

RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Piano di Lottizzazione del Comparto "C4/D"

1. Premessa

Il presente Rapporto Preliminare è redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. al fine di verificare la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica il Piano di Lottizzazione relativo al comparto "C4/D" (zona residenziale turistica di Montebello, secondo il vigente strumento urbanistico) ubicato nel Comune di Montenero di Bisaccia in località Montebello.

Il fine della valutazione è quella di preservare la salute umana, la salubrità dell'ambiente, la capacità di riproduzione degli ecosistemi e la qualità della vita. Con la VAS si valutano gli impatti diretti e indiretti del progetto sui seguenti fattori (art. 4 D.Lgs. 4/2008):

- *l'uomo, la fauna e la flora;*
- *il suolo, l'acqua, l'aria e il clima;*
- *i beni materiali ed il patrimonio culturale;*
- *l'interazione dei fattori sopraindicati.*

integrati ai sensi del D.Lgs. n. 104/2017 e s.m.i. con i seguenti fattori:

- *popolazione e salute umana;*
- *biodiversità, con particolare attenzione alle specie e agli habitat protetti in virtù della direttiva 92/43/CEE e della direttiva 2009/147/CE;*
- *territorio, suolo, acqua, aria e clima;*
- *beni materiali, patrimonio culturale, paesaggio;*
- *interazione tra i fattori sopra elencati.*

La VAS, quindi, si svolge contestualmente al processo di elaborazione del progetto di modo che i processi di valutazione possano essere condotti in fase di formulazione degli obiettivi e dei contenuti del progetto.

2. Riferimenti normativi

- Direttiva 2001/42/CE;
- D.Lgs. 152/2006 modificato dal D.Lgs. n. 4 del 16.01.2008 (art. 6, comma 3) e s.m.i.;
- Normativa regionale in materia di VAS L.R. n.26 Molise;
- Strumenti urbanistici comunali vigenti.

3. Descrizione del Piano

3.1 Localizzazione

Catastralmente i terreni oggetto del rapporto Preliminare si individuano nel Foglio n.7 del comune di Montenero di Bisaccia Mappali nn.1169, 1446, 1447, 1448, 1450, 1452, e 1431, e presentano una superficie complessiva di mq. 5.560,00 circa di proprietà dei signori Casolino Gianni e Travaglini Maria. L'area di progetto si trova a circa 10 Km dal centro storico di Montenero, in un'area collinare a ridosso della fascia costiera, denominata contrada Montebello, ad un'altitudine di circa 40 mt. sul livello del mare.

3.2 Stato attuale dei luoghi

Il contesto è caratterizzato da un'ampia prevalenza di sistemi costituiti da case sparse con caratteristiche architettoniche ordinarie di massimo due piani. La forma planimetrica del lotto residuo è regolare e si presenta con una leggera pendenza sul versante sud-est. Il lotto attualmente è caratterizzato dalla presenza di seminativo (uso cerealicolo-orticolo- foraggeri) e ingloba al suo interno un fabbricato residenziale in prossimità della strada comunale. La forma planimetrica del lotto oggetto di intervento è abbastanza regolare, con dimensioni di 128,00 mt x 43,45 mt., la rende facilmente disposta all'edificazione.

3.3 Previsioni progettuali

L'intervento proposto è finalizzato alla realizzazione di due unità abitative all'interno di un comparto edificabile composto da due lotti definiti dal vigente PRG. In ogni lotto sarà realizzato una singola unità abitativa. La superficie territoriale del comparto C4/d risulta essere di mq. 5.560,00 circa come è possibile verificare dagli elaborati grafici (vedi

Tav.1).

La superficie fondiaria è determinata mediante scomputo, dalla superficie territoriale, delle quote relative alla viabilità e delle superfici definite dai parametri di cui all'art. 3 della legge n. 1444/1968; essa ammonta a 4.851,20 mq ed è comprensiva del lotto già edificato (lotto C). La superficie fondiaria residua (con il lotto C detratto) di circa 3.151,20 mq. viene pertanto suddivisa in due lotti, denominati A e B, di rispettivi 1.650 mq e 1.500 mq. circa.

Indice di fabbricazione = mc 1.575,60 / mq 3.151,20 = 0,50 mc/mq

Lotto "A"

Superficie coperta massima del 10%: mq. 1.650,00 x 0,10= 165,00 mq.

Indice fondiario lotto "A" 0,5 mc./mq: mq. 1.650,00 x 0,50= 825,00 mc.

Volume progetto lotto "A" altezza 4,00 mt.: mq. 165 x 4,00= 660,00 mc.

660,00 mc. < 825,00 mc. (indice fondiario ammissibile 0,5 mc./mq)

Superficie parcheggi (legge n.122/89): 800,00 x 0,10 = 66,00 mq.

Lotto "B"

Superficie coperta massima del 10%: mq. 1.500 x 0,10= 150,00 mq.

Indice fondiario lotto "A" 0,5 mc./mq: mq. 1.500 x 0,50= 750,00 mc.

Volume progetto lotto "A" altezza 4,00 mt.: mq. 150 x 4,00= 600,00 mc.

600,00 mc. < 750,00 mc. (indice fondiario ammissibile 0,5 mc./mq)

Superficie parcheggi (legge n.122/89): 600,00 x 0,10 = 60,00 mq.

VERIFICA PARAMETRI (lotti "A" e "B")

1.260,00 mc. < 1.575,60 mc. (volume max)

350,00 mq. = 350,00 mq. (superficie coperta max)

Distanza dai confini: 8,00 mt. (verificato)

Distanza fabbricati: 16,00 mt. (verificato)

Distanza dalle strade: 10,00 mt. (verificato)

La viabilità di progetto sarà costituita da un'unica strada di accesso, che si raccorda con la viabilità comunale esistente denominata via Mezzana. La sede viaria principale ricalca il tracciato esistente ed è prevista con una carreggiata di 5,50mt. La strada sarà ampliata dagli attuali 3,50 mt. a 5,50 mt. in conformità al vigente PRG, ed interesserà anche il comparto adiacente; tale intervento interesserà l'intero tratto per una lunghezza di 128,00 mt..

La sede viaria sarà inoltre completata, sul lato adiacente alla lottizzazione, con la realizzazione dei parcheggi pubblici, così come gli altri standard previsti dal D.M. 1444/1968 per una profondità di 2,80 mt su tutta la lunghezza del comparto.

Le opere di urbanizzazione primaria, comprendono la realizzazione della viabilità (precedentemente descritta), della rete di alimentazione idrica, della rete di smaltimento acque bianche e fognaria, della rete di distribuzione dell'energia elettrica e della predisposizione rete dati.

Per la realizzazione della rete idrica si prevede il collegamento con la rete esistente posta nell'incrocio della via comunale denominata Mezzana. La rete fognaria delle acque nere sarà realizzata con una tubazione in polietilene ad alta densità coestruso a doppia parete. Tutti i tracciati delle reti precedentemente descritti seguiranno l'andamento naturale del terreno e si raccorderanno all'interno di un pozzo del tipo imhoff o a tenuta stagna.

La sede stradale sarà utilizzata anche per il passaggio dei cavidotti interrati della rete elettrica e di quella telefonica. Tutte le nuove reti saranno dotate di pozzetti di ispezione e in corrispondenza dell'ingresso ad ogni singolo lotto sarà predisposto relativa nicchia di connessione con contatore.

4. Rapporto con la pianificazione sovraordinata

Verifica della coerenza con:

- Piano Paesaggistico Regionale;
- PTCP/PTM;
- PAI;

5. Analisi dei criteri dell'Allegato I al D.Lgs. 152/2006

5.1 Caratteristiche del Piano

Il Piano in esame costituisce attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente e riguarda un comparto già destinato all'edificazione residenziale. L'intervento non comporta varianti alle destinazioni urbanistiche né incrementi significativi del carico insediativo rispetto a quanto già previsto dalla pianificazione comunale. Inoltre, la limitata estensione dell'area e la realizzazione di due sole unità abitative determinano una ridotta incidenza sul territorio e sulle matrici ambientali.

5.2 Influenza su altri piani e programmi

Le previsioni del Piano risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale vigenti e non determinano effetti tali da influenzare o modificare altri piani e programmi. L'intervento si configura come attuazione di previsioni urbanistiche già consolidate e non produce interferenze con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata.

5.3 Rilevanza per l'integrazione delle considerazioni ambientali

L'intervento prevede il mantenimento di superfici permeabili, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e la realizzazione di edifici conformi alle vigenti normative in materia di efficienza energetica. Tali elementi consentono di perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di contenimento dei consumi di risorse naturali.

5.4 Problemi ambientali pertinenti al Piano

Dall'analisi del quadro ambientale e dei vincoli territoriali non emergono particolari problematiche ambientali suscettibili di essere aggravate dall'attuazione del Piano. Gli effetti previsti risultano limitati alla fase di cantiere e non determinano alterazioni permanenti delle componenti ambientali.

5.5 Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti

L'area oggetto di intervento non ricade all'interno di siti appartenenti alla Rete Natura 2000, aree naturali protette o altri ambiti caratterizzati da particolare sensibilità ambientale. Pertanto non si prevedono effetti significativi su habitat, specie tutelate o valori naturalistici di pregio.

Dall'applicazione dei criteri di cui all'Allegato I della Parte II del D.Lgs. 152/2006 emerge che il Piano di Lottizzazione presenta caratteristiche dimensionali e funzionali tali da non determinare impatti ambientali significativi. Gli effetti attesi risultano limitati, localizzati e pienamente compatibili con il contesto territoriale di riferimento. Non si rilevano pertanto elementi tali da giustificare l'assoggettamento del Piano alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

6. Analisi delle componenti ambientali

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è inserita in un contesto già destinato all'edificazione dagli strumenti urbanistici vigenti e non presenta particolari elementi di sensibilità ambientale tali da determinare criticità derivanti dall'attuazione delle previsioni progettuali.

Con riferimento alla componente suolo e sottosuolo, l'intervento comporta una trasformazione limitata e circoscritta, riconducibile alla realizzazione di due edifici turistico - residenziali e delle relative opere di urbanizzazione. Il consumo di suolo risulta contenuto e coerente con le previsioni urbanistiche già assentite, senza determinare alterazioni significative delle caratteristiche geomorfologiche dell'area.

Per quanto riguarda la componente idrica, non si prevedono effetti negativi sulle acque superficiali o sotterranee. Le acque reflue saranno gestite secondo le modalità previste dalla normativa vigente, mentre le acque meteoriche saranno opportunamente regimentate al fine di evitare fenomeni di ristagno o incremento del rischio idraulico.

Relativamente alla qualità dell'aria, gli impatti attesi risultano trascurabili in considerazione della modesta entità dell'intervento e del limitato incremento del traffico. Eventuali emissioni temporanee durante la fase di cantiere saranno contenute mediante l'adozione delle normali misure di buona pratica esecutiva.

Anche sotto il profilo acustico non si prevedono incrementi significativi dei livelli di rumore rispetto alla situazione attuale. Le attività di cantiere avranno carattere temporaneo e limitato nel tempo, mentre la successiva destinazione residenziale risulta pienamente compatibile con il contesto territoriale circostante.

Per quanto concerne la flora, la fauna e la biodiversità, l'intervento non interessa aree naturali protette, siti della Rete Natura 2000 o habitat di particolare pregio ecologico. La trasformazione prevista interessa un ambito urbanizzabile e non determina interferenze significative con ecosistemi o corridoi ecologici presenti sul territorio.

Sotto l'aspetto paesaggistico, le nuove edificazioni si inseriscono in un contesto già caratterizzato dalla presenza di insediamenti antropici e risultano coerenti con le destinazioni urbanistiche previste. Le sistemazioni a verde e le opere di mitigazione previste contribuiranno a garantire un adeguato inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio locale.

Non si rilevano inoltre interferenze con beni storico-culturali, emergenze architettoniche o elementi del patrimonio archeologico noti. Qualora durante l'esecuzione dei lavori dovessero emergere rinvenimenti di interesse archeologico, saranno applicate le procedure previste dalla normativa vigente.

Con riferimento alla salute umana e alla qualità della vita della popolazione residente, l'intervento non introduce fattori di pressione ambientale significativi né attività potenzialmente inquinanti, risultando pertanto compatibile con le caratteristiche del contesto insediativo di riferimento.

7. Misure di mitigazione

Considerata la limitata entità dell'intervento, consistente nella realizzazione di due edifici residenziali all'interno di un comparto già destinato all'edificazione dagli strumenti

urbanistici vigenti, non si prevedono impatti ambientali significativi tali da richiedere specifiche opere di compensazione. Tuttavia, al fine di minimizzare gli effetti connessi alla trasformazione dell'area, saranno adottate una serie di misure orientate alla sostenibilità ambientale dell'intervento.

Particolare attenzione sarà posta al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo mediante il mantenimento di adeguate superfici permeabili all'interno dei lotti e l'eventuale impiego di pavimentazioni drenanti nelle aree esterne di pertinenza. Tale soluzione consentirà di favorire l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche e di ridurre il deflusso superficiale.

La gestione delle acque piovane sarà effettuata nel rispetto delle disposizioni degli enti competenti e delle normative vigenti, privilegiando, ove tecnicamente possibile, sistemi che favoriscano il naturale assorbimento nel terreno e il riutilizzo delle acque per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

Sotto il profilo paesaggistico, il progetto prevede la sistemazione delle aree scoperte mediante la realizzazione di spazi verdi e l'impiego di essenze vegetali compatibili con il contesto locale, contribuendo così a un migliore inserimento delle nuove costruzioni nell'ambiente circostante e alla mitigazione degli effetti percettivi derivanti dalla trasformazione urbanistica.

Gli edifici saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica e contenimento dei consumi, mediante l'impiego di soluzioni costruttive e impiantistiche ad alte prestazioni, favorendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e la riduzione delle emissioni climalteranti.

Durante la fase di cantiere saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare gli impatti temporanei sull'ambiente circostante, con particolare riferimento al contenimento delle emissioni di polveri, alla riduzione delle emissioni acustiche e alla corretta gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti prodotti dalle attività edilizie.

8. Conclusioni

Dalle analisi effettuate emerge che il Piano di Lottizzazione oggetto della seguente valutazione preliminare:

- è conforme allo strumento urbanistico vigente;
- non interessa aree di particolare sensibilità ambientale;
- non determina impatti ambientali significativi, cumulativi o irreversibili;
- non comporta effetti negativi rilevanti sulle componenti ambientali considerate.

Inoltre, le misure previste sono sufficienti a garantire un impatto ambientale trascurabile e localizzato, senza effetti cumulativi significativi su aria, acqua, suolo, paesaggio e popolazione residente.

Si propone pertanto l'esclusione del Piano di Lottizzazione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, fatte salve le prescrizioni che l'Autorità Competente riterranno eventualmente di impartire. Per tutto quanto non riportato nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici e tecnici che compongono il presente progetto.

San Salvo 23.06.2026



C_F576 - COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA - 1 - 2026-06-24 - 0008912
Allegato 1 - Copia Documento