del suolo, in fase costruttiva ed in fase di funzionamento

Il progetto di riqualificazione dell'area in oggetto, prevede la completa demolizione dei fabbricati attuali, la realizzazione di una struttura interrata con due piani sotterranei da destinare a box auto e magazzini per l'attività commerciale, il tutto per una superficie interrata di circa 1.500 mq. comprese rampe di accesso; la realizzazione di un fabbricato emergente per un piano fuori terra e con tetti a padiglione, oltre alla copertura del vano scale di accesso ai piani interrati, per una superficie lorda di circa mq. 280.

Le porzioni restanti dell'ambito in oggetto saranno destinate in parte a parcheggi di superficie, al servizio dell'attività commerciale e delle attività adiacenti ed in parte come verde pubblico a protezione dei reperti archeologici presenti, oltre ad una piccola superficie di area verde privata ai fini di uno sfogo per le attività previste.

Gli ambiti in oggetto rispetteranno le attuali vie pubbliche già riqualificate e gli elementi caratterizzanti il contesto.

Il suolo verrà utilizzato in fase di realizzazione con l'esecuzione degli scavi per l'inserimento delle strutture previste, il terreno di risulta verrà ricollocato in un ambito autorizzato; conseguentemente, considerata la rilevante superficie da scavare, l'area di intervento sarà pressoché completamente utilizzata, tenuto conto che l'opera dovrà essere eseguita in due tempi diversi, occorrerà mantenere alcuni spazi disponibili per lo svolgimento delle attività commerciali in essere.

Ad opere ultimate, durante il periodo di funzionamento, il suolo sarà utilizzato solo in parte per le attività commerciali e di supporto alle stesse, in quanto un'ampia area, circa mq. 1.998, sarà destinata a verde pubblico per la fruizione libera ed a protezione delle Mura Romane e della Torre dei Balivi.

Quadro ambientale

Analisi della qualità ambientale

Le componenti ambientali derivanti dalla progettazione in oggetto si possono riassumere con un elenco di elementi da sottoporre a valutazione, quali:

- **Popolazione** – non è rilevante la popolazione presente nell'ambito in oggetto, in quanto la presenza di persone è temporanea per l'utilizzo delle attività commerciali (pizzeria) o per la fruizione dei servizi accessori (parcheggi e visite ai reperti), è più rilevante la presenza di popolazione nelle adiacenze, dove sono presenti numerose abitazioni ed attività lavorative.
- **Flora** – essendo nel centro storico cittadino, la flora presente si limita a quanto spontaneamente cresce e viene coltivato direttamente dai gestori dell'attività commerciale, nell'ambito in oggetto, mentre nelle adiacenze è presente un parco

giochi per bimbi, con aree verdi piantumate, oltre che attività private destinate alla coltivazione di orti e zone verdi private.

- **Fauna** – non esiste una vera e propria presenza di fauna, in particolare non vi è presenza di fauna allo stato brado, bensì qualche animale da appartamento.
- **Suolo** – il suolo è sicuramente un elemento delicato nella zona interessata, ma nell’ambito del P.U.D. è già stato effettuato un ampio sondaggio archeologico senza che venisse evidenziato alcun reperto di interesse; non ci sono altri elementi rilevanti da considerare riguardo alla tipologia del suolo presente, anche perché gli ambiti adiacenti all’intervento non saranno oggetto di mutamento.
- **Acqua** – la zona in oggetto presenta interessanti attraversamenti di canalizzazioni di acqua a cielo aperto, infatti una “riva” nelle adiacenze presenta percorso e caratteristiche storiche con il convogliamento d’acqua nei vecchi lavatoi ancora presenti a sud dell’ambito in oggetto, mentre un canale costeggiante le mura romane alimentava i mulini presenti a nord dell’area di intervento; non sono evidenti segni d’acqua negli altri ambiti, pertanto la salvaguardia delle due linee sopra citate potrà mantenere le caratteristiche ambientali locali.
- **Aria** – la zona di intervento sorge nel centro della città ed è condizionata, per quanto riguarda la ventilazione, dalle correnti provenienti dalla valle del Gran San Bernardo, che purificano l’ambito da possibili stagnazioni; non sono presenti particolari fonti di inquinamento, salvo la normale vita quotidiana di una cittadina.
- **Clima** – il clima, come per tutta la città, non può essere condizionato da interventi di limitata portata come il presente, infatti il caldo un po’ afoso di alcuni periodi estivi, dovuto alla conformazione a “catino” della città, così come alcuni periodi di particolare freddo anche supportati dalle correnti provenienti dalla vallata a nord, caratterizzano l’ambito, che generalmente presenta un clima secco e ventilato.
- **Patrimonio architettonico** – il patrimonio architettonico presente nella zona di intervento è di scarsa consistenza e di nessuna rilevanza, tanto che il nucleo edificato attuale rappresenta un elemento di degrado per la città; nelle aree circostanti sorgono alcuni elementi caratteristici dal punto di vista architettonico, che però non sono oggetto di mutamento.
- **Patrimonio archeologico** – l’ambito in oggetto è piuttosto delicato dal punto di vista archeologico, tanto che per intervenire si è provveduto ad effettuare un

sondaggio apposito per verificare il sottosuolo, senza riscontrare alcun elemento di interesse, mentre in emergenza sono presenti le mura romane, la torre dei balivi e tutto l'ambito della città romana verso ovest. Di questi elementi, nessuno è interessato dall'intervento proposto, bensì parte degli stessi verranno valorizzati per la riqualificazione dell'ambito adiacente.

- **Paesaggio** – il paesaggio è rappresentato da un nucleo storico con un ampio spazio libero utilizzato a parcheggio ed in piccola parte a verde privato. Il degrado è la sensazione che oggi esprime il sito in oggetto, pertanto sotto l'aspetto paesaggistico è rilevante la necessità di riqualificazione dello stesso.

Valutazione degli impatti e possibili misure di attenuazione

I potenziali impatti sulle componenti ambientali sopra evidenziate, sono analizzabili con l'approfondimento delle condizioni attuali e delle future sistemazioni.

Pertanto di seguito si evidenziano i possibili impatti e l'analisi successiva, con le ipotizzate attività di attenuazione e le eventuali alternative.

Popolazione – la presenza di persone nell'ambito in oggetto potrebbe aumentare in conseguenza alla maggior attrazione dei luoghi e dell'attività commerciale presente, così come per l'utilizzo degli spazi a parcheggio previsti, sia interrati sia fuori terra; tenuto conto che la possibile maggiore presenza di persone sarà comunque a carattere temporaneo, essendo fruitori di passaggio, non si ritiene rilevante l'impatto che la stessa potrà avere nell'ambito, in quanto l'area presenterà maggiori spazi a disposizione per gli utilizzatori esterni; mentre la presenza di popolazione stanziale non subirà variazioni in conseguenza all'intervento proposto. Non si prevede pertanto un'alternativa migliorativa rispetto alla presente proposta.

Flora – la maggiore superficie di terreno destinata ad area verde, così come la riqualificazione dell'area e degli edifici, saranno elementi che richiameranno necessariamente un aumento della flora presente in loco, il tutto per un miglioramento delle condizioni dell'intero ambito e delle vicinanze. Non si prevedono pertanto impatti negativi ed eventuali soluzioni alternative. In fase

esecutiva occorrerà porre attenzione per evitare che le vicinanze possano subire negatività dalla presenza del cantiere.

Fauna – non si prevedono impatti negativi sulla fauna presente, sia in fase esecutiva come in fase di utilizzo, salvo la necessità di regolamentare, in quest'ultimo caso, la fruizione delle aree verdi.

Suolo – l'intervento in oggetto presenta un primo impatto dovuto alla cantierizzazione dell'intervento, dove il suolo sarà piuttosto sfruttato, saranno necessari interventi di mitigazione come schermature e protezioni; mentre in fase di utilizzo, ad opere ultimate, il suolo beneficerà della nuova sistemazione e potrà essere meglio utilizzato dalla nuova conformazione, permettendo così un più razionale sfruttamento dello stesso. In sottosuolo, viste le condizioni derivanti dai recenti sondaggi, non si ritiene possano emergere elementi negativi di impatto. Si ritiene pertanto che non siano necessari ulteriori atti di mitigazione riguardo allo sfruttamento del suolo, al fine del mantenimento delle sue buone condizioni.

Acqua – la presenza dei canali storici di acqua, correnti nell'ambito in oggetto, rappresenta un potenziale rischio di impatto, ma le opere previste non interferiscono con la loro sussistenza, anzi il canale più adiacente alle mura verrà valorizzato e potrà essere meglio identificato, pertanto la mitigazione di un possibile impatto negativo, rientra nelle opere migliorative del canale stesso, mentre la "riva" non sarà oggetto di intervento. Non essendoci altre tipologie e corsi d'acqua presenti, si segnala che l'irrigazione automatica delle zone verdi permetterà di riappropriarsi dell'uso di acqua irrigua sino ad oggi poco considerata.

Aria – l'aria nella zona in oggetto potrà subire alcuni mutamenti temporanei durante l'esecuzione dei lavori, in tal senso occorrerà provvedere con opportuni accorgimenti alla mitigazione delle polveri durante gli scavi; mentre in fase gestionale ordinaria i possibili incrementi di autoveicoli presenti in zona potrebbero creare aumenti di scarichi nell'aria, in tal caso si ritiene che la maggiore capacità ricettiva interrata sia a favore della qualità dell'aria, rispetto alla situazione attuale che vede comunque la presenza di mezzi meccanici in superficie, con meno controllo sugli scarichi.

Clima – non si ritiene rilevante l'intervento previsto rispetto alla situazione climatica del sito, infatti il limitato ambito interessato non potrà influire

negativamente sulla situazione climatica della città ed in particolare dell'area abitata in oggetto, essendo opere coerenti con l'attuale utilizzo degli spazi.

Patrimonio architettonico – rispetto al presente potenziale impatto, si ritiene che l'intervento non possa che migliorare le condizioni architettoniche attuali, in quanto la demolizione dell'agglomerato degradato e senza rilevanze architettoniche, permetterà di ottenere un ambito poco edificato con una costruzione coerente con l'architettura presente nelle adiacenze, oltre che ricavare ampi spazi liberi alla fruizione pubblica; gli aspetti architettonici di rilievo presenti nelle adiacenze non subiranno alcuna variazione.

Patrimonio archeologico – l'aspetto archeologico è stato alla base di tutte le considerazioni sui vincoli della zona, pertanto il massimo rispetto delle presenze archeologiche e la loro evidenza per una fruizione più massiva delle stesse, è l'obiettivo del presente progetto, da qui si rileva la mancanza di evidenti impatti negativi, anche in considerazione dei sondaggi effettuati, che non hanno evidenziato in sotterraneo presenze archeologiche.

Paesaggio – il paesaggio, insieme con gli aspetti architettonici ed archeologici sono stati alla base della proposta di riqualificazione ambientale del sito, pertanto l'intervento non evidenzia particolari impatti negativi sul paesaggio, salvo porre la massima attenzione durante l'esecuzione delle opere, per limitare i disagi, anche di carattere paesaggistico, ai luoghi adiacenti.

La presente relazione ha lo scopo di individuare possibili elementi di impatto che potrebbero condizionare la realizzazione delle opere previste nel P.U.D. in oggetto, con l'obiettivo di rendere maggiormente chiarificatrice la verifica dell'assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale del Piano Urbanistico di Dettaglio a cui si riferisce.

Gressan – gennaio 2017

IL TECNICO