

architettura & Ingegneria  
Via Esperanto, n.1/a  
11100 Aosta (AO)  
tel./fax 0165 32830  
email [ing.pallu@libero.it](mailto:ing.pallu@libero.it)  
pec [serafino.pallu@ingpec.eu](mailto:serafino.pallu@ingpec.eu)



ing. serafino pallù - arch. luca pallu  
coll. : geom. mirco chapel

OGGETTO:

**Piano Urbanistico di Dettaglio Area  
di Trasformazione  
AT1 Dora- Borgnalle  
Zona di trasformazione Ba132**

COMMITTENTE : Vacchiero Pier Louis  
De Bona Renato  
Rizzotto Maria Luisa  
Sartor Mara

SCALA:

TAVOLA: **A1**

DATA: agosto 2015

OPERE IN PROGETTO  
Relazione illustrativa

AGGIORNAMENTO:  
aprile 2018

UBICAZIONE :

Comune di Aosta  
Località Croix Noire  
11100 Aosta (AO)

<b>SOMMARIO</b>	
<b>1. PREMESSA</b> .....	5
1.1 ITER AMMINISTRATIVI .....	5
<b>2. RIFERIMENTI METODOLOGICI ED OPERATIVI</b> .....	7
<b>A. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI INIZIALI DELL'AMBIENTE</b> .....	8
A.1 IL SITO .....	8
A.2 CARATTERI CLIMATICI .....	8
A.3 INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO.....	9
A.4 INQUADRAMENTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E MORFOLOGICO .....	9
A.4.1 Metodologia e fonti .....	9
A.4.2 Caratteristiche geologiche, litologiche e morfologiche .....	10
A.4.3 Caratteristiche idrogeologiche .....	10
A.4.4 Vincoli esistenti dal punto di vista geologico .....	11
A.4.5 Vincolo sismico .....	14
A.5 ACCESSIBILITÀ VEICOLARE E PEDONALE .....	14
A.6 CARATTERI AGRONOMICI - VEGETAZIONALI.....	14
A.7 CARATTERI FAUNISTICI .....	15
A.8 CARATTERI PAESAGGISTICI .....	15
A.9 CARATTERI ANTROPICI .....	15
A.10.- ANALISI DELLE LIMITAZIONI DI TIPO ANTROPICO ALL'USO DEL SUOLO .....	15
A.11- ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA .....	16
A.12- ANALISI DELLA POPOLAZIONE.....	16
A.13- ANALISI DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE .....	16
<b>B. DESCRIZIONE DELLE SCELTE PREVISTE DELLE LORO MOTIVAZIONI E DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b> .....	17
B.1 IL PROGETTO .....	17
TIPO E DIMENSIONE DEGLI INTERVENTI.....	18
INTERRATI DEL NUOVO INTERVENTO.....	18
ALTEZZA MASSIMA EDIFICIO.....	18
ACCESSO ALL'AREA E ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE .....	18
• REQUISITI ACUSTICI (DPCM 5.12.97) .....	19
• DIMENSIONAMENTO E ALTEZZE DEI LOCALI .....	19
ESPOSIZIONE, AREA AZIONE E REQUISITI ILLUMINOTECNICI.....	19
AREE ESTERNE .....	19
B.2 TEMPI DI ATTUAZIONE .....	19
Procedure per il rilascio della concessione edilizia.....	20
B.3 RAGIONI DELLA SOLUZIONE PRESCELTA CON RIFERIMENTO A SOLUZIONI ALTERNATIVE .....	20
<b>C. DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI DELL'AMBIENTE SOGGETTE AD IMPATTO AMBIENTALE IN FASE DI ATTUAZIONE</b> .....	22
C.1 IMPATTI SULL'ATMOSFERA .....	22
C.2 IMPATTI SULLE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE .....	22
C.3 IMPATTI SULL'AMBIENTE IDRICO E SUL SUOLO - SOTTOSUOLO .....	23

<b>D. DESCRIZIONE DEI PROBABILI EFFETTI RILEVANTI DEL PROGETTO PROPOSTO SULL'AMBIENTE</b>	<b>24</b>
D.1 EFFETTI SULL'AMBIENTE .....	24
D.2 EFFETTI SULL'ATMOSFERA .....	24
D.3 EFFETTI SULLA VEGETAZIONE.....	24
D.4 EFFETTI SULLA FAUNA.....	25
D.5 EFFETTI SUL PAESAGGIO.....	25
D.6 EFFETTI SULL'AMBIENTE ANTROPICO .....	26
D.7 EFFETTI SULLA VIABILITA' .....	26
<b>E. ILLUSTRAZIONE DELLA COERENZA DELL'INTERVENTO CON LE NORME IN MATERIA AMBIENTALE E CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA.....</b>	<b>26</b>
E.1 CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI .....	26
E.1.1. - CONFRONTO TRA LE SCELTE DEL PUD E LE NORME PER PARTI DI TERRITORIO DEL PTP.....	26
E.1.2. - CONFRONTO TRA LE SCELTE DI PUD E LE NORME PER SETTORI DEL PTP.....	26
E.1.3. - CONFRONTO FRA LE SCELTE DI PUD E LE DISPOSIZIONI DELLA LR 11/98 .....	28
E.1.4. - CONFRONTO FRA LE SCELTE DI PUD E II. PRG .....	28
E.2 NULLA OSTA VIGILI DEL FUOCO .....	28
E.3 OLEODOTTO FERRERA -GRAN SAN BERNARDO .....	28
<b>F. DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE MISURE PREVISTE PER RIDURRE , COMPENSARE OD ELIMINARE EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE .....</b>	<b>29</b>
F.1 MITIGAZIONE DA ADOTTARE PRELIMINARMENTE ALLA FASE DI CANTIERE.....	29
F.1.1 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI SU SUOLO , SOTTOSUOLO E ACQUE.....	29
F.1.2 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI PAESAGGISTICI.....	29
F.2 MITIGAZIONE DA ADOTTARE IN FASE DI COSTRUZIONE .....	29
F.2.1 MISURE DI MITIGAZIONE SULLE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE .....	29
F.3 SMALTIMENTO INERTI E RIFIUTI.....	30
F3.1 Reimpiego materiali .....	30
F.4 MISURE DI MITIGAZIONE SULLE CONDIZIONI VEGETAZIONALI .....	31
F.5 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO .....	31
F.6 SCHEDE RIASSUNTIVAE DEGLI IMPATTI.....	31
<b>G. ANALISI COSTI - BENEFICI.....</b>	<b>32</b>
G.1 EFFETTI SULLA REALTÀ SOCIO - ECONOMICA.....	32
G.2 STIMA DEGLI INVESTIMENTI .....	33
<b>H. CALCOLI E VERIFICHE URBANISTICHE.....</b>	<b>34</b>
H.1 .....	34
<b>NORME P.R.G.C. VIGENTE ZONA DI TRASFORMAZIONE " Ba132 " - .....</b>	<b>34</b>
<b>" INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE DI GRANDE TRASFORMAZIONE URBANA" .....</b>	<b>34</b>
Dotazione Aree Verdi in piena terra.....	39
Dotazione Aree esterne permeabili : .....	40
Dotazioni Aree per la sosta .....	40
Dotazioni per la realizzazione d sistemi che utilizzano fonti di energia rinnovabili .....	40
Dimensionamento Serbatoio d'accumulo delle Acque Meteoriche .....	41
<b>I AREE IN CESSIONE GRATUITA .....</b>	<b>42</b>

L ALLEGATI..... 44



## 1. PREMESSA

L'area interessata dal P.U.D , di iniziativa privata , si colloca nel settore orientale del della Città di Aosta , delimitata a nord dai complessi edilizi di edilizia popolare , a sud dalla Via Ernest Page, ad est dalla Via Croix Noire e ad ovest da un'ampia area privata

Essa risulta individuata , secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente, come sottozona "Ba132" - "*Insediamenti Esistenti in Aree di Grande Trasformazione Urbana* -.

L'area in argomento risulta di proprietà di Vacchiero Pietro – De Bona Renato – Rizzotto Maria Luisa e Sartor Mara , costituita da un unico lotto con entrostante edificio , il tutto riportato in catasto al Foglio 58 mappali 145 della superficie di 3.400,0 m<sup>2</sup>

In relazione ai citati terreni , il P.R.G.C. vigente continua a prevedere la possibilità di interventi edilizi di trasformazione urbana , sempre subordinati alla formazione di P.U.D.

### 1.1 ITER AMMINISTRATIVI

Nel corso degli anni sono stati conseguiti e seguenti pareri :

In data 26 marzo 2007 veniva presentato dai proponenti Vacchiero Pietro e De Bona Renato , ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/99 , richiesta di "Valutazione di Impatto Ambientale del Piano Urbanistico di Dettaglio in zona ZTD10 ( ora Ba132 ) " ottenendo dal Comitato Tecnico per l'Ambiente parere favorevole con alcune osservazioni disposte dalla Direzione Urbanistica dell'Assessorato Territorio , Ambiente e Opere Pubbliche ivati, ai sensi dell'art.8 della L.R. 12/2009".

In data 21/06/2007, prot. 23846 del 26/06/2007 , veniva presentata dai privati al Comune di Aosta "Richiesta di approvazione di PUD di iniziativa privata all'interno dell'area di trasformazione AT1 Dora – Borgnalle , sottozona ZTD10 ( ora Ba132 ) in Comune di Aosta" il cui iter approvativo non ha avuto riscontro in quanto l'area , essendo posta sotto la direttrice di avvicinamento all'aeroporto regionale , è stata oggetto , da parte dell'ENAC, di specifica regolamentazione attraverso l'emissione del Piano di Rischio , che è stato approvato solamente il 26 marzo 2013 con Delibera del Consiglio Comunale n.16.

Nel suddetto documento emerge che la sottozona Bc13 ,ora **Ba132** ( ex ZTD10 in quanto nel frattempo il Comune di Aosta si dotava della Variante di adeguamento al P.T.P., marzo 2010 ) , è inserita in "**Zona di tutela C**" nella quale "possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali" come riportato a pagina 5 della Relazione Tecnica – Piano di Rischio – che, inoltre, a pagina 8, 9 e 10 espone le norme e le prescrizioni specifiche per la sottozona Bc13.

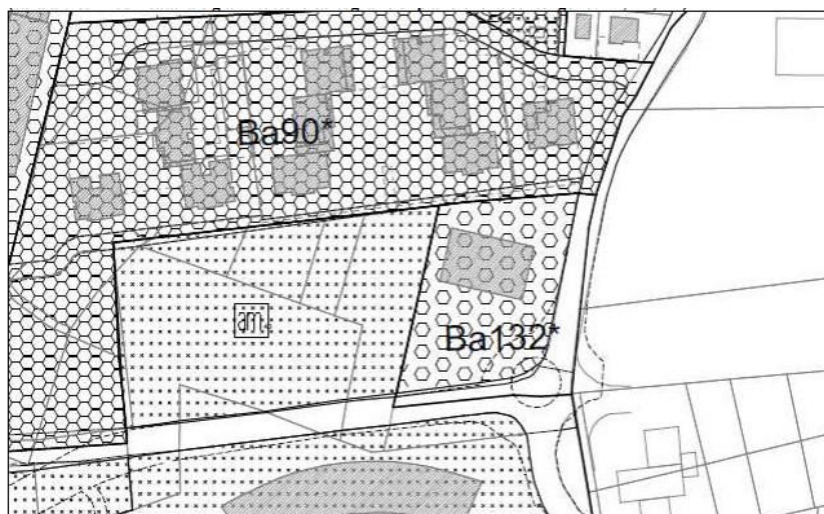
In tale documento vengono riportate le norme specifiche riguardanti il volume massimo realizzabile ( **10.439,94 m<sup>3</sup>** ) nonché l'altezza massima ( **20,00 metri** ) ( **All. 1** );

Il PUD di cui trattasi , che recepisce le suesposte disposizioni , è stato assoggettato a procedura di VAS ed ha ottenuto il parere di non assoggettabilità, espresso dall'Assessorato Territorio Ambiente – Dipartimento Territorio e Ambiente - Pianificazione e valutazione ambientale con Provvedimento dirigenziale n. 5338 in data 28 dicembre 2015, come da comunicazione del **29 dicembre 2015** prot. n°

81.00.00/2015/0009769 .

Tale parere, a seguito delle comunicazioni intercorse , è stato preceduto da una riunione ,in data 10 novembre 2015 ,promossa dalla sopracitata Struttura con l'Amministrazione comunale di Aosta e con la Struttura pianificazione territoriale. A seguito di tale incontro, la suddetta Struttura regionale, con nota trasmessa in data 15 dicembre 2015 ha formulato le seguenti osservazioni: *"Ad integrazione delle osservazioni inviate con nota in data 8 ottobre 2015, prot. 7695/TA, a seguito degli incontri avuti con gli uffici comunali competenti, ribadendo la non coerenza del PUD in esame con il PRG vigente relativamente alle destinazioni d'uso prevalenti in una sottozona di completamento per usi commerciali (BC), si precisa che tale non coerenza è superabile attraverso l'approvazione di una variante al piano urbanistico di carattere non sostanziale da attuare ai sensi dell'art. 14 comma 4 della l.r. 11/1998, anche contestualmente alla procedura di approvazione del PUD, con le procedure di cui all'art. 16."*

Alla luce di quanto sopra la l'Amministrazione Comunale recepisce l'osservazione della struttura regionale e , in occasione della variante non sostanziale al PRGC vigente ( legge regionale 6/04/1998 n. 11 – Art. 16) nell'ottobre del 2015 provvedeva a modificarne la sigla da Bc13 a "**Ba132** "con la seguente motivazione : ....."*La modificazione introdotta nello strumento urbanistico a seguito di quanto illustrato nel presente paragrafo è esclusivamente di tipo formale e comporta la sostituzione della sigla identificativa della sottozona "Bc13" con la nuova sigla "Ba132" all'interno degli elaborati di piano, non sussistendo nessun altro contrasto tra la proposta di PUD e le norme del PRGC vigente "*



In data 03/09/2013 prot. 37899 l'Area T1, Edilizia, Urbanistica, Espropri e Mobilità comunicava ai proprietari **l'esproprio** di parte dell'area per la realizzazione di una rotonda prevista nel progetto definitivo del nuovo tratto stradale congiungente via Volontari Vittime del Col du Mont e via E. Page, giusta Deliberazione della Giunta Comunale n.78 del 20/04/2012.

Per tale ipotesi progettuale il Comune di Aosta ha operato un esproprio del terreno pari a **518,0** m<sup>2</sup> frazionandolo dal mappale n. 1853 ( ex 145 ) Foglio 58 ( **All. 2** ) , con cessione volontaria del bene senza alcun indennizzo specifico per espressa rinuncia dei proponenti.

Questa scelta consente , ai sensi dell'art. 21, comma 8 delle NTA, di utilizzare l'area espropriata quale contributo alla concorrenza della cessione gratuita al Comune di superfici in piena terra destinate alla collettività.

## 2. RIFERIMENTI METODOLOGICI ED OPERATIVI

Il P.U.D. in esame si sviluppa nei seguenti punti :

- Descrizione delle condizioni iniziali dell'ambiente.
- Descrizione delle scelte previste, delle loro motivazioni e delle modalità di attuazione.
- Descrizione delle componenti dell'ambiente soggette ad impatto ambientale in fase di attuazione.
- Descrizione dei probabili effetti rilevanti del progetto proposto sull'ambiente.
- Illustrazione della coerenza degli interventi con le norme in materia ambientale e con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
- Descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare od eliminare eventuali effetti negativi sull'ambiente.
- Analisi costi – benefici.

Il contesto attuale è stato rilevato attraverso una rappresentazione topografica della zona interessata con l'aiuto di riprese fotografiche.

La realtà ambientale è stata rappresentata con carte tematiche che considerano le varie categorie di elementi presenti e mediante l'elaborazione di simulazioni di inserimento ambientale .

Per la redazione del presente strumento di pianificazione sono state analizzate sia le previsioni formulate nel corso della stesura del progetto dell'opera, sia delle possibili proposte alternative, integrandole con un'analisi degli aspetti ecologico - ambientali.

Tra di essi sono da annoverare quelli climatici, vegetazionali , faunistici, geologici, idrogeologici e paesaggistici.



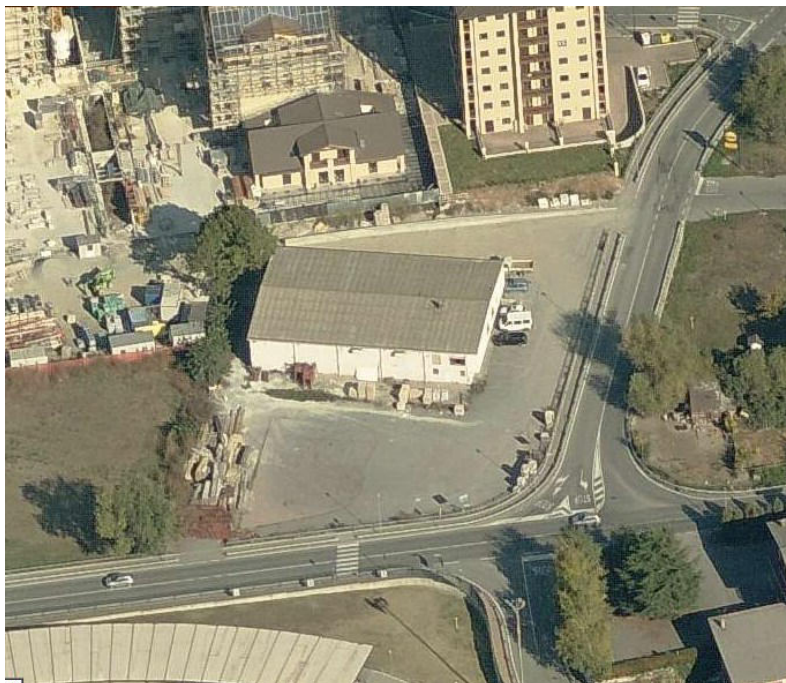
## A. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI INIZIALI DELL'AMBIENTE

### A.1 IL SITO

L'area interessata dal PUD si presenta completamente pianeggiante, ha il proprio piano campagna depresso mediamente di circa 35,00 cm rispetto alle quote delle recenti urbanizzazioni (556.00 circa m s.l.m ) ed al suo interno non è presente alcun impianto tecnologico, sia privato che pubblico, pertanto l'area risulta priva di servitù., mentre in prossimità dell'incrocio tra via Croix Noire e Via Ernesto Page si segnala la presenza dell'oleodotto Ferrera-Grand San Bernardo e prosegue lungo la via Croix Noire (AII.4).

All'interno del lotto è presente un ampio immobile che fino agli anni '90 ha ospitato il locale discoteca denominato " Divina " con annesso un alloggio del custode .

Tutta l'area esterna è stata completamente destinata a parcheggio ed ora è occupata da un deposito temporaneo di attrezzature edilizie.



Il luogo descritto, che si presenta attualmente qualificabile come incolto sterile, privo di significative essenze arboree e pavimentazioni di pregio, lambiva storicamente l'espansione della città "al di qua del confine con il comune di Saint-Christophe ". In analogia, alle

espansioni urbane quantitative avvenute verso la metà degli anni novanta, le nuove urbanizzazioni artigianali-commerciali hanno causato la marginalizzazione di queste aree.

Attualmente la pianificazione urbana scaturita dal nuovo regolamento urbanistico, pone, tra gli obiettivi strategici perseguiti, la ricucitura di aree di margine interne al perimetro edificato attraverso puntuali progetti di qualificazione urbana, tesi a legare nuovamente tra loro brani separati di città

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

### A.2 CARATTERI CLIMATICI

Le caratteristiche climatiche della sottozona in esame, compresa nella porzione intermedia del territorio comunale , sono caratterizzate da una buona esposizione e da un buon soleggiamento ma anche



di una certa ventosità, in quanto è solo parzialmente protetta da venti provenienti dalla Valle del Gran San Bernardo.

Dai dati meteorologici dell'osservatorio dell'aeroporto si possono assumere, in linea di massima, i seguenti valori :

□	temperatura media:	10,5 C°	
□	pioggia (media in mm):	inverno	110
		Primavera	155
		Estate	135
		Autunno	185
		<hr/>	
		Totale annuo	585
□	neve (totale nell'anno)	massima	75
		minima	0
		media	22

La ripartizione delle precipitazioni nel corso dell'anno è del tipo APEI (Autunno-Primavera-Estate-Inverno) con massimi autunnali e minimi invernali, regime caratteristico della zona centro-occidentale della Valle d'Aosta.

E' infine importante sottolineare che la valle centrale è soggetta al vento caldo di Nord Ovest , che scende dalle Alpi Pennine, chiamato "foëhn". Questo vento è capace di elevare la temperatura di 10-15 gradi Centigradi in poche ore, e si verifica generalmente in febbraio-marzo, per due o tre giorni all'anno.

### A.3 INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO

Le aree interessate dal PUD, della superficie complessiva di 3.400,00 m<sup>2</sup>., fanno parte del territorio orientale della Città di Aosta.

L'inquadramento geografico e fisico del territorio di Aosta è comunemente noto.

In termini generali il comune presenta due zone con caratteristiche orografiche distinte:

1. una fascia pianeggiante di fondo valle che si estende da est verso ovest lungo la quale scorrono il fiume Dora e le principali vie di comunicazione;
2. tutta la restante parte del territorio comunale a carattere prevalentemente montuoso con classi di pendenza che oscillano tra il 10% - 50% e più. Da segnalare, poi a nord, lo sbocco della valle del Gran San Bernardo inciso dal torrente Buthier.

Nel territorio comunale si osserva la mancanza di laghi, sia naturali che artificiali.

I corsi d'acqua naturali sono costituiti da:

fiumi: Dora Baltea a regime fluviale, con funzione d'immissario,  
torrenti: Buthier a regime torrentizio, affluente della Dora Baltea.

La buona esposizione della totalità del territorio comunale e le non elevate quote raggiunte, annullano la possibilità di formazione e permanenza di ghiacciai e di nevai persistenti.

Con riferimento al caso particolare l'area di intervento è pianeggiante ed è posta ad una quota leggermente inferiore di circa 0,35 m rispetto a quella dell'area posta ad est , evidenziando una lieve pendenza in senso nord sud fino alla Dora Baltea .

### A.4 INQUADRAMENTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E MORFOLOGICO

#### A.4.1 Metodologia e fonti

Al fine di redigere lo studio allegato al PUD e la presente relazione, sono stati effettuati alcuni sopralluoghi sul terreno (dicembre 2014 - gennaio 2015), all'interno del settore oggetto dello studio e nelle aree significativamente prossime.

Le informazioni ottenute sono state integrate con l'esame della documentazione esistente (in particolare: Armando E. e Dal Piaz G.V., 1970 - Studio geologico e geofisico della coltre quaternaria nei dintorni di Aosta - Quaderno dell'Istituto di Ricerca sulle acque; Étude hydrogéologique de la nappe alluviale de la Vallée d'Aoste, 1994 - Programme international d'action hydrogéologique en Val d'Aoste, avec le Concours du Bureau Géologique de l'Assessorat de l'Agriculture, Forêts et Ressources Naturelles), con dati dell'archivio personale e con elementi ricavati dalla base topografica della Carta Regionale della Valle d'Aosta in scala 1:10.000 e della Carta d'Italia alla scala di 1:25.000 dell'Istituto Geografico Militare (IGM), foglio Mont Emilius 28 II SE, rilievo del 1930.

#### A.4.2 Caratteristiche geologiche, litologiche e morfologiche

##### Inquadramento geologico e litologico

L'area di previsto intervento è compresa nella media Valle d'Aosta e si colloca sul fondovalle alluvionale del fiume Dora Baltea, dove la zona Piemontese dei calcescisti con pietre verdi separa le unità Austroalpine dalle sottostanti falde Pennidiche; da rilevare che nel settore più a ovest della piana aostana, strutturalmente si interpongono tra sequenze di ofioliti ecologiche, livelli di rocce carbonatiche triassico-giurassiche del margine continentale (Serie di Cogne).

Indagini geofisiche (Armando & Dal Piaz, 1970 ed Armando, 1971) riferite alla ricostruzione dell'andamento del substrato cristallino lungo l'asse vallivo nel tratto che comprende la piana di Aosta, hanno evidenziato che una coltre detritica ricopre il substrato roccioso con una potenza compresa tra i 100 ed i 200 metri, ed in particolare nel settore compreso ad Est della città di Aosta, presenta un sensibile approfondimento, fino ad oltre 350 m, in zona Pollein/Grand Brissogne; sono queste stratificazioni indicative stimate dal sensibile contrasto di velocità delle onde sismiche tra il substrato cristallino e la coltre detritica alluvionale inglobante un potente acquifero.

Sulla base delle stratigrafie risultanti dalla perforazione di pozzi e posa piezometri (complessivamente un centinaio) entro la piana di Aosta, si è meglio caratterizzato, almeno fino ad una profondità di circa 100 metri, il settore di fondovalle dove un'evoluzione geomorfologica complessa è caratterizzata dalla sovrapposizione di strutture tipicamente alluvionali con deposizione di diverse tipologie di materiali di facies fluviali policicliche, in ambiti pianeggianti.

In sintesi si ha una spessa coltre di depositi detritici recenti, di facies alluvionale della Dora Baltea, costituiti prevalentemente da bancate metriche di ghiaie, ghiaie sabbiose con ciottoli e sparsi trovanti di media e piccola pezzatura; marginalmente alla piana alluvionale ed interdigitati con i sedimenti collegati alla dinamica evolutiva del fiume balteo, si rilevano, in ambiti moderatamente acclivi, depositi di conoide torrentizia (torrente Buthier), costituiti da clasti eterometrici con un abbondante legante sabbio-ghiaioso e sparsi trovanti di media e piccola pezzatura.

#### A.4.3 Caratteristiche idrogeologiche

La circolazione idrica sotterranea del settore avviene principalmente nei materiali ghiaio-sabbiosi sciolti ed è localmente condizionata dalla presenza di livelli prevalentemente limo sabbiosi di potenza

anche metrica che costituiscono locali stratificazioni dell'acquifero della piana aostana entro cui scorre una falda libera e non confinata alimentata in massima parte dalla falda di subalveo della Dora Baltea.

Dal versante e dal vicino torrente Buthier si ha una apprezzabile circolazione sotterranea, prevalentemente di tipo superficiale o poco profonda, influenzata per infiltrazione superficiale degli apporti meteorici provenienti dai versanti; pertanto la situazione idrogeologica dell'area in esame risulta essere caratterizzata dalla presenza di un tipo di acquifero caratterizzato da una potenzialità idrica ragguardevole.

Come più sopra indicato la quota massima di risalita della falda è stata segnalata mediamente non oltre a - 7,50 metri dal p.c. attuale.

#### A.4.4 Vincoli esistenti dal punto di vista geologico

Al fine di definire la compatibilità dell'intervento in progetto, ai sensi della L.R. 11/98 e s.m.i. ed in particolare tenuto conto di quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta regionale n° 2939 del 10 ottobre 2008, preso atto di quanto si evince dall'esame della cartografia degli Ambiti Inedificabili e dalle specifiche relazioni tecniche si evidenziano i seguenti elementi:

**a) – La classificazione urbanistico-edilizia** dell'opera in progetto rientra nella tipologia di un intervento di **nuova costruzione**.

**b) – Per la caratterizzazione dei vincoli presenti ai sensi della L.R. 11/98 e s.m.i.**, in relazione ai processi morfogenetici che caratterizzano il settore di fondovalle entro cui si prevede l'inserimento del **corpo di fabbricato del** Complesso residenziale abitativo, si evidenzia che questo, in riferimento alla cartografia degli Ambiti Inedificabili attualmente in vigore, sarà unicamente ed interamente compreso in un ambito territoriale caratterizzato da terreni **a basso rischio d'inondazione**, con vincolo di **Fascia C**, conformemente a quanto emerso dalla perimetrazione, approvata dalla G.R., tenuto conto soprattutto delle possibili fasce d'esondazione riferite al conoide del torrente Buthier e del loro sviluppo fino a comprendere le fasce spondali di rischio della Dora Baltea, individuate dall'Autorità di bacino del fiume Po, nel Piano stralcio delle Fasce Fluviali .

La nuova edificazione in terreni con vincolo di **Fascia C**, in riferimento a quanto previsto dalla L.R. 11/98 (v. DGR 2939/08) nell'art. 36, comma C.3), è consentita per ogni tipo di intervento; tuttavia, in riferimento al conoide del torrente Buthier, devono essere adottati accorgimenti per limitare gli effetti di eventuali flussi di acque, con particolare attenzione nei confronti di quelli provenienti dalla rete viabile come indicato **al comma C3**; mentre in riferimento alla fascia spondale sinistra della Dora Baltea, nel caso di nuova edificazione (v. comma C.4), si richiede che il nuovo corpo di fabbricato debba essere realizzato ad una quota superiore a quella raggiunta dalla portata di riferimento con tempo di ritorno di 200 anni; inoltre dovrà essere corredato da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di pericolosità idraulica determinato dall'evento previsto, contenente, altresì, la verifica dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le necessarie opere di mitigazione del rischio.

**c) - Individuazione e illustrazione delle dinamiche e della pericolosità dei fenomeni** che caratterizzano i vincoli su indicati ai sensi della L.R. 11/98 e s.m.i.; in riferimento alla caratterizzazione geomorfologica ed idrogeologica dell'area, si evidenzia che l'area di previsto intervento, è compresa entro un ambito territoriale sito al margine del lembo più orientale del conoide del torrente Buthier che, in

occasione del più recente evento alluvionale dell'ottobre 2000, è stato invaso da acque fangose canalizzate lungo la locale viabilità; queste hanno in particolare interessato, rispetto al sito in esame, l'adiacente area del Quartiere Dora e, oltre via della Croix Noire, i locali interrati dei fabbricati direzionali e commerciali di località Grand Chemin con basse lame d'acqua, non distruttive, risultate essere ininfluenti sulle strutture ed infrastrutture esistenti.

Questo stato di rischio, proiettato ai margini esterni del conoide alluvionale del torrente Buthier, risulta essere collegato ai possibili episodi di alluvionamento con-seguenti ad eventi di tipo eccezionale in occasione dei quali la morfologia, le difese spondali e la regolarizzazione delle sezioni d'alveo, ora esistenti, ne limitano il rischio di espansione, lungo i margini laterali del conoide, con bassi tiranti della corrente ormai in esaurimento.

In riferimento al rischio d'inondazione da parte del fiume Dora Baltea si evidenzia che la perimetrazione della fascia spondale sinistra, redatta dal Magistrato del Po, con vincolo di **Fascia C**, non interessa direttamente l'area del progetto in esame, il limite si mantiene a valle di via E. Page; tuttavia, risultando essere stata, cautelativamente, accorpata con le aree di vincolo di Fascia C nella Cartografia degli Ambiti Inedificabili, attualmente in vigore, se ne dovranno evidenziare: la compatibilità dell'intervento con lo stato di pericolosità idraulica, determinato dall'evento previsto e riferito alla Dora Baltea, l'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le necessarie opere di mitigazione del rischio, ai sensi della L.R. 11/98 (v. DGR 2939/08) nell'art. 36, comma C.4).

In riferimento al rischio d'esondazione del fiume Dora Baltea si fa riferimento a quanto è stato analizzato e prodotto nel Piano stralcio delle Fasce Fluviali della Dora Baltea dall'Autorità di bacino del fiume PO per una piena di riferimento ultra-centennale (**Fascia C**); in riferimento alle due sezioni d'alveo che si collocano: una sull'allineamento con il sito in esame e l'altra più a monte, sull'ansa del fiume ; dal confronto della quota dell'area d'inserimento del nuovo corpo di fabbricato, pari a **556,00 m s.l.m.**, risulta che il sito si colloca ad un livello superiore rispetto a quella raggiunta dalla portata di riferimento con tempo di ritorno di 200 anni, rispettivamente a **551,55 m s.l.m.** ed a **554.16 m s.l.m.** ed inoltre in entrambe le sezioni di riferimento è evidente che l'onda di piena risulta sempre essere contenuta entro gli argini della zona anche in riferimento a tempi di ritorno di 500 anni.

**d) – Valutazione della compatibilità dell'intervento con il fenomeno di dissesto considerato, con la sua dinamica e con la sua pericolosità:** si evidenzia , dai rilievi e dalle ispezioni delle aree adiacenti , che la realizzazione dell'intervento in progetto, risulta essere compatibile con lo stato di rischio stimato e limitato al solo rischio di eccezionali fenomeni di alluvionamento con carico dinamico e/o con spessori tali da non comportare pericolo per l'incolumità delle persone e la stabilità delle opere in progetto e di quelle preesistenti.

In detto settore d'intervento è trascurabile il rischio di inondazioni ad opera del torrente Buthier stimato, eccezionalmente, in pochi centimetri oltre il piano strada , risultante a quota 555,60 m.s.l.m., che lo separa dall'area su cui si sviluppa, la nuova edificazione in progetto . Infatti la quota d'imposta del piano terra è prevista a + 40 cm rispetto all'intorno e , inoltre , l'accesso carrabile dell'interrato risulta essere disassato rispetto ai principali flussi d'inondazione dell'asta torrentizia del Buthier che, sempre in occasione

di eventi eccezionali, possono essere canalizzati lungo la locale viabilità ed esaurirsi nella parte più depressa comprendente l'Arena della Croix Noire.

Il contributo da parte del Fiume balteo non risulta apprezzabile e pertanto, ai sensi della disciplina d'uso, nelle aree a bassa pericolosità ai sensi dell'art. 36, comma C.3) Fascia C, l'intervento in progetto è consentito prevedendo al più accorgimenti per limitare gli effetti eventuali di acque dilavanti con **una bassa muratura perimetrale contornante l'area del complesso residenziale abitativo**, come in effetti risulta dalla sistemazione esterna in progetto in quanto tale accorgimento è previsto sia lungo il marciapiede della futura realizzazione della rotonda di cui si farà carico il Comune e sia lungo la recinzione ad ovest, mentre in corrispondenza dell'entrata veicolare al complesso si prevede una sistemazione della carreggiata a **"schiena d'asino"** con orientamento nord-sud al fine di contenere eventuali acque dilavanti.

**e) – Valutazione della vulnerabilità dell'opera da realizzare in relazione anche agli usi alla quale essa è destinata;** in considerazione delle problematiche rilevate e del grado di rischio individuato, l'opera in progetto, a lavori ultimati, presenta una bassa vulnerabilità e risulta compatibile con l'uso al quale è destinata; del resto si evidenzia che, tenuto conto delle caratteristiche geomorfologiche, piano-altimetriche e di urbanizzazione della zona oltre che della tipologia delle opere in progetto, il fabbricato di nuova edificazione risulta essere preservato dai pur limitati ed eccezionali fenomeni di dilavamento che possono essere alimentati dalle acque ruscellanti lungo le strade comunali; questi risultano inoltre trattenuti e deviati dalla muratura perimetrale né possono rimontare oltre la quota del piano di calpestio, rileva-to di oltre 30/40 cm rispetto alla quota di ruscellamento del piano strada.

Pertanto, il fabbricato di nuova edificazione non risulta avere elementi ostativi collegati alla vulnerabilità del sito.

**f) – Definizione degli interventi di protezione adottati per ridurre la pericolosità del fenomeno,** ove possibile, e/o la vulnerabilità dell'opera e valutazione della loro efficacia ed efficienza rispetto al fenomeno di dissesto ipotizzato: in relazione alla tipologia del fenomeno di rischio, interventi diretti per ridurre la pericolosità in riferimento al fabbricato in progetto, non sono realizzabili; tenuto conto che per la tipologia dell'intervento si evince che il costruendo corpo di fabbricato, compreso in area parzialmente urbanizzata, risulta essere efficacemente preservato rispetto al fenomeno di alluvionamento ipotizzato, sia dalla bassa muratura perimetrale di sostegno della recinzione dell'area di proprietà e sia, dalla, sia pure modesta, sopraelevazione del piano di calpestio dei locali siti al piano terra.

**g) – Conclusioni della verifica che dichiarino che l'intervento, così come progettato, risulta compatibile con le condizioni di pericolosità indicate dalla cartografia degli ambiti ai sensi della L.R. n. 11/98.**

Come sopra evidenziato l'intervento in progetto, risulta essere influente sullo stato di rischio del sito, non modifica sostanzialmente lo stato dei luoghi, i ricarichi e le nuove murature risultano essere influenti e coerenti con le caratteristiche geo-strutturali e geomeccaniche del versante rispetto all'evento; inoltre si evidenzia che, anche in occasione dei temuti eventi meteorici eccezionali, il fabbricato ed i locali d'abitazione non risultano essere esposti al rischio di inondazioni e risultano essere preservati dal rischio di

inondazioni disastrose e distruttive.

#### A.4.5 Vincolo sismico

In riferimento a quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n° 1603 del 4 ottobre 2013 riferita alla progettazione antisismica, rientrando il sito entro la zona sismica 3, si è individuato il valore VS30 al fine di definire la classe del suolo interessato dall'intervento.

Detto parametro viene assunto da una Prova MASW eseguita in località Croix Noire, in Comune di Aosta, con centro individuato dalle coordinate UTM in zona 32T 371414/5066300 (il cui elaborato è allegato alla perizia di fattibilità geologica e geotecnica); da questa prova in sito si evince che il valore di Vs medio delle coperture calcolato al piano campagna è pari a 374 m/s; il rapporto di velocità tra la copertura ed il substrato sismico di riferimento ( $V_s > 800$  m/s) è inferiore a 2.2 e pertanto è possibile definire il contesto geotecnico del suolo esaminato rientrare pienamente nella classe di suolo "B", come indicato nella tabella di Classificazione del tipo di suolo secondo la normativa sismica italiana O.P.C.M. n. 3431/2005. Il comune di Aosta risulta essere classificato in zona sismica 3 e pertanto la costruzione dovrà attenersi alle norme indicate nel D.M. 14-01-2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

#### A.5 ACCESSIBILITÀ VEICOLARE E PEDONALE

Il comparto all'interno del quale si articola l'intervento è sostanzialmente delimitato da due direttrici stradali, una delle quali di notevole importanza per il flusso veicolare ovest-est per la città di Aosta.

Via Ernest Page risulta attualmente una delle vie preferenziali per il traffico cittadino alle zone della grande distribuzione commerciale ed artigianale situate ad est della città e a ridosso del comune di Saint Christophe.

Con la realizzazione della nuova rotonda sulla testata aeroportuale è stato garantito uno scorrimento più fluido del traffico da e verso Aosta.

Anche la prevista futura rotonda all'incrocio tra via Page e via Croix Noire, il cui progetto definitivo è stato approvato dalla Giunta Comunale il 20-07-2012 con deliberazione n. 150 – Estratto della tavola "1R – Planimetria generale di rilievo", consentirà la distribuzione del traffico con sezioni stradali compatibili con gli attuali flussi veicolari, sulla base degli studi in materia di pianificazione del traffico redatti per conto dell'Amministrazione Comunale.

L'accesso veicolare e pedonale, contrariamente a quanto proposto nello studio della nuova citata rotonda, è previsto ad est del lotto sulla via Croix Noire con inibizione in uscita di svolta a sinistra.

Dalla Via Croix Noire, come già avviene attualmente, sarà possibile un deflusso del traffico sia verso ovest, ovvero verso la città, sia verso est per raggiungere la zona commerciale ed artigianale.

Il traffico pedonale da e per il comparto d'intervento risulta attualmente servito da marciapiede e collegamenti protetti per i pedoni e non necessita di ulteriori significative modifiche.

#### A.6 CARATTERI AGRONOMICI - VEGETAZIONALI



L'apezzamento , oggetto di P.U.D., è costituito come già detto da un'area senza vegetazione arborea, inserito in un ambito già urbanizzato ed attualmente risulta in atto un deposito di materiali ed attrezzature edili e viene praticato , saltuariamente , il taglio degli arbusti infestanti.

#### A.7 CARATTERI FAUNISTICI

In considerazione dello stato attuale della zona interessata all' intervento si può affermare che la fauna presente in loco sia quella tipica degli ambienti fortemente urbanizzati.

#### A.8 CARATTERI PAESAGGISTICI

Nell'area non risultano particolari valori naturalistici. Non sono altresì presenti valori archeologici. Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici un qualche valore assume l'area a valle della via E. Page che caratterizza il fronte dell'"envers" dove è presenti il fondale naturale dell'abitato agricolo.

L'area non risulta vincolata ai sensi della legge 431/85.

Non risultano ulteriori vincoli.

#### A.9 CARATTERI ANTROPICI

Le zone limitrofe a quella oggetto di intervento hanno un tessuto edilizio costituito da volumi caratterizzati da una forma compatta e rigidamente geometrica, con destinazioni prevalentemente residenziali , terziarie e commerciali . La zona, nel suo complesso, risulta attualmente oggetto di elevata espansione edilizia.

In particolare la zona in argomento risulta privilegiata dal punto di vista dell'accessibilità in quanto la rete viaria esistente la collega direttamente sia alla Strada Statale n° 26, sia alla zona commerciale lungo Dora

Tutte le infrastrutture esistenti : acquedotto, fognatura , linee elettriche (MT , BT) e linea gas metano, corrono lungo le strade adiacenti all'area , mentre risulta che la stessa non è attraversata da infrastrutture a rete .

#### A.10.- ANALISI DELLE LIMITAZIONI DI TIPO ANTROPICO ALL'USO DEL SUOLO

L'accesso e l'uso dell'area sono esercitati attualmente sia ad est ( Via Croix Noire ) , sia dalla strada di gronda ( Via E. Page ) che collega la zona commerciale di Saint-Christophe e di Pollein alla centro di Aosta.

L'accesso attuale dalla via Croix Noire , di sezione di 7,0 metri , presenta una larghezza di 9,80 metri , mentre l'ingresso dalla via E. Page , di sezione 7,60 metri ,ha una larghezza di 6,50 metri , che , comunque , nella proposta progettuale non verrà utilizzato.

#### A.11- ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Come già richiamato la situazione urbanistico-edilizia è in evoluzione in ragione del progressivo sviluppo degli insediamenti, specie a carattere terziario. La riqualificazione dell'intera area della trasformazione urbana comporterà un maggiore ordine nell'insediamento.

#### A.12- ANALISI DELLA POPOLAZIONE

Nell'area oggetto di PUD non si ha presenza di abitanti se non quella saltuaria dei proprietari per le pulizie e lo sgombero di spazzatura generata da extra comunitari .Nell'intorno si riscontra invece una notevole popolazione fluttuante attirata dalle attività commerciali e terziarie.

#### A.13- ANALISI DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Nell'area oggetto di PUD non sono presenti attività economiche, che , invece, sono molto sviluppate nell'intorno. In particolare ad est è presente un centro commerciale " LiDL ". A nord si sviluppano due immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell' ARER della Valle d'Aosta.

## B. DESCRIZIONE DELLE SCELTE PREVISTE DELLE LORO MOTIVAZIONI E DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### B.1 IL PROGETTO

Il progetto relativo al nuovo insediamento propone la completa demolizione dell'immobile esistente e la realizzazione di un complesso a destinazione residenziale abitativa

Esso è costituito da un unico edificio articolato su cinque piani che si sviluppa nella porzione sud orientale dell'area

Il nuovo complesso è imbasato su un comune piano fondale impostato ad una profondità di -3,00 metri dal piano campagna attuale realizzando, in detto settore, un piano interrato ad uso autorimesse, corsie di manovra e cantine

I posteggi a servizio della residenza sono collocate in superficie con accesso dalla via Croix Noire.

Il presente Piano Urbanistico di Dettaglio si pone l'obiettivo qualitativo di riqualificare l'area, sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni commerciali ed artigianali per creare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi.

Il progetto muove da queste premesse di carattere generale, per caratterizzare puntualmente l'intervento con i seguenti riferimenti progettuali:

a) Un impianto edilizio esclusivamente residenziale che inserisce il parametro "energia" come momento che orienta le scelte progettuali; da qui una progettazione nell'architettura solare attenta a considerare i fattori climatici e ambientali come elementi determinanti in quanto condizionano i risultati formali in relazione al contesto.

b) Il disegno urbano del lotto è stato ottimizzato sulla base di termini di valutazione quali l'orientamento, la morfologia del terreno, ostacoli fissi limitativi l'irraggiamento solare, condizioni climatiche, la piantumazione di essenze arboree, etc. Questi parametri si rapportano, in questa fase, alla miglior captazione di radiazioni solari, successivamente alla scala del progetto architettonico, alle dispersioni termiche degli edifici.

c) Criteri ambientali e vincoli urbanistici hanno così composto una metodologia d'intervento intersettoriale che propone la realizzazione di un unico comparto edificatorio, costituito da due tipologie rispondenti entrambi ai criteri di una progettazione orientata al risparmio energetico e all'impiego di energia solare.

L'intervento ha la presunzione di rispondere ad un buon livello di esigenze qualitative e funzionali, tali da connotare e rendere riconoscibile l'intervento per la sua unicità.

Diviene quindi tramite architettonico, nucleo caratterizzante in un paesaggio urbano che si compone di edilizia ordinaria e, nello stesso tempo, ambisce a raggiungere scenari dell'architettura coeva che coniuga forme urbane tradizionali con funzioni e tecnologie contemporanee.

Il progetto si articola in un unico corpo principale a forma curvilinea, agendo principalmente sul trattamento semplice ed uniforme dei fronti degli edifici dell'intorno, per dare maggiore plasticità.

Le facciate sono state quindi oggetto di una rilettura in chiave moderna della tradizione locale, con una suddivisione tra fascia basamentale ,piani superiori e piano attico.

La tessitura delle facciate , nella sua semplicità, appare come tridimensionale grazie ai vuoti ed ai pieni che si alternano ed ai corpi "trasparenti".

L'uso del rivestimento in terracotta o similare color biscotto , previsto in baguette, sottolinea l'aspetto garbatamente cittadino imponendosi per la vivacità e la delicatezza dei particolari.

L'articolazione degli spazi esterni viene trattata in modo che il paesaggio circostante divenga componente essenziale del complesso e sia percettibile sia dalle aree comuni sia dagli spazi esterni.

Gli interventi di nuova costruzione, previsti nel P.U.D. , in termini di superfici , di volumi e di unità immobiliari nonché di verifica delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente, sono definiti nel paragrafo " **H.** "

#### TIPO E DIMENSIONE DEGLI INTERVENTI

Il dimensionamento e l'ubicazione planimetrica sono definiti in via di massima negli elaborati progettuali allegati.

- La superficie coperta (SC) complessiva risulta di 988,63 m<sup>2</sup>
- La superficie utile residenziale abitativa ( Su ) complessiva risulta di 2.302,57 m<sup>2</sup>
- Il volume complessivo , compresi i vani scala ed ascensori, ammonta a 9.977,10 m<sup>3</sup>

#### INTERRATI DEL NUOVO INTERVENTO

Il piano interrato della nuova edificazione ricopre un'area più ampia rispetto all'impronta dell'edificio emergente , necessaria per ricavare le dotazione della sosta di pertinenza ( autorimesse ) e dei locali accessori.

#### ALTEZZA MASSIMA EDIFICIO

L'altezza massima del nuovo edificio , misurata dalla sistemazione esterna all'estradosso del punto più alto della copertura, si attesterà a 17,38 metri.

#### ACCESSO ALL'AREA E ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE

Per accedere al fabbricato di nuova realizzazione si utilizzerà l'ingresso attuale su via Croix Noire , opportunamente ridimensionato e sistemato secondo le norme vigenti del Codice della Strada con inibizione in uscita di svolta a sinistra.

Per quanto attiene le parti impiantistiche, la presenza delle principali reti infrastrutturali a gestione comunale e/o di società erogatrici di servizi, consente agevoli allacciamenti lungo i fronti di Via Page e di Via Croix Noire.

Si prevede l'esecuzione degli allacciamenti a tutte le reti minimali necessarie per garantire l'infrastrutturazione di una nuova edificazione ed in particolare:

- rete di acquedotto comunale;
- rete di fognatura comunale con suddivisione dello smaltimento delle acque reflue in doppia rete separata (acque bianche ed acque nere);

- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete telefonica.

Non sono previsti interventi di infrastrutturazione rispetto a quanto progettualmente previsto, in quanto risultano sufficienti gli allacciamenti alle reti preesistenti, con intervento diretto da parte ed a carico dei proponenti.

L'erogazione idrica e lo scarico fognario sono assicurati tramite l'allacciamento alle reti tecnologiche comunali presenti sulle arterie in fregio al lotto, sulle quali corre anche la rete del metano. Nel merito per il riscaldamento delle unità immobiliari si potrà attivare l'allacciamento alla Telcha, azienda della rete di teleriscaldamento.

L'allacciamento alla rete elettrica è facilitato dalla presenza di un quadro elettrico utilizzato per gestire la discoteca ed attualmente ancora in esercizio.

Tutte le reti tecnologiche esistenti, (acquedotto, fognatura, linee elettriche e gas metano) risultano di dimensioni adeguate ad assorbire le necessità ed i carichi derivanti dal nuovo insediamento immobiliare, come da indicazioni assunte presso gli enti competenti.

#### • REQUISITI ACUSTICI (DPCM 5.12.97)

I requisiti acustici delle sorgenti sonore interne ed il livello di isolamento acustico passivo dell'edificio sono di norma stabiliti dall'attuale destinazione del fabbricato e comunque nei limiti del DPCM 5.12.97.

#### • DIMENSIONAMENTO E ALTEZZE DEI LOCALI

Le altezze tra pavimento e soffitti finiti delle unità immobiliari sono pari ad una altezza minima di 2,62 m, mentre l'intero piano interrato ha altezza netta di 2,70 m ed alcuni sottotetti, a copertura curvilinea presentano altezza minima di 76 cm e massima di 139 cm.

#### ESPOSIZIONE, AREAZIONE E REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Le unità abitative in oggetto saranno posizionate in modo da favorire le migliori condizioni di soleggiamento e ventilazione, ed ogni locale rispetterà le prescrizioni illuminotecniche sancite nella misura minima di 1/8 della loro superficie. Fanno eccezione alcuni bagni "ciechi" che saranno opportunamente dotati di aspirazione.

#### AREE ESTERNE

Le aree esterne verranno sistemate a verde in parte piena terra e in parte su strutture in c.a., adeguatamente alberate con circa 20 essenze locali pregiate (1 albero di alto fusto ogni 50 m<sup>2</sup>), a fronte dell'attuale assenza arborea.

In merito alla prescrizione di cui all'art. 29 comma 3 lettera c del P.R.G.C. vigente circa il rapporto tra l'area delle superfici esterne permeabili e l'area complessiva delle superfici esterne di pertinenza dei fabbricati, lo stesso è maggiore dello 0,50 richiesto.

## B.2 TEMPI DI ATTUAZIONE

L'inizio dei lavori sarà legato ai tempi tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia che si presume si possa indicare in 3-4 mesi dall'approvazione della presente proposta progettuale.

La stima dei tempi di attuazione rispecchia indicativamente il seguente schema temporale:

- giugno 2018 esame PUD da parte della Commissione Edilizia;

- settembre 2018 presunta approvazione del PUD dal Consiglio Comunale;
- ottobre 2018 presunta approvazione del complesso edilizio da parte della Commissione Edilizia Comunale;
- novembre 2018 rilascio del titolo abilitativo ( C.E.);
- dicembre 2018 inizio lavori ;
- dicembre 2021 ultimazione lavori.

Il periodo di efficacia per l'attuazione completa del P.U.D. in argomento è fissato in dieci anni, nell'ambito dei quali sarà richiesto il permesso di costruire relativamente al nuovo complesso residenziale .

#### Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire

Le fasi previste per il completamento dell'iter della pratica edilizia risultano essere le seguenti.

- ✓ Prima fase ( già operata ) : esame valutazione ambientale della progettazione edilizia di fabbricato a civile abitazione, con volume superiore ai 10.000 m<sup>3</sup> lordi.
- ✓ Seconda fase ( già operata ) : individuazione dei soggetti competenti in materia territoriale ed ambientale da parte della struttura competente in materia di verifica di assoggettabilità.
- ✓ Terza fase ( già operata ) : trasmissione ai soggetti individuati dei documenti presentati dai proponenti per acquisizione di eventuali osservazioni.
- ✓ Quarta fase ( già operata ) : esame da parte della struttura competente in materia di verifica di assoggettabilità degli effetti del progetto sull'ambiente.
- ✓ Quinta fase : esame da parte della Commissione Edilizia Comunale del progetto, con rilascio del parere di competenza.
- ✓ Sesta fase : rilascio del titolo abilitativo del Permesso di Costruire.

20/56

### B.3 RAGIONI DELLA SOLUZIONE PRESCELTA CON RIFERIMENTO A SOLUZIONI

#### ALTERNATIVE

Dall'analisi dell'area è emersa chiaramente il significato ambientale del sito e per questa ragione l'intervento proposto vuole , nel rispetto delle condizioni ambientali presenti , riqualificare l'intero comparto completando l'espansione con strutture adeguate , in termini funzionali , alle normali attività con una tipologia adeguata ai caratteri del sito attraverso tipologie architettoniche riconoscibili e riconducibili alla propria identità locale .

La soluzione proposta è caratterizzata da una forte valenza urbana tendente a soddisfare le necessità e le esigenze dell'attuale domanda di mercato.

In relazione alle diverse ipotesi di intervento che hanno condotto alla presente pianificazione , sono state prese in considerazione tre diversi scenari urbani :

- **1 -** l'opzione "0" , consistente nel lasciare del tutto inalterata la situazione attuale.

Questa soluzione non è stata presa neppure in considerazione in quanto economicamente improponibile sul piano imprenditoriale . Anche l'Amministrazione Comunale , attraverso il P.R.G.C.



vigente , recentemente approvato , ha voluto esprimere la netta volontà alla riqualificazione dell'intero comparto proponendo ai proprietari di formulare le loro proposte attraverso uno strumento urbanistico di Dettaglio ( P.U.D. ) .

In tal senso i proponenti hanno condotto alcuni studi sulla domanda di alloggi in zona , associati a valutazioni di tipo economico ed imprenditoriale , che hanno indicato la via della riqualificazione dell'intera area e della creazione di nuovi volumi per rispondere adeguatamente alla richieste residenziali abitative.

- **2** - la realizzazione di un piccolo insediamento immobiliare di altissimo pregio qualitativo con la realizzazione di alcuni corpi unifamiliari immersi nel verde.

La soluzione , francamente , anche se di grande stimolo architettonico , risulta impercorribile visti i costi dell'area e quelli di realizzazione degli edifici ,che risulterebbero estremamente elevati e fortemente sproporzionati al mercato immobiliare attuale;

- **3** - la realizzazione di un complesso edilizio più compatto e più rigidamente geometrico , rispettoso delle caratteristiche di pregio dell'area e degli edifici dell'intorno ivi esistenti e inserito armoniosamente nel più generale contesto urbano locale.

E' di tutta evidenza che un siffatto intervento contribuisca alla qualificazione urbanistica di questa parte della capoluogo rapportandola all'architettura circostante.

Oltre a tutto ciò , l'ultima proposta persegue gli obiettivi urbanistici auspicati dagli organi regionali e comunali.

Quanto al confronto fra le varie soluzioni, anche in virtù del rapporto costi/benefici , si evidenzia come l'ultima proposta sia la più rispondente alle esigenze di mercato e certamente quella che offre un giusto standard qualitativo.

## C. DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI DELL'AMBIENTE SOGGETTE AD IMPATTO AMBIENTALE IN FASE DI ATTUAZIONE

Per salvaguardare l'ambiente sia dal punto di vista ecologico e sia di pianificazione verso interessi di ordine socio – economico , sono stati analizzati gli impatti che la realizzazione del progetto produrrà, in via teorica , al fine di consentire la programmazione di opere e di interventi tali da minimizzare i danni all'ecosistema.

L'esame dei possibili effetti rilevanti dall'intervento sul territorio è stato effettuato prendendo in considerazione le indicazioni di massima dell'intervento, gli effetti si distinguono in quelli relativi alla fase di cantiere ed a quelli di esercizio.

Dalle indicazioni progettuali si rileva che le interferenze dirette sull'ambiente geomorfologico e geoidrologico, cioè suolo, sottosuolo ed acqua, sono trascurabili a lavori ultimati, ma sono di apprezzabile incidenza in fase di scavo soprattutto in relazione ai settori in cui l'approfondimento è compreso tra i 5 e 6 metri rispetto al piano campagna originario .

Il sito risulta adeguatamente preservato da esondazioni, non presenta strutture geologiche che richiedano specifiche cautele, si escludono interferenze dirette con la falda freatica di subalveo nè, le opere in progetto, operando con le usuali cautele, possono innescare fenomeni di dissesto gravitativo sul terreno, di degrado all'ambiente ed alle strutture esistenti.

Gli effetti più rilevanti nell'ambiente che l'opera di riorganizzazione del comprensorio può produrre vanno ricercati nella realizzazione di nuove murature e sbancamenti richiesti per la realizzazione del corpo di fabbrica e delle infrastrutture a questi connesse, sia nelle attività necessarie alla loro realizzazione e sia in quelle di ripristino.

### C.1 IMPATTI SULL' ATMOSFERA

A causa dell'emissione di polveri, dovute ai movimenti di terra, e dei gas di scarico, prodotti dai mezzi di cantiere, vi sarà temporaneamente uno scadimento della qualità dell'aria nella zona di intervento.

Tale situazione potrà assumere effetti anche rilevanti in coincidenza con particolari condizioni meteorologiche quali la presenza di vento forte e l'assenza prolungata di precipitazioni.

### C.2 IMPATTI SULLE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE

L'ambiente interessato dalle opere in progetto è caratterizzato da strutture geomorfologiche con livello di sensibilità minimo sviluppandosi su aree pianeggianti già fortemente urbanizzate.

L'uso del suolo è caratterizzato da prevalenti aree destinate a parcheggio e solo da una esigua fascia prativa ad oriente.

L'intervento pertanto interagisce sull'ambiente nel modo seguente:

- impatta con trascurabile incidenza nei siti e sulle strutture esistenti;
- interferisce in modo limitato e relativo ad alcuni cicli stagionali, sulla qualità visiva complessiva della zona;
- non compromette la tipicità del sito, il nuovo manufatto è di completamento e non ne altera la leggibilità della zona insediativa;

### C.3 IMPATTI SULL'AMBIENTE IDRICO E SUL SUOLO - SOTTOSUOLO

Le interferenze relative all'ambiente idrico riguardano essenzialmente le acque superficiali ed in minima parte quelle sotterranee. Gli impatti relativi alle acque superficiali assumono due configurazioni: una relativa alle problematiche idrauliche ed una relativa alle qualità delle acque.

Le attività quali interventi di impermeabilizzazione del terreno (non vengono direttamente coinvolti corpi idrici profondi), modificano le condizioni di drenaggio dell'area e di conseguenza, interferiscono positivamente sulle condizioni erosive dei luoghi e le condizioni di stabilità. In questi casi l'incidenza degli impatti è condizionata dalla natura dei luoghi e cioè dalle caratteristiche del reticolo idrografico.

Sotto il profilo della qualità delle acque superficiali gli impatti potenziali sono da mettere in relazione ai rischi di immissione nei corpi idrici di sostanza inquinanti.

Il verificarsi di questi eventi dipende, oltre che dalle caratteristiche del sito, dai dispositivi tecnici previsti, quali:

- drenaggio e raccolta degli effluenti;
- derivazione e canalizzazione dei corsi d'acqua presenti;
- drenaggio delle acque di ruscellamento intorno al sito.

Gli effetti diretti sulle acque sotterranee profonde sono praticamente trascurabili essendo la totalità delle opere previste impostate entro livelli superficiali.

Per quanto attiene la componente suolo, non essendoci modificazioni del profilo morfologico l'impatto risulta irrilevante.

Gli impatti negativi sull'idrologia superficiale che possono essere innescati dagli interventi in progetto sono nel complesso poco rilevanti.

Per quanto riguarda il rischio di inquinamenti di corpi idrici, a causa dell'immissione di prodotti trasportati dal ruscellamento, il fenomeno non assume rilevanza non essendovi collegamenti con acquiferi di significativo interesse.

Per quanto riguarda le acque meteoriche ricadenti all'interno dell'area è prevista la realizzazione di scoline raccogliacqua che scaricheranno negli impluvi e nelle rete irrigua esistente.

A questa sicurezza progettuale vanno aggiunte quelle relative alle caratteristiche dell'idrografia del luogo che rende particolarmente favorevole lo scarico su fasce marginali ed esterne.

In definitiva l'interazione, fra il tessuto territoriale e l'opera, è ampiamente compatibile e i dispositivi di sicurezza che si devono adottare rendono del tutto scongiurabile la possibilità di degrado e di inquinamento dell'ambiente idrico.

## D. DESCRIZIONE DEI PROBABILI EFFETTI RILEVANTI DEL PROGETTO PROPOSTO SULL' AMBIENTE

### D.1 EFFETTI SULL'AMBIENTE

Relativamente alla morfologia ed al sedime di fondazione, le opere in progetto sono poco influenti sulla struttura geoidrologica del sito, qualora, come previsto, vengano espletate le usuali indagini geognostiche ed adottate le specifiche cautele richieste soprattutto in corso d'opera , in fase di scavo e nelle opere di drenaggio.

Detti interventi, implicano delle azioni elementari concentrate nella prima fase delle operazioni di cantiere:

- movimenti di terra con sbancamenti di suolo e sottosuolo;
- scarichi idrici durante le indagini e le varie fasi di costruzione;
- scarichi in atmosfera;
- viabilità interna limitata;
- recinzione e delimitazione del cantiere;
- sistemazione, con opere di drenaggio e ricarica con terre selezionate;
- modificazioni di viabilità attraverso i nuclei abitati limitrofi alla zona d'intervento.

Relativamente alle linee di impatto di interesse primario si hanno pertanto con effetto negativo:

- una riduzione delle aree verdi prative;
- alterazione del regime idrico superficiale;
- inquinamento delle acque superficiali a causa di emissioni dovute al normale funzionamento dell'infrastruttura viaria ;
- mentre hanno peso positivo:
- recupero ambientale delle aree attualmente degradate ;
- migliore collegamento e viabilità per gli accessi agli insediamenti residenziali;
- la regolarizzazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di ruscellamento.

24/56

### D.2 EFFETTI SULL' ATMOSFERA

#### a. FASE DI COSTRUZIONE

Le modificazioni indotte durante la fase di cantiere sono dovute :

- alla diffusione di gas di scarico prodotti dai vari mezzi di cantiere e di polveri, frazioni fini del materiale da porre in discarica, trasportate dal vento;
- alle emissioni di onde sonore e di vibrazioni dei terreni circostanti causate dai mezzi, dai movimenti terra

#### b. FASE DI ESERCIZIO

Le modificazioni indotte durante la fase di esercizio sono trascurabili e limitate:

- alla presenza di fumi e di gas di scarico degli impianti e prodotti dall'aumento di traffico locale nelle immediate vicinanze dei nuovi insediamenti.

### D.3 EFFETTI SULLA VEGETAZIONE

a. FASE DI COSTRUZIONE

Gli impatti sulla vegetazioni sono distinguibili, in base agli effetti prodotti dalle azioni di progetto, nelle seguenti tipologie:

- sottrazione di suolo dovuto all'inserimento del complesso edilizio ;
- danneggiamento della copertura vegetale dovuto alle operazioni di scavo e di sbancamento;
- disturbo provocato dalla produzione di polveri e dalla emissione di gas da parte delle macchine operatrici;

Nel primo caso si tratta di un impatto complessivamente di modesta entità, seppure di durata permanente, in quanto le modifiche apportate rispetto all'esistente sono distribuite in più punti della zona.

Nel secondo caso l'impatto è di natura temporanea e la sua effettiva durata è legata alla tempestività delle operazioni di ripristino, di cui si parlerà nel capitolo dedicato alle misure di mitigazione.

Per quanto riguarda l'estensione spaziale di questa interferenza, si può considerare che saranno interessate dai lavori di scavo e stoccaggio, quasi per intero, le aree individuate dal P.U.D..

La produzione di polveri e di gas inquinanti nelle varie fasi di cantiere può produrre una alterazione degli apparati fogliari, causando disturbi nell'attività di fotosintesi e quindi nell'accrescimento delle poche piante che si trovano in zona ; tali effetti si avranno esclusivamente nelle immediate vicinanze delle aree di intervento e la loro durata sarà condizionata dal tempo necessario a concludere i lavori. Questo tipo di impatto è comunque strettamente legato all'andamento meteorologico, potendo essere accentuato, nella sua estensione spaziale, dalla presenza di vento o essere mitigato dal verificarsi di precipitazioni.

25/56

b. FASE D'ESERCIZIO

Trattandosi di interventi tesi ad introdurre elementi di trasformazione senza alterare in negativo lo status quo dell'area ma anzi di riqualificarlo, si interpreta che con le opere in progetto non sono da annoverare sensibili e duraturi impatti sulla vegetazione.

#### D.4 EFFETTI SULLA FAUNA

a. FASE DI COSTRUZIONE E DI ESERCIZIO

Gli impatti su questo fattore ambientale sono essenzialmente di natura secondaria in quanto generati da tutte le operazioni che, prevedendo l'utilizzo di mezzi meccanici, provocano un temporaneo allontanamento della scarna fauna eventualmente presente attraverso la produzione di rumori e polveri.

Essendo l'intervento localizzato in un'area fortemente antropizzata , l'entità di tali effetti è da ritenere senz'altro irrilevante se non addirittura trascurabile e di durata comunque limitata al solo periodo di esecuzione dei lavori.

#### D.5 EFFETTI SUL PAESAGGIO

L'emergenza fuori terra del complesso in questione risulta abbastanza contenuta

L'involucro edilizio rigidamente geometrico fa sì che i volumi assecondino il tessuto dell'abitato

limitrofo in considerazione della presenza di molti altri volumi simili

Rispetto ai punti e canali di visuale principali, sono registrabili solo effetti moderati sul grado di intrusione e di ostruzione visiva, essendo quest'ultima già fortemente compromessa, i volumi costituiscono barriera, in alcuni punti, solo nei riguardi dell'abitato retrostante.

Il complesso sarà completato da una serie di sistemazioni esterne riguardanti la creazione di aree verdi che creeranno un insieme ambientale piacevole e praticabile.

#### D.6 EFFETTI SULL'AMBIENTE ANTROPICO

Gli interventi sono da considerarsi appartenenti ad una pianificazione del territorio e le nuove opere rientrano in un necessario programma di opere di perfezionamento urbanistico.

#### D.7 EFFETTI SULLA VIABILITA'

Le opere in progetto non apportano modificazioni tali da rendere congestionato il traffico locale.

Si stima che in fase di costruzione le modifiche indotte provocheranno:

- il disagio per i residenti nelle aree limitrofe al nuovo sito d'insediamento;
- disagi e rallentamenti al traffico lungo la locale viabilità comunale per il trasporto dei materiali di approvvigionamento e per quelli da depositare in discarica.

In fase di esercizio l'intervento non modifica sostanzialmente il traffico e la percorribilità delle strade pubbliche .

26/56

### **E. ILLUSTRAZIONE DELLA COERENZA DELL'INTERVENTO CON LE NORME IN MATERIA AMBIENTALE E CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA**

COERENZA CON GLI  
STRUMENTI DI  
PIANIFICAZIONE

#### E.1 CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

##### E.1.1. -CONFRONTO TRA LE SCELTE DEL PUD E LE NORME PER PARTI DI TERRITORIO DEL PTP

Le scelte del PUD non contrastano con le Norme per parti di territorio del PTP, in quanto il sistema ambientale di tipo urbano permette il tipo di intervento previsto.

##### E.1.2. -CONFRONTO TRA LE SCELTE DI PUD E LE NORME PER SETTORI DEL PTP

Le scelte del PUD rispettano le prescrizioni cogenti del PTP per quanto concerne le Norme per settori, per le quali si è tenuto conto delle successive valutazioni:

- a) Art. 20 - TRASPORTI - Comma 9°: le prescrizioni ivi contenute sono relative al territorio del Comune di Chamois.
- b) Art. 21 - PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE STRADE E DEGLI IMPIANTI A FUNE - Comma 1°, lettera b): le proposte del PUD non sono interessate dalle prescrizioni ivi contenute.



- c) e) Art. 25 - INDUSTRIA E ARTIGIANATO - comma 7°: non si tratta di approvazione di nuovi strumenti urbanistici di dettaglio relativi a questo settore.
- d) Art. 26 - AREE ED INSEDIAMENTI AGRICOLI - comma 6°: non si tratta di interventi agricoli.
- e) Art. 29 - ATTREZZATURE E SERVIZI PER IL TURISMO - Comma 6°: non si tratta di strutture ricettive da realizzare.
- f) Art. 32 - BOSCHI E FORESTE - comma 7°: non si tratta di infrastrutture stradali strettamente funzionali alla gestione forestale.
- g) Art. 33 - DIFESA DEL SUOLO - comma 1°: non si tratta di opere oggetto delle prescrizioni di cui alle lettere a), b), e), d), e), f), g).
  - comma 3°: al momento della progettazione municipale ed esecutiva si applicheranno le disposizioni regionali relative alla materia. In particolare sono già stati ipotizzati e previsti alcuni accorgimenti per evitare allagamenti quali l'accesso ai locali sotterranei dal lato ovest e la protezione delle griglie di ventilazione con protezioni.
  - comma 4°: non si tratta di "progetto" di opera pubblica, ma di Piano Urbanistico di Dettaglio di iniziativa privata. La relazione geologica e geotecnica è redatta dal Geol. Fabrizio Gregori e è allegata al presente studio.
- h) Art. 34 – ATTIVITÀ ESTRATTIVE - comma 3°: non si tratta di attività estrattive.
- i) Art. 34 – ATTIVITÀ ESTRATTIVE - comma 5°: non si tratta di pregresse attività di cava.
- j) Art. 35 - FASCE FLUVIALI E RISORSE IDRICHE - comma 1: non si tratta di interventi che interessino tali fasce.
- k) Art. 35 - FASCE FLUVIALI E RISORSE IDRICHE - comma 2°: come sopra.
- l) Art. 35 - FASCE FLUVIALI E RISORSE IDRICHE - comma 5°: nel caso specifico le fasce della Dora non sono delimitate dal comune.
- m) Art. 35 - FASCE FLUVIALI E RISORSE IDRICHE - comma 9°: non si tratta di pozzi, punto di presa e sorgente di acqua destinate al consumo umano.
- n) Art. 37 - BENI CULTURALI ISOLATI - comma 3°: non interessano "interventi edilizi su Beni Culturali".
- o) Art. 38 - SITI DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO - commi 1°-2°-3°-4°: non si tratta di aree eventualmente interessate dai beni naturalistici di cui ai commi 1, 2 e 3.
- p) Art. 40 - AREE DI SPECIFICO INTERESSE PAESAGGISTICO, STORICO, CULTURALE O DOCUMENTARIO E ARCHEOLOGICO - comma 1°: non si tratta di aree di tale tipo.
- q) ) Art. 40 - AREE DI SPECIFICO INTERESSE PAESAGGISTICO, STORICO, CULTURALE O DOCUMENTARIO E ARCHEOLOGICO - comma 2°: non interessano aree di tale tipo. Per quanto concerne le lettere e) e d) del comma 2°, non sono interessate da tali prescrizioni.
- r) Art 40 - AREE DI SPECIFICO INTERESSE PAESAGGISTICO. STORICO, CUT-TURALE O DOCUMENTARIO E ARCHEOLOGICO - comma 3°: non si tratta di aree di specifico interesse archeologico

Le scelte di PUD non contrastano inoltre con le determinazioni non cogenti del PTP.  
anche per la minima incidenza dell'intervento previsto.

#### E.1.3. - CONFRONTO FRA LE SCELTE DI PUD E LE DISPOSIZIONI DELLA LR 11/98

Le scelte del PUD sono coerenti con le disposizioni della LR 11/98.

Le aree inedificabili di cui alla LR 11/98, sono costituite da:

- a) Aree boscate : l'area per il nuovo insediamento previsto dal PUD non è compresa nelle aree boscate di cui all'art. 33 della l. r. 11/98, come delimitate dal comune.
- b) Zone umide e laghi: nell'area per il nuovo insediamento-previsto dal PUD non sono presenti zone umide e laghi di cui all'art. 34 della l.r. 11/98.
- c) Terreni sedi di frane: la cartografia redatta ai sensi dell'art. 35 della l.r. 11/98 rileva una piccola arca F3 a monte dell'arca di intervento. Le aree di tipo F3 sono "aree dissestale di piccola dimensione o bassa pericolosità, caratterizzate da locali fenomeni di instabilità per franosità in occasione di eventi idrogeologici ". La notevole distanza, e gli elementi frapposti, quali la ferrovia ed il complesso Le Miroir rendono ininfluenza l'eventuale rischio connesso a tale area
- d) Terreni a rischio di inondazione: sono stati individuati dagli appositi studi comunali rischi di inondazione concernenti l'area oggetto di intervento. La fascia "C" "è costituita dalla porzione di territorio esterna alla fascia B che può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena catastrofica"
- e) Terreni soggetti a rischio di valanghe: nella zona non esiste il rischio di valanghe.

#### E.1.4. - CONFRONTO FRA LE SCELTE DI PUD E II. PRG

Il Piano Urbanistico di Dettaglio attua tutte le vigenti disposizioni del PRG, come precedentemente illustrato.

28/56

### E.2 NULLA OSTA VIGILI DEL FUOCO

Per il progetto in argomento , prima del rilascio della Concessione Edilizia , relativamente alle attività che si svolgono nell'interrato , occorre ottenere il parere di conformità dal Comando dei Vigili del Fuoco per quanto riguarda l'attività **75.2.B** ( Autorimesse pubbliche e private , con superficie compresa tra 1000,0 e 3000,0 m<sup>2</sup> e a lavori ultimati l'istanza per l'inizio dell'attività da presentarsi tramite SCIA )

### E.3 OLEODOTTO FERRERA-GRAN SAN BERNARDO

In corrispondenza della rotatoria di futura realizzazione corre l'**oleodotto Ferrera-Grand San Bernardo** e prosegue lungo la via Croix Noire (**All.4**).

Nel merito sono stati interpellati i responsabile del suddetto ente riferendoci di aver concordato con il Comune la realizzazione di due "pozzi " , d'ispezione in corrispondenza del vertice del tronco come risulta , in effetti dall'Estratto della tavola "**1.P – Planimetria generale**" del progetto definitivo. (**All.4**).

Nella progettazione del nuovo edificio l'asta della presente tubazione dista , nel punto più prossimo , di 13,97 metri .

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

L'elenco delle misure di mitigazione degli impatti assume indicazioni di carattere generale valide per gli interventi proposti.

### F.1 MITIGAZIONE DA ADOTTARE PRELIMINARMENTE ALLA FASE DI CANTIERE

#### *F.1.1 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI SU SUOLO , SOTTOSUOLO E ACQUE*

La progettazione esecutiva delle opere sarà subordinata alle indicazioni e alle prescrizioni contenute nella relazione geologica e geotecnica ,ai sensi del D.M. 11.03.88.

L'ubicazione del cantiere dovrà essere posta in modo da cautelarsi dalla caduta di detriti; si dovranno valutare con accuratezza le misure di sicurezza da adottare per consentire alle maestranze di realizzare le opere previste senza pericolo.

L'accesso al cantiere dovrà essere realizzato evitando sottrazioni ai corsi d'acqua e limitando l'entità degli scavi e dei riporti .

#### *F.1.2 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI PAESAGGISTICI*

In loco potranno essere vagliate le alternative per il riutilizzo come materiale da cedere e portare in discarica e materiale che l'impresa tratterà per altri lavori di reinterro, costruzione di muri e sottofondi.

29/56

### F.2 MITIGAZIONE DA ADOTTARE IN FASE DI COSTRUZIONE

#### *F.2.1 MISURE DI MITIGAZIONE SULLE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE*

Il sito non presenta strutture geologiche che richiedano specifiche opere di consolidamento e di bonifica; si escludono interferenze dirette con la falda freatica di subalveo e la presenza di livelli cedevoli; tuttavia l'ampiezza degli scavi previsti richiede specifiche cautele; queste, al fine di non innescare fenomeni di dissesto per scivolamento planare dei fronti di scavo e per la messa in sicurezza del cantiere richiedono di gradonare il fronte di scavo modellando la ripa a gradoni alti mediamente 3,00 metri, con sponde libere provvisorie riprofilate secondo una scarpa non inferiore a 1:3 il cui sviluppo in ampiezza sarà valutato in corso d'opera .

Nell'esecuzione degli sbancamenti previsti sono da prevedere le usuali cautele in fase di scavo al fine di escludere rilassamenti del fronte scavo tali da interessare fasce del terreno a questi limitrofo.

Particolare cura dovrà essere adottata nel predisporre opere di allontanamento delle acque meteoriche e di ruscellamento.

Al fine di evitare la dispersione di polveri, data la posizione ventilata, è opportuno che il materiale sciolto proveniente dagli scavi posto in stoccaggio provvisorio in zona e le aree denudate siano giornalmente annaffiate.

Pertanto l'impatto maggiore, dal punto di vista geomorfologico, può essere rappresentato da interferenze ambientali (scavi e modificazioni della rete idrografica superficiale) e dai relativi fenomeni di disturbo (emissione di gas in atmosfera, polveri e rumori) che si avranno soprattutto durante i lavori di sbancamento. Si dovrà, pertanto, curare lo stoccaggio provvisorio del materiale di risulta e la sua selezione al fine di utilizzare lo stesso materiale lapideo per il ricarica e per il ripristino delle aree verdi.

### F.3 SMALTIMENTO INERTI E RIFIUTI

Sulla base delle indicazioni emerse durante alcuni sopralluoghi e indicazioni delle costruzioni circostanti il bilancio della produzione di materiali inerti da scavo e rifiuti, ai sensi dell'art. 16 della l.r. 31/2007, linee guida regionali D.G.R. n. 529/2014, nonché del Dlgs 152/2006 parte IV – L.R. 31/2007 e nuova Legge 28/12/2015, n. 221 vigente dal 02/02/2016, è così composto, come meglio specificato nel bilancio di produzione dei materiali inerti:

1. materiali inerti da scavo (Cod. CER 170504) derivanti dallo scavo di sbancamento ammontano a circa 7.500,00 m<sup>3</sup>, materiale che sarà preventivamente sottoposto a specifica caratterizzazione e piano di utilizzo ai sensi delle vigenti leggi in materia,
2. materiali inerti relativi alle costruzioni stradali (Cod. CER 17 03 01): 162,00 m<sup>3</sup>,
3. materiali inerti da costruzione e demolizione Cod. 17 01 01 / 02 / 03 / 07 cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche) 1.036,00 m<sup>3</sup>, Cod.17 02 01 / 02 / 03 (legno, vetro e plastica) 23,60 m<sup>3</sup>, Cod. 17 04 05 (ferro e acciaio) 23.800 Kg, Cod. 17 04 07 (metalli misti) 1.326,00 Kg.

Per le sopracitate quantità si ipotizza il conferimento presso nel centro di recupero LEVIT S.r.l. di Arvier (AO) Località Rochefort, per il loro recupero.

4. Cod.15 01 (Imballaggi di carta, plastica, legni e metallo) 5,00 m<sup>3</sup>.

I materiali da demolizione e costruzioni di cui ai codici precedenti, saranno inviati presso l'impianto autorizzato VALECO in località L'île Blonde, a Brissogne (AO).

In merito ai materiali da costruzione contenenti cemento-amianto (lastre ondulate), codice CER 170605, esistenti sulla copertura (740,0 m<sup>2</sup>) del fabbricato da demolire per una quantità di circa 12.800 Kg pari a circa 6,50 m<sup>3</sup>, essi verranno rimossi e smaltiti dalla ditta specializzata Marazzato Soluzioni Ambientali S.r.l (Regione Autoporto, 6 Pollein (AO)), presso AZZURRA S.r.l. corrente in Casale Monferrato, frazione Terranova, Str. Mortara, 2.

#### *F3.1 Reimpiego materiali*

Una parte dei materiali inerti da scavo per un quantitativo di circa 350,00 m<sup>3</sup> sarà selezionata e verrà adoperata come materiale drenante a tergo dei muri perimetrali interrati, mentre quella vagliata verrà adoperata per la formazione delle aree verdi.

Anche una modesta quantità di materiali da demolizione, pari a circa 7,00 m<sup>3</sup> relativamente a blocchetti in cls (cod. CER 170107), saranno selezionati e ridotti volumetricamente e si utilizzeranno per il drenaggio lungo il perimetro dei muri dell'interrato.

#### F.4 MISURE DI MITIGAZIONE SULLE CONDIZIONI VEGETAZIONALI

Ai fini della mitigazione degli impatti previsti su questo fattore ambientale è necessario che , laddove gli sbancamenti e gli scavi in genere interessino aree in cui dovrà essere ricostituito un terreno inerbito, essi dovranno essere preceduti dallo scoticamento e dall'accantonamento dello strato fertile del terreno da reimpiegare nella fase conclusiva dei movimenti terra al fine di realizzare un omogeneo ed equilibrato letto di semina, che favorirà l'attecchimento del tappeto erboso; dovrà essere condotta la lavorazione superficiale del letto di semina provvedendo in seguito all'inerbimento.

Nella realizzazione dello spazio a verde, sarà posta particolare cura nella scelta delle essenze arboree ed inoltre la sistemazione dovrà essere condotta in maniera oculata ed attenta in modo che essa completi armoniosamente l'area d'intervento e sia rispettosa del valore paesaggistico circostante.

#### F.5 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO

Le misure previste serviranno per ridurre l'impatto visivo del nuovo corpo edilizio attraverso l'utilizzo di adeguati materiali di finitura e attraverso la sistemazione a verde.

A tale proposito , come già detto in precedenza , saranno messi a dimora alberi pregiati di essenze locali di medio e alto fusto – circa 30 unità .

In fase di realizzazione delle opere dovranno essere osservate con diligenza tutte le prescrizioni riguardanti la normativa sull'inquinamento acustico e quello relativo all'emissione dei gas di scarico.

L'impatto maggiore può essere rappresentato da interferenze ambientali e dai relativi fenomeni di disturbo che si avranno in fase di sbancamento.

#### F.6 SCHEDE RIASSUNTIVAE DEGLI IMPATTI

Vengono di seguito riportate le schede riassuntive di valutazione degli impatti sull'ambiente durante l'esecuzione dei lavori e a lavori ultimati.

#### A - SCHEDA RIASSUNTIVA DI VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN CANTIERE

AMBITO D'IMPATTO	TIPOLOGIA IMPATTO			DURATA IMPATTO		MITIGABILITÀ		
	POSITIVO	ININFLUENTE	NEGATIVO	TEMPORANEO	PERMANENTE	TOTALE	PARZIALE	NON MITIGABILE
ARIA			x	x			x	
ACQUA		x						
SUOLO			x	x			x	
BIOSFERA			x	x			x	

PAESAGGIO			x		x		x	
RUMORE			x	x			x	
ATTIVITÀ UMANE	x			x				
SALUTE PUBBLICA		x						

**B - SCHEDA RIASSUNTIVA DI VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE A LAVORI ULTIMATI**

AMBITO D'IMPATTO	TIPOLOGIA IMPATTO			DURATA IMPATTO		MITIGABILITÀ		
	POSITIVO	ININFLUENTE	NEGATIVO	TEMPORANEO	PERMANENTE	TOTALE	PARZIALE	NON MITIGABILE
ARIA		x						
ACQUA	x				x			
SUOLO		x						
BIOSFERA		x						
PAESAGGIO			x		x		x	
RUMORE		x						
ATTIVITÀ UMANE	x							
SALUTE PUBBLICA	x							

32/56

*Legenda* : con la voce "attività umane" si intendono le ripercussioni dell'intervento proposto punto di vista lavorativo che di svago-tempo libero.

**G. ANALISI COSTI - BENEFICI**

COSTI – BENEFICI

**.1 EFFETTI SULLA REALTÀ SOCIO-ECONOMICA.**

Gli effetti sulla realtà socio - economica conseguenti all'intervento non sono quantificabili direttamente in termini monetari, in quanto le ricadute sono prevedibili soprattutto in termini di vantaggio sociale con conseguenze di tipo prevalentemente collettivo.

L'analisi costi - benefici va pertanto vista come il quadro riassuntivo di tutti gli effetti positivi e negativi dal punto di vista economico indotti dalla realizzazione e presenza dell'opera.

Fra gli effetti positivi, dal punto di vista economico, derivanti dalla realizzazione dell'opera progettata, possiamo menzionare:

- una maggiore offerta di alloggi residenziali abitativi in una porzione interessante della città;
- riqualificazione di una zona, in gran parte occupata da fabbricati fatiscenti ad uso

deposito.

## G.2 STIMA DEGLI INVESTIMENTI

Si riportano di seguito le stime degli investimenti occorrenti per la realizzazione delle opere previste nel PUD in oggetto.

Nelle voci riportate si è tenuto conto dell'IVA, mentre non si è proceduto alla rivalutazione delle spese seguendo il presunto sviluppo temporale previsto dal calendario, per cui i prezzi sono da ritenersi attualizzati.

La valorizzazione sopra riportata si intende provvisoria e verrà compiutamente definita con gli uffici comunali al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

<b>A</b>	<b>OPERE CIVILI E IMPIANTISTICHE</b>		
A.1	autorimesse interrato - cantine	2.121,66 x € 450,00	€ 954.747,00
A.2	posti auto esterni	889,47 x € 149,00	€ 132.531,03
A.3	aree verdi	791,49 x € 46,00	€ 36.408,54
A.4	residenziale	2.317,37 x € 1.500,00	€ 3.476.055,00
A.5	marciapiedi e opere esterne di finitura	923,46 x € 126,00	€ 162.629,87
A.6		<b>parziale</b>	<b>€ 4.762.371,44</b>
A.7	oneri per la sicurezza 2,00%		€ 95.247,43
			<hr/>
			€ 4.857.618,87
<u>Spese varie e Arrotondamento</u>			€ 2.381,13
			<hr/>
			<b>€ 4.860.000,00</b>
<b>A8</b>	<b>Costi per allacciamenti e assistenza lavori</b>		
A.8.1	acquedotto		€ 13.200,00
A.8.2	fognatura		€ 17.400,00
A.8.3	telefonico		€ 8.400,00
<b>A.9</b>	<b>totale parziale</b>		<b>€ 39.000,00</b>
A.10	oneri per la sicurezza 2,00%		€ 780,00
			<hr/>
<b>A.11</b>	<b>TOTALE al netto dell'IVA</b>		<b>€ 4.899.780,00</b>
A.12	IVA 22% su € 4.899.780,00		€ 1.077.951,60
<b>A13</b>	<b>Oneri Concessori</b>		
Oneri di Urbanizzazione :			
	• residenziale : 2.317,37 m <sup>2</sup> x 78,85 € / m <sup>2</sup>		€..182.719,10
Costo di costruzione : ( edificio di Classe VI = 944,17 € / m <sup>2</sup> )			
	• residenziale : (2.317,37 +2.317,37 x 0,60 ) x 944,17 x 5,3%		€..185.541,66
A.14	<b>Totale oneri concessori</b>		<b>€ 368.260,76</b>
<b>A15</b>	<b>Spese tecniche di progettazione</b>		
	€ 4.899.780,00 x 8 %		<b>€..391.982,40</b>

A.16 IVA 22% su € 391.982,40 € 86.236,23

A.17 Spese generali ed imprevisti €.. 39.976,84

A.18 **TOTALE INVESTIMENTI al netto dell'IVA**

€ 4.899.780,00 + € 368.260,76 + € .391.982,40 + €..39.976,84 € 5.700.000,00

## H. CALCOLI E VERIFICHE URBANISTICHE

### H.1

#### NORME P.R.G.C. VIGENTE ZONA DI TRASFORMAZIONE "BA132" - "INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE DI GRANDE TRASFORMAZIONE URBANA"

La superficie fondiaria utile per il calcolo della superficie urbanistica risulta essere la seguente:

Superficie catastale mappale n. 145 , Foglio 58 : 3.400,0 m<sup>2</sup>

La Superficie fondiaria residua dopo la realizzazione della futura rotatoria risulta essere :

SF - (3.400,0 - 518,0) = **2.882,0** m<sup>2</sup> ( **All. 3** )

La Superficie utile realizzabile risulta pari a :

SUR = 3.400,00 x 0,71 = **2.414,00** m<sup>2</sup>

Il Volume massimo ammissibile è pari a : **10.439,94** m<sup>3</sup> ( come previsto nella Relazione Tecnica -  
Piano di Rischio e già richiamato al paragrafo 1.1 " Iter Amministrativi "

Il Piano Urbanistico di Dettaglio prevede la realizzazione di un immobile con un livello interrato, e quattro livelli fuori terra con altezza massima dalla sistemazione esterna , posta a quota 556,00 m.s.l.m. , pari a **17,38** m. ( 573,36 m.s.l.m.) al colmo , mentre la quota massima in corrispondenza degli elementi tecnici ( canne fumarie - + 2,32 m - ,q.ta 575,68 m.s.l.m. ) si innalza a **19,70** m < di **20,00** metri consentiti dalla carta ostacoli ( ICAO ) stabilita in 576,00 m.s.l.m. come si evince dalla tavola **PC 28** a cura dell'ENAC ( **All. 1bis** ).

Sono previsti due blocchi di scale con annessi ascensori che collegheranno il livello interrato con i diversi piani fuori terra aventi le destinazioni sotto riportate:

- *primo livello interrato* : n.39 autorimesse , n. 2 posti-auto e n.38 cantine a servizio delle unità immobiliari con altezza utile di 2,70 metri;
- *piano terra* : n.5 alloggi con altezza utile 2,62 metri , un ingresso pedonale dal marciapiede comunale, un ingresso veicolare a est su Via Croix Noire e n. 33 posti-auto,
- *piano primo, secondo e terzo*: n. 8 alloggi per piano ( **24** ) con altezza utile di 2,62 metri ;
- *piano quarto* : n. 5 alloggi con altezza utile di 2,62 metri.

Le quantità urbanistiche di progetto del PUD risultano pari a:

SU - Superficie utile = 2.317,37 m<sup>2</sup> così ripartita :

VERIFICHE  
URBANISTICHE



Piano Terra			
<b>Alloggio tipo 8</b>			
Locale	Superficie	s.a.i.	1/8 Sp
ingresso	8,84	0,77	/
ripostiglio	2,70	/	/
camera matrimoniale	14,05	2,38	1,76
pranzo/soggiorno	29,90	5,79	3,74
bagno	5,56	0,77	0,70
<b>tot. Parziale [m²]</b>	<b>61,05</b>		
<b>Alloggio tipo 9</b>			
Locale	Superficie	s.a.i.	1/8 Sp
ingresso	7,88	/	/
ripostiglio	2,25	/	/
camera doppia	15,32	3,15	1,92
camera matrimoniale	16,00	3,36	2,00
pranzo/soggiorno	40,86	8,40	5,23
bagno	6,29	1,68	0,79
<b>tot. Parziale [m²]</b>	<b>78,47</b>		
<b>Alloggio tipo 10</b>			
Locale	Superficie	s.a.i.	1/8 Sp
ingresso	6,56	/	/
pranzo/sogg./cucina	27,22	8,40	3,53
camera singola	10,05	1,57	1,26
camera matrimoniale	16,30	3,36	2,04
bagno	8,02	1,57	1,00
<b>tot. Parziale [m²]</b>	<b>61,59</b>		
<b>Alloggio tipo 11</b>			
Locale	Superficie	s.a.i.	1/8 Sp
ingresso	11,52	/	/
ripostiglio	3,50	/	/
pranzo/soggiorno	27,02	6,30	3,50
locale cottura	10,04	/	/
bagno	6,18	/	/
camera doppia	14,12	3,15	1,77
camera matrimoniale	16,12	3,15	2,02
<b>tot. Parziale [m²]</b>	<b>76,98</b>		

Alloggio tipo 12			
ingresso	8,75	/	/
pranzo/soggiorno	37,50	7,08	4,81
cucina	10,85	3,36	1,36
camera singola	11,97	3,36	1,50
bagno principale	7,16	1,68	0,90
camera matrimoniale	14,50	1,89	1,81
bagno x camera matrim.	5,50	1,44	0,69
<b>tot. Parziale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>87,48</b>		
<b>tot. Piano terra ( 61,05 +78,47+ 61,59+ 76,98+87,48) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>365,57</b>		

Piano Primo - Secondo -Terzo			
Alloggio tipo 1 (3x2)			
Locale	Superficie	s.a.i.	1/8 Sp
camera singola	12,18	1,68	1,52
camera matrimoniale	16,30	3,36	2,04
disimpegno	6,56	/	/
pranzo/soggiorno	24,46	8,40	3,18
bagno	7,08	/	/
<b>tot. Parziale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>66,58</b>		
Alloggio tipo 2 (3x2)			
pranzo/soggiorno	28,60	4,73	3,70
cucina	6,18	1,58	0,77
ripostiglio	2,38	/	/
disimpegno	2,62	/	/
bagno	7,02	/	/
camera matrimoniale	17,12	3,15	2,14
<b>tot. Parziale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>63,92</b>		
Alloggio tipo 3 (3x2)			
pranzo/soggiorno	25,02	3,36	3,25
cucina	8,86	3,15	1,11
disimpegno	3,93	/	/
bagno	6,22	1,68	0,78
camera singola	9,86	3,36	1,23
camera matrimoniale	17,27	8,18	2,16
<b>tot. Parziale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>71,16</b>		

Alloggio tipo 4 (3x2)			
pranzo/soggiorno	19,95	3,36	2,62
cucina	3,40	1,68	0,43
disimpegno	2,60	/	0,33
bagno	6,05	1,68	0,76
camera matrimoniale	14,23	1,89	1,78
<b>tot. Parziale [m²]</b>	<b>46,23</b>		
<b>tot. Piano 1°, 2°e 3°= (66,58+63,92+71,16+46,23) = 3 x 2 x 247,89 [m²]</b>	<b>1.487,34</b>		

Piano Quarto			
Alloggio tipo 5			
Locale	Superficie	s.a.i.	1/8 Sp
camera singola	14,27	3,36	1,78
bagno 1	8,68	2,72	1,09
bagno 2	4,92	0,81	0,62
disimpegno	6,67	/	/
ingresso	6,53	/	/
armadi	3,71	1,68	0,46
cucina	11,60	3,68	1,45
pranzo/soggiorno	24,31	10,50	3,16
camera matrimoniale	18,89	5,78	2,36
lavanderia / stireria	8,35	1,68	1,04
<b>tot. Parziale [m²]</b>	<b>99,58</b>		
Alloggio tipo 6 ( n. 2 )			
pranzo/soggiorno	21,43	7,00	2,80
cucina	16,70	7,00	2,09
ripostiglio	3,19	/	0,40
disimpegno	6,04	/	0,76
bagno	10,63	/	1,33
camera matrimoniale	16,00	7,00	2,00
camera singola	9,43	7,00	1,18
<b>tot. Parziale [m²]</b>	<b>83,42</b>		
Alloggio tipo 7 ( n. 2 )			

pranzo/soggiorno	29,98	8,40	3,87
cucina	11,64	4,35	1,46
ingresso	6,70	/	/
disimpegno	2,10	/	/
bagno principale	4,97	1,68	0,62
antibagno	1,89	/	/
camera singola 1	9,31	3,36	1,16
camera singola 2	10,95	1,89	1,37
camera matrimoniale	16,00	2,52	2,00
bagno x camera matrimoniale	5,48	1,68	0,69
<b>tot. Parziale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>99,02</b>		
<b>tot. Piano Quarto</b> <b>99,58 + 2 x ( 83,42 + 99,02 ) = 464,46</b> <b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>464,46</b>		

<b>Totale Complessivo</b> <b>365,57+1.487,34+464,46 = 2.317,37 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>&lt;</b>	<b>2.414,00 [m<sup>2</sup>]</b>
---	-------------	---------------------------------

V - Volume complessivo in progetto comprensivo dei vani scale e ascensore risulta pari a :

9.977,10 m<sup>3</sup> < 10.439,94 m<sup>3</sup> , così ripartito:

Superfici lorde piano Terremo				
Piano Terra		Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza	Volume
	576,04	576,04		
tot. Superficie		576,04	3,00	1.728,12
volume parziale [m <sup>3</sup> ]		576,04		
volume totale [m <sup>3</sup> ]				1.728,12
Superfici lorde piano Primo e Terzo				
Piano primo		Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza	Volume
2	347,74	695,48	3,00	2.086,44
Piano terzo				
2,00	347,74	695,48	3,00	2.086,44
tot. Superficie		1.390,96		
volume parziale [m <sup>3</sup> ]				4.172,88
Superfici lorde piano Terzo				
Piano terzo		Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza	Volume
2	348,75	697,50		
tot. Superficie		697,50	3,00	2.092,50
volume parziale [m <sup>3</sup> ]		697,50		
volume totale [m <sup>3</sup> ]				2.092,50
Superfici lorde piano Quarto				
Piano quarto		Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza	Volume
2	330,60	661,20		
tot. Superficie		661,20	3,00	1.983,60
volume parziale [m <sup>3</sup> ]		661,20		
volume totale [m <sup>3</sup> ]				1.983,60
<b>VOLUME COMPLESSIVO [m<sup>3</sup>]</b>				<b>9.977,10</b>

39/56

SC – Ved. Tav. A10 - Superficie Coperta : 988,63 m<sup>2</sup>

Dotazione Aree Verdi in piena terra

Per quanto riguarda le **aree verdi** , il calcolo viene sviluppato come di seguito:

- aree verdi previste da NTA – art. 6 , comma 12 lettera a) = 0,18 x m<sup>2</sup> di SUR
- aree verdi minime richieste in piena terra = 0,18 x 2.317,37 = **417,13 m<sup>2</sup>**.

Le aree verdi in progetto in piena terra all'interno del PUD risultano ( Ved. Tav. A10 )

➤ aree verdi di progetto in piena terra = **791,49** m<sup>2</sup> > **417,13** m<sup>2</sup>.

Saranno piantumati alberi d'alto fusto autoctoni per una quantità pari a (791,49 / 50 = n. 15,83 )  
20 unità , dislocate sul fronte principale del complesso.

#### Dotazione Aree esterne permeabili :

Per il calcolo delle **aree permeabili** le NTA all'art. 29 - "Norme per il contenimento dei consumi energetici e per lo sviluppo dell'uso delle energie rinnovabili" - prevedono che il rapporto tra l'area delle stesse e l'area coperta deve avere un valore maggiore di 0,50 e cioè :

$$SF-SC/2 > 0,50 = ( 2.880,00 - 988,63 ) \times 0,50 = \mathbf{945,69 \text{ m}^2}$$

In progetto risulta che le aree permeabili risultano pari a ( Ved. Tav. A10 ):

Aperm. = ( Av in piena terra con appezzamenti superiori a 100,00 m<sup>2</sup> + Pavimentazioni in cubetti di porfido/sienite su sabbia ) =

$$\text{Aperm.} ( 791,49 + 1143,51 + 25,03 + 6,99 ) = \mathbf{967,02 \text{ m}^2} > \mathbf{945,69 \text{ m}^2}$$

Tale superficie comporta un rapporto pari a :

$$\text{Aperm.} / SF- SC = 967,02 \text{ m}^2 / ( 2.880,00 - 988,63 ) = \mathbf{0,51} > \mathbf{0,50}.$$

#### Dotazioni Aree per la sosta

In merito agli spazi destinati alla **sosta** , così come previsto dall'art. 6, comma 12 , lettera c) sono da prevedere aree " *non inferiori alla sommatoria delle dotazioni previste dall'art. 41 della legge 1150/42 e s.m.i. ( 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup>) e dello 0,50 della SUR per ogni m<sup>2</sup> di superficie residenziale , con un minimo di una autorimessa e di un posto auto per ogni unità immobiliare* ",

Dalle quantità urbanistiche in progetto è richiesta una superficie risultante pari a :

$$V \times 1/10 + SUR ( DU Residenziale ) \times 0,50 \text{ e più precisamente}$$

$$9.977,10 \text{ m}^3 \times 1/10 + 2.317,37 \text{ m}^2 \times 0,50 =$$

$$( 997,71 + 1.158,68 ) \text{ m}^2 = \mathbf{2.156,39 \text{ m}^2}$$

In progetto gli spazi sono così ricavati ( Ved. Tav. A10 ) :

- piano terra : **899,47** m<sup>2</sup> con n. **33** posti auto
- piano interrato : **1.414,06** m<sup>2</sup> (superficie al netto delle tramezze) con n. **38** autorimesse e n. **3** posti auto

L'area complessiva della sosta risulta pari a ( 899,47 + 1.414,06 ) = **2.313,53** m<sup>2</sup> > **2.156,39** m<sup>2</sup>. che comportano globalmente n. **36** posti auto e n. **38** autorimesse che rapportati alle previste **34** unità immobiliari assicurano l'osservanza alle prescrizione delle NTA.

#### Dotazioni per la realizzazione d sistemi che utilizzano fonti di energia rinnovabili

Per quanto concerne la realizzazione di sistemi che utilizzano **fonti di energia rinnovabili** previsti dalle NTA all'art. 29 - "Norme per il contenimento dei consumi energetici e per lo sviluppo dell'uso delle energie rinnovabili" comma 3 lettera a) e b) sono previsti sulla copertura dell'edificio :

#### Produzione acqua calda sanitaria mediante l'energia solare.

Verrà eseguita un sistema che comprende la posa di pannelli solari che consentirà di produrre sufficientemente l'energia necessaria per coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato per produrre circa 75.000 kWh all'anno che corrispondono a 205 kWh al giorno pari a 2.404.000 kCal.

Supponendo che la quantità di calore per il riscaldamento di ogni litro di acqua sia di 45 kCal, si ottiene la capacità di 5.316 litri al giorno, che suddivisi per 34 alloggi consentono di soddisfare il fabbisogno di acqua calda sanitaria.

#### Produzione energia elettrica mediante l'energia solare

Si prevede di porre in opera 42 pannelli fotovoltaici policristallini della dimensione di mm 1640 x 840, per complessivi 57,85 m<sup>2</sup> e , data la potenza nominale di picco pari a 190 W, si ha la potenza nominale globale di picco pari a 11.78 W = 11,78 kW, superiore alla copertura richiesta di 0,50 x SU/100 m<sup>2</sup> e cioè : 2.317,37 m<sup>2</sup> x 0,50 /100 = **11,56 kW** .

Si procederà comunque a calcoli approfonditi al momento della definizione esecutiva del progetto.

#### Dimensionamento Serbatoio d'accumulo delle Acque Meteoriche

L'art. 29 al comma 3, lettera e) prevede la "realizzazione di sistemi di captazione e accumulo delle acque meteoriche , provenienti dalla copertura" e il serbatoio deve "contenere almeno il 10% dell'apporto di acqua meteorica convogliabile dalla superficie di raccolta della pioggia" .

Per ottemperare alla suddetta prescrizione si prevede una **vasca di accumulo** , ubicata nell'interrato sullo spigolo sud-est ( Ved. Tav. **A4** ),ed è progettata per contenere **35.000** litri ( Ved. Tav. **A10** )

Nel caso specifico il dimensionamento della vasca per la raccolta ed il riutilizzo delle acque di pioggia è così ricavato con la formula :

$$\text{Apporto di acqua meteorica} = S \times \Psi \times P \times \eta$$

Dove :

S Superficie di raccolta dell'acqua piovana = SC - superficie coperta - 988,63 m<sup>2</sup> in pianta

Ψ Coefficiente di deflusso della superficie di raccolta dell'acqua piovana. 0,90

P Altezza annua delle precipitazioni : litri/m<sup>2</sup> all'anno 543

η Efficacia del filtro 0,96

$$\text{Apporto di acqua meteorica} = 988,63 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 543 \times 0,96 = 333.948,77 \text{ litri/anno}$$

$$\text{Volume Serbatoio : litri } 350.000,00 = 35 \text{ m}^3$$

#### Fabbisogno acqua di servizio

##### Bagno

24 litri/giorno per persona x 4 alloggi x 4 persone x 365 giorni = 140.160,00 litri

24 litri/giorno per persona x 16 alloggi x 3 persone x 365 giorni = 420.480,00 litri

24 litri/giorno per persona x 14 alloggi x 2 persone x 365 giorni = 245.280,00 litri

Lavatrice

10 litri/giorno per persona x 4 alloggi x 4 persone x 365 giorni = 58.400,00 litri

10 litri/giorno per persona x 16 alloggi x 3 persone x 365 giorni = 175.200,00 litri

10 litri/giorno per persona x 14 alloggi x 2 persone x 365 giorni = 102.200,00 litri

Pulizie

2 litri/giorno per persona x 4 alloggi x 4 persone x 365 giorni = 35.040,00 litri

2 litri/giorno per persona x 16 alloggi x 3 persone x 365 giorni = 53.040,00 litri

2 litri/giorno per persona x 14 alloggi x 2 persone x 365 giorni = 20.440,00 litri

Irrigazione Aree verdi

L'irrigazione delle aree verdi nel caso in esame corrispondono alle aree permeabili

$A_v = A_{perm.} = 971,29 \text{ m}^2$  , area che si considera irrigata solo in una percentuale pari al 15%  
e cioè =  $(971,29 \times 0,15) = A_{vridotta} = 145,69 \text{ m}^2$  che comporta un consumo annuo di :

$1200 \text{ litri/m}^2 \text{ per anno} \times 145,69 \text{ m}^2 = \underline{176.280,00 \text{ litri}}$

**Somma il fabbisogno di acqua di servizio 1.426.520,00 litri**

La copertura del fabbisogno dell'acqua di servizio con l'acqua di pioggia è pertanto dell'ordine di:  
 $350.000,00 / 1.426.520,00 = 24,53\%$  .

42/56

**I AREE IN CESSIONE GRATUITA**

Ai sensi dell'art. 21 comma 8 lettera a delle NTA del vigente PRGC, i proponenti del PUD devono assicurare la cessione gratuita al Comune di superfici in piena terra destinate o da destinarsi agli spazi pubblici o riservati di cui al comma 1) lettera a dell'art. 15 ( attrezzature e impianti riservati ad attività collettive , a verde pubblico e a parcheggi ex art. 3 D.M. LL.PP. 02-04-1968 , n. 1444 ) nella misura di:

Si deduce che il calcolo definitivo, sviluppato sul progetto preliminare, quantifica le superfici da cedere al Comune di Aosta per l'attuazione del presente piano.in

$$( 2.317,37 \times 0,42 ) = 973,30 \text{ m}^2$$

Dai seguenti conteggi deriva che ( ved. Tav. A2 e Tav.A6 ) :

- l'area espropriata per realizzazione della futura rotonda ammonta a **518,00 m<sup>2</sup>**;
- le aree da dedurre ai sensi dell'art. 21 , comma 8 delle NTA "Nel caso di aree già edificate le cessioni vengono calcolate deducendo dalla capacità edificatoria totale la quantità di SUR già esistente" sommano:

- superficie residenziale :  $83,60 \text{ m}^2 \times 0,42 = 35,11 \text{ m}^2$
- superficie commerciale ( da considerarsi come residenziale per avvenuta cessazione dell'attività già da molti anni :  $650,48 \text{ m}^2 \times 0,42 = 273,20 \text{ m}^2$

Ne deriva pertanto che l'area da cedere per il perfezionamento del PUD ammonta a :

$$[ 973,30 - ( 518,00 + 35,11 + 273,20 ) ] = 146,99 \text{ m}^2$$

CESSIONE GRATUITA  
AREE VERDI



La summenzionata superficie viene individuata nella zona di trasformazione **AT1** Dora – Borgnalle in zona " Fa 15 " del vigente PRGC , riportata al Catasto Terreni al Foglio 58 , particella 273 della consistenza di 896,00 m<sup>2</sup> , la cui proprietà , pari ad 1/6 = **149,33** m<sup>2</sup>, è intestata a Pierre Louis Lucien Vacchiero, residente in Aosta , Via Parigi ,n. 70 – Cod. Fisc. VCC PRL 47R15 Z110M ( **All. 5** ) . Tale cessione comporta un esubero di area pari a **2,34** m<sup>2</sup>.

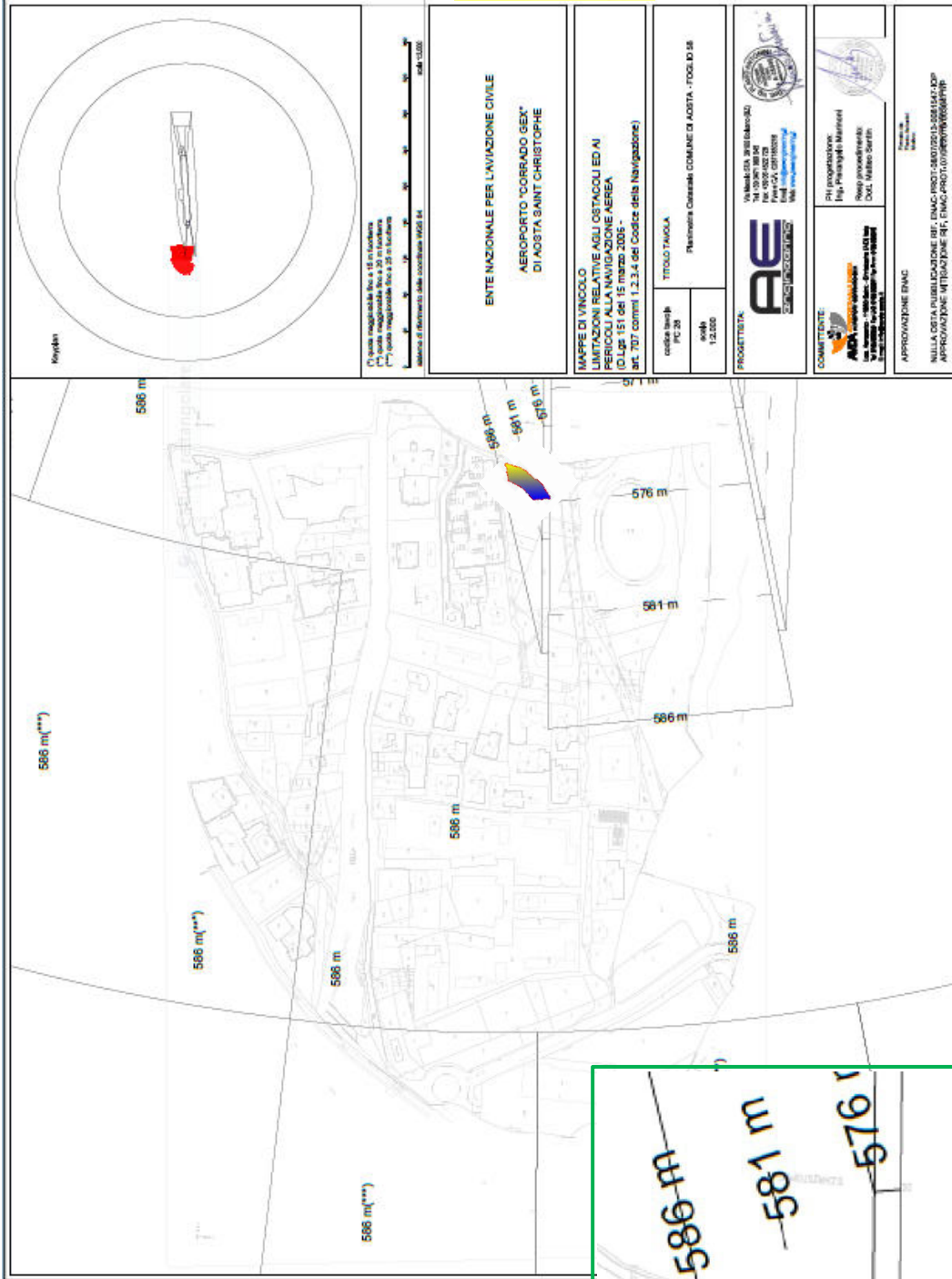
L ALLEGATI

CESSIONE GRATUITA  
AREE VERDI

**ALL. 1**

<b>REPUBBLICA ITALIANA</b> <b>RÈGION AUTONOME VALLÉE D'AOSTE</b> <b>REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA</b>			
			
<b>CITTÀ DI AOSTA</b> Piazza E. Chanoux 1 11100 Aosta Tel. 0165-300483 Fax. 0165-545603		<b>COMUNE DI SAINT-CHRISTOPHE</b> Loc. Chef-lieu, 11 11020 Saint-Christophe (AO) Tel. 0165-269888 Fax. 0165-269836	
<b>COMUNE DI POLLEIN</b> Loc. Capoluogo, 1 11020 Pollein (AO) Tel. 0165-254912 Fax. 0165-53476		ENAC Direzione Regionale per l'Aviazione Civile Direzione Generale per le Culture Aerospaziali Ufficio Nazionale Piano e Progetti Via Castro Pretorio, 113 00185 Roma	
- 9 NOV 2012 Prof. n. 15672			
PIANO DI RISCHIO PER I TERRITORI COMUNALI LIMITROFI ALLA TESTATA RWY09 DELL'AEROPORTO "CORRADO GEX"			
<b>COMMITTENTI:</b>  <b>CITTÀ DI AOSTA</b> Piazza E. Chanoux 1 11100 Aosta Tel. 0165-300483 Fax. 0165-545603		<b>CONSULENTE:</b>  <b>TECNO ENGINEERING 2C s.r.l.</b> Società di Ingegneria - TE2C Viale del Policlinico, 131 - 00161 Roma Tel: 06/44254616 Fax: 06/44254601 e-mail: te2c@te2c.com	
<b>COMUNE DI SAINT-CHRISTOPHE</b> Loc. Chef-lieu, 11 11020 Saint-Christophe (AO) Tel: +39 0165 269888 - Fax: +39 0165 269836		 SINCERT Società Certificata UNI EN ISO 9001:2000 SC 04-133	
N° PROG. 479	CODICE COMMESSA COM012 - 02	FASE PR	SIGLA RPR -
<b>OGGETTO:</b> DOCUMENTI		EMISSIONE MARZO 2012	REV. 0
<b>TITOLO:</b> RELAZIONE TECNICA - PIANO DI RISCHIO		DOC. 02	
CITTÀ DI AOSTA		ORDINE INGEGNERI ROMA 12111	
PROTOCOLLO GENERALE Nr.0006452 Data 12/02/2013 Tit. 06.01 Arrivo		TIMBRE	
3			
2			
1	Ing. Pinto	Ing. Vitiello	Ing. Criscuolo
0	Ing. Pinto	Ing. Vitiello	Ing. Criscuolo
	Per modifiche ed integrazioni ENAC		10/2012
	Per osservazioni e commenti		03/2012

AU. 1



- Impronta interrato
- Impronta edificio emergente



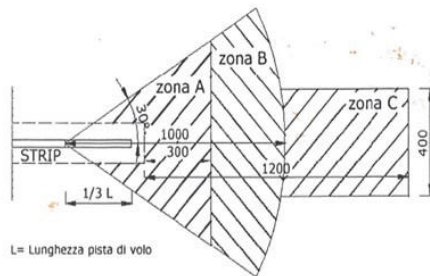


Figura 1 – Zone di Tutela per piste di volo di codice 1 e 2 (Regolamento ENAC)

## 2.2. Limitazioni imposte dalle Zone di Tutela

La regolamentazione ENAC prescrive che, all'interno delle suddette zone, debbano prevedersi le seguenti limitazioni:

**Zona di tutela A:** è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.

**Zona di tutela B:** possono essere previste una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.

**Zona di tutela C:** possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali.

Nelle zone di tutela A, B e C vanno evitati:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc...;
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale o comunque di amplificazione del danno sia all'ambiente che all'aeromobile stesso, quali ad esempio distributori di carburante, depositi di liquidi infiammabili, industrie

L'elenco di cui sopra è formulato a titolo esemplificativo e non esaustivo, e non è finalizzata a definire attività compatibili col presente piano di rischio, ma semplicemente a rappresentare la realtà esistente.

Ai sensi della Circolare ENAC - APT-33 "Piani di rischio previsti dall'art. 707 del codice della navigazione", in occasione della presentazione dei piani di rischio l'Enac si riserva la facoltà di verificare la presenza di opere, impianti ed attività che possono costituire pericolo per la navigazione aerea ai sensi dell'articolo 711 del Codice della Navigazione ai fini della loro eventuale eliminazione.

## 4. USO DEL TERRITORIO COMUNALE DI AOSTA

### 4.1. Zone omogenee individuate

Al fine di regolamentare l'uso del territorio del Comune di Aosta, le Norme Tecniche di Attuazione, del relativo Piano Regolatore Generale Comunale, suddividono l'intero territorio nelle seguenti zone omogenee:

- Zone A – Centro storico di Aosta.
- Zone A – Centri frazionali – "Villes" e "Hameaux".
- Zone B – Insediamenti esistenti in area urbana.
- Zone B – Insediamenti esistenti in aree collinari e frazionali.
- Zone B – Insediamenti esistenti in aree di grande trasformazione urbana.
- Zone B – Insediamenti esistenti in aree speciali.
- Zone B – Insediamenti esistenti destinati all'edilizia economica e popolare.
- h) Zone C – Nuovi Insediamenti.**
- Zone D – Insediamenti produttivi.
- Zone E – Aree agricole.
- Zone F – Impianti e attrezzature di interesse generale.

### 4.2. Norme specifiche riguardanti le zone interessate dal Piano

Dall'analisi dell'elaborato grafico P02a: Planimetria Generale Zone di Tutela e Zone Omogenee PRGC Aosta, facente parte del presente studio, emerge che le zone di tutela insistono su parti del Comune di Aosta ricadenti in diverse zone territoriali omogenee, come indicato nei prossimi paragrafi.

#### Sottozone Bc12 e Bc13

Le zone di tutela interessano parte della sottozona Bc12 e l'intera sottozona Bc13, facenti parte delle zone territoriali B "Insediamenti esistenti in aree di grande trasformazione urbana" comprese nell'Area di Trasformazione Urbana "Dora-Borgnalle".



MUNICIPALITÀ DI AOSTA  
MUNICIPALITÀ DI SAINT-CHRISTOPHE

TECNO ENGINEERING 2C S.R.L.

Per esse il PRGC prevede che vi possano essere realizzati, senza necessità di strumenti urbanistici esecutivi, programmi, intese o concertazioni attuative del PRG, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, senza mutamenti della destinazione d'uso.

Il PGRC impone per tale sottozona i seguenti limiti di edificabilità:

Area della trasformazione	Sottozone di trasformazione	Capacità edificatoria	Altezza massima	Numero massimo di piani
AT 1 Dora-Borgnalle	Bc12, Bc13	0,71 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	20,00 m	6

È ammesso il superamento dei limiti di altezza, della densità e dei rapporti di copertura, per la realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale, nella misura massima del 20% dei parametri di zona.

Nelle sottozone Bc12 e Bc13 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
  - ricettiva
  - artigianato di servizio alle imprese
  - artigianato di servizio alle famiglie (riparazioni, beni di consumo, attrezzature)
  - artigianato produttivo
  - magazzini
  - commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi
  - commercio all'ingrosso
  - distribuzione carburanti
  - agenzie, studi professionali
  - spettacolo
  - tempo libero, servizi alle persone (pubblici, privati di uso pubblico, privati)
  - uffici pubblici e privati (società, enti, pubblica amministrazione, istituzioni)
  - autorimesse

La sottozona Bc13 è interessata da un P.U.D. di iniziativa privata che prevede la realizzazione di un complesso residenziale costituito da un unico edificio articolato su 6 piani fuori terra, ognuno composto da sei alloggi, eccetto per il piano terra per il quale ne sono previsti cinque, più due piani interrati destinati ad autorimesse e servizi.

L'edificio presenta una superficie coperta complessiva di 588,97m<sup>2</sup>, un'altezza variabile tra 19,25m (estradosso della copertura) e 20,00m (per la copertura dell'extracorsa dell'ascensore), con il punto più alto dell'edificio a quota 575,00m s.l.m., ed un volume complessivo pari a 10.439,94m<sup>3</sup>.



AREA T1  
EDILIZIA, URBANISTICA,  
ESPROPRI E MOBILITA'

SECTEUR T1  
BATIMENT, URBANISME,  
EXPROPRIATIONS ET MOBILITE'



CITTÀ DI AOSTA  
Piazza Chanoux 1  
11100 Aosta  
Tel: 0165-300480 Fax: 0165-31913

VILLE D'AOSTE  
1, Place Chanoux  
11100 Aoste  
Tél: 0165-300480 Fax: 0165-31913

Tit. IV Cl. 8 Fasc. 2009-03 A/R  
Prot. 91/ 34899  
aEP.

Aosta, li 3 settembre 2013

Sig. Vacchiero Pietro  
Via Parigi, 70  
11100 AOSTA (AO)

**OGGETTO** Avviso dell'avvio del procedimento espropriativo delle aree necessarie alla realizzazione di una nuova strada comunale a sud del Quartiere Dora. (art. 17 L.R. 11/2004)

L'esproprio dell'area, più avanti identificata, trova fondamento nella Deliberazione della Giunta Comunale nr. 78 del 20/4/2012, avente per oggetto l'approvazione del progetto definitivo del nuovo tratto stradale congiungente via Lavoratori Vittime del Col du Mont e via Page, a sud della palestra del Quartiere Dora.

La realizzazione dell'opera, qualora non si verificassero futuri impedimenti, comporterà l'espropriazione dell'area censita come segue:

Foglio	Mappale	Superficie interessata mq	Proprietà	Quote
58	1853 (ex 145)	518	Vacchiero Pietro	5/8

Si comunica pertanto che in data **27 settembre 2013** alle ore **10.00** - a partire dall'incrocio di accesso all'arenà della Croix Noire, percorrendo il tracciato della nuova strada verso ovest - il tecnico dell'Ufficio Espropri effettuerà un sopralluogo nei luoghi interessati dall'esproprio per la redazione del verbale sullo stato di consistenza dei terreni; i proprietari sono invitati ad assistere a tale operazione.

Tenuto conto di quanto da Lei sottoscritto in passato, L'area sarà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale.

La struttura organizzativa responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, è l'Ufficio Espropri del Comune di Aosta (apertura al pubblico dal lunedì al venerdì nell'orario 8.30-12.30 e 14.30-16.30 tel. 0165 300505). Il responsabile del procedimento è l'arch. Egidia PITTET.

Restando a disposizione per ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.



Il Dirigente dell'Area T1  
BENZONI arch. Graziella



Ufficio Provinciale di Aosta - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/03/2015 - Ora: 09.16.12 Fine  
Visura n.: AO0027199 Pag: 1

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2015

**Dati della richiesta**  
Comune di AOSTA ( Codice: A326)  
Provincia di AOSTA  
Foglio: 58 Particella: 145

**Catasto Terreni**  
Dati relativi all'immobile selezionato

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
1	58	145		-	ENTE URBANO	28 82			
Notifica Annotazioni di immobile: sn						Partita	1		

FRAZIONAMENTO del 18/07/2013 n. 50486.1/2013 in atti dal 18/07/2013 (protocollo n. AO0050486) presentato il 17/07/2013

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 4793 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: VACCHIERO PIETRO

**AU. 3**



Data: 20/03/2015 - Ora: 09:19:42 Fine  
Visura n.: AO0027201 Pag: 1

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2015

**Dati della richiesta**  
Comune di AOSTA ( Codice: A326)  
Provincia di AOSTA  
Foglio: 58 Particella: 145  
Catasto Fabbricati  
Dati relativi all'immobile selezionato

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio Particella	Sub Zona Micro Cens. Zona	Classe	Consistenza	Categoria		
1	58	145	1 3	1	5 vani	A/3	Euro 309,87	VOLTURA DUFFICIO del 12/02/2003 n. 4449/1/2012 in atti dal 22/05/2012 (protocollo n. AO0060137) AGG. INT. IST. 5635412 DONNAZIONE

Indirizzo: CORSO IVREA piano: 1;  
Riferire: 2 Eran elementi catastali in atti

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRETTE E ONERI REALI
1	DE BONA Renato Piero nato a AOSTA il 09/01/1949	(U) Proprietà per 3/16 in regime di comunione dei beni
2	RIZZOTTO Maria Luisa nata a AOSTA il 10/06/1954	(U) Proprietà per 3/16 in regime di comunione dei beni
3	SAVOUR Maria nata a AOSTA il 12/02/1950	(U) Proprietà per 3/16 in regime di comunione dei beni
4	VACCHIERO Pietro Luigi Luciano nato in FRANCAIA il 15/10/1947	(U) Proprietà per 3/16

**DATI DERIVANTI DA**  
Sede: AGG. INT. IST. 5635412 DONNAZIONE  
Codice Fiscale: VCCPRLZ7R15Z10M\*  
Repertorio n. 4449/1/2012 in atti dal 22/05/2012 (protocollo n. AO0060137) Repertorio n. 57867 Rogante: SAIA Sede: AOSTA Registrazione: 5635412 DONNAZIONE

Unità immobiliari n. 1  
Ricevuta n. 4795  
Tributi erariali: Euro 1,00  
Visura ordinaria



Data: 20/03/2015 - Ora: 09:19:51 Fine  
Visura n.: AO0027202 Pag: 1

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2015

**Dati della richiesta**  
Comune di AOSTA ( Codice: A326)  
Provincia di AOSTA  
Foglio: 58 Particella: 145  
Catasto Fabbricati  
Dati relativi all'immobile selezionato

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio Particella	Sub Zona Micro Cens. Zona	Classe	Consistenza	Categoria		
1	58	145	2 3	2		D/3	Euro 6.793,98	VARIAZIONE del 25/03/2013 n. 2626/1/2013 in atti dal 25/03/2013 (protocollo n. AO0020738) VAR. CLASS.(ART 38 C.I DPR. 9/1786)

Indirizzo: CORSO IVREA piano: 1;  
Riferire: 2 Eran elementi catastali in atti

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRETTE E ONERI REALI
1	DE BONA Renato Piero nato a AOSTA il 09/01/1949	(U) Proprietà per 3/16 in regime di comunione dei beni
2	RIZZOTTO Maria Luisa nata a AOSTA il 10/06/1954	(U) Proprietà per 3/16 in regime di comunione dei beni
3	SAVOUR Maria nata a AOSTA il 12/02/1950	(U) Proprietà per 3/16 in regime di comunione dei beni
4	VACCHIERO Pietro Luigi Luciano nato in FRANCAIA il 15/10/1947	(U) Proprietà per 3/16

**DATI DERIVANTI DA**  
Sede: AGG. INT. IST. 5635412 DONNAZIONE  
Codice Fiscale: DBNRTPA99A3264\*  
Repertorio n. 2503/2013 (protocollo n. AO0020738) Repertorio n. 57867 Rogante: SAIA Sede: AOSTA Registrazione: 5635412 DONNAZIONE

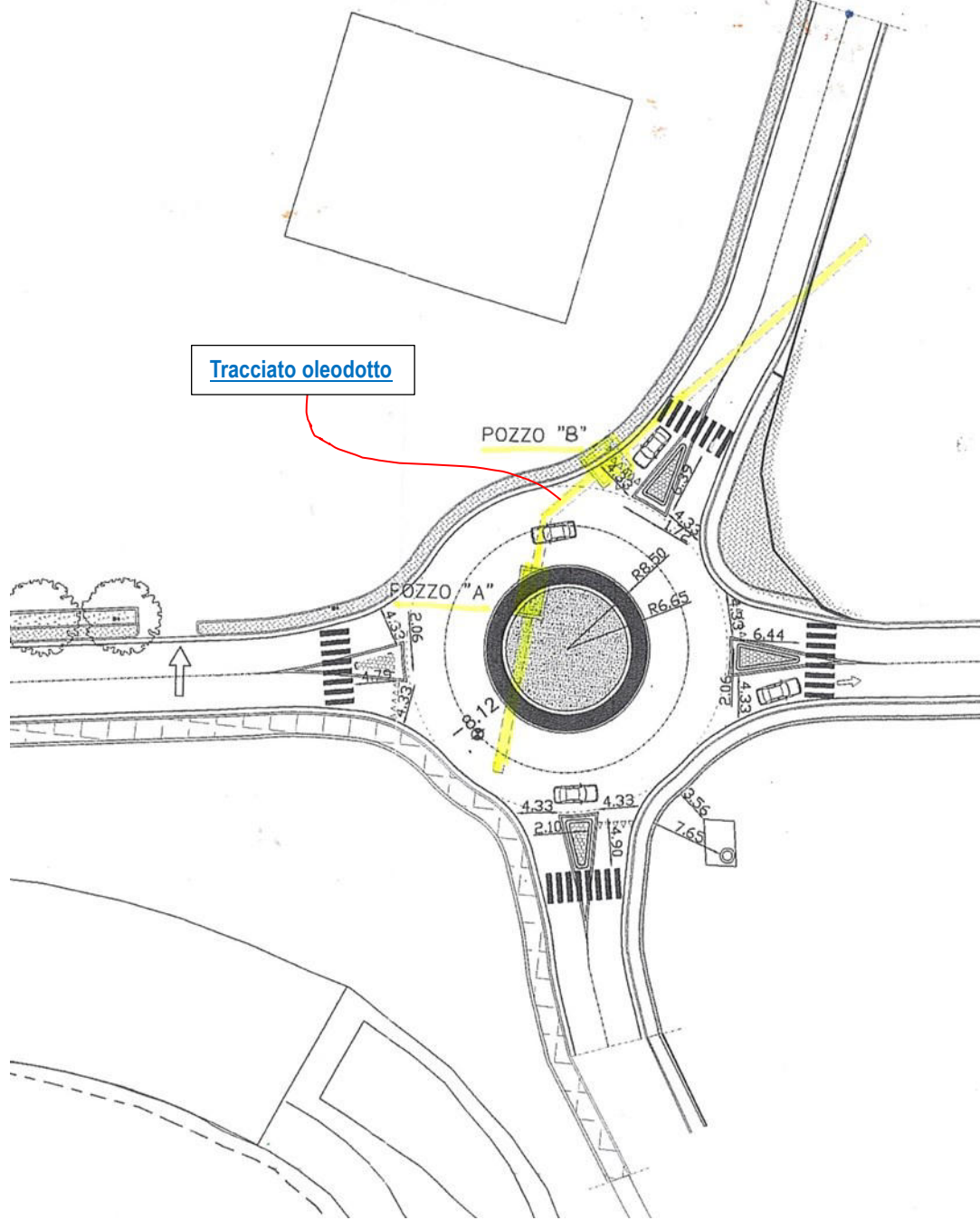
Unità immobiliari n. 1  
Ricevuta n. 4795  
Tributi erariali: Euro 1,00  
Visura ordinaria

Richiedente: VACCHIERO PIETRO



**All. 4**

ESTRATTO TAV. 1P  
PROGETTO DEFINITIVO





ALL. 5

Dott. Antonio Marzani  
NOTAIO

**CERTIFICATO**

Io sottoscritto dottor Antonio Marzani, Notaio in Aosta, iscritto al Collegio notarile del distretto di Aosta,

certifico

che con atto a mio ministero in data 29.3.2018, n.21350/13625 di repertorio, nei termini per la registrazione e la trascrizione, la signora:

**Viviana Mastella**, nata ad Aosta il 24 novembre 1974 e residente ad Aosta, Regione Borgnalle n.7, coniugata in regime di separazione dei beni;

Segue

Data: 22/02/2018 - Ora: 16.54.47

Visura n.: T300422 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2018



Direzione Provinciale di Aosta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di AOSTA ( Codice: A326)	
Catasto Terreni		Provincia di AOSTA	
		Foglio: 58 Particella: 273	
<b>INTESTATI</b>			
1	BCS GROUP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in AOSTA	00655560076*	(1) Proprietà per 1/4
2	COMUNE DI AOSTA con sede in AOSTA	00120680079*	(1) Proprietà per 21/56
3	MASTELLA Viviana nata a AOSTA il 24/11/1974	MSTVVN74564A326K*	(1) Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni

**Situazione dell'immobile dal 29/04/1986**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
1	58	273	-	PRATO IRRIG	2	08 96	ha are ca	Dominicale Euro 6,94 L. 13.440	Agrario Euro 4,40 L. 8.512
Notifica		Partita		10032		FRAZIONAMENTO in atti dal 29/04/1986 (n. 1680)			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 59 particella 2 - foglio 58 particella 269 - foglio 58 particella 270 - foglio 58 particella 271 - foglio 58 particella 272

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 30/03/2017**

N.	DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella	Sub	
1	MASTELLA Viviana nata a AOSTA il 24/11/1974			(1) Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/04/2017 Repertorio n.: 20451 Rogante: MARZANI/ANTONIO Sede: AOSTA				
Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 3056.3/2017)				

**Situazione degli intestati dal 16/03/2016**

N.	DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella	Sub	
1	BCS GROUP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in AOSTA			(1) Proprietà per 1/4
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2016 Repertorio n.: 14 Rogante: GALLO MARCO Sede: BRANDIZZO				
Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 2392.2/2016)				

nte ad  
di ter-  
al Ca-  
, cl.2,  
0,00),



