Comune di Mirabello Sannitico

VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

RAPPORTO PRELIMINARE
Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.
(ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)

RELAZIONE

PROGETTISTA INCARICATO::

Arch. Giuseppe M. SPINA

A

SERVIZI DI PROGETTAZIONE
VIA SAN LORENZO 26 - Tel 0874.481769
86100 CAMPOBASSO

RAPPORTO PRELIMINARE
Verifica di Assoggettabilità a V.A.S ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

RELAZIONE

INDICE

- Premessa

- Introduzione
  - Il processo di V.A.S
  - Rifermenti normativi
  - Fonti utilizzate

- Caratteristiche del Piano
  - Note di metodo

- Obiettivi del Piano
  - Interventi previsti
  - Dimensionamento del Piano
  - Le zone omogenee previste

- Verifica di assoggettabilità

- Conclusioni

PREMESSA

Il presente documento rappresenta il Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. della Variante Generale al P.di F. del Comune di Mirabello Sannitico. Tale variante ha riguardato la disciplina urbanistica finalizzata all'attuazione degli interventi edilizi compresi nel perimetro della zonizzazione urbanistica del Centro Urbano e la normativa che regolamenta le iniziative consentite nelle aree esterne del restante Territorio Comunale, quelle individuate con specifiche destinazioni di zona e quelle finalizzate ad uso agricolo.

INTRODUZIONE

Il processo di V.A.S

La direttiva sulla Valutazione Ambientale Strategica (Direttiva 2001/42/CE), riguardante la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ha come scopo quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione di piani e programmi.

Essa si esplica a tutti i piani e programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, della telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE (VIA) o per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli art. 6 e 7 della Direttiva 92/43/CEE (Habitat).

La Direttiva 2001/42/CE stabilisce che (art. 4) "la valutazione ambientale deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura legislativa" e obbliga (art. 6) "gli Stati membri a designare le autorità che devono essere consultate (….) per le loro specifiche competenze ambientali, nonché a determinare le specifiche modalità per l'informazione e la consultazioni delle autorità e del pubblico".

A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 entrata in vigore il 31 luglio 2007, modificata ed integrata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 entrato in vigore il 13/02/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del Decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, recante norme in materia ambientale" ed ha ripreso gli aspetti essenziali della direttiva V.A.S. prevedendo la necessità di una valutazione dei piani e

dei programmi che sono elaborati per la pianificazione territoriale e delle destinazione dei suoli (artt. 6 e 12), nonché di quelli che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani stessi qualora l'Autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente attraverso la verifica di assoggettabilità.

L'Allegato I del D.lgs 4/2008 "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12" prevede che nel Rapporto Preliminare ci sia una descrizione del Piano o Programma, le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente facendo riferimento ai seguenti criteri:

1) *Caratteristiche del Piano* o del Programma tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:
   - in quale misura il Piano o il Programma stabilisce un quadro di riferimento per i progettisti ed altre attività, per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
   - in quale misura il Piano o il Programma influenza altri Piani o Programmi, inclusi quelli gerarchi menti ordinati;
   - la pertinenza del Piano o del Programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
   - problemi ambientali pertinenti al Piano o al Programma;
   - la rilevanza del Piano o del Programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2) *Caratteristiche degli impatti e delle aree* che possono essere interessate tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:
   - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
   - carattere cumulativo degli impatti;
   - natura transfrontaliera degli impatti;

- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

La Variante Generale al P. di F. rientra tra i Piani e i Programmi che sono elaborati per la pianificazione territoriale o la destinazione dei suoli (D.Lgs. 4/2008, artt. 6 e 12) mentre non rientra tra i Piani indicati dal comma 2, lett. a) e b) dell'art. 6 del D.Lgs 152/2006.
Tuttavia, ai sensi del comma 3bis e delle "Disposizioni Applicative …." approvate con D.G.R. 26/2009, il Piano dovrà essere comunque sottoposto alla Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 dello stesso Decreto. Pertanto il Rapporto Preliminare ha lo scopo di fornire all'Autorità competente le informazioni necessarie perché possa decidere se il piano necessiti o meno di valutazione ambientale.
Tali informazioni riguardano le caratteristiche del Piano, le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte da essi.
L'assoggettabilità a VAS serve a verificare se le condizioni ambientali del Territorio interessato per la sua sensibilità e criticità ambientale, nonché le sue dimensioni siano tali da richiedere una successiva procedura di VAS.
Il presente Rapporto Ambientale Preliminare è stato redatto con riferimento a quanto richiesto dall'art. 12 del Decreto Legislativo n. 4/2008 e comprende una descrizione del piano e le informazioni e i

dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente attesi dall'attuazione del piano.
Gli argomenti sono stati sviluppati in riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità dell'Allegato I al D.Lgs. 04/2008.

Riferimenti normativi

Costituiscono riferimento per la stesura del presente documento le indicazioni contenute nella direttiva europea e nel decreto di recepimento ossia:

- Direttiva europea 2001/42/CE ("Direttiva VAS") – Allegato II
- D.Lags. 04/2008 – Allegati I e IV

E le indicazioni contenute nella

- DGr n. 26 del 26/01/2009 – Piano territoriale – disposizioni applicative in materia di valutazione Ambientale Strategica di cui al 152/06, come modificato ed integrato dal D.Lgs 04/2008.

Fonti utilizzate

- Relazione tecnica illustrativa e tavole
  1. inquadramento urbano (ortofoto);
  2. planimetria generale contenente le previsioni del P. di F. vigente;
  3. planimetria generale contenente le previsioni del P. di F. in variante;
  4. schede di analisi sintetiche del sistema cinematico / gravitazionale e caratteristiche morfologiche del territorio spaziale ed ambientale.

CARATTERISTICHE DEL PIANO

Note di metodo

La Variante Generale del P. di F. del Comune di Mirabello Sannitico per le specifiche caratteristiche legate al suo dimensionamento e per gli indirizzi programmati definiti all'atto dell'affidamento dell'incarico ha riguardato la revisione della perimetrazione delle aree interne della zonizzazione del vigente strumento urbanistico ed una modesta integrazione delle stesse e relativa espansione senza alterare in alcun modo "il quadro di riferimento per progetti ed altre attività" se non quelli specifici ed attinenti connessi all'uso residenziale degli ambiti di zona ed i relativi servizi.

Per tali finalità si ritiene che la variante in corso non influenzi altri piani o programmi che hanno valenza intercomunale.

La stessa Zonizzazione di Piano, come si evince dai grafici allegati, anche per la specifica metodologia seguita nella sua elaborazione, ha individuato nella ipotesi di allargamento solo nuove superfici di modesta espansione con limitata densità insediativa, mentre ha recuperato, nell'ambito della attuale Perimetrazione Urbana, le residuali necessità al fine di minimizzare l'uso antropico diffuso del territorio, nell'ottica della zonizzazione dell'esistente e di valorizzazione dell'ambiente.

Come meglio descritto nella relazione stralcio sugli obiettivi del Piano allegata che accompagna la variante al vigente Strumento di Pianificazione Comunale, sono state effettuate analisi e valutazioni sui potenziali problemi ambientali presenti nel territorio, nell'ottica di far emergere eventuali criticità ed eventualmente definire gli ambiti vulnerabili e/o soggetti a tutela.

Per tale scopo si è operato in fase di screening attraverso carte tematiche che hanno riguardato: l'uso del suolo, la pericolosità e rischio frane, la pericolosità e rischio idraulico, la microzonazione sismica, le aree fluviali, le aree boschive.

A riguardo non sono emersi elementi di rischio legati all'attività di pianificazione insediativa in corso di elaborazione.
Alcuni elementi di rischio e vulnerabilità sono circostanziati ad ambiti limitati non interessati dalla Variante Urbanistica e con basso impatto, le cui soluzioni rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del territorio che non richiedono uno specifico quadro di riferimento normativo.

Non sono stati rilevati problemi ambientali connessi agli obiettivi del Piano ed al suo dimensionamento, che possano determinare condizioni "di superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo".
L'attività antropica di programma, per il ristretto ambito territoriale in cui è stata confinata la variante, e per le caratteristiche tipologiche degli interventi che potranno realizzarsi, non investe profili di impatto ambientale e rischi per la salute umana.

OBIETTIVI DEL PIANO

Interventi previsti

Nella formulazione della variante al P. di F. ci si è posti due ordini di problemi: uno riguardante una lettura più puntuale ed esaustiva delle esigenze pregresse che non hanno avuto possibilità di attuazione nella precedente zonizzazione di Piano, l'altro riguardante la razionalizzazione dei nuovi processi edificatori in linea con le reali esigenze espresse dai cittadini e conformemente ad un disegno di piano organico e programmato.

Per il primo di questi obiettivi, si è proceduto alla definizione dell'edificabilità che non si è potuta attuare nel vigente P. di F. nel segno dello stesso processo di pianificazione attuato nella stesura della vigente Zonizzazione di Piano, attraverso la rilocalizzazione di alcune sagome di previsione nelle zone B e C del vigente Piano, di cui sono stati ridefiniti gli ingombri massimi sia planimetrici che volumetrici, sempre nell'ottica di sostituzione di norme e consueti processi di pianificazione generale che penalizzano generalmente i lotti marginali e/o interstiziali con scarse possibilità edificatorie a vantaggio di aree più estese. Per quest'ultime, infatti, a causa dell'alto indice di sfruttamento fondiario, finisce per concentrarsi il maggior volume, con evidenti fuori scala che hanno penalizzato, in qualche caso, l'immagine urbana consolidata.

Il secondo degli obiettivi è stato perseguito riutilizzando il collaudato congegno normativo, già messo in campo nella definizione delle norme attuative di zona, che consente, pur in presenza di intervento diretto, all'Amministrazione un controllo generale delle aree di sviluppo.

Infatti, con tale espediente, già nel vigente P. di F. si è proceduto alla formazione delle aree di espansione con un disegno dei comparti e/o lotti di attuazione, completi anche della definizione delle aree

pubbliche e private la cui attuazione è stata subordinata alla stipula della convenzione.

In questo modo, l'Amministrazione avendo già chiaro lo sviluppo delle zone di espansione, in termini volumetrici, di dotazione dei servizi e viabilità può controllare, già in fase preventiva, il disegno dello sviluppo del tessuto urbano fornendo ai cittadini uno strumento attuativo preliminare che li libera da defatiganti formazioni di consorzi di lottizzanti e da impegni e tempi tecnici di lunga attuazione, che sono consuete soprattutto nelle piccole realtà socio-economiche dei nostri paesi.

Inoltre l'amministrazione possiede, con tale strumento, un quadro di riferimento complessivo del processo insediativo di nuova previsione avendo anche contezza delle relative fasi di attuazione dei lotti che costituiscono il potenziale edificatorio delle diverse zone previste.

Alcune di queste sono state infatti puntualmente regolamentate, solo per alcune è stata prevista la necessità di studi ed analisi più approfonditi per la loro specifica attuazione.

Nella elaborazione della variante sono stati riconfermati gli obiettivi generali di perseguimento di una migliore qualità urbana, in quanto soprattutto nel passato la edificazione ha seguito logiche di sfruttamento fondiario, che hanno determinato in alcuni ambiti urbani un caos edilizio, che non rappresenta né istanze urbanistiche e tantomeno proposte di linguaggio formale nuove o almeno legate alle consuetudini del luogo. Si è pertanto riconfermato un sistema insediativo con tipologie a schiera e/o comunque a bassa densità in sintonia con l'esigenza di creazione di un nuovo tessuto urbano riconoscibile nel suo sviluppo.

Tali previsioni nella Variante occupano prevalentemente le poche aree che per esposizione, giacitura, accessibilità, possibilità di infrastrutturazione ottimale, caratteri geologici idonei e vicinanza al tessuto urbano esistente offrivano complessivamente maggiori condizioni insediative.

Nella variante si è inoltre cercato di reintegrare gli interventi episodici consolidati, in un nuovo ed organico disegno di piano, specialmente per quelli più prossimi al contesto preesistente, dove si è adottato il criterio dell'attestamento e/o dell'allineamento per blocchi e per schiera con lo scopo di ricreare quinte di costruito in analogia al tessuto esistente.
I nuovi quartieri di previsione si caratterizzeranno per l'utilizzo prevalentemente residenziale e manterranno una stretta dipendenza con il centro edificato per l'uso dei servizi principali di tipo amministrativo, scolastico, religioso, sanitario, che comunque continueranno ad esservi ubicati.

Tale scelta strategica mira ad evitare la perdita della identità di un nucleo urbano che ha nelle consuetudini e tradizioni il suo momento tipico aggregativo e sociale più caratteristico. Si è invece ritenuto opportuno individuare nelle nuove zone di espansione, le aree destinate a servizi e attrezzature che impongono, invece, superfici di utilizzo maggiori e che hanno una specificità funzionale e d'uso legate ai nuovi modelli di vita.

Le zone omogenee esterne al perimetro urbano nella variante non subiranno alcuna variazione; le norme tecniche saranno aggiornate ed integrate alle nuove disposizioni normative finalizzate al recepimento di provvedimenti che promuovono ed incentivano condizioni di sostenibilità nell'attuazione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Dimensionamento del Piano

Il dimensionamento residenziale è stato pertanto portato avanti secondo obiettivi di lotta ai meccanismi speculativi di sviluppo, di recupero del capitale fisso sociale, di riduzione degli oneri di insediamento che condizionano pesantemente il settore delle abitazioni di ogni comune, in quanto in ogni comune esistono tendenze speculative di valorizzazione economica del suolo con conseguente abbandono del patrimonio edilizio esistente ed edificazione indiscriminata del territorio.
Si è resa infatti indispensabile una fase analitica di notevole approfondimento facilitata dall'acquisizione dei desiderata dei cittadini che sono stati esplicitati in formali richieste, inviate al Comune a seguito di Pubblica affissione da parte dell'Amministrazione che ha permesso di definire le caratteristiche fisiche immobiliari e sociali del patrimonio edilizio esistente che ha messo in luce le relative carenze e distorsioni nell'utilizzazione dello stesso.

I dati statistici aggiornati ed i rilievi annuali della popolazione residente e delle abitazioni costruite negli ultimi anni sono stati gli elementi a cui ci si è riferiti, oltre alle indagini dirette sul campo effettuate in particolare nel tessuto storico consolidato in occasione della redazione del Piano del Colore.

Si è riconfermata la valutazione, anche se scontata, che la ristrutturazione dell'edilizia esistente potrebbe riguardare una quota notevole del patrimonio edilizio che solo negli ultimi anni è stata interessata da un processo di riqualificazione, tuttavia non si può fare alcuno affidamento su tali volumi, mentre non esistono strumenti di incentivazione regionali, tali da promuovere tale processo.

Con la presente variante ci si trova ad avere una quota di volume pari a circa 110 mc./abitante, conteggiata ai fini del rapporto abitante/residenza, che di per se è ottimale ma che non è

praticamente utilizzabile almeno in tempi brevi e perciò non è stata considerata ai fini della quantificazione dell'espansione.

A questo rapporto, tra volume costruito ed abitante, si devono aggiungere i manufatti di proprietà dei cittadini non più residenti nel Comune in quanto trasferiti per ragioni di lavoro in grandi aree metropolitane nazionali ed estere e che periodicamente tornano a trascorrere le vacanze.

La suddetta quantificazione generalmente è il risultato della somma dei vani necessari per ridurre il sovraffollamento ad un abitante per vano, dei vani necessari per l'accrescimento demografico naturale e dei vani necessari per la quota di immigrazione e di mobilità della popolazione.
Ma questa somma, nel nostro caso, non potrà essere risolta meccanicamente, in quanto tutte le situazioni a partire dal sovraffollamento, che si media con situazioni di sottoaffollamento, sono viziate da deformazioni che risalgono ad una generale politica economica e di sviluppo, responsabile di distorsioni nel mercato edilizio, nel mercato del lavoro, nella stessa struttura della famiglia.
Esistono comunque elementi di confronto, cui ci si è riferiti per la nuova quantificazione e cioè la curva demografica del decennio precedente e l'andamento della produzione edilizia.
Negli ultimi dieci anni, la retta di tendenza denuncia un incremento annuo costante che è ancora più significativo considerando che la retta dell'invecchiamento si è stabilizzata in una crescita regolare, questo anche a causa della riduzione delle nascite che è un fenomeno presente a livello nazionale.
La retta di tendenza teorica, costruita sui dati statistici in nostro possesso, manifesta, in questo ultimo decennio, una crescita costante della popolazione, che può essere avvalorata ulteriormente dalla tendenza reale in quanto Mirabello Sannitico, come altri paesi prossimi al capoluogo regionale, è interessato da una vivace mobilità

che ancora non trova legittimazione come dato demografico statistico.
Infatti, Campobasso come luogo di lavoro nel settore terziario e del commercio con il nucleo industriale Campobasso-Boiano, in assenza di una offerta abitativa articolata, ha determinato una gravitazione verso i comuni limitrofi, in quanto sono presenti in questi ultimi condizioni di mercato immobiliare migliori nel settore delle abitazioni di nuova costruzione, oltre che migliori condizioni di vita per la presenza di servizi adeguati alla scala urbana ed alternativi ad un vivere urbano in cui sembra più facile riconoscersi.
Anche in virtù di tale influenza si può notare l'arresto del decremento complessivo (naturale + migratorio) ed un incremento già rilevato all'atto del dimensionamento del vigente P. di F. che si riconferma con la presente Variante.

Per quanto riguarda invece l'andamento della produzione edilizia è interessante rilevare come nel Comune di Mirabello Sannitico tale spinta ha raggiunto negli ultimi anni un livello consistente, determinato oltre che da elementi legati allo sviluppo generale, anche dalla notevole capacità di un gran numero di artigiani, muratori e carpentieri ed a forze economiche presenti nel territorio comunale, che hanno prodotto una tendenza al nuovo molto esaltata che si è espressa in interventi edilizi di un certo rilievo architettonico.

Negli ultimi dieci anni grazie alla opportunità offerta dal P. di F. vigente i cittadini sono andati alla ricerca dei "nuovi" siti residenziali spinti anche dal fatto che i manufatti presenti nel territorio costruito, che avevano tamponato in parte la domanda di abitazioni, molte non di proprietà, hanno perso man mano le caratteristiche abitative, anche a causa dei mutati bisogni e sono quindi scomparse dal mercato abitativo pur restando volumi disponibili nel tessuto urbano.

Questa nuova domanda è stata comunque indirizzata verso scelte localizzative di espansione che hanno privilegiato le aree disponibili sia nelle zone di completamento che in quelle contigue di espansione.

Il lavoro accurato, fatto coinvolgendo gli stessi cittadini interessati ad edificare, ha perciò evitato di indicare previsioni non legate alle strette necessità e programmi edificatori concreti e realizzabili in tempi brevi, quasi tutte le sagome previste, infatti, corrispondono a reali esigenze.
Si può senz'altro affermare che nella formulazione di tale programma la partecipazione è stata un obiettivo politico, amministrativo e tecnico e determinante nell'attuazione di tutti gli altri obiettivi di Programma.
Tale principio ha influenzato tutto il processo di pianificazione; la fase di interpretazione della realtà in cui si trova ad operare, la fase di riclassificazione del sistema di valori che deve orientare ed inquadrare il nuovo modello, la fase di elaborazione delle soluzioni dei problemi particolari che spesso sono legate a realtà anomale, privatistiche e qualche volta opportunistiche.

Ai fini della presente relazione si riportano i dati relativi alle sole zone omogenee in cui sono previste le nuove sagome edilizie (residenziali e servizi). Tali sagome costituiranno di fatto il potenziale nuovo incremento insediativo, la cui conseguente attività antropica, legata alla loro realizzazione, andrà ad interessare le aree di nuova previsione e quelle residuali nell'ambito dell'edificato esistente, i cui impatti ambientali attesi graveranno comunque solo sul Comune di Mirabello Sannitico.
Le nuove superfici riguarderanno dunque le zone:

- B_4 (Completamento estensivo di Programma)
  - Nuove superfici edificabili lorde pari a mq. 76.000
- C_1 (Espansione intensiva)
  - Nuove superfici edificabili lorde pari a mq. 78.000

- C_2 (Espansione estensiva di completamento esterno)
  - Nuove superfici edificabili lorde pari a mq. 29.000
- C_3 (Espansione esterna a bassa densità)
  - Nuove superfici edificabili lorde pari a mq. 50.000

La somma delle suddette superfici comprese nelle zone di nuova espansione e di completamento è pari a mq. 233.000, corrispondenti a circa 233 Ha.

Secondo i criteri insediativi fissati per le singole zone l'insieme delle volumetrie realizza un incremento volumetrico complessivo pari a circa 217.000 mc.. di sui la volumetria residenziale prevista determinerà un incremento demografico che è stato stimato nell'arco di 15 anni pari a circa 1.600 nuovi abitanti.

Tale dimensionamento urbanistico, i cui dati definitivi sono in corso di elaborazione, comprende la previsione di nuove strade e parcheggi, nuove reti tecnologiche, nuovi volumi destinati alle attività collettive e scolastiche ed ulteriori aree attrezzate a verde pubblico e sportivo.

Le zone omogenee di previsione

Relativamente all'ambito territoriale comunale è stata approfondita l'analisi relativa al tessuto urbano, ai piccoli agglomerati residenziali sparsi nel territorio, spesso nelle immediate vicinanze del centro e sono state date delle indicazioni puntuali riguardo alla gestione della zona agricola, che nei P. di F. è sempre individuata in modo generico.

Lo strumento urbanistico, nel suo complesso, è la semplice traduzione delle aspettative dell'intera collettività previa la razionalizzazione delle stesse scaturita dalle analisi e verifiche sul campo.

Il territorio comunale è stato pertanto diviso in zone come risulta dalle tavole di Variante al P. di F., secondo la seguente classificazione:

1) <u>ZONA A</u>

   A_1 – Primitivo nucleo urbano

   A_2 – Zona di risanamento residenziale

2) ZONA B

B_1 – Zone residenziali di completamento intensivo storico

B_2 – Zone residenziali di completamento semintensivo consolidato

B_3 – Zone residenziali di completamento estensivo di recente edificazione

B_4 – Zone residenziali di completamento estensivo di programma

B_5 – Orti

3) ZONA C

C_1 – Espansione intensiva (Comparti e/o Lotti di intervento)

C_2 – Edificazione vincolata ad accordi di programma

C_3 – Espansione estensiva di completamento esterno

C_4 – Espansione esterna a bassa densità

4) ZONA D

D_1 – Opifici / Laboratori artigianali

D_2 – Cave / Impianti di trasformazione

D_3 – Insediamenti artigianali esistenti

5) ZONA E

E_1 – Zone agricole destinate ad usi agricoli (normali):
1. Specificità colturali; 2. Serre; 3. Impianti zootecnici

E_2 – Zone agricole a vincolo speciale:
1. Zone d'acqua e rispetto idrogeologico; 2. Zone agricole di valore paesistico ambientale; 3. Zone boschive esistenti e di rimboschimento

6) ZONA F

F_1 – Zone destinate alla viabilità

F_2 – Zone destinate a spazi di sosta e parcheggio

F_3 – Zone destinate a verde

1. Verde completamento parco urbano; 2. Verde Impianti sportivi; 3. Verde attrezzato di quartiere; 4. Verde di salvaguardia idrogeologico; 5. Verde forestale e/o ripariale; 6. Verde di salvaguardia ambientale; 7. Verde di rispetto stradale e/o arredo; 8. Verde privato; 9. Verde per impianti tecnologici

F_4 – Zone destinate all'istruzione

F_5 – Zone destinate ad attrezzature collettive

F_6 – Zone destinate ad attrezzature ricettive / valorizzazione turistica

F_7 – Zone di rispetto cimiteriale

<u>ZONA A</u>

Per questa zona si è subordinato l'intervento urbanistico ed edilizio alla preliminare approvazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Per questa zona sono state effettuate, già in fase di formazione del Piano, analisi sul campo del tessuto edificato attraverso rilievi e ricognizioni sulle dimensioni, sullo stato di conservazione e sulle caratteristiche delle singole unità immobiliari che sono state ulteriormente approfondite in occasione della redazione del Piano del Colore che ha interessato tutta la Zona A (A_1 / A_2).

A seguito di tali analisi preliminari, è stata redatta una planimetria di dettaglio in cui sono state evidenziate le categorie d'intervento che interesseranno le unità minime identificate.

Si è quindi cercato di riconfigurare un piano di recupero preventivo che permetta, anche in assenza di un Piano Particolareggiato specifico, che l'Amministrazione può sempre predisporre, le attività di recupero, che sono sempre auspicabili in un centro antico, la cui sopravvivenza è condizionata dal livello di permanenza dei cittadini e dello stato di manutenzione delle sue strutture.

Per questa zona saranno definite ulteriori prescrizioni, oltre a quelle già introdotte con il Piano del Colore, che riguarderanno soprattutto il mantenimento ed il ripristino delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati.

Nella Zona A_2 denominata di risanamento residenziale è permesso un ridotto aumento di volume relativamente agli edifici che compongono la schiera che costituisce la cinta più esterna del tessuto di più antica edificazione.
Tali interventi risultano necessari per permettere il recupero igienico di molti immobili già interessati da superfetazioni e crescite anomale rappresentate da precari volumi destinati a servizi igienici.
In tale zona omogenea non sono presenti elementi di criticità tali da assoggettare la variante al procedimento di V.A.S.

ZONA B

Entro tale zona omogenea sono state distinte ben 5 sottozone.
Anche in queste aree, proprio perché considerate interne al tessuto urbano, in cui è prevista un'attività edilizia rivolta alla conservazione delle fabbriche esistenti ed alla loro trasformazione comprese le sopraelevazioni, si dovranno osservare le prescrizioni relative ad un adeguato inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
Per la zona B_4, che riguarda l'insieme delle aree inedificate all'interno della zona B, l'edificazione sarà attuata entro sagome definite dalla linee di assestamento principali e secondarie.
Le sagome sono riferite alla realtà fondiaria interessata e predisposte tenendo conto anche della lettura globale della trama urbana esistente e di previsione.
Per i lotti non segnalati è prevista unicamente un'attività edilizia rivolta alla conservazione delle fabbriche esistenti secondo le prescrizioni che saranno dettate dalle N.T.A.
Sempre nell'ottica della costruzione di quinte murarie sono stati previsti dei cordoni di costruito, limitati nella profondità e nell'altezza.

In questa zona, oltre al completamento delle aree inedificate all'interno delle zone B_2 e B_3 o ai margini delle stesse (risultato della recente edificazione), è previsto anche il completamento delle superfici non ancora edificate all'interno delle aree di espansione del vigente P. di F.

La zona B_5 definita "orti", riguarda quelle aree libere a ridosso del perimetro urbano, in cui è permessa l'edificazione di modesti manufatti da adibire a legnaia o ricoveri di pertinenza alla residenza.

In tale zona omogenea non sono presenti elementi di criticità ambientale per cui non è necessario assoggettare la variante al procedimento di V.A.S.

ZONA C

La zona C comprende le aree di nuova espansione, sia quelle non attuate nella durata temporale del vigente P. di F. che quelle scaturite dalle nuove esigenze espresse dal mercato immobiliare locale.

Le aree in zona C_1 / C_2 / C_3 / C_4 sono già state oggetto di mercato, le sagome previste corrispondono a reali esigenze di edificazione, sono ubicate sulle specifiche realtà fondiarie e sono già state individuate, in fase di formazione dello strumento di variante, le aree pubbliche e private, la viabilità ed i relativi parcheggi.Si è voluto, con questo metodo, evitare il ricorso allo strumento preventivo sempre di difficile praticabilità nei piccoli centro o al ricorso alla lottizzazione d'ufficio.

Si è pertanto preventivamente attuato uno sforzo progettuale che, tenendo conto di tutte le legittime aspettative degli interessati, garantirà l'amministrazione attraverso, articolare norme tecniche d'attuazione, piani di massima preventivi, schemi di urbanizzazione e lo strumento della convenzione, da un processo di edificazione senza controlli e garanzie per la collettività.

Per la zona C_2 che rappresenta una modesta "enclave" nel tessuto urbanistico consolidato, l'edificazione potrà essere attuata previo accordo di programma tra pubblico e privato finalizzato alla

realizzazione di volumetrie residenziali e parcheggi pubblici di cui l'ambito urbano in cui si colloca è carente.

La zona C_3 comprende aree esterne dover sono presenti residenze e modesti annessi già serviti di infrastrutture a rete.

La zona C_4 vicina al centro urbano è servita da buoni collegamenti che facilitano la permanenza di nuclei familiari nelle strutture che attualmente ricadono in ambito rurale.

Tali edifici sono stati opportunamente perimetrati ed inseriti nella zona di espansione esterna a bassa densità, sono state dettate una serie di norme atte ad incentivare il miglioramento delle attuali strutture e la costruzione di nuove.

In tale zona omogenea il nuovo sistema insediativo è stato supportato da indagini geologiche puntuali effettuate sul campo, sono stati quindi verificati gli aspetti sismici, idrogeologici e di idoneità generale all'edificazione. Le aree, come già detto, sono state inserite ed integrate nel tessuto urbano esistente e di completamento con la previsione di una rete viaria e parcheggi adeguati alla potenziale utenza.

Non sono presenti elementi di criticità che possano generare condizioni insediative non mitigabili e controllabili, pertanto non è necessario assoggettare la Variante alla procedura di V.A.S.

ZONA D

Nella strategia di pianificazione della zona D_1 si è attuato lo stesso metodo utilizzato per le zone C. L'area individuata è già interessata da interventi destinati ad attività produttive.

Si è quindi definito un piano preventivo di utilizzo che comprende l'individuazione dei lotti e relative sagome d'ingombro dei futuri opifici.

Sono state definite le strade ed i parcheggi oltre un'area pubblica destinata a servizi. Con questo metodo si intende evitare, in casi di insufficienti risorse finanziare, il ricorso alla redazione di un P.I.P. che

comporta costi non sopportabili dall'amministrazione nel presente quadro congiunturale ed i singoli lotti potranno quindi essere attuate con le procedure indicate nelle N.T.A. della zona.

La zona D_2 è sta definita tenendo conto della perimetrazione già approvata dagli Uffici Regionali competenti (Assessorato Ambiente, Cave e Torbiere). Non è stato previsto alcun ampliamento, ma saranno introdotte norme di tutela che garantiscano l'Amministrazione sull'attuazione delle opere di recupero ambientale che formano parte integrante del progetto di coltivazione della cava stessa.

L'ipotesi di un suo futuro riuso allo scadere della concessione è subordinato alla redazione di un piano preventivo con i relativi adempimento che tale strumento comporta.

La zona denominata D_3 è destinata ad attività artigianali; è stata perimetrata sulla scorta di analisi e valutazioni sul campo che ci hanno permesso di constatare la presenza di immobili, dove sono attivi strutture ed attrezzature con caratteristiche produttive. Al fine di consentire un razionale recupero di tali impianti ed il loro definitivo controllo che parte dell'amministrazione saranno redatte specifiche N.T.A.

Data l'esigua estensione di tale zona con modifiche e variazioni di carattere locale legate al governo e l'uso del territorio non è necessario assoggettare la variante al procedimento di V.A.S.

<u>ZONA E</u>

Dall'analisi del territorio rurale del Comune di Mirabello S., sono emerse indicazioni per la elaborazione di una normativa articolata non indirizzata semplicemente agli imprenditori agricoli.

Tale esigenza è scaturita dalla necessità di regolamentare una domanda presente nel territorio che si identifica anche in soggeti non imprenditori agricoli.

Di fatto, nel passato, è avvenuto che a causa di una normativa inadeguata la domanda abitativa si riversasse nel territorio agricolo dove una regolamentazione permissiva ha consentito il proliferare di una attività edilizia a carattere specificatamente residenziale, in cui però coesistono, almeno sulla carta funzioni collegate alla conduzione di fondi agricoli.

Questa constatazione ha indotto l'Amministrazione a far redigere una normativa che impedisce all'origine la realizzazione di fabbricati con destinazioni improprie in relazione all'attività preminente del soggetto richiedente.

Le norme dettate per l'uso produttivo agricolo sono state formulate in modo da scoraggiare anche valide attività economiche compatibili con l'agricoltura e la zootecnia.

Si è voluto dare infine, una mappatura delle zone agricole a vincolo speciale con tali indicazioni si è voluto rappresentare un quadro d'insieme della intenzionalità da verificare sul campo, la cui esatta perimetrazione non rientra nello studio della presente variante.

L'edificazione sull'intero territorio rurale sarà consentita nel rispetto più assoluto della vegetazione di alto e medio fusto esistente.

Tali aree pur se estese in quanto comprendono il restante territorio comunale ed extra moenia, per le destinazioni indicate dalla Variante, non costituiscono fattori di criticità per cui non è necessario assoggettare la variante al procedimento di V.A.S.

ZONA F

La zona F comprende le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale comprendenti aree destinate alla viabilità, a spazi di sosta e parcheggio, a parco urbano, impianti sportivi e verde d'arredo, all'istruzione ed alla realizzazione di attrezzature di interesse comune.

Tutte queste aree sono state dimensionate adeguando gli standards minimi previsti dal D.M. del 1968 e sono state individuate in modo

che le stesse risultino effettivamente idonee e congruenti sia per la loro destinazione che per il dimensionamento. Comprenderanno anche la zona destinata ad attrezzature ricettive.
L'ulteriore specificazione di alcune zone F in sottozone è nata dalla necessità di caratterizzare ulteriormente la specificità di destinazione d'uso di alcune aree nell'ambito della zona omogenea identificata in relazione allo specifico contesto antropico e/o naturalistico.
Il nuovo regolamento Edilizio, in corso di redazione, recepirà tutte le norme vigenti rispetto a profili igienico-sanitari, sismici; le direttive europee sul rendimento energetico e fonico nell'edilizia; le linee guida della regione Molise per la valutazione energetica ed ambientale; il recepimento delle normative nazionali in materia di risparmio energetico fino a giugno 2007; l'introduzione di ulteriori elementi obbligatori da rispettare nelle nuove costruzioni in materia di edilizia sostenibile.
Sarà anche definita la disciplina finalizzata alla qualità urbana che prevede il rispetto del codice di autoregolamentazione proposto nel febbraio 1998 dall'Istituto Nazionale di Architettura in attuazione del Progetto di Direttive Europee per l'Architettura e l'Ambiente di Vita.

VERIFICA DI ASSOGGETABILITA'

Nel valutare la necessità di assoggettare la Variante al procedimento di VAS si è riscontrato che:

1. la Variante non fa parte dei Piani e programmi di cui al D.lgs 03/04/2006, n. 152, Art. 6, comma 2;
2. la Variante non rientra neppure tra i Piani e programmi di cui al comma 3 dell'Art. 6 D.lgs 152/2006 in quanto non determina l'uso di piccole aree a livello locale per i progetti di cui al comma 2 e non costituisce modifica minore dei piani e dei programmi di cui allo stesso comma 2;
3. la Variante si colloca invece tra i Piani e i programmi di cui al comma 3/bis, diversi da quelli di cui al comma 2, che

definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, senza rientrare tra le condizioni di esclusione elencate nel comma 4.

Pertanto per essa l'autorità competente valutata, secondo le disposizioni di cui all'art. 12, de possa avere effetti significati sull'ambiente, secondo i criteri di cui all'allegato I.

Dall'esame degli elaborati, alla luce di detti criteri si evince in particolare che:

- la Variante non stabilisce un quadro di riferimento per altri Piani o programmi;
- la Variante è compatibile con un disciplinato e responsabile uso delle risorse;
- i problemi ambientali pertinenti alla Variazione sono individuabili, mitigabili e controllabili;
- la Variante non ha influenza sull'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non risultano effetti che possano derivare dal carattere cumulativo degli impatti o dalla loro natura transfrontaliera, né rischi per la salute umana o per l'ambiente, né particolari rischi per le caratteristiche naturali dell'area e per il patrimonio culturale, né rischi di superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

Il presente documento costituisce il Rapporto Preliminare di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e delle disposizioni applicative di cui al D.G.R 26/2009 sulla base del quale, l'Autorità competente la quale, tenuto conto dei contributi pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, emette il provvedimento di Verifica assoggettando o escludendo il Piano o il Programma dalla Valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006, definendo se del caso le necessarie prescrizioni.

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, considerato che la Variante Generale al P. di F. del Comune di Mirabello Sannitico:

a. non rientra tra i Piani e Programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati neglòi allegati II, III e IV del 152/2006 e neppure ne costituisce variante minore, né determina l'uso di piccole aree a livello locale per la localizzazione degli stessi progetti;
b. non rientra tra i Piani e Programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati some siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del D.PR. 08/09/1997, n. 357, e successive modificazioni, le scelte progettuali sono in linea con le indicazioni ambientali settoriali e che nella realizzazione dei futuri interventi verranno rispettate le indicazioni ambientali previste in ogni Piano o Programma;
c. non comporta significati effetti sull'ambiente come riportato nella descrizione delle singole zone omogenee, le cui criticità potrebbero essere influenzate dalla realizzazione delle nove zone di espansione i cui impatto sono essenzialmente solo quelli legati alla realizzazione degli edifici, a partire dalla fase di cantiere fino alla completa realizzazione, quindi con impatti ambientali attesi limitati a scala locale.

La variante generale al P. di f. di Mirabello Sannitico in considerazione degli effetti potenziali attesi dalla sua attuazione non comporta maggiori impatti rispetto alle attuali previsioni del vigente P. di F.

Si propone pertanto l'esclusione della variante Generale Urbanistica dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di cui agli artt. 13 e 18 del D.Lgs 152/2006 w successive modifiche ed integrazioni.