

Regione Autonoma Valle d'Aosta
Comune di AOSTA

PUD IN VARIANTE
ZONA AIU 6 "PIZZERIA MANUEL"

Committente

Società MANUEL snc di Morgillo & C.

RELAZIONE GENERALE

Gressan gennaio 2017

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

RELAZIONE GENERALE

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.

La **società Manuel snc di Morgillo & C.** è proprietaria dei fabbricati e terreni circostanti costituenti l'attività commerciale di ristorante pizzeria in via Hôtel des Monnaies, il tutto riportato in catasto con il foglio 42 mappali 213 - 347 ed inserito nell'ambito dell'area unitaria AIU6 del vigente P.R.G.C.

Tale area di intervento, individuata con il n. 6 nelle Norme Tecniche di Attuazione al Piano regolatore stesso, 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 PUD di mq. 5.466 oltre alle vie pubbliche per una superficie di mq. 2.072, rappresenta pertanto oltre il 75% dell'area sottoposta a P.U.D., escluse le vie pubbliche.

Gli elementi che costituiscono l'intera area di intervento AIU6 comprendono alcuni tratti delle strade adiacenti ed un terreno di proprietà regionale destinato ad attività pubbliche, oltre alla più ampia area di proprietà della Società Manuel snc di cui sopra.

La presente proposta di intervento, rientrando nelle condizioni previste dalle norme tecniche di attuazione al piano vigente, interessa particolarmente l'area di proprietà della Società Manuel snc, pur estendendosi anche alle altre porzioni inserite nella zona di intervento unitario, ma che sono già sostanzialmente definite ed utilizzate come infrastrutture al servizio pubblico.

Situazione attuale

La situazione attuale dell'area presenta alcune costruzioni disposte in modo sparso sul terreno di proprietà della Società richiedente, delle quali in particolare un corpo di fabbricato è destinato all'attività commerciale, mentre gli altri edifici

rappresentano locali di supporto quali deposito di legna, magazzino per le derrate e locali vari, il tutto in pessime condizioni d'uso, sia sotto l'aspetto igienico sanitario, sia per quanto riguarda la situazione organizzativa del lavoro e sia anche per la situazione tecnico statica di alcune strutture; nell'insieme il tutto si presenta come un'area di aspetto parzialmente abbandonato e comunque degradata, anche perché il grande piazzale a disposizione non è del tutto organizzato e completato con spazi di verde e percorsi definiti.

Tale stato di cose rappresenta, per la città, un ambito da riqualificare e per la proprietà una situazione da riorganizzare, sia sotto l'aspetto strutturale edilizio, sia per quanto riguarda l'operatività commerciale.

Proposta di intervento

In seguito a numerose proposte, potenziali soluzioni e confronti sulla possibilità di riutilizzo dell'intero ambito, in seguito alla variazione dello strumento urbanistico comunale, si è giunti alla presente predisposizione progettuale che consente, secondo le indicazioni del Piano Regolatore stesso, la definizione degli spazi da riutilizzare e delle aree da destinare al servizio dell'attività commerciale e per gli usi pubblici richiesti dalle esigenze dell'utenza, in particolare essendo il presente PUD proposto in variante al PRGC le aree destinate a parcheggio pubblico sono previste come aree di pertinenza all'attività commerciale ed in parte come aree private destinate a verde pubblico; mentre per quanto riguarda le aree residue, come detto in precedenza, già sono utilizzate come strade pubbliche, razionali e coerenti alle richieste dell'ambito adiacente e come aree al servizio dell'intera comunità cittadina.

La situazione attuale presenta degli edifici con una superficie utilizzata e potenzialmente utilizzabile a fini commerciali e di supporto, pari ad oltre mq. 400, che costituirebbero un ampio ambito edificato emergente dal suolo, a disposizione della proprietà con la sola ristrutturazione dei volumi esistenti, ma che comporterebbe per l'ambito edificato e l'ambiente storico circostante, una parziale deturpazione oltre che una limitazione alla fruibilità dei reperti storici presenti.

La proposta progettuale, già prevista dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico cittadino, prevede invece una completa riqualificazione dell'ambiente

interessato, con limitazione delle attività edificatorie, unicamente ad un corpo emergente costituente la pizzeria e suoi servizi diretti per 210 mq. di Sur, destinati ad attività commerciali e di supporto, oltre a due piani completamente interrati destinati ad autorimesse e servizi accessori alla pizzeria.

La proposta progettuale prevede pertanto la completa demolizione di tutti i fabbricati esistenti, sia utilizzati direttamente dalle attività commerciali, sia con utilizzo per le attività di supporto, da eseguirsi in fasi consecutive per evitare la chiusura del locale esistente, che provocherebbe un evidente danno economico.

L'intervento di ricostruzione permetterà il ricavo di una struttura edilizia al servizio delle attività commerciali svolte, in unico piano emergente della superficie lorda di circa mq. 250, posto al livello dell'attuale strada pubblica, oltre a due piani interrati di supporto alle attività commerciali soprastanti; le porzioni restanti dell'edificio saranno costituite da un piccolo volume emergente a costituire la scala ed ascensore di accesso pedonale ai piani interrati, oltre che come via di fuga, mentre le porzioni restanti dei due piani interrati saranno destinate ad autorimesse singole al servizio e di pertinenza delle abitazioni ed attività svolte nelle vicinanze e nel centro storico cittadino, per un numero complessivo di 70 garages, con corsie di disimpegno, oltre alle vie di accesso, attraverso la rampa apposita posta a nord; le aree esterne del piano terreno saranno destinate in parte a verde pubblico lungo le mura romane ed a parcheggio, oltre che a spazi di supporto dell'attività commerciale per la parte restante, salvo l'area già definita a sud della zona di intervento che è destinata a parco giochi e verde pubblico; mentre le strade ed in particolare la via Hôtel des Monnaies sono già state interessate da interventi di riqualificazione in vista dell'utilizzo dell'intera area in oggetto, pertanto non saranno soggette a nuove opere.

In particolare verranno cedute al Comune di Aosta le aree verdi a protezione della distanza dalle mura romane e le porzioni di area verde di uso pubblico, secondo le indicazioni riportate negli elaborati grafici allegati, per una superficie complessiva di **circa mq. 2.033**.

La zona della città presa in considerazione nel presente intervento è di particolare rilevanza storico ambientale, con la presenza delle mura di cinta dell'antica città romana, del fabbricato costituente la Torre dei Balivi, la via Hôtel des Monnaies

con la presenza dei vecchi lavatoi e con la prosecuzione verso la zona dei “mulini Fosson” ancora eventualmente recuperabili; pertanto con un percorso pedonale che consente una rivisitazione storica della città ed una visione d’insieme poco riscontrabile in altri ambiti.

Tenuto conto di tali fattori e della necessità di valorizzare l’ambiente così presente, anche in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Culturali della Regione, si è addivenuti ad una soluzione progettuale di recupero dell’ambito in oggetto, con la completa riqualificazione dell’ambiente.

La soluzione progettuale adottata, che prevede unicamente un limitato volume emergente per un piano fuori terra e la realizzazione in interrato di posti auto al servizio dell’intera area, consente di valorizzare le mura romane, la torre dei Balivi ed il percorso lungo la strada Hôtel des Monnaies, con la riqualificazione degli antichi lavatoi e dei mulini Fosson, prevedendo anche zone esclusivamente pedonali lungo le mura romane e nell’ambito della strada storica, senza l’attuale massiccia presenza di automezzi in superficie; mentre saranno eseguite ampie aree verdi fruibili anche dall’utenza esterna, con la creazione di un’oasi di tranquillità e di godimento dei reperti storici e dell’ambiente naturale esistente, ma riqualificato.

Tale situazione comporterà anche un importante servizio di supporto agli abitanti della zona, oltre che delle attività commerciali di parte del centro storico, attraverso l’utilizzo dei posti auto interrati.

Per quanto riguarda l’impatto viabile conseguente alla realizzazione dei posti auto interrati, si ritiene che la viabilità stessa fruirà di un vantaggio rilevante in dipendenza del ricovero in interrato delle auto attualmente presenti in superficie e senza prolungamenti delle vie di accesso alla struttura edilizia; infatti la viabilità potrà essere limitata all’inizio di via Hôtel des Monnaies; l’avvicinamento alla zona avviene già tutt’ora attraverso una regolamentazione di via Guido Rey, che consente una buona fluidità viabile fra la stessa via G. Rey e via De La Pierre con via Hôtel des Monnaies, così come indicato nella documentazione fotografica allegata alla presente.

Il servizio alla comunità avverrà con l’utilizzo dei posti auto interrati, come la fruizione degli spazi superficiali esterni destinati a verde, mentre tutto il percorso pedonale lungo le mura romane e la conseguente area verde pubblica verranno

direttamente ceduti al Comune di Aosta, salvo la porzione in proprietà della società Manuel snc sempre destinata a verde pubblico che sarà completata con le stesse caratteristiche della precedente, in modo da consentirne la piena fruibilità pubblica.

L'area verde prevista sul solaio della rampa di accesso alle autorimesse interrato, potrà essere utilizzata come zona prativa, ma anche con la piantumazione di bassi alberi od arbusti, in quanto è previsto un riporto di terreno con una coltre di circa 60 cm. di spessore, tale da consentire la piantumazione.

La porzione destinata ad attività pertinenziali e parcheggio in superficie sarà funzionale all'attività commerciale prevista, mentre l'area immediatamente adiacente alla Torre dei Balivi e destinata a verde pubblico rappresenterà la continuità della zona di verde pubblico a protezione dei reperti storici e potrà anche essere utilizzata come servizio delle attività svolte nell'edificio storico.

L'indubbio vantaggio pubblico della presente soluzione comporta comunque necessariamente la verifica delle condizioni di sottosuolo, per questo motivo sono stati effettuati appositi sondaggi preliminari atti a verificare la situazione archeologica, senza che fossero riscontrati elementi di importanza da valorizzare, infatti non sono stati ritrovati reperti, ma nemmeno tracce di epoche precedenti da evidenziare.

In sede di esecuzione dei lavori saranno evidentemente adottati tutti i sistemi di precauzione nell'esecuzione degli scavi, in quanto, qualora si dovessero ritrovare reperti, questi verranno valutati dagli appositi uffici e conseguentemente incorporati nell'ambito della struttura o rilevati e rimossi, con eventuali variazioni progettuali ritenute necessarie.

Infatti gli scavi dovranno svolgersi in accordo e collaborazione con il Servizio archeologico regionale.

La presente proposta comporta la definizione di tutte le indicazioni di massima per gli interventi individuati nell'ambito della zona in oggetto, che saranno meglio definiti ed autorizzati su specifica richiesta di permesso a costruire singolo per i diversi interventi previsti dalle rispettive proprietà, in seguito al parere positivo sul P.U.D. in oggetto.

Tipologia dell'intervento

L'intervento di riqualificazione potrà avvenire nel modo seguente:

1. Indagine sulla tipologia del sottosuolo, anche in considerazione di quanto riportato nella perizia geologica che si allega alla presente, oltre che per i sopra citati motivi archeologici, già effettuata con esiti positivi e dei quali si allegano le risultanze;
2. Intervento in fasi successive di scavo e realizzazione delle strutture previste, con demolizione degli edifici presenti, realizzazione del nuovo fabbricato commerciale previsto ed i suoi due piani sotterranei.

Tale fabbricato presenterà strutture in calcestruzzo armato per i piani interrati, sia per le murature verticali, come per i solai, mentre internamente i locali ricavati avranno pareti divisorie in mattoni ed il tutto sarà intonacato sia sulle pareti come nei soffitti, salvo le porzioni di cls a vista, i pavimenti saranno in piastrelle su apposito sottofondo, mentre i locali stessi avranno aerazione diretta verso l'esterno attraverso apposite finestre a bocca di lupo e la salubrità dei locali sarà assicurata dall'impermeabilizzazione delle pareti; tali piani interrati saranno al servizio diretto del soprastante locale commerciale ed in particolare il secondo interrato sarà destinato a deposito e magazzino di derrate, mentre il piano primo interrato conterrà i servizi igienici dell'utenza ed i locali igienici e di supporto delle maestranze che presteranno l'opera presso l'attività commerciale; l'impiantistica interna di tipo fisso avrà caratteristiche tradizionali, così come le finiture dei locali stessi.

Il corpo di fabbricato emergente sarà eseguito con murature portanti in mattoni di laterizio con isolamento termico interposto in modo da rispettare le condizioni di contenimento energetico previsto dalle normative, avrà inoltre la copertura eseguita con tetti a capanna e struttura in legname, con sovrastante pacchetto di completamento con isolante termico ed impermeabilizzazione, oltre al manto finale in lose su lattoneria in lamiera di rame o di tipo preverniciato; internamente la suddivisione dei locali previsti sarà eseguita con mattoni in laterizio; tutte le pareti sia interne, sia esterne

saranno intonacate e tinteggiate con colori tenui, in particolare all'esterno si userà un colore con base tortora; le aperture, finestre e porte, esterne saranno eseguite in legno o materiali simili con vetrate termiche a specchiatura unica, sul modello riportato negli elaborati progettuali; gli impianti fissi interni saranno di tipo tradizionale con alimentazione a gas metano, oltre che allacciamento elettrico alla rete pubblica; i pavimenti saranno in ceramica o similare per consentire una facile igienizzazione; il fabbricato stesso sarà collegato al muro esistente a sud attraverso il prolungamento del tetto per costituire passaggio coperto dalla via pubblica al percorso pedonale lungo le mura, in modo tale da riportare l'edificio a confine con la proprietà regionale e consentire la realizzazione del percorso pedonale previsto in PUD; l'illuminazione esterna relativa al fabbricato sarà eseguita a parete con faretti a fascia verticale;

3. Seconda parte dell'intervento con la realizzazione delle autorimesse interrato, distribuite sui due piani previsti, con la rampa di accesso e la scala con ascensore, il tutto eseguito con struttura in calcestruzzo armato, sia nelle murature verticali, come nei solai piani e nella rampa di accesso; sarà dotato di aerazione naturale attraverso un sistema di finestre a bocca di lupo, indipendenti per i due piani interrati, con griglia superficiale in piano rispetto al piazzale previsto; i due piani interrati avranno pavimentazioni in calcestruzzo cementizio liscio ad elicottero e presenteranno un impianto elettrico di illuminazione, sia per le parti comuni, sia per i singoli garage; il solaio di copertura sarà completamente impermeabilizzato, così come i muri perimetrali interrati ed in superficie sarà completato, in parte con riporto di terra vegetale inerbita ed in parte con finitura a parcheggio attraverso pavimentazione in blocchetti di calcestruzzo cementizio di tipo forato finalizzati a permettere l'inerbimento dell'intero manto;
4. Le aree esterne che verranno sistemate a verde per le porzioni a protezione delle mura romane ed a destinazione pubblica, oltre allo spazio destinato ad area verde privata ed a parcheggio per le restanti superfici, saranno completate con terreno vegetale inerbito e con pavimentazione in blocchetti

in cls forati ed inerbiti al loro interno; le aree destinate a tali funzioni sono meglio indicate negli elaborati grafici allegati; le varie aree saranno definite con eventuali muretti in calcestruzzo emergenti dal terreno non più di 20 cm., o con cordoli in pietra per la separazione delle varie aree e per il contenimento del terreno, mentre verso la strada ci sarà una recinzione a nord, per la delimitazione degli spazi dalla strada pubblica, con interposto marciapiede, protetto verso la zona verde da un parapetto in ferro sul tipo definito dagli elaborati allegati, mentre ad est l'intera area privata sarà delimitata da una siepe sempreverde con altezza dalla strada pubblica non superiore a metri 1,20, al fine di consentire la visuale sulle mura romane dalla strada stessa; le mura romane saranno protette alla loro base da uno spazio di circa un ottanta centimetri di larghezza in cui sarà posta in opera una finitura con ghiaia in modo tale da evitare che la vegetazione possa intaccare le mura stesse e peggiorarne il degrado;

5. L'accesso carraio ai piani interrati avverrà attraverso un'apposita rampa scoperta, eseguita completamente con strutture in cemento armato a vista, anche per rispettare le indicazioni di sicurezza antincendio per i locali interrati;
6. I percorsi pedonali lungo le mura e di collegamento fra questo e la strada pubblica saranno eseguiti con pavimentazione in ghiaia protetta sui lati da lastre in acciaio infisse nel terreno, in particolare il percorso che costeggia le mura proseguirà verso sud attraversando il muro esistente con la proprietà regionale, per raggiungere la strada pubblica a sud dell'ambito a PUD;
7. Riguardo alle vie pubbliche ed alla "rive" corrente nelle adiacenze, non sono previsti interventi, in quanto lo stato dei luoghi attuale è già conforme alle indicazioni di PUD e coerente con la riqualificazione prevista;
8. La sistemazione a verde sarà eseguita con lievissimi movimenti di terra, unicamente per raccordare gli andamenti attuali con terreno vegetale, in modo da mantenere le mura romane nella loro completa evidenza, oltre che tenere libero il piede della Torre dei Balivi, il tutto si raccorderà con l'ambito costruito della pizzeria e dei garages interrati, seguendo l'andamento attuale

del terreno e degli spazi a parcheggio e verde esistenti, così da mantenere il dislivello attuale fra la zona costruita e l'area a verde pubblico posta a nord dell'ambito oggetto di intervento.

Tutta la zona a verde pubblico sarà seminata a prato ed opportunamente irrigata attraverso un impianto automatico a pioggia a scomparsa; la stessa zona sarà attraversata dal ruscello esistente, per il necessario mantenimento dello stesso e dai percorsi pedonali previsti dallo strumento urbanistico, i quali saranno eseguiti con la sola posa sul terreno inerbito, di ghiaia protetta lateralmente da lastre in acciaio infisse nel terreno, in modo da creare il percorso e dare nel contempo la continuità alla zona verde; tutta l'area sarà illuminata, oltre che dall'esistente impianto pubblico, anche dalla possibile posa di faretti interrati che potranno illuminare le mura romane; mentre gli altri spazi, sia di parcheggio, come di verde, potranno essere illuminati da apposite lampade sul tipo di quanto previsto nel centro storico di Aosta, tali da consentire un minimo di illuminazione dell'ambito fruibile;

9. Le varie sistemazioni saranno definite nel dettaglio con i singoli progetti esecutivi, ma che dovranno rispettare materiali e tipologie consone con l'ambiente storico in cui sorgono, oltre che le presenti indicazioni.

L'aspetto geologico

L'aspetto del sottosuolo riveste una fondamentale importanza per la tipologia dell'intervento previsto, pertanto insieme alla presente relazione generale si allega la perizia geologica predisposta dal dott. Geol. Fabio Toldo, nella quale sono indicate alcune modalità di intervento che dovranno essere applicate per l'esecuzione delle opere previste.

L'aspetto ambientale

Riguardo a questo elemento di rilevanza, visti i luoghi, è stata redatta un'apposita relazione a cui si rimanda, al fine di richiedere alle strutture regionali preposte la valutazione sulla verifica di assoggettabilità a VIA dell'intervento in oggetto.

Occorre però tenere conto che tale valutazione è già stata fatta in sede di redazione del Piano Regolatore Comunale tutt'ora vigente, che ha definito nelle sue previsioni anche l'intervento in oggetto.

A tal proposito occorre segnalare che la presente richiesta è stata già avanzata ed ha avuto esito positivo, attraverso emissione di un provvedimento dirigenziale nel quale non si ritiene il presente progetto assoggettabile alla VIA, tale provvedimento è allegato alla presente.

I Vincoli

L'ambito in oggetto è assoggettato ai seguenti vincoli:

tutela paesaggistica – per quanto concerne il presente vincolo sono stati affrontati e concordati con gli Uffici competenti le modalità e tipologie di intervento che sono proposti nel presente piano, le autorizzazioni conseguenti sono subordinate alla presentazione dell'intero progetto in conferenza di servizi con il Comune competente;

tutela architettonica – riguardo al presente vincolo, non essendoci particolari di rilievo da salvaguardare, verranno rilasciate le prescritte autorizzazioni dalla Soprintendenza in sede di conferenza di servizi, od autonomamente in funzione delle prassi in atto.

tutela archeologica – riguardo al presente vincolo sono stati già effettuati i necessari approfondimenti e sono stati eseguiti appositi sondaggi da una impresa specializzata nel campo e sotto il controllo del Servizio di tutela regionale, da cui non sono emerse particolarità di rilievo e nemmeno il rinvenimento di reperti significativi da segnalare, infatti si è proceduto, nel mese di settembre del 2015, alla realizzazione di un sondaggio archeologico in accordo con i competenti Uffici regionali, da cui non si sono riscontrati elementi di rilievo da salvaguardare, pertanto le opere potranno essere eseguite, sempre sotto la supervisione del Servizio di tutela regionale, ma con una certa tranquillità, avendo già i risultati di cui sopra, che si allegano alla presente.

Dall'esame delle condizioni locali non sono emersi altri vincoli da evidenziare.

Le norme

Riguardo alle norme di attuazione del presente PUD si ritiene che il rispetto delle normative previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, insieme con le

indicazioni riportate nella presente relazione possano essere sufficienti nell'individuare esattamente la tipologia e modalità degli interventi previsti nel PUD.

Tuttavia sono state redatte alcune norme che dovranno essere rispettate in sede di realizzazione delle opere previste nel PUD, le quali fanno parte integrante della documentazione allegata.

La viabilità

La situazione viabile del contesto in cui è inserito il presente intervento è tutt'ora definita e comporta l'utilizzo delle vie pubbliche secondo il piano di viabilità comunale.

In particolare, via Hôtel des Monnaies è parzialmente pedonalizzata e già completamente riqualificata, consente infatti unicamente l'utilizzo da parte dell'utenza autorizzata e con interessi locali; via Guido Rey consente l'accessibilità principale alla zona, con provenienza dalla viabilità generale pubblica e permette il disimpegno di tutti i fabbricati e le attività presenti, con uno svincolo già organizzato e regolamentato verso via Hôtel des Monnaies e via Sant Orso (come da fotografia allegata).

Tale viabilità è sufficientemente razionale per l'inserimento delle strutture previste, anche perché l'accessibilità alle stesse non comporta modifiche allo stato attuale e la presenza delle nuove strutture non comporterà maggiori flussi di veicoli rispetto alla situazione attuale.

La previsione di esecuzione di un marciapiede lungo il confine nord dell'area in oggetto e lungo la strada pubblica, rientra nell'ambito della viabilità locale e consente una continuità pedonale fra l'area ad essa destinata e quella in cui è prevista anche la viabilità carraia.

Le infrastrutture

L'ambito oggetto di PUD è dotato delle infrastrutture primarie, ma non è particolarmente vincolato dalla presenza delle stesse, infatti, come di seguito illustrato, le reti infrastrutturali non incidono sull'esecuzione delle opere previste.

In particolare la presenza dell'acquedotto comunale, della fognatura pubblica ed i canali irrigui presenti, come evidenziato nell'apposita tavola, sono presenti nell'ambito

viario esistente, che non sarà soggetto ad interventi, mentre il canale irriguo esistente ad ovest sarà inserito nell'ambito dei lavori come riqualificazione del percorso d'acqua a maggior pregio delle zone a protezione delle mura romane; l'illuminazione pubblica è presente nelle vie pubbliche non soggette ad intervento; la rete pubblica di energia elettrica è presente nell'ambito stradale pubblico non soggetto a modifiche, mentre l'allacciamento all'attività commerciale in essere sarà adeguato alle nuove esigenze dell'utenza; la rete gas interrata interessa unicamente via Hôtel des Monnaies che non sarà oggetto di interventi; la rete telefonica esiste solamente con cavi aerei che non interessano l'ambito del PUD in oggetto.

Tutte le suddette infrastrutture sono state verificate e vengono documentate negli elaborati allegati, non risultano presenti altre infrastrutture nell'ambito in oggetto.

Le cessioni

Il Piano prevede la cessione di aree all'Ente pubblico, le stesse costituite dagli ambiti a protezione dei reperti archeologici (mura romane e torre dei Balivi), una volta sistemati verranno ceduti al Comune, in particolare le cessioni indicate e previste si possono riassumere nel seguente prospetto:

1. aree da cedere previste nelle norme di Piano regolatore (fasce di rispetto dalle mura) per una profondità di mt. 15,00 dai reperti, per una superficie di circa mq. 1.808 già dedotta la superficie di terreno m. 190, di proprietà regionale in fregio alla Torre dei Balivi;
2. cessione delle suddette aree previste in PUD, superficie pari alle previsioni di Piano, mq. 1.808 circa;
3. aree da cedere previste nelle norme di Piano regolatore e riguardanti il verde pubblico, nell'ambito adiacente al locale commerciale previsto, pari a circa mq. 225,00;
4. aree da cedere previste nel PUD e riguardanti il verde pubblico, spalmate lungo la fascia di rispetto delle mura, ampliando la stessa per una migliore fruibilità dei reperti, per una superficie di circa mq. 225,00, come da previsione di Piano.

5. Il totale delle aree da cedere, di competenza dei richiedenti, comportano pertanto una superficie complessiva di mq. 2.033 che la proprietà provvederà a cedere dopo l'avvenuta sistemazione dei luoghi.

Modalità e Tempistiche dell'intervento

Gli interventi previsti nel presente PUD consistono principalmente nella realizzazione delle opere indicate nell'ambito della proprietà della Società Manuel snc.

La realizzazione delle opere avverrà attraverso due lotti distinti di lavori, in quanto è necessario mantenere la continuità operativa dell'attività commerciale, pertanto la suddivisione in lotti seguirà la seguente modalità:

Il primo lotto prevede la demolizione delle strutture di supporto all'attuale attività commerciale e posto a sud della pizzeria esistente; la realizzazione degli scavi necessari e delle attività conseguenti per mantenere agibili le adiacenze; l'esecuzione delle opere consistenti nella realizzazione dei due piani interrati e del piano terreno costituenti il futuro fabbricato commerciale previsto; la realizzazione di tutte le opere necessarie per dare completata detta porzione di fabbricato, al fine di renderla agibile ed utilizzabile in sostituzione dell'attuale pizzeria.

Tali opere verranno eseguite con strutture in interrato in cemento armato, mentre la porzione in emergenza sarà in muratura intonacata e tinteggiata, con copertura a falde di tipo a padiglione con struttura in legname e copertura in lose, i serramenti esterni saranno in legno od alluminio con vetrate termiche; tutte le finiture saranno di tipo tradizionale e funzionali all'utilizzo, comunque coerenti con l'ambito costruito locale; la struttura sarà dotata dell'impiantistica necessaria al suo utilizzo.

Il secondo lotto prevede la realizzazione delle porzioni restanti del fabbricato con la demolizione dell'attuale pizzeria e dei suoi accessori diretti; la realizzazione dello scavo; l'esecuzione delle strutture interrate per il ricavo dei due piani di autorimesse e della rampa di accesso, oltre alla scala di sicurezza; il tutto sarà eseguito in calcestruzzo cementizio armato, completo di prese d'aria a bocca di lupo in piano rispetto al terreno di copertura e protette da apposite griglie metalliche; il tutto sarà impermeabilizzato e sarà dotato di impianto elettrico ed antincendio; la sistemazione esterna delle aree completeranno le opere, con l'esecuzione dei parcheggi privati in superficie, con

pavimentazione in blocchetti di cls e verde; oltre alla sistemazione delle aree verdi con lievi riporti di terra e semina a prato, con impianto di irrigazione a pioggia; le siepi, i percorsi pedonali, le separazioni degli spazi, le recinzioni e le varie finiture rispecchieranno le presenti indicazioni e quelle che già sono in atto.

Per l'esecuzione dei due sopra esposti lotti di intervento si prevede che, tenuto conto dell'indagine archeologica già effettuata e concordata con la competente Soprintendenza, si possano intraprendere i lavori in seguito al rilascio delle prescritte autorizzazioni e si possa sviluppare il primo lotto in un tempo massimo di **mesi dodici** dall'inizio dei lavori ed a seguire con il secondo lotto per ulteriori **quindici mesi**; pertanto si presume che il complesso dei lavori comporti una tempistica pari a circa **trenta mesi** per la completa ultimazione anche delle parti accessorie e pubbliche, così da rendere fruibile l'intero ambito in oggetto.

Computo volumi

Il fabbricato previsto rappresenta un volume lordo per la maggior parte interrato e suddiviso fra la porzione commerciale e la porzione destinata alle autorimesse pertinenziali.

Dagli elaborati di PUD derivano i seguenti dati:

fabbricato commerciale

- superficie lorda mq. 252,00
- altezze lorde per la porzione interrata mt. 6,40
- volume lordo interrato mc. 1.612,80
- altezza media della porzione emergente mt. 4,20
- volume lordo emergente mc. 1.058,40

garage interrati

- superficie lorda mq. 1.580,00
- altezza lorda della porzione interrata mt. 6,40
- volume lordo interrato mc. 10.112,00
- superficie lorda emergente mq. 28,00
- altezza media della porzione emergente mt. 3,50
- volume lordo emergente mc. 98,00

Totale volumi

- interrati mc. 11.724,80
- emergenti mc. 1.156,40

Stima dei costi

Sulla base delle succitate indicazioni, si possono evidenziare i costi conseguenti alla realizzazione delle opere previste, sulla base dei parametri e dei prezziari vigenti.

Pertanto, per la realizzazione dei fabbricati e la sistemazione delle aree circostanti, si ipotizzano i seguenti costi, tenendo conto delle superfici interne nette dei fabbricati previsti:

Edificio in emergenza ed in sotterraneo costituente la parte commerciale – mq. 630,00 x €/mq. 1.100,00 = € 693.000,00

Edificio interrato costituente la parte di garages e corsie – mq. 2.130,00 x €/mq. 950,00 = € 2.023.500,00

Sistemazione aree esterne con aree verdi pubbliche, parcheggi, passaggi ed accessori – mq. 3.000,00 x €/mq. 100,00 = € 300.000,00

Il tutto per un costo dell'intero intervento ipotizzato in complessivi € 3.016.500,00.

Oneri concessori

Per la realizzazione delle opere come in precedenza descritte sono previsti oneri concessori riguardanti l'esecuzione dei fabbricati ed in particolare per la costruzione del fabbricato commerciale si prevedono i seguenti oneri:

Urbanizzazione - superficie netta complessiva mq. 630 x € 44,66 = € 28.135,80

Costo di costruzione – costo presumibile dell'opera € 700.000,00 x 8% = € 56.000,00.

Per quanto concerne la porzione destinata ad autorimesse interrate si prevedono i seguenti oneri:

Urbanizzazione - superficie netta delle autorimesse mq. 2.130 x € 44,66 = € 95.125,80

Costo di costruzione – costo presumibile dell'opera € 2.000.000,00 x 4% = € 80.000,00.

Il tutto per un totale di oneri pari ad €. 259.261,60 che verranno versati al Comune di Aosta, o che verranno in parte compensati da cessioni di beni, in accordo con il Comune stesso.

Conclusioni

La presente relazione ad illustrazione del Piano Urbanistico di Dettaglio per l'intervento in via Hôtel des Monnaies del comune di Aosta, nell'area individuata con la sigla AIU6 e denominata "Pizzeria Manuel" nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale di Aosta.

Gressan – gennaio 2017

IL TECNICO