

Regione Autonoma Valle d'Aosta  
Comune di AOSTA

PUD IN VARIANTE  
ZONA AIU 6 "PIZZERIA MANUEL"

Committente

Società MANUEL snc di Morgillo & C.

RELAZIONE DI VARIANTE

Gressan gennaio 2017

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

## RELAZIONE AL PUD IN VARIANTE

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.

### 1. PREMESSE

L'ipotesi progettuale del PUD viene proposta in variante allo strumento urbanistico vigente in quanto si discosta, anche se in modo non sostanziale, da alcune previsioni contenute nel vigente PRGC principalmente con riguardo alla destinazione d'uso di una porzione dell'area interessata dal PUD.

La presente relazione è redatta pertanto secondo quanto disposto dal provvedimento della Giunta Regionale del 15 febbraio 1999 n. 418 Capitolo 4 – relazione con particolare riferimento a quanto disposto al paragrafo 1 secondo comma che recita:

*“Lo schema che segue rappresenta lo schema base da utilizzare per l'adeguamento del PRG al PTP e risulta vincolante in quanto ad articolazione degli argomenti. Le varianti successive svilupperanno, in relazione all'oggetto della variante, esclusivamente quelle parti attinenti all'oggetto della variante stessa operando in primo luogo un confronto con le analisi ed i risultati svolti nella relazione della variante di adeguamento al PTP.*

*Nel caso di varianti non sostanziali, tenuto conto che le stesse non sono subordinate alla valutazione di impatto ambientale, ma che risulta altresì necessaria una verifica sulla compatibilità e coerenza delle scelte con il PTP ed il quadro costituito dal PRG mediante la traduzione degli indirizzi del PTP, verrà predisposta solo la Parte seconda, punto B1, della relazione sviluppando, in relazione all'oggetto della variante, esclusivamente quelle parti attinenti all'oggetto della variante. Lo stesso schema è utilizzato per le varianti non sostanziali che vengono approvate prima dell'adeguamento del PRG al PTP.*”

Alla luce di quanto sopra riportato e tenuto conto che la variante di adeguamento del PRG del Comune di Aosta ai contenuti del PTP e della Legge regionale n. 11/1998 è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 26 novembre 2009 e pubblicata sul BUR n. 50 in data 15 dicembre 2009, non è necessario predisporre l'intera Relazione, ma per la parte ambientale si fa riferimento alla Relazione Ambientale allegata al presente PUD e per la restante parte della Relazione di compatibilità al PTP si fa riferimento alla Relazione di variante generale di adeguamento del PRG sopra richiamata.

## **2. DESCRIZIONE DELLE SCELTE DEL PUD IN VARIANTE E MOTIVAZIONI**

Le motivazioni che sorreggono il PUD in variante derivano principalmente dalle valutazioni espresse in sede di dichiarazione di non assoggettabilità a procedura di VAS espresse con provvedimento Dirigenziale del servizio Pianificazione e Valutazione ambientale. In tale quadro si rilevava che le previsioni assunte dalla proposta di PUD non attuavano direttamente la previsione di realizzazione del parcheggio pubblico (pa17) previsto dallo strumento generale.

La proposta di piano attuativo infatti realizzava tutti i contenuti richiesti dalla scheda di attuazione denominata AIU6 specifica per il comparto, ma non prevedevano invece la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico indicazione non prevista tra gli obblighi in capo al privato proponente.

In tale ottica gli scenari che si aprivano nella stesura del PUD erano due:

- a) Prevedere la realizzazione dell'interrato privato che interessa parzialmente l'area per servizi pa17 con caratteristiche tali da sopportare una successiva realizzazione da parte dell'ente pubblico, previa acquisizione tramite esproprio, dell'opera pubblica prevista nell'ambito del periodo di validità dello strumento attuativo.
- b) Prevedere l'eliminazione della previsione del parcheggio pubblico verificato il venir meno dell'attualità e della validità della previsione urbanistica.

Nelle fasi che hanno preceduto la predisposizione della proposta di PUD l'Amministrazione comunale ha, negli anni passati, manifestato la difficoltà a reperire risorse necessarie per la realizzazione del parcheggio che peraltro non presentava carattere

di priorità nel quadro delle realizzazioni di opere tendenti al compimento delle previsioni dello strumento urbanistico.

D'altro canto la previsione di un'area a parcheggio pubblico in una zona così adiacente al muro romano e di complessa accessibilità veicolare si pone in contraddizione con le scelte urbanizzative e infrastrutturali che l'Amministrazione comunale ha perseguito negli ultimi con la realizzazione del parcheggio interrato di via Chabod e con una politica del traffico che tende a portare la localizzazione delle aree di sosta all'esterno per ridurre il traffico del centro storico.

Rispetto al quadro urbanistico sopra illustrato è stato quindi ritenuto dai proponenti di procedere con una proposta intermedia tra la a) e la b) sopra citate che passa attraverso la modificazione della previsione urbanistica in questione trasformando la di parte dell'area a parcheggio pa17 in un'area vincolata a verde pubblico (nella parte a nord in piena terra e adiacente alla torre dei balivi) e l'eliminazione della previsione della porzione a sud sovrastante l'interrato previsto dal PUD.

Le scelte sopra evidenziate si sorreggono anche sulla condivisione degli orientamenti espressi dalla Soprintendenza ai Beni Culturali circa l'opportunità di una maggiore e più estesa valorizzazione del complesso monumentale della cerchia romana e della torre dei Balivi, oltre che dalla convinzione che l'inserimento di un parcheggio pubblico di superficie sulle aree soprastanti l'intervento privato, sia inopportuno sotto il profilo della sua gestione per le inevitabili commistioni tra pubblico e privato in termini di oneri e manutenzioni ed inoltre in ragione dell'elevata fragilità del sistema, sotto il profilo della viabilità, un attestamento di parcheggio pubblico in quella zona presenterebbe un insensato aumento di traffico e di inquinamento indotto dalla presenza dell'area di sosta che, come detto sopra, è da ritenersi ormai superato e anacronistico in quanto non più coerente con le recenti decisioni comunali sull'argomento.

L'obiettivo del PUD è quello di dare attuazione alla riqualificazione dell'area inserita nell'ambito della zona "AIU6 - Pizzeria Manuel" in via Hotel des Monnaies attraverso azioni coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni dettati dal PRGC nella specifica scheda attuativa, in particolare attraverso: 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 E Torre dei Balivi); rimangono inalterate le altre presenze, quali strade pubbliche, strutture, rive ed elementi caratterizzanti l'ambito storico antropizzato locale, già oggetto nel recente passato di interventi di sistemazione e riqualificazione.

L'obiettivo della variante al PRGC che si intende introdurre è finalizzata a dare una soluzione più organica all'assetto finale del comparto modificando alcuni aspetti che la scheda di intervento non aveva specificatamente affrontato.

Le variazioni che il PUD prevede, rispetto all'assetto normativo vigente, sono le seguenti:

- a) Eliminazione del vincolo a Parcheggio Pubblico nella parte di area adiacente l'attività commerciale sovrastante le autorimesse interrato previste in costruzione dal PUD;
- b) Modificazione della previsione di area a parcheggio con ampliamento delle aree destinate a verde pubblico, attraverso la creazione di una nuova area per servizi (ri) sulla porzione nord del comparto non interessata dalla costruzione delle opere interrato.
- c) Prevedere la possibilità di realizzare la tipologia di edificio previsto dal PUD (tetto a due falde inclinate) superando il limite previsto dalla norma generale di cui al comma 18 dell'art. 6 delle NTA del PRGC al fine di realizzare soluzioni architettoniche più appropriate all'inserimento del fabbricato nel contesto di centro storico in adiacenza al muro romano.

Tali obiettivi sono perseguibili dall'insieme di varianti cartografiche e varianti normativo-urbanistiche descritte nei paragrafi successivi.

La proposta di PUD prevede, inoltre modificazioni attuative rispetto ad alcune indicazioni del PRGC che non costituiscono variante ma modificano alcuni aspetti dettati dallo strumento generale. Tali modificazioni risultano essere:

- a) Modifica della conformazione in pianta dell'area verde ad uso pubblico da cedere oltre alla fascia di rispetto dalle Mura romane e Torre dei Balivi al fine di non

creare commistioni tra area verde pubblica e spazi privati (parti sovrastanti l'autorimessa interrata)

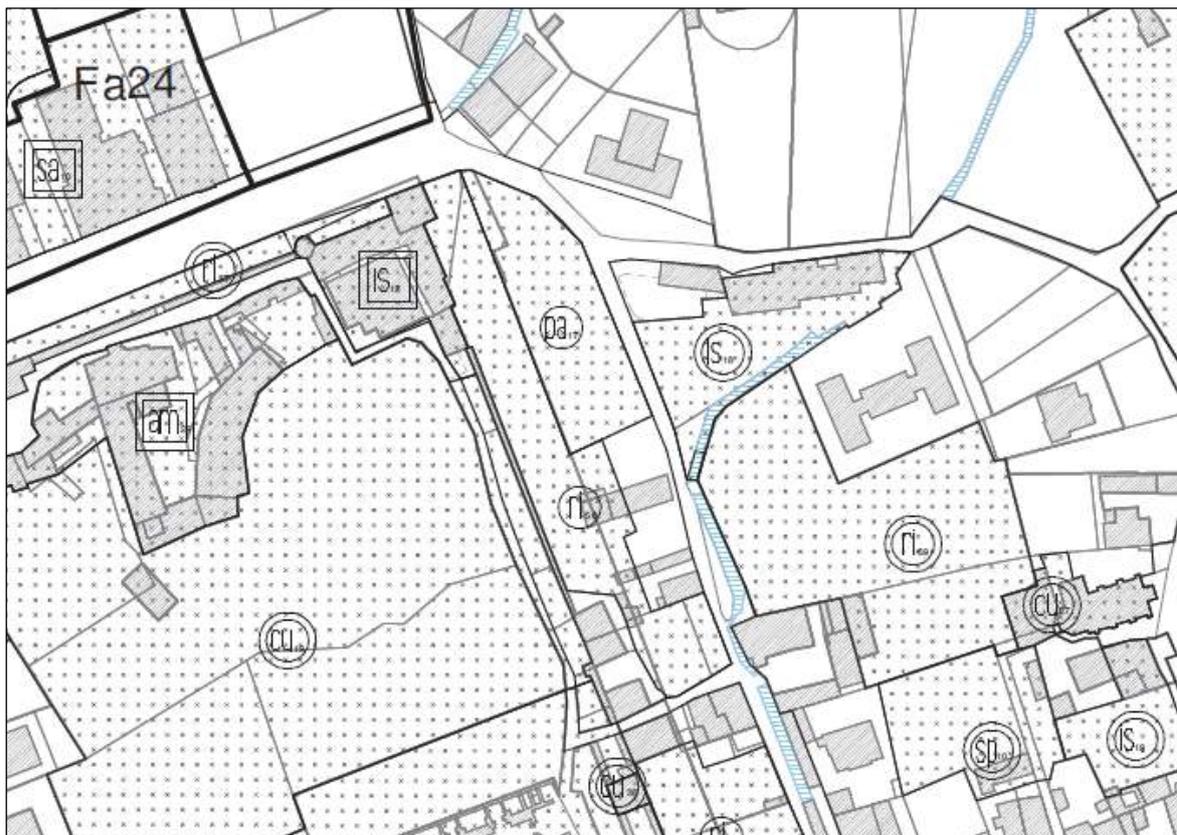
- b) Previsione di un marciapiede pubblico lungo il perimetro nord dell'area in oggetto, con collegamento fra la via Guido Rey e la via Hôtel des Monnaies;
- c) Modifica dei percorsi pedonali previsti sull'area verde pubblica lungo le mura romane in via Hôtel des Monnaies;

Anche tali modificazioni saranno recepite e inserite nelle variazioni cartografiche e normative illustrate nei paragrafi seguenti

## **2.1. VARIANTE CARTOGRAFICA**

I contenuti del PUD in oggetto comportano la necessità di modificare la cartografia del vigente PRGC come di seguito indicato sulla tavola P5 del PRGC vigente:

**TAVOLA P5 – PRGC VIGENTE**



**TAVOLA P5 – MODIFICAZIONI INTRODOTTE CON LA VARIANTE**



La modificazione sopra illustrata comporterà inoltre l'adeguamento anche degli elaborati di PRGC P4, D1, D2 ;

Con l'occasione della variante cartografica, come detto, si procede inoltre alla ridefinizione, a pari superficie, dell'area per servizio per verde pubblico ri58 nonché alla modifica, sulla tavola C2, delle indicazioni grafiche riportanti gli accessi pedonali fra la via Hôtel des Monnaies con il percorso pedonale lungo le Mura romane, dai tre previsti ai due programmati, ritenuti più che sufficienti per consentire un'adeguata accessibilità ai reperti storici.

## **2.2. VARIANTE NORMATIVA**

Per quanto riguarda l'assetto normativo il programma di interventi proposti nel presente PUD comporta la seguente modesta variazione:

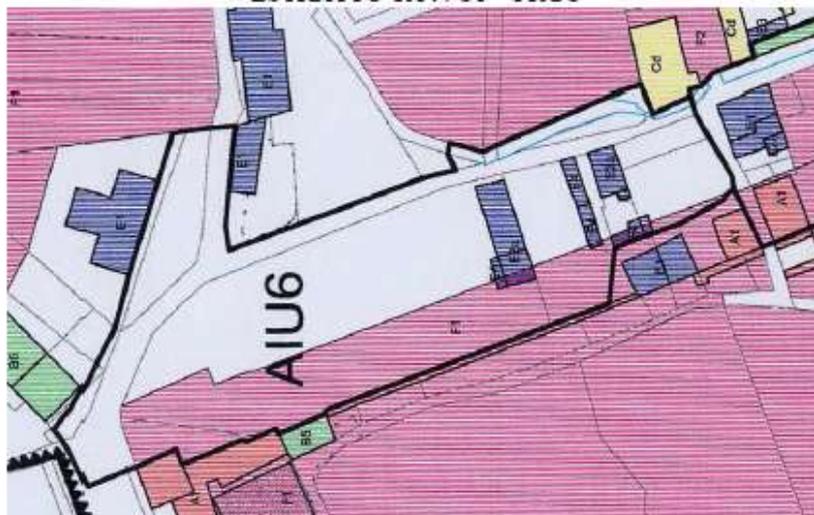
- inserire all'interno della scheda di attuazione "AIU6 - Pizzeria Manuel" contenuta nell'elaborato del PRGC vigente denominato "A4 – Schede aree di intervento unitario in zona Aa01 – Schede attuative sottozona Af01" una specificazione che permetta la possibilità di realizzare la tipologia di edificio previsto dal PUD (tetto a due falde inclinate) superando il limite previsto dalla norma generale di cui al comma 18 dell'art. 6 delle NTA del PRGC.

Tale inserimento è evidenziato in giallo nella scheda modificata di seguito riportata:

AREA DI INTERVENTO UNITARIO N° 6

DENOMINAZIONE	<b>Pizzeria Manuel</b>
OBIETTIVI	L'area interessa parti consistenti di sedimi pubblici. Messa in valore delle mura romane attraverso il recupero ambientale e funzionale di un'area in affaccio diretto sullo stesso, della "rive" e della Via Hotel des Monnaies. Creazione di un'area verde di uso pubblico e di un percorso pedonale pubblico lungo le mura(vedi tav. C2). Valorizzazione della Casa Tollein e della Torre dei Balivi, edifici di grande valore. Aumento della dotazione di attrezzature per servizi pubblici di vicinato (parcheggio, verde)
INDICAZIONI PROGETTUALI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• demolizione degli elementi edilizi e degli edifici individuati</li> <li>• ricostruzione edificio all'esterno della fascia di rispetto delle mura secondo la sagoma indicata in cartografia(Tavola C2) con il mantenimento della destinazione d'uso in atto</li> <li>• sistemazione delle aree non edificate e liberate dagli edifici</li> <li>• sistemazione a verde pubblico della fascia di rispetto delle mura e sua dismissione gratuita</li> <li>• realizzazione di un nuovo parcheggio interrato di massimo 70 posti auto pertinenziali di unità residenziali situate nelle immediate vicinanze e della attività consentita nella AIU; successiva cessione gratuita al Comune della parte di soprassuolo con destinazione a verde pubblico</li> <li>• sistemazione dei sedimi stradali delle vie pubbliche all'interno dell'area (vie residenziali con accesso limitato ai residenti in affaccio dotati di parcheggio privato e con eliminazione totale della sosta sui sedimi pubblici)</li> <li>• eliminazione dei parcheggi esistenti lungo le mura all'interno dell'area vincolata (fascia di mt. 15)</li> <li>• riqualificazione della "rive"</li> </ul>
NUOVA CAPACITÀ EDIFICATORIA	Max 210 mq.di Sur; 1 piano fuori terra entro la sagoma indicata in cartografia (Tavola C2). <b>Hmax. all'imposta: 3mt.</b>
NOTE	<b>Ai fini di un miglior inserimento architettonico della nuova capacità edificatoria l'edificazione, se a falde inclinate, potrà superare il limite di cui al comma 18 (1° alinea) dell'art. 6 delle NTA del PRGC</b>

ESTRATTO TAV. C1 - PRGC



Le variazioni sopra descritte risultano coerenti con i contenuti della Legge regionale 11/1998 nonché con gli obiettivi specifici e le indicazioni progettuali contenuti nel PRGC.

### **3. CONFRONTO FRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE NORME PER PARTI DEL TERRITORIO DEL PTP**

L'area oggetto di variante ricade totalmente nel sistema ambientale urbano del PTP.

Gli interventi ammessi con la variante in oggetto, risultano coerenti con la disciplina definita come "sistema urbano" di cui all'art. 18 delle Norme di Attuazione del PTP, in particolare per quanto riguarda il recupero e la riqualificazione degli ambiti storico culturali.

### **4. CONFRONTO FRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE NORME PER SETTORI DEL PTP**

Gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP che hanno attinenza con le varianti urbanistiche apportate dal PUD sono i seguenti:

- Art. 23 (servizi) comma 5 e seguenti : l'intervento in variante non stravolge le previsioni del PTP riguardo alle aree per i servizi di rilevanza locale infatti l'eliminazione dell'area vincolata a parcheggio pubblico è ampiamente compensato dagli incrementi delle dotazioni di parcheggio che sono stati introdotti con la recente variante di ricognizione delle aree per servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 15 del 23/03/2015. Per contro l'eliminazione di tale previsione razionalizza e sviluppa ulteriormente le scelte strategiche di mobilità effettuate negli ultimi anni dall'Amministrazione comunale che hanno come obiettivo l'allontanamento del traffico privato dal Centro storico verso scelte di attestamenti esterni più facilmente accessibili veicularmente (parcheggio in viale F. Chabod)

L'accessibilità adeguata ai flussi attesi dalla previsione in variante creerà minori impatti rispetto alle previsioni di PRGC con riguardo al parcheggio pubblico, ed inoltre le nuove strutture previste non influiranno in maniera determinante sulla viabilità locale da determinarne un peggioramento, essendo le strutture stesse destinate ad una utenza privata. Riguardo alla soppressione di una parte del vincolo

a parcheggio pubblico il beneficio si manifesterà in un minor impatto sulle aree di interesse storico culturale presenti nell'ambito in oggetto.

Relativamente alle aree a fruibilità pubblica si ritiene che la variante apporti un miglioramento della situazione, in quanto l'ampliamento delle aree a verde pubblico, sia un'opportunità in più per dotare l'ambito di un servizio maggiore, oltre a migliorare le condizioni ambientali e la salvaguardia degli elementi storici presenti.

## **5. MODIFICAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE INDOTTE SULL'AMBIENTE**

L'area interessata dal PUD si caratterizza per quanto attiene gli aspetti relativi alle matrici ambientali nel modo seguente, già riportato nella relazione ambientale.

- **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** – l'aspetto faunistico considerata l'ubicazione dell'area in ambito urbano è irrilevante.
- **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** – l'aspetto legato all'inquinamento è quello che subirà le maggiori modificazioni a seguito dell'introduzione della variante. L'eliminazione della previsione dell'area per parcheggio pubblico (pa17) porterà evidentemente un miglioramento ambientale da questo punto di vista. La creazione di un'area di sosta pubblica in tale posizione comporterebbe infatti una creazione di traffico privato indotto di utenti alla ricerca di parcheggio con conseguente aumento di inquinamento dovuto ai fumi di scarico e alle polveri sottili. Il venire meno di tale previsione, coerente con le politiche della sosta adottate dall'Amministrazione comunale, eviterà di accrescere le fonti di inquinamento dovute al traffico urbano.
- **Clima** – il clima non è condizionato dall'intervento in oggetto, di portata limitata.
- **Patrimonio architettonico** – il patrimonio architettonico presente nella zona di intervento è di scarsa consistenza e di nessuna rilevanza, tanto che il nucleo edificato rappresenta attualmente un elemento di degrado per la città.
- **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. L'attuazione del PUD riqualificherà e valorizzerà l'area nel suo complesso in particolare le emergenze archeologiche che, grazie anche alla prevista cessione e sistemazione di tutta la fascia di rispetto lungo le mura, consentirà una completa fruizione del bene; inoltre la stessa ricostruzione dei volumi esistenti, attualmente di scarsa qualità edilizia costituirà valorizzazione del patrimonio architettonico e archeologico.
- **Paesaggio** – il paesaggio è rappresentato attualmente da un nucleo storico con un ampio spazio libero utilizzato a parcheggio ed in piccola parte a verde privato, l'intervento in oggetto tende a riqualificare il comparto migliorando l'aspetto paesaggistico.

## **6. DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE MISURE PREVISTE PER RIDURRE, COMPENSARE OD ELIMINARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE**

Per quanto riportato al precedente punto non si rendono necessarie misure di riduzione, compensazione o mitigazione di effetti negativi sull'ambiente salvo accorgimenti da tenere in considerazione durante le fasi di cantierizzazione dell'intervento che in particolare potranno incidere sui seguenti aspetti:

- **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.
- **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.
- Si dovrà porre la massima attenzione durante l'esecuzione delle opere, per limitare i disagi, anche di carattere paesaggistico, ai luoghi adiacenti che presentano importanti valenze storico- paesaggistiche.

## **7. CONFRONTO FRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 11/98**

La variante in oggetto non risulta essere in contrasto con la legge regionale 11/98, in quanto le modifiche allo strumento urbanistico vigente si limitano alla variazione dello status di una parte delle aree libere, già destinate a Parcheggio Pubblico, che vengono ad essere destinate in parte a Verde pubblico ed in parte a funzioni accessorie dell'attività. Tali

modificazioni sono ammissibili e attuate con le procedure previste dall'art. 48 comma 5 della legge sopraccitata.

## **8. CONFRONTO FRA LE SCELTE DELLA VARIANTE ED IL QUADRO URBANISTICO VIGENTE**

La presente variante non incide in maniera rilevante sul quadro urbanistico approvato, in quanto la modificazione introdotta non comporta modifiche sostanziali dei parametri urbanistici vigenti lo stravolgimento dei parametri urbanistici vigenti previsti come standard urbanistici.

Le maggiori superfici di aree destinate a verde pubblico, in parziale sostituzione di spazi a parcheggio, sono finalizzate a migliorare la fruibilità dell'ambito storico culturale presente in loco e migliorare le condizioni ambientali nei confronti degli importanti reperti storici presenti. Mentre la riduzione delle aree destinate a parcheggio pubblico non portano la dotazione degli standard urbanistici dettati dal dimensionamento del piano al di sotto dei limiti previsti dalla Relazione e dall'art. 7 delle NTA dello strumento urbanistico vigente. Le aree pertinenziali e accessorie che rimarranno a disposizione dell'attività, non limiteranno la possibilità di parcheggio richiesto nella zona che complessivamente aumenta, mentre si finalizzano ulteriormente le scelte dell'Amministrazione comunale di delocalizzare in aree esterne al Centro storico le aree di parcheggio pubblico, liberando lo stesso centro storico dall'afflusso di mezzi meccanici ad intensa rotazione, limitando così gli impatti ambientali conseguenti.

Gressan - gennaio 2017

IL TECNICO