



architettura & ingegneria
Via Esperanto, 1/a - 11100 Aosta
email : ing.pallu@libero.it



arch. luca pallu
arch. domenico catrambone
geom. ruggero meneghetti

**Piano Urbanistico di Dettaglio di
iniziativa privata su di un'area nel
Quartiere Dora - Variante al PUD
vigente, in variante al PRGC vigente**

**COMMITTENZA :
AUGUSTA INVESTIMENTI Srl**

SCALA:

TAVOLA: **U 000**

DATA: ottobre 2024

Aggiornamento:
marzo 2026

**RAPPORTO
PRELIMINARE**

**UBICAZIONE :
Via Lavoratori Vittime del Col du Mont
Via Amato Berthet
11100 - AOSTA**

= COMUNE DI AOSTA =

= PUD SOTTOZONA CA08 =

proprietà

AUGUSTA INVESTIMENTI S.R.L. – EDILTRE S.R.L.

oggetto

“Piano Urbanistico di Dettaglio di iniziativa privata
su di un’area ubicata al Quartiere Dora in Via
Lavoratori Vittime del Col du Mont e Via Amato
Berthet - Variante al PUD vigente”

RAPPORTO PRELIMINARE

Sommario

1.	<i>Premessa</i>	3
2.	<i>Gli elementi di valutazione ambientale pertinenti la variante in oggetto.....</i>	4
3.	<i>Aspetti specifici relativi alla sostenibilità nell'ambito del quartiere "Dora"</i>	5
4.	<i>Valutazione dei possibili impatti ambientali.....</i>	5
5.	<i>Effetti della variante sulle componenti ambientali.....</i>	5
6.	<i>Parere di assoggettabilità a VAS.....</i>	9

1. Premessa

Il presente rapporto preliminare ha per oggetto la variante relativa all'area ubicata nel "Quartiere Dora" in Via Lavoratori Vittime del Col du Mont e Via Amato Berthet.

La variante in parola è volta ad una modifica significativa delle previsioni urbanistiche già autorizzate andando a modificare integralmente la tipologia edilizia e di destinazione nella porzione dell'area ex Ediltre e parzialmente quella dell'area ex Struttura VdA.

Essa, infatti, prevede il cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici previsti.

La destinazione già autorizzata in gran parte residenziale e, in più piccola parte, terziario- direzionale viene variata in una destinazione quasi totalmente commerciale per la vendita al dettaglio e, in più piccola parte, in una destinazione terziaria (studi professionali, attività di prestazione di servizi amministrativi, di intermediazione, di ricerca, ecc.).

In conseguenza di tale variante di destinazione d'uso, anche la morfologia degli edifici previsti viene significativamente modificata.

Agli edifici residenziali multipiano (fino a 6 piani fuori terra con altezza fino a 19,80 metri e 3 piani interrati con profondità pari a 8,80 metri) che costituivano la prevalente caratteristica morfologica dell'insediamento previsto dal PUD approvato, si contrappone un nuovo assetto progettuale, fondato su edifici molto più bassi, dotati di uno o due piani fuori terra, maggiormente estesi planimetricamente, e soltanto un piano seminterrato, al di sotto del fabbricato di maggiori dimensioni (nessun piano interrato al servizio dell'edificio più piccolo).

Il nuovo assetto planivolumetrico proposto risulta quindi generalmente molto meno intensivo sia fuori che entro terra.

Inoltre ai fini della sostenibilità ambientale la proposta di variante prende atto di un minor indice di edificabilità dell'area eliminando così una "vecchia" previsione urbanistica" risalente agli anni di inizio secolo.

La variante prevede quindi un mutamento della zonizzazione strutturale del PUD per l'area in oggetto, elidendo l'attuale destinazione in favore di una disciplina caratteristica di area extraurbana in base alle oggettive differenze di assetto vegetazionale esistenti.

A motivazione della variante concorrono altresì le indagini, le analisi e le valutazioni sviluppate da parte dei Proponenti oltre a tutti gli approfondimenti effettuati in seguito alla fase stessa di consultazione per la VAS ed in particolare sulla base di quanto indicato negli incontri con le Amministrazioni Regionali e Comunali

Non si può quindi in questa sede che riprendere gli elementi analitici e valutativi di tali incontri per ogni elemento pertinente la variante in oggetto e le sue interrelazioni sistemiche con il territorio comunale integrando pur tuttavia tale documentazione con ulteriori elementi di approfondimento.

2. Gli elementi di valutazione ambientale pertinenti la variante in oggetto

La presente variante persegue la riduzione dell'impatto paesaggistico e l'abbandono, del modello di espansione residenziale verso una zona semi industriale che aveva caratterizzato la precedente fase pianificatoria dagli esiti fortemente dissipativi in termini di suolo, di territorio e di paesaggio.

Con la motivazione di eliminare lo spreco di ulteriori risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche è stata infatti presentata nell'ambito della proposta l'elaborazione del "confine della città", inteso come linea di sostenibilità da non superare per evitare ulteriori sprechi.

La variante ha per obiettivo la completa eliminazione delle previsioni edificatorie del precedente PUD, riconducendone le aree ad una disciplina di tipo extraurbano nei quali peraltro viene eliminata la possibilità di edificare nuove residenze.

Di fatto, dunque, riferiti al caso in esame, la presente variante adotta un'opzione zero di fronte ad una proposta (ci riferiamo al PUD di iniziativa privata presentato dalla società Ediltre) che intenderebbe costituire aggiornamento al PUD vigente nel quale viene proposta una riduzione dell'originaria potenzialità edificatoria.

È del tutto evidente quindi che gli impatti implicati dalla presente proposta di variante al PUD sono nulli.

La variante in oggetto rende operanti gli effetti della “linea di confine della città”, eliminando una previsione di espansione del tutto insostenibile in base alle più generali e sistematiche ragioni.

3. Aspetti specifici relativi alla sostenibilità nell’ambito del quartiere “Dora”

Sotto il profilo della sostenibilità ambientale si ritiene che la presente Variante non introduca alcun elemento di criticità per la salvaguardia dell'ambiente e degli abitanti del quartiere, non riscontrando di fatto, modifiche tali da incidere significativamente sui livelli di qualità ambientale.

La Variante non interessa aree o beni tutelati da disposizioni legislative vigenti e in particolare, l'area non interferisce e non riguarda siti archeologici.

4. Valutazione dei possibili impatti ambientali

È possibile affermare che non sussistono impatti ambientali negativi, conseguenti alle previsioni della Variante del PUD in oggetto.

Pertanto, è ragionevole affermare che la stessa non implica ulteriori impatti negativi rispetto allo strumento urbanistico attualmente in vigore e in particolare:

- ✓ la Variante non apporta e tantomeno introduce elementi di rischio e carattere rilevante per la salute umana o per l’ambiente.
- ✓ la Variante non incide sulle caratteristiche naturali e del patrimonio culturale.
- ✓ la Variante si applica al territorio comunale e non introduce fattori in grado di alterare il sistema ecologico e la biodiversità, o fattori che possono incidere negativamente sull'habitat, né prevede azioni in grado di produrre inquinamento e disturbi ambientali che possano interferire con queste aree di interesse collettivo.

5. Effetti della variante sulle componenti ambientali

Quanto di seguito proposto ha rappresentato la fase preliminare necessaria per poter esprimere un giudizio relativamente alla possibilità di assoggettare la Variante a procedura di VAS.

La valutazione degli effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'approvazione di un Piano rappresenta un momento molto importante in quanto consente di determinare elementi di criticità e di potenzialità attraverso i quali adottare misure correttive e/o azioni di mitigazione.

La valutazione in tal senso ha il compito di determinare i "possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori".

La settorialità della variante e le caratteristiche dell'area interessata porta a circoscrivere le valutazioni che seguono, rispetto a determinate componenti e fattori ambientali.

Al fine di evidenziare la portata degli effetti ambientali che la variante può produrre rispetto agli obiettivi ambientali si effettua di seguito un'analisi come indicati nell'Allegato C della legge regionale 12/2009 che ha lo scopo di analizzare le componenti ambientali, potenzialmente interessate dall'attuazione della variante in oggetto, individuando quelle maggiormente interessate, prevedendone gli effetti e predisponendo opportune eventuali misure di mitigazione in base alle informazioni progettuali disponibili in questa fase.

SUOLO	
La Variante comporta lavori di scavo, di movimenti di terra, di riporto e di riempimento che potrebbero avere conseguenze dannose?	NO
La Variante potrebbe innescare/incrementare processi erosivi, rischi di frane, rischi legati a alluvioni?	NO
Le caratteristiche geologiche dell'area comportano problemi in rapporto alla Variante?	NO
I caratteri d'insieme e la topografia locale possono dare luogo ad interazioni con le attività di progetto?	NO

ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERANEE	
Il progetto della Variante potrebbe modificare le condizioni di drenaggio e il regime di scorrimento delle acque superficiali nell'area in questione?	NO
L'iniziativa potrebbe comportare altri cambiamenti nelle caratteristiche idrologiche dell'area?	NO
Il progetto della Variante potrebbe inquinare le risorse idriche superficiali?	NO

L'iniziativa potrebbe interessare le acque di falda/modificarne il flusso?	NO
Il progetto potrebbe inquinare le acque di falda?	NO
Possono esistere altre incompatibilità tra il progetto e le caratteristiche idrologiche ed idrogeologiche?	NO
Sono prevedibili effetti significativi sugli utilizzi delle risorse idriche?	NO
Le caratteristiche idrografiche dell'area sono tali da condizionare la localizzazione o le caratteristiche progettuali del l'iniziativa?	NO

ARIA E CLIMA	
Il progetto della Variante può comportare l'inquinamento dell'aria o modificare il livello di inquinamento esistente e a che livello (loc./ad ampia scala)?	NO Il progetto prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico che in 20 anni comporterà un risparmio di CO2 in atmosfera
L'emissione di sostanze inquinanti nell'atmosfera potrebbe costituire una minaccia per la salute umana, i raccolti, la fauna, ...?	NO
Sono ipotizzabili effetti sinergici con altri inquinanti già presenti nell'atmosfera?	NO
Il progetto è condizionato da livelli di inquinamento esistente?	NO
Esistono fattori climatici caratteristici dell'area in questione (particolari inversioni termiche, regime dei venti) che potrebbero influire sui fenomeni di inquinamento come, ad esempio, trasporto diluizione degli inquinanti atmosferici?	NO
Esistono fattori climatici caratteristici dell'area in questione che potrebbero condizionare/creare ostacoli alla realizzazione dell'iniziativa?	NO
Il progetto può provocare modifiche indesiderate al microclima locale?	NO
Il progetto produrrà polveri tali da costituire con la loro ricaduta un problema per la comunità locale?	NO
Sono previsti odori sgradevoli?	NO
Il progetto altererà il livello di rumorosità di fondo?	NO

UTILIZZAZIONE DEL SUOLO E CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO	
L'iniziativa è compatibile con le scelte pianificatorie e programmatiche in atto o previste?	SI
Quali sono i rapporti con gli utilizzi attuali e previsti nelle aree circostanti, come, ad esempio, usi agro-forestali, tempo libero, ecc.?	La variante si colloca in un ambito prettamente residenziale
L'iniziativa è tale da modificare/alterare il valore paesaggistico dell'area?	NO Peraltro, il progetto prevede elementi di rivestimento e di mitigazione

	dell'impianto previsto
Le dimensioni dell'iniziativa sono compatibili con i caratteri paesaggistici della zona?	SI
Sono presenti aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004, nonché aree e zone di importanza archeologica e storica?	NO
È stato studiato un progetto per il ripristino ambientale dell'area?	SI

AMBIENTE NATURALE ED ECOSISTEMI	
Le attività di progetto possono determinare danni a specie di interesse, diminuzione della diversità ecologica, perturbazioni o modifiche nella struttura degli habitat?	NO
L'iniziativa è compatibile con gli habitat interessati?	SI
Quali misure particolari devono essere prese per proteggere gli habitat?	Verranno seguite le prescrizioni date in fase di screening per la non assoggettabilità alla VIA
Esistono minacce ad habitat di importanza locale, regionale o nazionale?	NO
Il progetto aumenterà la criticità negli ecosistemi presenti?	NO

ATTIVITA' ANTROPICA E SISTEMA OCCUPAZIONALE	
Quali effetti avrà l'iniziativa sulla struttura economica del territorio interessato?	Aumenterà i benefici dovuti alla produzione di energia da fonti rinnovabili
Il progetto provocherà danni/perdita di valore a beni materiali?	NO
Si modificerebbe il tasso di incremento della popolazione nell'area qualora l'iniziativa fosse realizzata?	NO
L'iniziativa potrebbe influire sul movimento turistico?	NO

SISTEMA DEI TRASPORTI	
L'iniziativa potrebbe produrre un incremento dei volumi di traffico nel territorio considerato?	NO
Quali saranno gli effetti sulla viabilità stradale?	NESSUNO
I livelli di servizio della viabilità (flussi/capacità di rete) sono adeguati?	SI
Il funzionamento del sistema è efficiente?	SI
Esistono modalità alternative di trasporto migliori?	NO
L'ambiente in prossimità delle strade potrebbe subire effetti dannosi?	NO

L'iniziativa potrebbe richiedere la realizzazione di collegamenti stradali aggiuntivi o diversi a quelli previsti nei piani o programmi esistenti?	NO
--	-----------

SERVIZI	
Il progetto sarà dipendente dai sistemi pubblici di approvvigionamento idrico?	NO
L'iniziativa comporterà una domanda aggiuntiva di energia elettrica che porterà a superare i livelli di fornitura programmati per il territorio considerato?	NO
Nel caso di una sospensione prolungata dell'erogazione dell'energia, potrebbero verificarsi danni alle unità di produzione, pericoli per la comunità locale o inquinamenti?	NO
Il progetto influisce sull'efficienza e sulle prestazioni del sistema fognario?	NO
Il progetto potrebbe indurre fabbisogni non programmati di servizi?	NO
Quali effetti può avere il progetto sulla domanda di servizi di emergenza?	NESSUNO
Le strutture ed i servizi esistenti locali (servizi propri di emergenza) sono in grado di affrontare le conseguenze di eventuali incidenti?	SI

RISCHI E INCIDENTI	
L'iniziativa introduce fattori di rischio per il pubblico?	NO
Quali incidenti potrebbero verificarsi a seguito della realizzazione dell'iniziativa?	NESSUNO
L'iniziativa proposta aumenta in maniera significativa il fattore di rischio collegato a quelle già esistenti?	NO

6. Parere di assoggettabilità a VAS

Alla luce delle analisi condotte , delle considerazioni sviluppate e riflessioni emerse nelle relazioni e negli effetti riportati conformemente ai requisiti per la determinazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente , in considerazione dell'assenza di impatti negativi potenziali nella variante proposta, che elimina un ragguardevole carico urbanistico gravante sull'area ed anzi riconduce nell'ambito delle normative di salvaguardia il territorio interessato, si ritiene con sufficiente ragione scientifica possibile l'esclusione della variante da un più ampio processo di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" in quanto la stessa non determina effetti significativi sull'ambiente.