

Région Autonome Vallée d'Aoste
Regione Autonoma Valle d'Aosta
Comune di Saint-Christophe
PUD DI INIZIATIVA PRIVATA
PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO
ai sensi Artt.48 e 49 LR 6 aprile 1998 n. 11
realizzazione di un centro adibito
ad attività prevalentemente commerciali
SOTTOZONA CE1 Aeroporto

CLIENTE: Società Route 26 s.r.l.



Arch.LAURENT M.

Studio di Progettazione
arch. LAURENT Massimo
Via Saint Martin de Corléans n.222
11100 Aosta (AO)
Tel. 335 6315670
laurentmassimo69@gmail.com
massimo.laurent@archiworldpec.it



STUDIO ARCHITETTI

Arch. Rigoletto Carlo Alberto
studio architetti AD
via San Quintino 28
10121 TORINO
www.studioarchitettiad.it



Michele Saulle / architetto
rue de Beauregard 4
11200 Aosta
info@michelesaulle.it
www.michelesaulle.it



END ARCHITETTI

Stefano Stola / architetto
via I maggio 29
20070 Grosso (To)
C.so Re Umberto I
0200 Torino
stefano.stola@gmail.com
www.endarchitetti.com

SITO: PUD SOTTOZONA CE1

TITOLO Relazione integrativa

	DATA: 11-2019		
PROGETTO N:	ELABORATO NO:	REVISIONE:	

Oggetto: L.R. 06/05/2009, n. 12 – Disciplina della valutazione di impatto ambientale.

Piano Urbanistico di Dettaglio inerente la sottozona Ce1 (Aeroporto) del Piano Regolatore Comunale del Comune di Saint-Christophe.

Riferimento – Lettera Richiesta Integrazioni Prot. 6158 – 01.08.2019

A seguito di indagini ed approfondimenti, il Sottoscritto LAURENT Arch. Massimo, Professionista Incaricato, presenta la seguente *Relazione Integrativa* a supporto e completamento della documentazione richiesta in merito ai punti qui di seguito elencati:

Struttura pianificazione territoriale: “Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 11/1998 si fa presente che: - art. 49, comma 2, lettera a), relazione illustrativa:

a) non è stata sufficientemente svolta la verifica della conformità al PRG. Infatti, la verifica degli standard urbanistici non è stata predisposta in modo da consentire il diretto rapporto con la SUR di progetto: non tutti gli elaborati cartografici consentono di definire per ogni edificio, compresa la tettoia del distributore, la superficie dei singoli locali e la relative destinazione d’uso. Per quanto riguarda gli usi e le attività ammessi la tabella C2 delle NTA, alla nota 1, specifica che gli stessi debbono essere concordati preventivamente con l’Amministrazione Comunale. Nei diversi elaborati del PUD, compresa la convenzione, non emerge nessuna indicazione sul rispetto di tale norma;

La documentazione integrativa che accompagna la presente, è stata predisposta con specifica tabella che verifica la conformità al PRG ed agli standard urbanistici, in modo da consentire il diretto rapporto con la SUR di progetto, con la superficie dei locali e le relative destinazioni d’uso.

Inoltre, sono stati rivisti i diversi elaborati e la convenzione stessa, in cui è stato specificato il rispetto della norma di cui alla Tabella C2 delle NTA, alla nota 1. Si è inoltre provveduto ad allegare documento attestante i prodotti alimentari italiani e locali commercializzati e/o che saranno oggetto di vendita.

Si rimanda alle planimetrie allegate alla presente dove vengono evidenziati conteggi e conformità al PRG ed agli standard urbanistici.

In particolare:

- L'elaborato 3.1 riporta la verifica degli standard urbanistici per le aree verdi;
- L'elaborato 3.1.1 riporta la verifica degli standard urbanistici per le aree a parcheggi pubblici e privati;
- Gli elaborati 3.1.2 e 3.1.3 riportano lo sviluppo dei calcoli e gli schemi di verifica per gli standard urbanistici e laSUR fabbricati;
- L'elaborato int_01 riporta planimetrie, le tabelle di verifica degli standard urbanistici per le singole attività;
- L'elaborato int_04 riporta la suddivisione parcheggi per le singole attività

Per quanto riguarda gli usi e le attività ammessi si segnala, che nel rispetto delle NTA, alla nota 1, gli stessi sono stati concertati in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale e pertanto, si riportano qui di seguito, le relative destinazioni d'uso previste e concordate :

Destinazioni d'uso :

Ai sensi dell'art. 48, comma 2, Tabella C2, nota 1 delle NTA si conviene che le destinazioni d'uso previste nel presente PUD corrispondono alle seguenti attività come indicate nelle NTA:

- Art. 10, comma 8, lettera a) : esercizi di vicinato ivi compresi bar e ristoranti non connessi ad attività turistiche e ricettive ed altre attività assimilabili ad attività commerciali;(Edificio "C")
- Art. 10, Comma 8, lettera a) all'interno dell'area è presente un distributore di carburante con annesso bar; (edificio "D")
- Art. 10, comma 8, lettera d): Uffici direzionali ed in genere; (Edificio "B" piano primo)
- Art. 10. Comma 11, lettera b) medie strutture di vendita di maggiori dimensioni, compresi gli uffici, bar e ristoranti ad esse funzionali; (Edifici "A" e Edificio "B" piano terra)
- In particolare, l'intervento prevede:
 - Fabbricato A: edificio a due piani fuori terra destinato a media struttura di vendita alimentari e magazzino al piano terreno con uffici dell'attività stessa, in parte al piano terreno ed in parte al piano primo (Allegato A1- documento attestante i prodotti alimentari italiani e locali commercializzati e/o che saranno oggetto di vendita);
 - Fabbricato B: edificio a due piani fuori terra oltre a piano interrato. Al piano interrato verranno realizzati posti auto e deposito, al piano terreno media struttura di vendita non alimentare e vani accessori all'attività,, al piano primo uffici privati e spazi accessori all'attività di vendita del piano terreno;
 - Fabbricato C: edificio a due piani fuori terra oltre a piano interrato. Al piano interrato verranno realizzati posti auto e deposito, al piano terreno locale per la vendita di prodotti tipici locali (Allegato A2 -

documento attestante i prodotti alimentari italiani e locali commercializzati e/o che saranno oggetto di vendita), al piano primo locale ristorante;

- Fabbricato D : piccolo edificio ad un piano fuori terra destinato alla gestione della stazione di servizio con piccolo locale di somministrazione (bar)

Si rimanda alle planimetrie allegate sopra citate, dove vengono evidenziati conteggi e conformità al PRG ed agli standard urbanistici.

b) non sono state fornite indicazioni relative ai presumibili tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali e degli eventuali interventi ritenuti prioritari;

In relazione ai tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali e degli interventi ritenuti prioritari ed alla gradualità di realizzazione del PUD, viene determinata la gradualità secondo i seguenti criteri:

A seguito del rilascio del Permesso di Costruire,

- Verranno realizzate **tutte** le opere di urbanizzazione primaria nel loro complesso, contestualmente alla realizzazione dei corpi di fabbrica “A”, “C” e D”;
- verranno realizzati inizialmente i corpi di fabbrica “A”, “C” e D”; si ipotizza di iniziare i lavori nell’anno 2020 ed entro il tempo indicativo, di un anno, gli stessi saranno ultimati;
- qualora si rendessero necessarie opere di urbanizzazione funzionali agli interventi edilizi dei corpi di fabbrica “A, C e D” (standard urbanistici), queste dovranno essere completate contemporaneamente agli interventi edilizi previsti;
- la realizzazione del corpo di fabbrica “B” avverrà nei tempi previsti dal PUD;
- la realizzazione della viabilità potrà essere attuata anche per lotti funzionali a seguito di accordo con gli eventuali Enti Concessionari (ad. es. ANAS) ed il Comune di Saint-Christophe con cui verranno concordati modalità e tempi di realizzo; In ogni caso, la viabilità concordata, dovrà essere realizzata ed ultimata contemporaneamente agli interventi edilizi previsti;
- le opere di urbanizzazione così definite saranno collaudate e rese agibili secondo quanto concordato al punto precedente e nel rispetto dell’Art. 24 del D.P.R. 380/2001;
- per “realizzazione delle opere di viabilità funzionali” si intende la loro ultimazione, in modo da poter essere collaudate e rese agibili dagli Enti Concessionari (ad es. ANAS).

Si allega qui di seguito Cronoprogramma Lavori definito per macro-voci :

CRONOPROGRAMMA													
INIZIO LAVORI	1 mese	2 mese	3 mese	4 mese	5 mese	6 mese	7 mese	8 mese	9 mese	10 mese	11 mese	12 mese	entro termini validità del PUD
Opere Primarie													
viabilità interna e park.													
allacciamenti a reti, fognature, sottoservizi													
Segnaletica													
verde e arredo urbano													
collegamento a S.S. 26													
Fabbricato A													
Scavi													
Realizzazione Strutture Interrate													
Realizzazione Strutture Fuori Terra													
Realizzazione Tamponamenti													
Realizzazione Impianti Elettrici													
Realizzazione Impianti Termici (fonti rinnovabili)													
Realizzazione Opere di Finitura													
Fabbricato C													
Scavi													
Realizzazione Strutture Interrate													
Realizzazione Strutture Fuori Terra													
Realizzazione Tamponamenti													
Realizzazione Impianti Elettrici													
Realizzazione Impianti Termici (fonti rinnovabili)													
Realizzazione Opere di Finitura													
Fabbricato D													
Scavi													
Realizzazione Opere e Vasche Interrate													
Realizzazione Strutture Fuori Terra													
Realizzazione Tamponamenti													
Realizzazione Impianti Elettrici													
Realizzazione Impianti Termici (fonti rinnovabili)													
Realizzazione Opere di Finitura													
Fabbricato B													
realizzato nei termini di validità del PUD													
Opere di Urbanizzazione													
Fabbricati "A" - "B" - "C" - "D"													
Collegamento a S.S.26 condizionata dall'autorizzazione temporanea autorizzata e/o dalla realizzazione della rotonda da parte di ANAS													

c) non risulta essere stato predisposto il computo di massima degli oneri da versare al Comune, in relazione alla dimensione e al tipo degli interventi, tenuto conto delle opere infrastrutturali che i proponenti sono disposti a realizzare in proprio;

La stima degli investimenti occorrenti viene riportata in allegato. Si fa riferimento ai valori OMI agenzia del territorio per capannoni finiti, negozi, magazzini e uffici; si sono considerati i valori Normale.

I valori di riferimento vengono qui allegati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: AOSTA

Comune: SAINT CHRISTOPHE

Fascia/zona: Periferica/ZONA BASSA E ARTIGIANALE/COMMERCIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori L
		Min	Max		Min

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: AOSTA

Comune: SAINT CHRISTOPHE

Fascia/zona: Periferica/ZONA BASSA E ARTIGIANALE/COMMERCIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori L
		Min	Max		Min

Si specifica che le macro voci ed il cronoprogramma, sono stati messi in relazione tra loro per verificarne tempi e costi e le successive agibilità, tenendo conto che tutte le opere primarie saranno realizzate e ultimate subito nella loro interezza.

Inoltre, è stata effettuata un'ulteriore verifica dei valori, confrontando i risultati ottenuti con un Computo per Macro-Voci dell'intero intervento.

E' in onere del Proprietario di effettuare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria che si renderanno necessarie, come l'allaccio del gas, l'allaccio all'acquedotto comunale, l'allaccio alla fognatura e l'allaccio alla rete elettrica. Per tali opere non potrà essere avanzata richiesta di scomputo, essendo le medesime da considerarsi quali opere del PUD, ai sensi dell'art. 6 delle NTA. L'intervento, ad oggi, è stato predisposto per rispettare il vincolo imposto dalla nuova viabilità della statale S.S. 26, progetto redatto dall'ANAS. Il Proponente si impegna, in fase di rilascio del Permesso di Costruire, a concordare con ANAS l'intervento della viabilità appena citata, il tutto nel rispetto di quanto previsto dal P.R.G.C.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il corrispettivo per il costo di costruzione, dovranno essere corrisposti secondo i parametri vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. La realizzazione da parte dei proponenti delle opere infrastrutturali, così come definite negli elaborati grafici in allegato, non comporta lo scomputo degli oneri di urbanizzazione gravanti sui proprietari stessi.

Gli Oneri di Urbanizzazione sono stati calcolati sulla base delle tabelle parametriche di cui all'Art. 65 della Legge Regionale 6/04/1988 n. 11, ed i relativi coefficienti correttivi.

Si allega qui di seguito Conteggio degli Oneri di Urbanizzazione, computo dell'intervento basato su Prezziario OMI e Computo per Macro Voci:

OGGETTO: Conteggio Oneri di Urbanizzazione (ai sensi L.r. 11/9

SUR

€/mq

Fabbricato A:

1.	Piano Terreno	negozi	2225,2	87x1x0,8
2.	Piano Primo	uffici	138,79	87x1x0,8

Fabbricato B:

1.	Piano Terreno	negozi	1152,82	87x1x0,8
2.	Piano Primo	uffici	560,06	87x1x0,8
3.	Piano Primo	spazi accessori	484,44	87x1x0,8

Fabbricato C:

1.	Piano Terreno	negozi	320,85	87x1x0,8
----	---------------	--------	--------	----------

OGGETTO: Computo di massima intervento parametrato ai valo

SUR €/m

Fabbricato A:

1.	Piano Terreno	negozi	2225,2
2.	Piano Primo	uffici	138,79

Fabbricato B:

1.	Piano Terreno	negozi	1152,82
2.	Piano Primo	uffici	560,06
3.	Piano Primo	spazi accessori	484,44
4.	Piano Interrato	depositi e park.	1258

Fabbricato C:

1.	Piano Terreno	negozi	320,85
----	---------------	--------	--------

Computo per Macro Voci

	%	IMPORTO
Opere Primarie		
viabilità interna e park.		
allacciamenti a reti, fognature, sottoservizi		
Segnaletica		
verde e arredo urbano		
collegamento a S.S. 26		
TOTALE	4,41	338549,2
Fabbricato A		
Scavi		
Realizzazione Strutture Interrate		
Realizzazione Strutture Fuori Terra		
Realizzazione Tamponamenti		
Realizzazione Impianti Elettrici		
Realizzazione Impianti Termici e Idraulici (fonti rinnovabili)		
Realizzazione Opere di Finitura		
TOTALE	40,29	3092111,37
Fabbricato C		
Scavi		
Realizzazione Strutture Interrate		
Realizzazione Strutture Fuori Terra		
Realizzazione Tamponamenti		
Realizzazione Impianti Elettrici		
Realizzazione Impianti Termici e Idraulici(fonti rinnovabili)		
Realizzazione Opere di Finitura		
TOTALE	12,67	972755,88
Fabbricato D		
Scavi		
Realizzazione Opere e Vasche Interrate		
Realizzazione Strutture Fuori Terra		
Realizzazione Tamponamenti		
Realizzazione Impianti Elettrici		
Realizzazione Impianti Termici e Idraulici (fonti rinnovabili)		
Realizzazione Opere di Finitura		
TOTALE	1,55	118864
Fabbricato B		
realizzato nei termini di validità del PUD	41,08	3153301,75
TOTALE GENERALE	100	7675582,2

In attesa della definizione del Permesso di Costruire e della relativa stima dettagliata delle opere (computo metrico estimativo da redigere attraverso l'utilizzo del Prezziario della R.A.V.A.) si ipotizzano pertanto, provvisoriamente ed arrotondati i seguenti oneri di Costruzione e di Urbanizzazione ammontanti rispettivamente a €. 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00) il primo e a €. 760.000,00 (euro settecentosessantamila/00) i secondi.

d) gli elaborati cartografici non forniscono indicazioni circa le infrastrutture puntuali e a rete previste ad eccezione della viabilità. A tal proposito, si fa presente che la tavola 3.0.1 rappresenta la viabilità prevista dal progetto di Anas e una seconda “viabilità alternativa in attesa dei lavori per conto Anas”. La relazione illustrativa specifica che “in attesa della realizzazione della citata rotonda, si è progettato l’intervento con la possibilità di realizzare in fasi distinte e lotti funzionali, l’intervento della viabilità citata”. Non sono, tuttavia, fornite indicazioni progettuali in tal senso e pertanto non risultano chiare le modalità di attuazione del PUD in relazione al nuovo assetto della Strada Statale n. 26 (tempi e lotti funzionali). Infatti, la Convenzione non sembra dare applicazione al comma 2bis di seguito riportato “Nel caso in cui lo strumento attuativo preveda la realizzazione di interventi di nuova costruzione con destinazioni d’uso diverse, la convenzione, di cui al comma 2, lettera d), deve inoltre stabilire la successione temporale della realizzazione degli interventi, anche sotto forma di equilibrio funzionale.”;

Si sono approfonditi gli elaborati progettuali andando ad indicare le infrastrutture puntuali e a rete previste, compresi sottoservizi ed allacciamenti.

Si richiama il cronoprogramma allegato e la tavola grafica specifica:

Int_02 “Planimetria reti e Reti Infrastrutturali

In sede di intervento si dovranno realizzare tutte le opere primarie dell’intero intervento, nei termini di realizzazione dei fabbricati “A” – “C” – “D” in modo da rendere immediatamente funzionali e funzionanti tutte le infrastrutture e le opere primarie necessarie all’attuazione del PUD. I termini di realizzazione vengono indicati in stimati 11 mesi dall’inizio delle attività.

La viabilità veicolare prevede un percorso ad anello con aree a parcheggio, e percorsi di accesso ed uscita per immissione nella viabilità ordinaria che potranno essere modificati senza alcun intervento strutturale nel momento in cui sarà aperta la rotonda dell’aeroporto e intercluso l’incrocio semaforico su via Corrado Gex.

L’arredo urbano ed in particolare l’illuminazione, sarà il più possibile uniformato all’intervento confinante (Aerostazione), in particolare verranno utilizzati gli stessi lampioni utilizzati dalla Regione Valle d’Aosta per il lotto confinante.

Le acque bianche saranno raccolte e convogliate in vasche di regimazione per il loro riutilizzo e per l’immissione nella rete di raccolta; le acque nere saranno convogliate e immesse nella rete fognaria esistente.

Le parti interrato dovranno essere realizzate tenendo conto della presenza della falda sotterranea e compatibilmente con la stessa. In merito a questo punto, si è provveduto ad effettuare valutazioni specifiche che vengono allegate nel proseguio della presente.

La tavola grafica specifica è l'elaborato **Int_03 "Autorimessa interrata sezione A-A"**

In ogni caso, si specifica che i locali interrati e le vasche che verranno posizionate, terranno conto della falda presente.

Pertanto, si ribadisce che in relazione alla gradualità di realizzazione del PUD, viene determinata la gradualità secondo i seguenti criteri :

- Verranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intero PUD ;
- verranno realizzati inizialmente i corpi di fabbrica "A", "C" e "D"; si ipotizza di iniziare i lavori nell'anno 2020 ed entro il tempo indicativo, di un anno, gli stessi saranno ultimati;
- qualora si rendessero necessarie opere di urbanizzazione funzionali agli interventi edilizi dei corpi di fabbrica "A, C e D" (standard urbanistici), queste saranno completate contemporaneamente agli interventi edilizi previsti
- la realizzazione del corpo di fabbrica "B" avverrà nei tempi previsti dal PUD;
- la realizzazione della viabilità potrà essere attuata anche per lotti funzionali a seguito di accordo con gli eventuali Enti Concessionari (ad. es. ANAS) ed il Comune di Saint-Christophe con cui verranno concordati modalità e tempi di realizzo; In ogni caso, la viabilità concordata, dovrà essere realizzata ed ultimata contemporaneamente agli interventi edilizi previsti;
- le opere di urbanizzazione così definite saranno collaudate e rese agibili secondo quanto concordato al punto precedente e nel rispetto dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001
- per "realizzazione delle opere di viabilità funzionali" si intende la loro ultimazione, in modo da poter essere collaudate e rese agibili dagli Enti Concessionari (ad es. ANAS)

In Convenzione, cui si rimanda, viene ulteriormente specificata la successione temporale degli interventi.

- art. 49, comma 2, lettera c), elaborati progettuali: non si concorda con quanto affermato nella Relazione Illustrativa, a pagina 17, circa la facoltà di apportare modificazioni al PUD in sede di predisposizione del progetto edilizio, in particolare per quanto attiene agli usi e alle attività, alle dimensioni dei volumi e loro giacitura e alla dimensione delle aree a parcheggio e loro collocazione. Si ribadisce quanto detto anche in relazione alla bozza di convenzione che, agli articoli 3 e 8, ammette la possibilità di apportare modifiche planovolumetriche all'edificio apportando variazioni alla SUR totale di progetto.

In merito alla Relazione Illustrativa, viene stralciato e modificato quanto era stato indicato a pagina 17. Pertanto, gli interventi edilizi ammessi saranno quelli risultanti dalle indicazioni contenute nel progetto di PUD.

Saranno possibili solo piccole modifiche in sede esecutiva che non andranno a modificare l'impianto planovolumetrico e la Sur totale di progetto del Pud.

Si evidenzia che anche la relazione esplicativa integrativa allegata alla presente è stata modificata e corretta, così come la Convenzione riveduta e corretta nello specifico, agli articoli 3 e 8.

- art. 63bis, comma 6: l'art. 9 della Convenzione non recepisce le disposizioni di cui al presente articolo per quanto riguarda l'agibilità parziale.

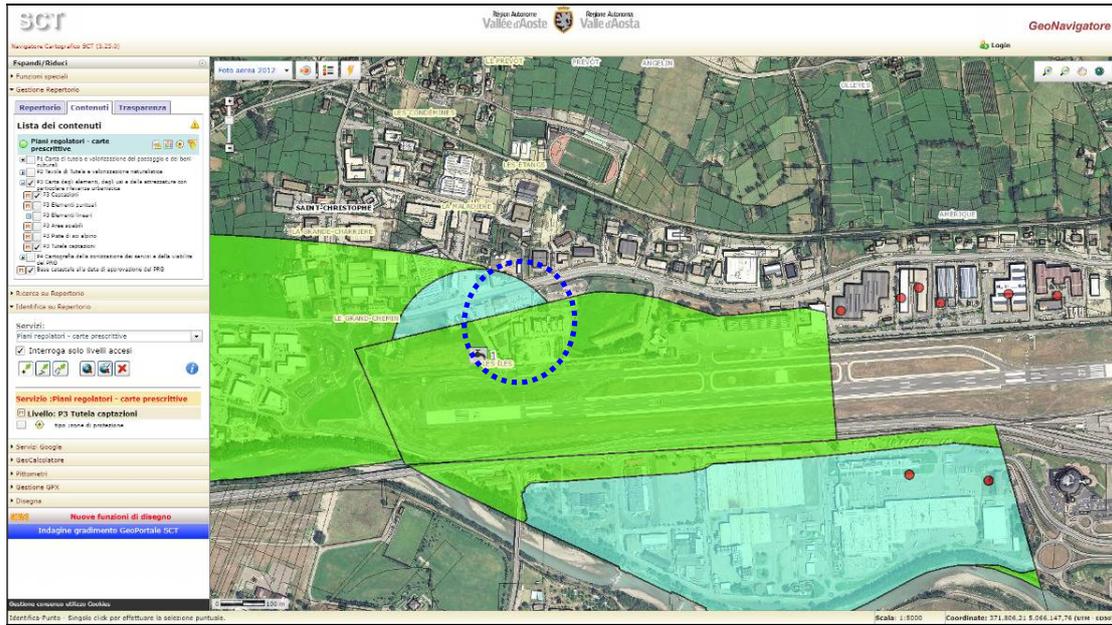
La Convenzione riveduta e corretta, allegata alla presente, riporta all'articolo 9 quanto previsto ai sensi dell'art. 63bis, comma 6 della Legge Regionale 11/1998. Si riporta qui di seguito per brevità, quanto indicato nella Convenzione all'art. 9 – “Ultimazione delle Opere di Urbanizzazione”:

Le opere di urbanizzazione definite negli elaborati del PUD, nonché tutte le lavorazioni necessarie al completamento delle opere, dovranno essere ultimate a totale carico del proponente o i suoi aventi causa in solido; la loro ultimazione ed il loro collaudo potranno essere effettuati per singoli lotti funzionali in fasi successive; vincolando comunque la fine lavori e la agibilità dei singoli costruendi fabbricati (ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01) che potranno pertanto essere utilizzati a seguito del Collaudo delle opere di Urbanizzazione da parte di Tecnico Incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri in capo al Proponente;

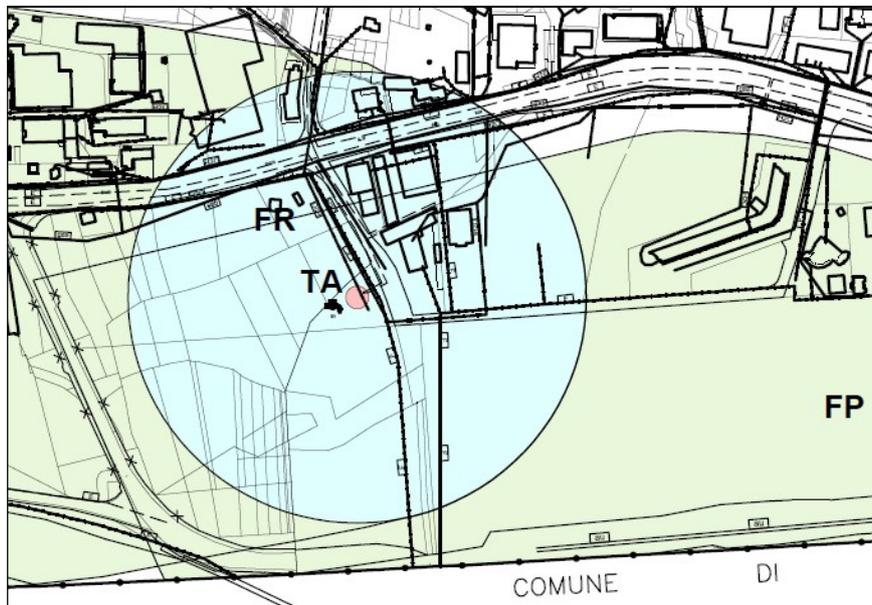
L'agibilità potrà pertanto riguardare l'intero intervento edilizio o parti del medesimo nel rispetto del comma 6, art.63bis (agibilità) della Legge Regionale n.11/1998 che si riporta integralmente di seguito: “L'agibilità può riguardare l'intero intervento edilizio, come individuato nel titolo abilitativo, o parti del medesimo intervento, nei seguenti casi: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le parti strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.”.

Per quanto riguarda il rispetto di cui alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006, si fa presente che, contrariamente a quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare, e come invece riportato nella tavola P3 del PRG, la zona da sottoporre a PUD ricade nella zona di protezione del pozzo esistente in località Les Iles. Si chiede, pertanto, di approfondire tale aspetto in relazione agli interventi previsti nel PUD, con particolare riferimento al distributore di carburante.

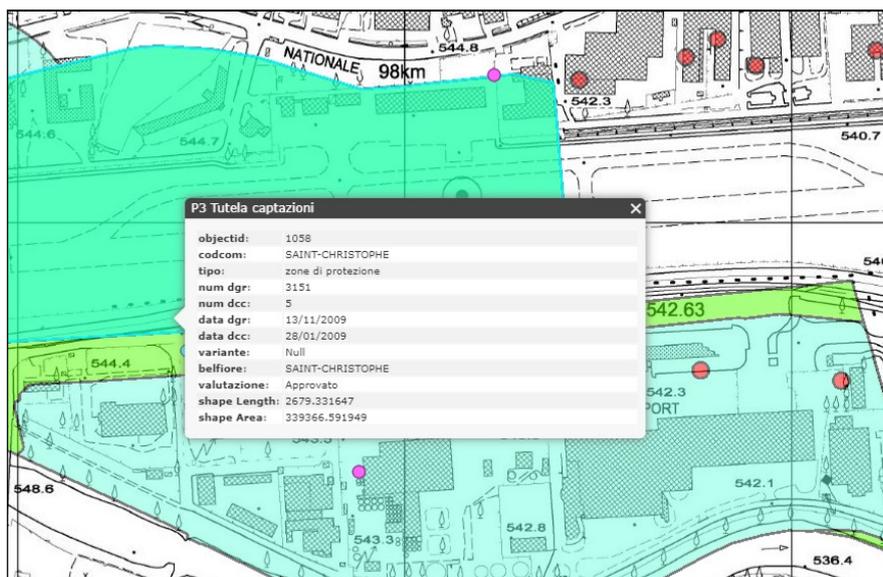
Consultando la cartografia regionale relativa alle carte prescrittive P3 dei Piani Regolatori Comunali si evince che l'areale rientra in parte tra le fasce di rispetto dei pozzi idropotabili. In particolare si tratta della “zona di protezione” dei pozzi idropotabili, mentre non rientra nel perimetro del pozzo comunale di Saint-Christophe.



Carta prescrittiva P3 – GeoNavigator – sito web RAVA



Carta prescrittiva P3 – Comune di Saint-Christophe



Particolare

Le NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PRG di Saint-Christophe prevedono che nelle zone di protezione delle risorse idriche di cui al comma 1 opera la disciplina di legge (D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, modificato dal D. Lgs.vo 152/2006 e s.m.i., lr6 aprile 1998, n. 11, art. 42, e Delibera del Consiglio regionale 28 luglio 1999, n. 792/XI, allegato B e Deliberazione del Consiglio regionale 28 luglio 1999, n. 792/XI, allegato B, cap. I, par. A, punto 4 189 art. 42, commi 1 e 2, della lr 11/98)

Art. 29 (Sorgenti, pozzi)

1. Nelle tavole P3 - Carta degli elementi, usi ed attrezzature con particolare rilevanza urbanistica sono indicate le captazioni di "acque per consumo umano" dei soggetti gestori dei servizi acquedottistici sia pubblici che privati e di chiunque fornisca acqua a terzi attraverso impianti idrici autonomi¹⁷⁹ e le relative zone di tutela assoluta, di rispetto e di protezione¹⁸⁰ ai sensi della legislazione in materia di tutela delle acque destinazione al consumo umano, distinguendo le sorgenti dai pozzi, nonché le relative opere di stoccaggio. Nella carta medesima sono indicate, altresì, le sorgenti o punti di emergenza delle "acque minerali naturali", "acque termali" e "acque di sorgente".
2. Le zone di tutela assoluta delle risorse idriche di cui al comma 1 e indicate nella carte di cui al medesimo comma devono essere adeguatamente protette e adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio¹⁸¹; l'accesso alle opere di presa e pozzi è consentito esclusivamente al personale addetto al fine di evitare eventuali incidenti. In proposito non sono ammesse deroghe.
3. Nelle zone di rispetto delle risorse idriche di cui al comma 1, opera la disciplina prevista dalla vigente legislazione¹⁸² ed in particolare operano le NAPTP art. 35, comma 9.
4. Non rilevante.
5. Si applicano le disposizioni finalizzate alla protezione da ogni pericolo di inquinamento o danneggiamento delle sorgenti o punti di emergenza delle "acque minerali naturali", "acque termali"

- e "acque di sorgente", elencati nell'autorizzazione regionale all'utilizzazione ¹⁸³.
6. Sono da sottoporre a specifica verifica per valutarne l'influenza sulle caratteristiche di qualità delle acque da destinare al consumo umano ai sensi della normativa in materia di risorse idriche¹⁸⁴, le strutture e le seguenti attività collocate entro le zone di rispetto:
 - a) fognature ed impianti di trattamento dei reflui;
 - b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - c) opere viarie, ferroviarie, funicolari terrestri ed in genere attrezzature di servizio;
 - d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 3.¹⁸⁵
 7. Le abitazioni esistenti, e le attività in atto nelle zone di rispetto, dovranno porre in opera tutte le cautele e gli accorgimenti opportuni per minimizzare il rischio di inquinamenti accidentali. ¹⁸⁶
 8. Nelle zone di rispetto delle risorse idriche di cui al comma 1, la nuova edificazione di infrastrutture e di edifici è ammessa previa verifica della loro compatibilità con le disposizioni di cui ai commi 2 e 3. La verifica di compatibilità è effettuata dal richiedente il titolo abilitativo e prodotta unitamente alla richiesta di concessione edilizia o alla dichiarazione di inizio attività.
 9. Nelle zone di protezione delle risorse idriche di cui al comma 1 opera la disciplina di legge ¹⁸⁷ ¹⁸⁸.
 10. Per le opere di stoccaggio interrato è stabilita una zona di tutela assoluta ai sensi di legge ¹⁸⁹ 11. Nella tavola P3 – *Elementi, usi e attrezzature con particolare rilevanza urbanistica* sono indicate le reti principali di adduzione dell'acquedotto comunale.

Il progetto, così come già riportato, prevedrà la totale raccolta delle acque bianche. Le acque verranno trattate con un impianto di prima pioggia (tipo NEUTRASzi 1000 B con separatore oli certificato UNI EN 858) e successivamente riutilizzate per l'irrigazione delle aree verdi.

Per quanto riguarda le condotte delle acque nere, è previsto l'incamiciamento in un doppio tubo per il totale controllo delle eventuali perdite.

Relativamente infine all'impianto di distribuzione carburanti previsto a Sud-Ovest del lotto (impianto EUROPAM), come previsto dalla normativa vigente sarà installato un impianto per il trattamento delle acque di piazzale meteoriche che, una volta trattate con un adeguato impianto di depurazione saranno convogliate nella fognatura comunale che corre lungo il fronte dell'impianto in corrispondenza dell'aiuola spartitraffico lungo la carreggiata stradale. Le strutture in progetto saranno progettate rispettando le normative in vigore, ed in special modo quelle relative alla sicurezza ed alla compatibilità ambientale del distributore di carburante. La profondità di interrimento dei serbatoi per lo stoccaggio del carburante sarà compatibile con i prevedibili carichi massimi sovrastanti e con le spinte e sottospinte del terreno e comunque tale da non dare luogo a sollecitazioni incompatibili con le caratteristiche meccaniche del serbatoio o del suo rivestimento. La generatrice inferiore del serbatoio sarà inoltre posta ad una quota che non intercetti il massimo livello della superficie di falda. Come descritto in relazione, la falda è posta a circa 2,0 metri dal piano di campagna attuale: il nuovo piano di calpestio del distributore sarà posto ad una quota di circa +1.0 dal piano attuale. Per ottemperare a quanto richiesto si dovrà fare quindi in modo che la generatrice inferiore del serbatoio raggiunga una profondità massima di circa 2,5 metri dal nuovo piano di campagna, tenendo pertanto un franco di 50 cm dalla massima quota di escursione della falda. Le profondità e le quote precise andranno valutate alla luce del rilievo topografico di dettaglio e delle nuove misure piezometriche che si andranno a realizzare.

Il serbatoio sarà a doppia parete e dotato di dispositivo di sovrapieno del liquido atto ad interrompere automaticamente il flusso dello stesso al raggiungimento di non più del 90% della capacità geometrica del serbatoio stesso.

I locali interrati terranno conto della presenza della falda e saranno realizzati con rivestimenti e impermeabilizzazioni idonee.

L'intervento prevede un piano di calpestio dei locali posto a + 1 metro rispetto all'attuale piano di campagna in modo da realizzare il piano interrato ad una quota massima di circa tre metri di profondità. In base alle verifiche effettuate, si è constatato che nel periodo autunnale, la falda risulta a - 2,80 / 3,00 metri circa rispetto al piano di campagna e pertanto, le opere saranno realizzate nei periodi autunnali - periodo in cui la falda risulta più bassa - in modo da non subire interferenze nelle fasi di cantiere.

Infine, si segnala che il RE prevede, al comma 5 dell'art. 26bis, che "La pavimentazione dei parcheggi esterni deve essere durevole anche se discontinua e tale da permettere la parziale crescita di un manto erboso". Si chiede, pertanto, di verificare il rispetto di tale norma in relazione alla pavimentazione prevista per gli spazi esterni da destinare a parcheggio previsti in progetto.

La pavimentazione dei parcheggi esterni sarà realizzata con pavimentazione bituminosa come da specifica interpretazione dell'articolo sopra citato da parte degli Uffici Amministrativi Comunali.

Tale condizione anche per evitare l'interferenza delle acque dei parcheggi con la falda presente .

Si allega la risposta scritta degli Uffici Tecnici Comunali

ARPA: Emissioni in aria "Fatte salve le prescrizioni relative alle emissioni in fase di cantiere che verranno formulate nelle successive fasi autorizzative, si richiede che il Proponente verifichi se l'implementazione del Piano urbanistico di dettaglio sia compatibile con il Piano regionale per il risanamento, il miglioramento e il mantenimento della qualità dell'aria vigente.

" Suolo e acque sotterranee "Si reputa che il progetto necessiti di approfondimenti ambientali (peraltro già previsti dai progettisti, sentiti per le vie brevi) in quanto nell'area immediatamente vicina a quella in esame alcuni anni fa erano state rinvenute criticità ed era stato aperto un procedimento per sito contaminato; inoltre sono previsti "interrati" (non è specificata la profondità) ma la falda in zona è prossima alla superficie (profondità di 2-3 m) per cui sono necessarie valutazioni specifiche."

In merito al risanamento, miglioramento e mantenimento della qualità dell'aria vigente, il progetto prevede l'inserimento di impianti fotovoltaici e sistemi a pompa di calore che NON prevedono nuove emissioni in aria di sostanze generate. L'intervento pertanto non creerà incompatibilità con il Piano Regionale per il risanamento, il miglioramento e il mantenimento della qualità dell'aria.

Senza dubbio la trasformazione dell'area dall'attuale condizione di spazio ricettivo, in area con servizi e commercio, porterà un mutamento della fruizione e dell'attrezzature di questa porzione di territorio. In termini di analisi dei potenziali impatti sull'atmosfera sono valide le considerazioni fatte nel rapporto preliminare, in cui si evidenzia che l'aumento tendenziale dei veicoli che potrebbe verificarsi sugli assi stradali di accesso all'area appare ininfluenza rispetto alla capacità di carico dell'assetto viario attuale, anche in previsione delle opere infrastrutturali che si realizzeranno da parte di ANAS e per la RI funzionalizzazione dell'Aeroporto.

Considerata l'attuale situazione della qualità dell'atmosfera nel Comune di Saint-Christophe e constatando il fatto che le principali pressioni sono ascrivibili al traffico veicolare di scorrimento lungo gli assi stradali adiacenti al sito e alla condizione tipica degli insediamenti urbani, si può ritenere che gli interventi previsti non alterino le condizioni rilevate, escludendo significativi impatti potenziali sulla componente analizzata.

La principale fonte d'impatto sulla qualità dell'aria potenzialmente esercitata dall'intervento è rappresentata dall'emissione di polveri derivante dal traffico motorizzato dovuto al trasporto dei materiali e degli operatori in fase di cantiere e dagli spostamenti degli ospiti in fase di esercizio.

Appaiono decisamente trascurabili gli apporti in atmosfera derivanti dalla messa in esercizio degli impianti di climatizzazione, essendo peraltro i medesimi, realizzati e forniti da fonti rinnovabili (Impianti fotovoltaici e pompe di calore)

Per quanto riguarda le problematiche ambientali relative a quanto emerso nell'area immediatamente vicina a quella in esame, come descritto in relazione si intende effettuare la valutazione dello stato del sottosuolo attraverso la realizzazione di diversi pozzetti esplorativi: per ogni pozzetto verrà prelevato un campione medio che verrà sottoposto ad analisi in ottemperanza a quanto previsto dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 giugno 2017, n. 120 (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164). Attualmente i pozzetti sono già stati eseguiti e dal punto visivo non si sono rilevate anomalie: nei nove pozzetti realizzati si sono rilevate le classiche successioni alluvionali: si è in attesa delle risultanze analitiche.



Per quanto riguarda la quota della falda, si segnala che verrà riattivato il pozzo presente nell'area in modo da poter monitorare mensilmente la quota della falda. In occasione della realizzazione dei pozzetti esplorativi si è potuto rilevare che la falda a ottobre 2019 è posta a circa -2.8 metri dal piano di campagna (dato relativo al pozzetto S7). I dati andranno valutati alla luce del rilievo topografico di dettaglio, delle nuove misure piezometriche che si andranno a realizzare e del progetto definitivo dell'opera.



La presente Relazione Inetgrativa è stata redatta anche per rispondere a quanto **segnalato dal Comune di Saint-Christophe nella “Comunicazione sull’Ammissibilità” dell’11 settembre 2019** ed a seguito dell’incontro tenutosi il giorno Martedì 17 settembre con lo Scrivente presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Inoltre, sono stati effettuati incontri congiunti con l'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico al fine di rispettare le prescrizioni delle NTA e per la redazione di una convenzione che ne condivida i contenuti (vedasi la nota 1 della tabella C2 dell'art.48);

E pertanto, i Documenti, le Relazioni, le Tavole Grafiche e la Convenzione sono state aggiornate e adeguate anche a quanto richiesto dal Comune di Siant-Christophe ed in particolare si è provveduto a:

- modificare le Tavole Grafiche indicate nella “Comunicazioe sull’Ammissibilità”;
- predisporre Computo aggiornato su base valori OMI;
- sono stati inclusi nel calcolo della superficie coperta le coperture ed i camminamenti con oggetto superiore a 1,30 mt.;
- aggiornare la Convenzione adeguandola a quanto richiesto puntualmente;
- aggiornare la Relazione Illustrativa in particolare in riferimento alla gestione delle acque superficiali e della presenza della falda sotterranea;
- effettuare Perizia Archeologica che viene allegata;

In merito alla eventuale presenza di ordigni bellici in sito, si fa presente che il sito è già stato interessato da edificazione – l'albergo attualmente presente - e pertanto è già stato oggetto di scavi e movimentazioni. Non solo, il terreno è interessato dalla presenza di sottoservizi, allacciamenti e fognature e pertanto, alla luce di quanto scritto, si ritiene che lo stesso non presenti particolari rischi in tal senso.

In ogni caso, richiamando la Legge 177 del 2012 che introduce nel D.Lgs. 81/08 precise azioni che il Committente e il CSP, devono mettere in campo, al fine di valutare sia la possibilità di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi, durante operazioni di scavo, sia il rischio di esplosione derivante dall’innescio accidentale di un ordigno bellico inesplosivo rinvenuto durante le attività di scavo, si rimanda – a seguito del rilascio del P. di C. e prima dell’inizio dei lavori– a quanto il Coordinatore della Sicurezza dovrà e se riterrà opportuno attuare così come richiamato dalla norma a partire dal 26 giugno 2016.

Tutta la documentazione aggiornata pertanto, risponde ai temi ed agli approfondimenti richiesti.

Distinti Saluti

Aosta, 11 novembre 2019

Firma

(arch. LAURENT Massimo)

ROUTE 26 S.R.L.

C.so Lancieri di Aosta n.c. 15/S

11100 Aosta (AO)

Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero iscrizione Registro Imprese Ufficio di Aosta: 01237940075

Capitale Sociale: Euro 50.000,00 i.v.

OGGETTO: Piano urbanistico di Dettaglio di iniziativa privata relativo alla sottozona Ce1 del Piano regolatore Comunale – corpo di fabbrica “A” – vendita prodotti alimentari italiani e locali. ALLEGATO A1.

La scrivente in relazione a quanto in oggetto e, più specificamente, riguardo all’Art. 4 “destinazioni d’uso” della convenzione per la parte rubricata Fabbricato “A” ed in ordine al “documento attestante i prodotti alimentari e locali commercializzati e/o che saranno oggetto di vendita”

DICHIARA

✚ Che nel sopraccitato corpo di fabbrica “A” sarà allocato idoneo spazio espositivo destinato, in via esclusiva, alla vendita di prodotti tipici locali oltre all’80% di prodotti italiani.

Cogliamo l’occasione per porgerLe cordiali Saluti.

Aosta, venerdì 8 novembre 2019

Route 26 S.r.l.
(l’Amministratore unico)
Luigi MONTELEONE



ROUTE 26 s.r.l.
Corso Lancieri di Aosta, 15/S
11100 AOSTA (Ao)
C.F. e P.IVA 01237940075

ROUTE 26 S.R.L.

C.so Lancieri di Aosta n.c. 15/S

11100 Aosta (AO)

Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero iscrizione Registro Imprese Ufficio di Aosta: 01237940075

Capitale Sociale: Euro 50.000,00 i.v.

OGGETTO: Piano urbanistico di Dettaglio di iniziativa privata relativo alla sottozona Ce1 del Piano regolatore Comunale – corpo di fabbrica “C” – vendita prodotti alimentari italiani e locali. ALLEGATO A2.

La scrivente in relazione a quanto in oggetto e, più specificamente, riguardo all’Art. 4 “destinazioni d’uso” della convenzione per la parte rubricata Fabbricato “C” ed in ordine al “*documento attestante i prodotti alimentari e locali commercializzati e/o che saranno oggetto di vendita*”

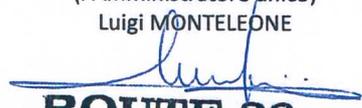
DICHIARA

- ✚ Che nel sopraccitato corpo di fabbrica “C” sarà allocato idoneo spazio espositivo destinato, in via esclusiva, alla vendita di prodotti italiani e locali in ordine ai quali, di seguito, forniamo sintetico elenco:
- ❖ **Per quanto attiene ai prodotti italiani:** Parmigiano reggiano e grana padano; Prosciutto crudo di Parma e prosciutto crudo San Daniele; Gorgonzola DOP; Pelati salsati, pomodorini ciliegino e pomodori soleggiati; Pasta secca trafilata bronzo; Capperi di Pantelleria; Olive taggiasche; Speck Trentino-Alto-Adige; Bresaola della Valtellina; Selezione di pecorini (Romano DOP, Sardo DOP); Pistacchi e nocchie di Bronte; Vini di primarie cantine italiane (esclusivamente DOC e/o DOCG);
- ❖ **Per quanto attiene ai prodotti locali (ove possibile a km. 0):** Fontina DOP e Fontina d’alpeggio DOP; Prodotti a base di fontina prodotti in Valle d’Aosta (i.e. : fonduta); Selezione di formaggi valdostani (Bleu d’Aoste, Tomme de Gressoney, Tomme de laiterie selon les différents procès d’affinage); Prosciutto crudo Saint Marcel e e Jambon de Bosses DOP; Lardo di Arnad; Farina di Mais di Morgex; Patate Safier – Walser Kartoffeln; Saouseusse et Boudin; Brossa fresca; Castagne al miele; Prodotti di pasticceria valdostana (tegole, baci di Nus, Mecoulin di Cogne); Mele e pere della Valle d’Aosta (Renette, Red delicious, Red starking, jonagold e Martin sec); Pane di segale (Pan ner); Vini di primarie cantine valdostane (esclusivamente DOC e/o DOCG); Liquori, amari e grappe di primarie distillerie valdostane.

Cogliamo l’occasione per porgerLe cordiali Saluti.

Aosta, venerdì 8 novembre 2019

Route 26 S.r.l.
(l’Amministratore unico)
Luigi MONTELEONE


ROUTE 26 s.r.l.
Corso Lancieri di Aosta, 15/S
11100 AOSTA (Ao)
C.F. e P.IVA 01237940075