

Ingegneri
Gabriele CORRADO
Domenico CONTARTESE
Viale Affaccio – complesso Agorà
89900 – Vibo Valentia (VV)
Tel/fax 096394107 cell. 368 658864

coll. Arch. Gabriella SGRÒ

COMUNE DI VIBO VALENTIA provincia di Vibo Valentia



Ditta: Nicola BROSIO e f/lli s.n.c. - PRIMA PIETRA s.r.l. – Gabriele CORRADO

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata
“Nicola BROSIO e f.lli s.n.c. - PRIMA PIETRA s.r.l. – CORRADO Gabriele”
località Lacquari 89900 – Vibo Valentia

RAPPORTO AMBIENTALE
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
ai sensi dell'art. 22 del R.R. 3/2008 e ss.mm.ii.

INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta ai fini di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di un Piano di Lottizzazione convenzionata, denominato "Piano di Lottizzazione Nicola BROSIO e f.lli snc - PRIMA PIETRA srl – CORRADO Gabriele, ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Vibo Valentia al fine di verificare la compatibilità del piano rispetto agli scenari programmatici e agli strumenti per la tutela delle risorse naturali e paesistico - territoriali.

In particolare il Piano di Lottizzazione di che trattasi è inserito nelle Z.T.O. di classe "Zone residenziali di espansione, RE - Aree Dense - " sita in località Lacquari del Comune di Vibo Valentia. È intenzione delle ditte realizzare un intervento a scopo prevalentemente residenziale con annessi servizi.

Il Piano di lottizzazione i ha seguito il seguente iter autorizzativo:

- In data 12.01.2007 è stata inoltrata richiesta al settore n. 8 Pianificazione Territoriale ed Urbanistica ai sensi dell'art. 28 della Legge n.1150/1942 e delle Leggi Regionali n.20/1980 e n.15/1981, per un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (Progetto n. 03407 del 12.01.2007 - prot. n. 1567);
- in data 18.12.08 - prot. n. 369 è stato acquisito agli atti comunali il parere relativo all'art.13 della Legge n.64 del 02.02.74 rilasciato dalla Regione Calabria settore 22 -Servizio 84 da parte del Servizio Geologico competente;
- in data 19.02.2009 - prot. n. 7232 è stato acquisito agli atti Comunali il parere favorevole al Piano di Lottizzazione espresso dalla Regione Calabria - Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio;

Riferimenti legislativi e contenuti

Il DLgs 4/2008 (*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*) rinvia alla Regioni la regolamentazione della disciplina. In Calabria vige attualmente Regolamento Regionale del 4 agosto 2008, n. 3 e ss.mm.ii. (*Regolamento regionale delle procedure di Valutazione di Impatto ambientale, di Valutazione ambientale strategica e delle procedure di rilascio delle Autorizzazioni Integrate Ambientali*) che in parte ha dato

attuazione alle previsioni nazionali. Nel caso specifico l'art. 6 di tale regolamento regionale sancisce che è attraverso la Verifica di Assoggettabilità che viene valutata, ove previsto, se piani, programmi o progetti possano avere un impatto significativo sull'ambiente, "se ... abbia possibili effetti negativi apprezzabili sull'ambiente," attraverso uno "studio preliminare ambientale". All'art. 22 il Regolamento definisce la procedura secondo cui l'Autorità procedente trasmette all'Autorità competente il presente Rapporto Preliminare (redatto secondo i criteri dell'allegato E, dello stesso Regolamento) ed, in collaborazione con l'Autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e a cui trasmettere il documento preliminare per acquisirne il parere (entro 30 giorni). Tenuto conto dei contributi pervenuti l'Autorità competente dopo avere opportunamente verificato se il piano ha impatti significativi sull'ambiente (entro 90 giorni), emetterà il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano dalla VAS. Il risultato della verifica di assoggettabilità comprese le motivazioni viene reso pubblico.

Contenuti dello studio preliminare ambientale e finalità

Valutare da un punto di vista ambientale i programmi e i piani sul territorio significa garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani. Ciò è previsto in termini legislativi tanto a livello europeo, quanto nazionale e regionale. La valutazione ha lo scopo di analizzare gli impatti complessivi a carico delle risorse ambientali e le conseguenze che hanno i diversi impatti su una determinata risorsa nel tempo e nello spazio.

Nel presente Rapporto Ambientale (Redatto in conformità dell'allegato E del Regolamento Regionale n. 3/2008), quale studio preliminare ambientale, verranno "individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano ... proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale", che potrebbero interferire con il contesto ambientale dell'area interessata e valutare se il Piano necessita di ulteriori valutazioni in termini ambientali. Nella fattispecie ci troviamo nel caso citato all'art. 20 del Regolamento Regionale 3/2008, comma 3), ovvero "...piani ... che determinano l'uso di piccole aree a livello locale" e per cui, attraverso la procedura della Verifica di assoggettabilità (art. 22), come anticipato, è possibile verificare se gli effetti siano significativi sull'ambiente da necessitare ulteriori approfondimenti.

Le informazioni fornite dal presente studio riguardano diversi aspetti. In generale possiamo dire che verranno illustrati i contenuti e gli obiettivi principali del piano e gli aspetti pertinenti allo stato attuale dell'ambiente nonché la sua evoluzione futura considerando le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate. e se ci sono aree con particolari vincoli ambientali.

Le informazioni verranno illustrate anche con l'ausilio degli estratti, per lo più in forma di forma grafica, quali mappe, cartografie, fotografie e render, in parte già facenti parti degli elaborati grafici del piano in questione, ma che vengono qui riportati al fine di creare un documento che da solo possa dare la misura dell'intervento proposto.

Le informazioni sono relative sia ai contenuti nel Piano Regolatore che del Regolamento edilizio comunale, sia inerenti ai vari aspetti legati alle risorse presenti sul territorio, quali quelle idriche, gli ecosistemi, la fauna e la flora, oltre all'analisi del sistema urbano, degli insediamenti, delle infrastrutture e del rischio idraulico, al fine di creare un quadro conoscitivo generale.

Successivamente si approfondiranno gli aspetti prettamente tecnici e numeri del progetto con una descrizione sintetica dei dati quantitativi urbanistici (si rinvia agli elaborati di progetto allegati a parte) e quindi alla descrizione delle attività previste e alle modalità di attuazione del piano.

Si giunge poi alla verifica delle coerenze degli atti di pianificazione comunale, alle analisi e considerazioni su quello che può essere l'impatto e la mitigazione rispetto ad eventuali problematiche riscontrate rispetto alla situazione del contesto, la pressione generata eventualmente dal Piano e quindi la mitigazione prevista.

Vengono svolte successivamente delle considerazioni per quanto riguarda la verifica degli aspetti economici e sociali e il monitoraggio. Ed infine le conclusioni dell'analisi svolta.

In sintesi avremo:

- 1) Quadro conoscitivo generale che descrive il Piano ed il luogo nel quale si inserisce;
- 2) Sintesi del progetto con cui si descrivono i dati quantitativi dell'intervento e le modalità di attuazione;
- 3) Verifiche di coerenze degli atti di pianificazione e l'analisi sull'impatto e la mitigazione.

Tale ripartizione segue la scansione dei capitoli del presente documento.

CAPITOLO 1- QUADRO CONOSCITIVO GENERALE: IL LUOGO E IL PIANO

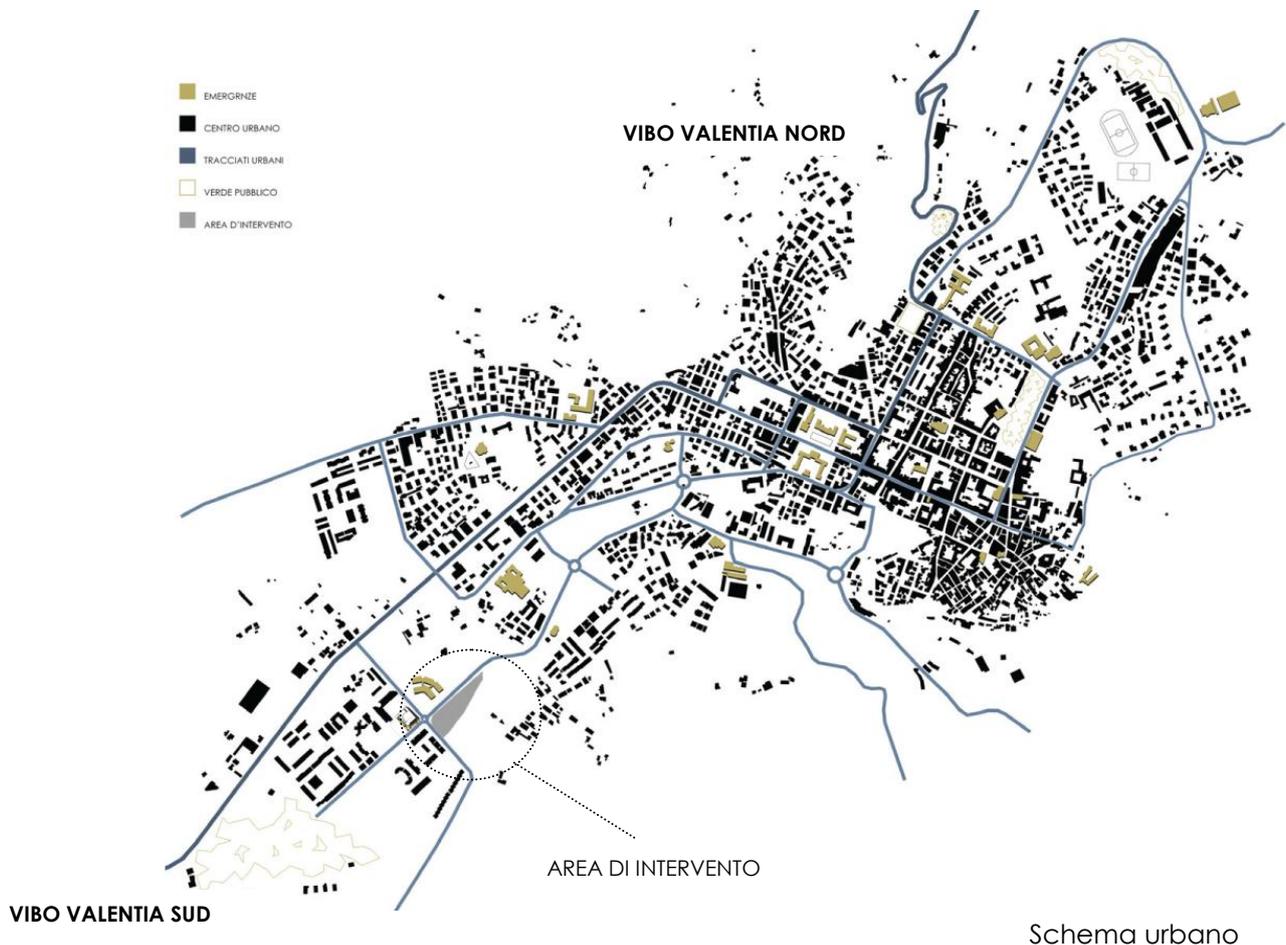
1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'area oggetto del presente Piano Attuativo rientra nelle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vibo Valentia, in particolare:

- Variante al Piano Regolatore Generale (nota come Variante Karrer) adottata con Delibera del Commissario Prefettizio n. 648 del 11/04/1988;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 25/05/1998 inerente la presa d'atto della tacita approvazione della Variante al P.R.G. (delibera esecutiva del 11/06/98, pubblicata sul BURC del 02/07/98 e sul FAL del 30/06/98);

L'area interessata dall'intervento risulta ubicata sulla nuova strada di P.R.G., all'altezza della zona P.E.E.P. ed in prossimità della S.S. 18 Vibo Valentia - Mileto. In particolare all'incrocio fra la strada comunale per San Gregorio e la fine di via Pertini.

Al crocevia di due fra le principali arterie del P.E.E.P. , l'area è situata all'interno di un contesto urbano di nuova costituzione. La posizione logistica si presenta ottimale essendo il lotto in una posizione baricentrica rispetto all'*hinterland* vibonese e direttamente accessibile dalla S.S. 18, per cui di facile accesso dal tutte le parti della città stessa.

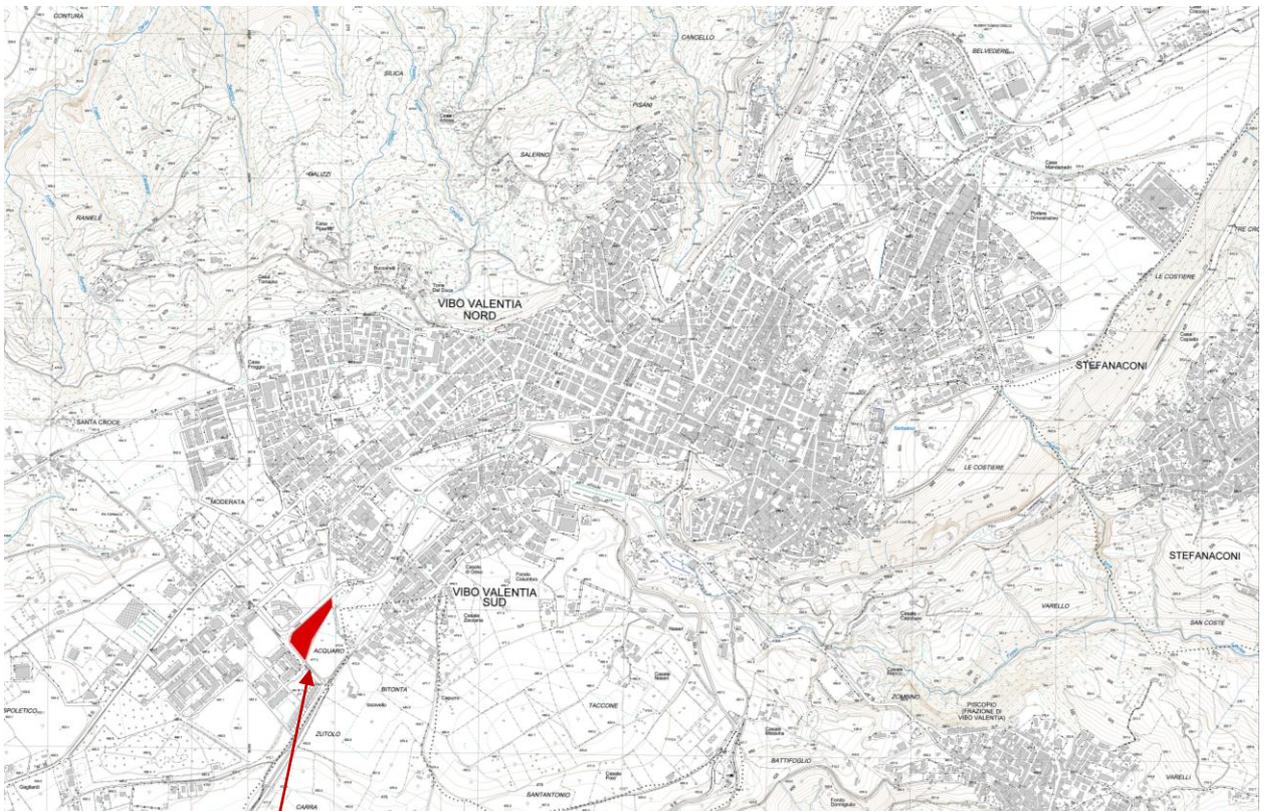


Schema urbano



AREA DI INTERVENTO

Ortofoto della città di Vibo Valentia



AREA DI INTERVENTO

Stralcio aerofotogrammetria territoriale

L'area quindi sorge in un contesto edilizio di nuova e moderna edificazione e non presenta formazioni forestali di pregio. Non presenta inoltre vincoli ambientali né archeologici.

Il circondario è interessato da un'intensa espansione urbana e infrastrutturale. È presente un significativo sistema viario che collega l'area al centro urbano e alle principali arterie di attraversamento della città. L'area comprende diverse attività commerciali e servizi, nonché attrezzature di carattere pubblico sorte di recente (il nuovo Tribunale, la Casa di riposo per anziani, il Parco Urbano, la Chiesa *Regina Pacis* e la Chiesa Evangelica). Il sito è quindi caratterizzato da livelli di servizio "disseminati" su di un'area di ampie dimensioni e riversati in un sistema urbanizzato più vasto.

Il contesto è quindi costituito da un paesaggio fortemente antropizzato, soggetto a una elevata pressione prevalentemente insediativa favorita dalla posizione logistica che si presenta ottimale perché baricentrica rispetto all'hinterland vibonese e direttamente accessibile dalla S.S. 18, per cui di facile raggiungimento da tutte le parti della città e del suo intorno.

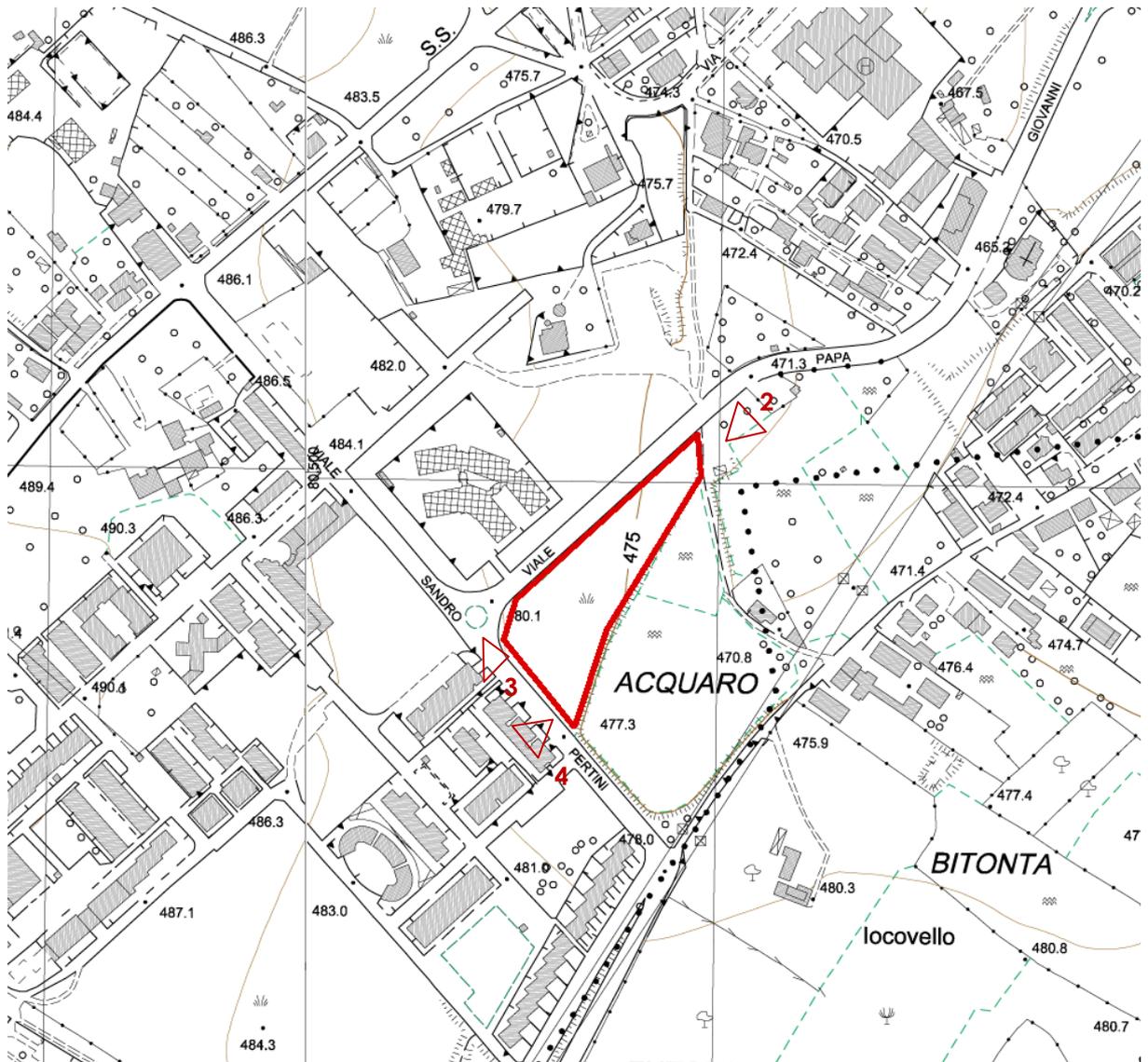
L'area è caratterizzata da una morfologia prevalentemente pianeggiante, incolta, che degrada lievemente verso Est. Sul lato Nord e Ovest è costeggiata dalla strada di P.R.G., la suddetta strada comunale. Sul lato Sud confina con aree da urbanizzare con la medesima destinazione.



L'area di progetto (cono ottico Foto 1)



Foto 1_Vista dell'area (lato dx)sulla strada comunale per San Gregorio



Stralcio aerofotogrammetria sc 1:5000 (cono ottico Foto 2, 3 e 4)



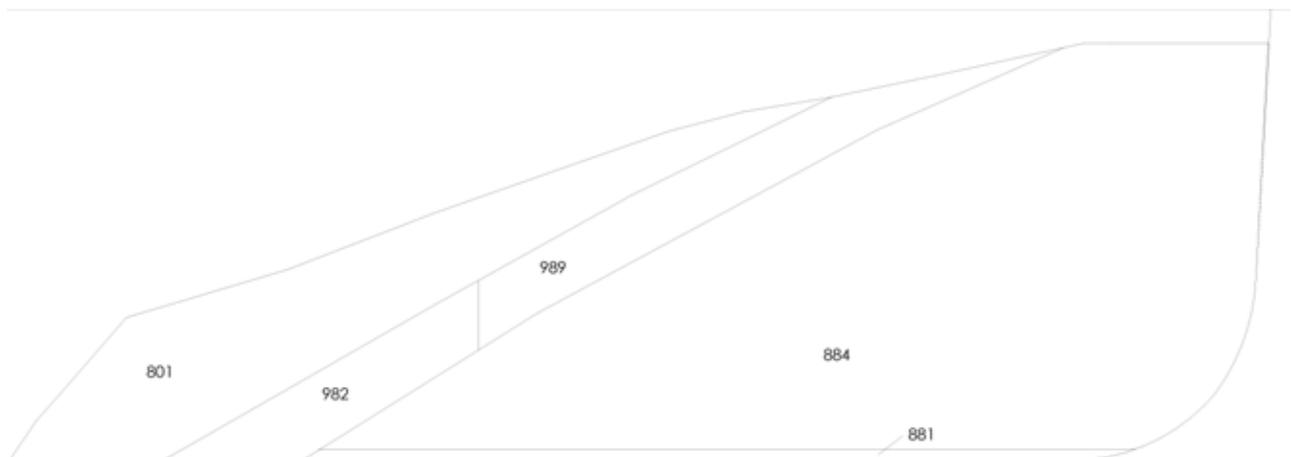
Foto 2_Controcampo vista precedente

In prossimità dell'area insistono già infrastrutture e reti di urbanizzazione, difatti risultano essere presenti:

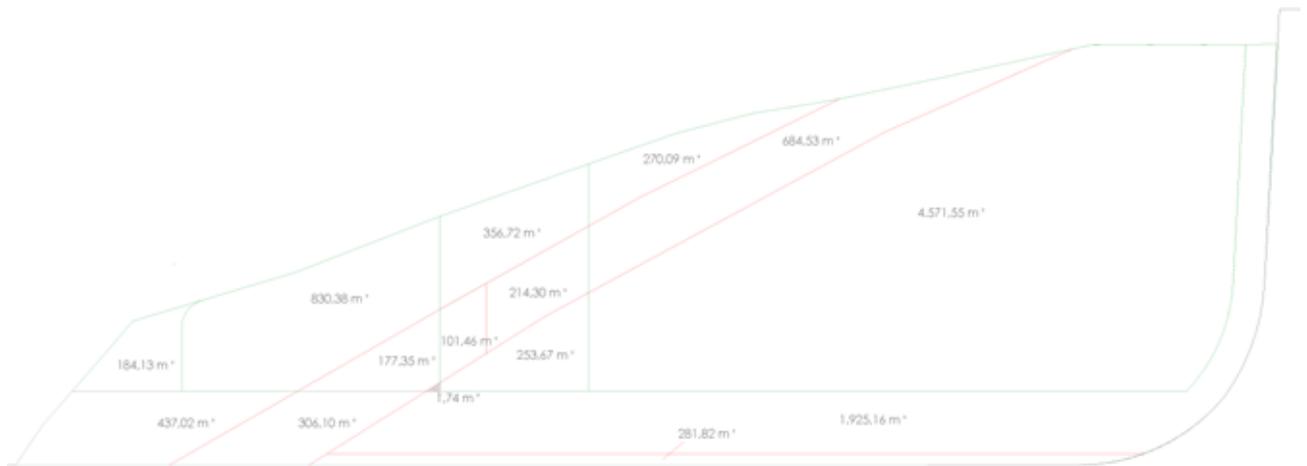
- viabilità urbana;
- rete fognaria pubblica;
- rete idrica;
- impianto di pubblica illuminazione;
- rete gas metano.

Unitamente all'urbanizzazione primaria, la zona è dotata anche altre attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico quale il Parco Urbano, Tribunale Nuovo, il Poliambulatorio, la nuova Chiesa evangelista, ed in futuro anche del il Teatro Comunale (oggetto di un appalto integrato in corso di aggiudicazione). Per cui l'area, interamente urbanizzata, risulta pienamente servita.

Catastalmente l'area è censita al foglio di mappa 37 - P.Ile 901, 982, 989, 782, 881.



Stralcio catastale



Stralcio catastale e divisione dei lotti



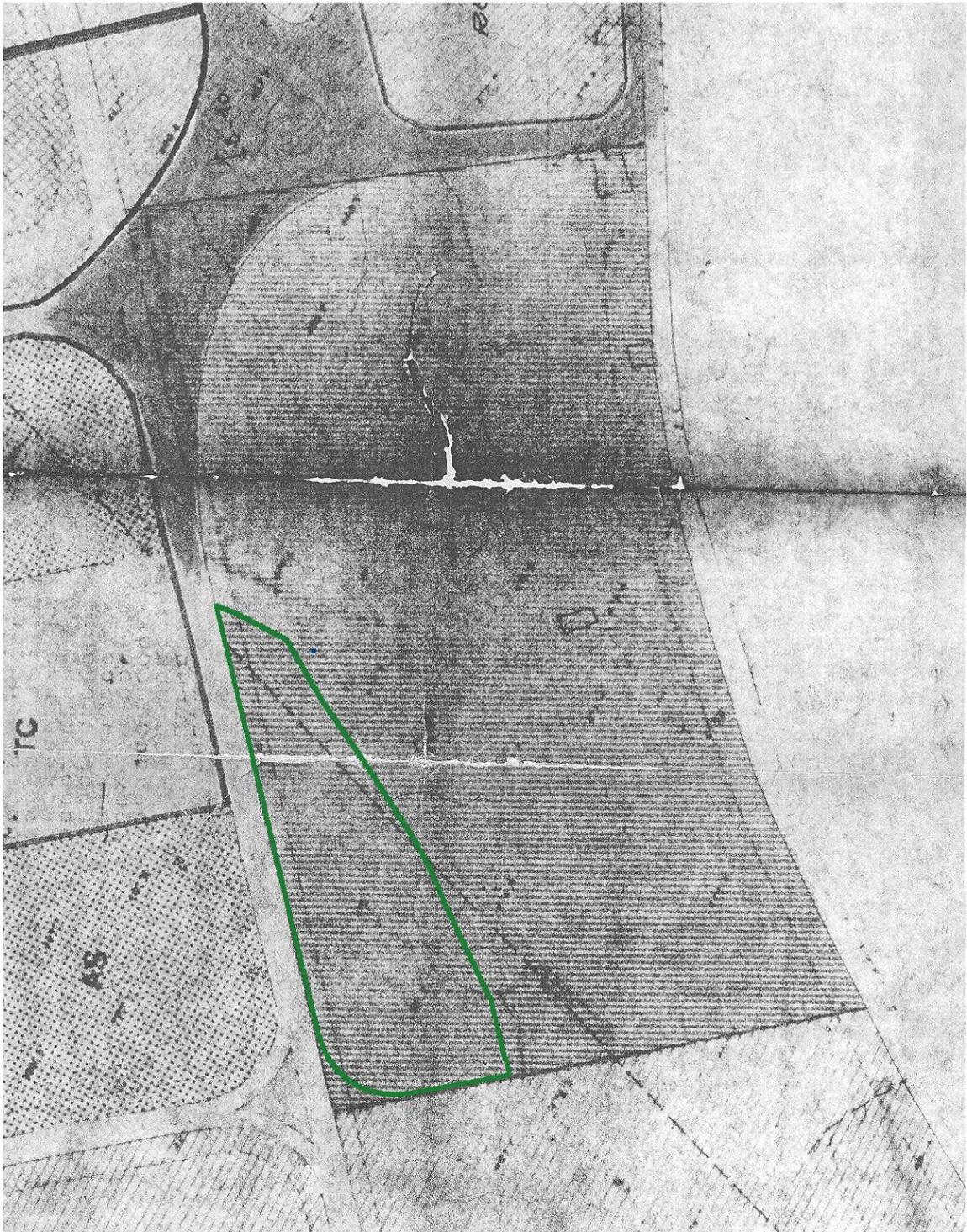
Foto 3



Foto 4

1.2 IL PIANO REGOLATORE E LE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Rispetto al P.R.G. vigente l'area in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea "RE – Aree Dense". Tali aree sono considerate zone residenziali di espansione estensiva all'interno delle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione mista, residenziale, servizi ed attrezzature, e di edifici aventi funzioni complementari alla residenza (specificate a seguire).



Stralcio P.R.G.

1.3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE Z.T.O.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Vibo Valentia, regolamentano le sopraindicate zone all'articolo n. 38.

Dette zone sono a prevalenza residenziali di nuovo insediamento e sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Residenza
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica
- c) Commercio al dettaglio
- d) Ristoranti, bar locali di divertimento
- e) Artigianato di servizio
- f) Teatri e cinematografi
- g) Uffici pubblici e privati
- h) Alberghi pensioni e altre attrezzature ricettive per il turismo

Per cui è possibile realizzare residenza in genere, con relativi servizi e funzioni complementari, attività direzionali (uffici, studi professionali, artigianato di servizio, attività culturali, sociali e ricreative), esercizi pubblici e locali di divertimento (teatri, cinema, sale riunioni, ristoranti, bar ecc.), attività commerciali al dettaglio, autorimesse pubbliche e private, piccole attività artigianali. E ancora attrezzature alberghiere, istituzioni pubbliche o di interesse pubblico, associazioni politiche, sindacali, professionali, religiose, servizi culturali e sociali, attività direzionali di iniziativa pubblica e privata.



Tabella 1 – Dimensionamento del Piano

RIFERIMENTO INDICI DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	
LOTTO MINIMO D' INTERVENTO	10.000,00 mq
CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA	180 abitanti / ettaro
SUPERFICIE FONDIARIA	Da computare in base agli indici
DISTRIBUZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE	
AREE DA DESTINARE A SEDI VIARIE DI DISTRIBUZIONE E/O DI TRAFFICO LOCALE	Secondo le esigenze nella redazione del piano di lottizzazione
AREE DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE:	nel P.R.G. non sono stabiliti indici
AREE DA DESTINARE ALLA CREAZIONE DI SERVIZI, ATTREZZATURE E DI EDIFICI AVENTI FUNZIONI COMPLEMENTARI E COMPATIBILI CON LA RESIDENZA:	6% della Superficie Lorda
AREE DA CEDERE AL COMUNE DA DESTINARE A STANDARD URBANISTICI, ATTREZZATURE E SERVIZI	Tra queste saranno reperite quelle per gli standard, pari a 18.00 mq per ogni abitante teorico insediabile, suddivise come di seguito: <ul style="list-style-type: none"> - Verde pubblico attrezzato: 9.00 mq/ab - Attrezzature di interesse comune: 2.00 mq/ab - Attrezzature per l'istruzione: 4.50 mq/ab. - Parcheggi: 2.50 mq/ab.
LIMITI DI DENSITÀ EDILIZIA	Indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq
LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI	Altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt16,00
LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ MISURATI IN PROIEZIONE ORIZZONTALE	mt 5,00
LIMITI DI DISTANZA DAI CIGLI STRADALI MISURATI IN PROIEZIONE ORIZZONTALE	mt 7,50
LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI MISURATI IN PROIEZIONE ORIZZONTALE	mt 10,00
PIANI FUORI TERRA	n. 5,00
PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /3mq (SL)
INDICE DI PIANTUMAZIONE	2 mq/5 mq (Su)
INDICE DI PERMEABILITÀ	9% della superficie territoriale
Indice di utilizzazione territoriale	U_t = 5.000 mq/ha
Indice di utilizzazione fondiaria	U_f = 0,80 mq/mq
Indice di fabbricabilità territoriale	I_f = 15.000 mc/ha

CAPITOLO 2 - IL PROGETTO

2.1 CRITERI PROGETTUALI ADOTTATI

Il presente progetto propone un piano attuativo di dettaglio per la trasformazione dell'area in oggetto secondo un preciso modello urbanistico ed edilizio già sviluppato nel circondario, compatibile con il territorio e la morfologia dei luoghi e nel rispetto delle connotazioni naturali ed ambientali dell'area, nonché compatibile con le destinazioni d'uso ammesse nelle Z.T.O.

I criteri di progetto adottati secondo le direttive imposte dal Comune, in virtù anche della costruzione del futuro Teatro Comunale, sono:

- Massima integrazione dell'area da lottizzare con il contesto urbano di riferimento;
- Localizzazione delle superfici fondiarie destinate per i servizi per le residenze oltre la fascia dei 10,00 mt, fascia di ritiro dal ciglio stradale, che funge da filtro fra la zona residenziale e la strada ponendosi come una sorta di fascia urbana verde attrezzato (pista ciclabile) a disposizione della città;
- Adeguata distribuzione degli standard urbanistici lungo tutta la strada di P.R.G.;
- Programmazione degli interventi, sviluppati senza stravolgere la naturale morfologia del terreno.

Obiettivi da conseguire:

- Adeguata dotazione urbana di standard urbanistici;
- Raggiungimento di un ottimale fattore di quiete ed una migliore qualità ambientale delle aree destinate alle residenze con riduzione del rumore da traffico veicolare;

2.2 DETERMINAZIONE DEI VOLUMI

Volume complessivo realizzabile = St mq 10.792,00*1,50 mc/mq = mc 16.188,00 di cui:

- Volume residenziale = mc 11.088,00;
- Volume commerciale = mc 5.100,00.

Tipologie edilizie

La proposta in oggetto prevede l'individuazione di 3 lotti funzionali che ospiteranno i fabbricati residenziali con il piano terra su strada destinato alle attività commerciali. I lotti risultano funzionalmente autonomi.

La tipologia prevista ricalca quelle già usate nella zona, ossia fabbricati in linea multipiano.

In particolare tre piani residenziali oltre il piano terra commerciale ed i garage ai piani seminterrati.

Complessivamente saranno realizzati n. 35 alloggi.

In particolare:

- Lotti residenziali

È prevista la realizzazione di 3 lotti ad uso misto residenziale - commerciale.

Il volume residenziale complessivo previsto è pari a **mc 11.088,00** così distribuito:

- **Lotto n.1**

Volume PT: $243,15 \text{ mq} \times 3,50 \text{ m} = 851,00 \text{ mc}$

Volume P1: $243,15 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 729,45 \text{ mc}$

Volume P2: $243,15 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 729,45 \text{ mc}$

Volume Totale: 2.310,00 mc

- **Lotto n.2**

Volume PT: $200,20 \text{ mq} \times 3,50 \text{ m} = 700,70 \text{ mc}$

Volume P1: $200,20 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 600,60 \text{ mc}$

Volume P2: $200,20 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 600,60 \text{ mc}$

Volume Totale: 1.902,00 mc

- **Lotto n.3**

Volume PT: $1.260,60 \text{ mq} \times 3,50 \text{ m} = 4.412,10 \text{ mc}$

Volume P1: $1.260,60 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 3.781,80 \text{ mc}$

Volume P2: $1.260,60 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 3.781,80 \text{ mc}$

Volume Totale: 11.976,00 mc

Commerciale

È prevista la realizzazione di spazi commerciali al piano terra, e spazi per uffici al primo piano oltre ad abitazioni.

2.3 DESCRIZIONE MATERIALI

Le strutture verranno realizzate in cemento armato, le pareti esterne saranno rivestite con un cappotto esterno in materiale altamente termoisolante e fonoassorbente e ignifugo per permettere che l'edificio sia traspirante e perciò si rendono gli edifici sani, il lato interno rivestito con intonaci (scagliola) per dare alle singole unità il massimo riparo dal freddo, dal caldo e dai rumori esterni, le divisorie interne saranno in murature di mattoni forati.

I solai saranno in cemento armato, nel sotto caldana verrà installato un altro strato isolante tale da dare una migliore coibentazione, inoltre i solai di interpiano verranno isolati con lana di roccia e cartongesso nella parte inferiore, sopra una caldana superiore di materiale anti calpestio.

La copertura sarà realizzata con strutture in cemento armato a falde, con un isolamento termico dello spessore di sei centimetri alla quale sarà sovrapposta una guaina traspirante e copertura con tegole tradizionali.

Gli infissi saranno in legno, per raggiungere elevati livelli di risparmio energetico saranno installate finestre a due camere, il vetro sarà esternamente incollato per renderlo antisfondamento e anti rumore, una camera da 10 mm di gas argon, un vetro dello spessore di 4 mm a bassa emissività, che dà la possibilità ai raggi solari di entrare liberamente, e nello stesso tempo non permette al calore interno all'edificio di uscire verso l'esterno. Si raggiungerà un wcal dello 0.8 x mq c.a. invece del 2.6 di un vetro thermophan normale, inoltre saranno montate serrande in alluminio coibentate in tinta legno.

2.4 VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

La quantità minima degli standard urbanistici è fissata in mq 18 per abitante.

TABELLA 2 - Ripartizione delle superfici e calcolo coefficienti

St - Superficie territoriale d'intervento		Mq. 10.792,00
Volume territoriale	10.792 x 1,50	16.188,00 mc
Viabilità		206,93 mq
Superficie degli Standard	10.792 x 1,50 x 18 /100	2.913,84 mq
Superficie fondiaria	(10.792,00 - 2.913,84 - 206,93)	7.671.23 mq
Verde pubblico e parcheggi	18 mq/ab	

TABELLA 3 - Calcolo degli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria**Vt = volume max edificabile** $St \times If = 10.792,00 \times 1,50 = 16.188,00 \text{ mc}$ **Sl= superficie max edificabile** $St \times Ut = 10.792,00 \times 0,50 = 5.396,00 \text{ mq}$ **If medio = $St \times If / Sf$** $16.188,00 / 7.671,23 = 2,11 \text{ mc/mq}$ **Uf medio= $St \times Ut / Sf$** $5.396,00 / 7.671,23 = 0,703 \text{ mq/mq}$ **TABELLA 4 – Standard**

Destinazione	Calcolo Superfici (mq)
Verde pubblico + Parcheggi	2.913,84
Istruzione/ Attr. Collettive	-----
TOTALI	2.913,84

TABELLA 5 - Elenco delle ditte e ripartizione superfici

Elenco dei proprietari	Foglio 37 Part. n.	Superficie Catastale	Sup.Territoriale d'intervento per particella	Sup. territoriale	
				Totale per ditta	Sup. fondiaria
"PRIMA PIETRA s.r.l."	901	2.103,00	2.103,00	2.103,00	1.446,55
CORRADO Gabriele	982	686	686	686	487,06
	881	350	350		
Nicola BROSIO e f.lli snc	989	568	568	8.003,00	5.737,62
	782	7.085,00	7.085,00		
TOTALI		10.792,00	10.792,00	10.792,00	7.671,23

TABELLA 6 - Ripartizione delle Superfici e Volume

LOTTO	PROPRIETÀ	SUP. FONDIARIA		SUP. LORDA MAX		VOLUME MAX	
		Sf (Mq.)	Sl= Sf x (0,703 variabile)	Sf (Mq.)	Sl= Sf x (0,703 variabile)	V=Sf x (2,11 variabile)	V=Sf x (2,11 variabile)
1	"PRIMA PIETRA s.r.l."	1.009,32		749		2.310,00	
2	"PRIMA PIETRA s.r.l." (In quota al 0,47 %)						
	CORRADO Gabriele (In quota al 0,53 %)	924,29		652		1.902,00	
3	Nicola BROSIO e f.lli snc	5.737,62		3.995,00		11.976,00	
	TOTALI	7.671,23		5.396,00		16.188,00	

2.5 AREE DA DESTINARE A STANDARDS

Le aree da destinare a standard e da cedere al Comune (nel rispetto delle prescrizioni previste dalle N.T.A.) sono indicate negli allegati grafici, e consistono in:

- aree destinate a parcheggi;
- aree destinate a verde pubblico

Tali aree risultano facilmente accessibili.

La distribuzione e la localizzazione dei vari corpi di fabbrica è avvenuta tenendo conto delle condizioni geomorfologiche dell'area, limitando per quanto possibile i movimenti di terra al fine di evitare eccessive modifiche all'assetto orografico della zona.

Parcheggi

Le aree destinate a parcheggi sono pari a complessivi 1.710,00 mq,

I parcheggi delle residenze e del commerciale sono distribuiti omogeneamente in prossimità dei fabbricati.

2.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nell'area territoriale sono stati previsti tutti i servizi da realizzare totalmente sottotraccia ed a profondità superiori a 60 cm. al di sotto del piano stradale di progetto.

I servizi riguardano le seguenti reti di distribuzione:

- elettrica
- illuminazione
- idrica
- acque nere
- acque bianche
- telefonica
- gas

La rete dei parcheggi è stata prevista con pavimentazione in conglomerato bituminoso il quale sarà realizzato entro un anno dalla stipula della convenzione.

Le aree a verde saranno delimitate mediante cordolo in calcestruzzo cementizio armato.

Per gli impianti Enel e Telecom è stato predisposto il cavidotto, mentre i cavi per la distribuzione dell'energia sarà a carico degli Enti interessati all'installazione.

Le opere di urbanizzazione relative al presente progetto saranno realizzate in conformità alla normativa tecnica in materia e con riferimento al disposto di legge n.10 del 28.01.1977; saranno eseguite secondo il progetto allegato alla presente lottizzazione e secondo quanto eventualmente impartito dagli uffici comunali in sede di convenzione.



Il render laterale restituisce la tipologia ricorrente impiegata e mostra la fascia di verde alberata su cui si distribuiscono i parcheggi interni e marciapiede e pista ciclabile lungo la direzione della strada che lambisce la lottizzazione. La fascia di ritiro prevista oltre a garantire una parte di quota parcheggi fornisce una sorta di filtro urbano verde lungo il marciapiede.

CAPITOLO 3: L' IMPATTO E LA MITIGAZIONE

3.1 VALUTAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI

Descritto il contesto in cui si colloca il Piano, analizzata l'area di progetto e gli interventi previsti si valutano quali principali e possibili impatti che potrebbero generare sulle principali componenti ambientali i seguenti:

Aria:

- emissioni dovute a un aumento del traffico indotto dalla realizzazione degli interventi previsti nel piano;
- emissioni dovute alla climatizzazione delle abitazioni.

Acqua:

- aumento del consumo idrico per gli abitanti che si insedieranno nell'area.

Suolo:

- consumo di suolo.

Natura e biodiversità:

- perdita di aree verdi/non edificate; interventi dedicati al verde pubblico.

Rifiuti:

- generazione di nuovi rifiuti.

Rumore:

- emissioni acustiche dovute al traffico indotto.

Inquinamento luminoso:

- verifica degli impatti relativi rilevanti.

Energia:

- aumento consumo energetico per l'edilizia che si insedierà nell'area.

Paesaggio:

- perdita di aree verdi / miglioramento paesaggio percepito.

Qualità verde pubblico attrezzato:

- valutazioni degli effetti sugli spazi pubblici.

Bioedilizia – energie rinnovabili:

- valutazioni delle tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati.

Campi elettromagnetici e radiazioni ionizzanti:

- non si evidenziano impatti relativi rilevanti.

Popolazione e salute umana:

- disponibilità di parcheggio pubblico e sistemazione/messa in sicurezza della viabilità.

Al fine di valutare i possibili impatti generati dall'attuazione degli interventi previsti nel piano verranno applicati due strumenti:

- ✓ la matrice di identificazione dei possibili impatti ambientali positivi/negativi/incerti che incrocia le tematiche ambientali e i singoli interventi del programma;
- ✓ la matrice di caratterizzazione degli impatti che, per ogni impatto negativo individua le caratteristiche principali di probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti.

Gli impatti individuati sono:

- **Residenza e attività commerciali:**

- emissioni atmosferiche per traffico indotto e per il funzionamento degli edifici;
- consumi idrici;
- produzione di rifiuti;
- emissioni sonore per traffico indotto;
- consumi energetici.

- **Attrezzature pubbliche:**

- la realizzazione del parcheggio comporta un consumo di suolo; per quanto riguarda il verde, unitamente alla pista ciclabile si presenta come un elemento di riqualificazione dell'ambito urbano ed edilizio e di mitigazione degli impatti del piano;

- **Mobilità:**

- con l'attivazione del piano è inevitabile che i nuovi insediamenti creino un traffico indotto aggiuntivo.

La fascia di ritiro prevista che garantisce la collocazione di una parte di quota parcheggi fornendo nello stesso tempo un di filtro urbano verde lungo il marciapiede e la pista ciclabile.



3.2 MATRICE DI IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI POSITIVI, NEGATIVI, INCERTI

INTERVENTO PIANO ATTUATIVO	TEMATICA AMBIENTALE											
	Aria	Acqua	Suolo	Natura e biodiversità	Rifiuti	Rumore	Inquinamento luminoso	Energia	Paesaggio	Miglior qualità verde pubblico	Bioedilizia - energie rinnovabili	Campi elettromagnetici e radiazioni ionizzanti
RESIDENZE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ATT. COMMERCIALI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ATTREZZATURE PUBBLICHE			_/+	+					+	+	+	

+ probabile impatto positivo; - probabile impatto negativo; +/- impatto incerto

3.3 MATRICE DI CARATTERIZZAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI NEGATIVI

INTERVENTO PIANO ATTUATIVO	MATRICE AMBIENTALE INTERESSATA	CARATTERISTICHE IMPATTI			
		PROBABILITÀ	DURATA	FREQUENZA	REVERSIBILITÀ
RESIDENZE	Aria	PM	DM	FM	R
	Acqua	PM	DM	FM	R
	Suolo	PA	DA	FA	IR
	Natura e biodiversità	PM	DM	FM	R
	Rifiuti	PM	DM	FM	R
	Rumore	PM	DM	FM	R
	Energia	PM	DM	FM	R
	Paesaggio	PM	DM	FM	R
ATTIVITÀ COMMERCIALI	Aria	PM	DM	FM	R
	Acqua	PM	DM	FM	R
	Suolo	PA	DA	FA	IR
	Natura e biodiversità	PM	DM	FM	R
	Rifiuti	PM	DM	FM	R
	Rumore	PM	DM	FM	R
	Energia	PM	DM	FM	R
	Paesaggio	PM	DM	FM	R
ATTREZZATURE PUBBLICHE	Non si riscontrano impatti ambientali negativi				

Probabilità (PA - alta, PM - media, PB - bassa)

Durata (DA - alta, DM - media, DB - bassa)

Frequenza (FA - alta, FM - media, FB - bassa)

Reversibilità (R - reversibile/mitigabile, IR - Irreversibile)

In generale il piano attuativo prevede:

- la realizzazione di un parcheggio;
- la realizzazione di una strada interna al lotto;
- l'edificazione di residenza e di attività commerciali;
- la sistemazione di un'area a verde.

Per quanto concerne gli interventi previsti dal piano ne conseguono impatti negativi prevalentemente sulle tematiche suolo, natura e biodiversità e paesaggio, dovute alla perdita di aree verdi/non edificate a discapito del costruito. A tali impatti si aggiungono poi quelli, negativi o incerti, legati all'insediarsi di residenza ed individuati precedentemente (possibili modeste emissioni atmosferiche derivanti dal traffico indotto e dalle nuove residenze che si andranno ad insediare, eventuale incremento poco significativo nei consumi di acqua ed energia e nella produzione di rifiuti, inquinamento atmosferico e acustico prevalentemente legati al traffico indotto dagli interventi).

3.4 IMPATTI AMBIENTALI IN RELAZIONE A CONTESTO E PRESSIONE DEL PIANO E MITIGAZIONE PREVISTA

Ora vediamo l'impatto del piano su alcuni tematismi secondo uno schema che indicherà:

- la situazione del contesto
- la pressione derivante dal piano
- la mitigazione prevista

I tematismi considerati sono:

- ambiente idrico di superficie
- suolo e sottosuolo
- vegetazione e flora
- fauna
- rete ecologica
- rumore
- paesaggio
- mobilità
- emissioni
- rifiuti

AMBIENTE IDRICO DI SUPERFICIE

Situazione del contesto:

Dall'indagine conoscitiva eseguita sulla zona, è emerso che l'area di intervento non è soggetta a rischio idraulico, non è sottoposta a vincolo Idrogeologico.

L'area è attualmente rappresentata da un vasto terreno con leggera pendenza e non vi sono zone dove si verificano ristagni d'acqua.

Pressione derivante dal Piano:

Gli interventi previsti nel Piano Attuativo ridurranno evidentemente la permeabilità complessiva in quanto, nella parte interessata dagli interventi privati la superficie verrà coperta da opere di urbanizzazione e fabbricati .

SUOLO E SOTTOSUOLO

Situazione del contesto:

Attualmente l'area è costituita prevalentemente da cespugli. Da sondaggi penetrometrici effettuati si evidenzia come, dopo un primo strato di terreno vegetale di circa 50-60 cm gli strati sottostanti sono costituiti prevalentemente da terreni di tipo argilloso molto compatto.

Pressione derivante dal Piano:

L'intervento, dato anche la necessità di effettuare scavi per le sole fondazioni superficiali o interrati eventuali non modificherà la consistenza del sottosuolo se non limitatamente alla profondità sopra indicata e per le aree interessate dalle fondazioni o dagli eventuali interrati.

Mitigazione prevista:

Si è già detto come le fondazioni degli edifici interesseranno un lieve profondità mentre le opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) richiederanno uno scotico di 10-30 cm del terreno su cui appoggiare le relative massicciate costituite da materiali inerti senza alterare quindi in maniera significativa la natura del sottosuolo.

VEGETAZIONE E FLORA

Situazione del contesto:

La gran parte dei terreni sono come già detto incolti.

Pressione derivante dal Piano:

Si ricorda che si tratta di aree destinate dalla pianificazione regionale, provinciale e comunale ad accogliere infrastrutture viarie che di per se tracciano le linee del futuro

sviluppo ritagliando zone, come nel nostro caso comprese tra la viabilità di nuova previsione e il tessuto già urbanizzato.

Mitigazione prevista:

L'intervento su un totale di circa 10.792,00 mq lascerà libera dall'edificazione e dalle opere di urbanizzazione circa il 50% delle aree sia pubbliche che private da tenere a verde, sulle quali si prevede la piantumazione di oltre n. 80 piante di alto fusto solo per la parte privata costituite per lo più da essenze mediterranee. Una buona parte delle piante verrà piantumata lungo il bordo esterno in prossimità della strada di P.R.G. per attenuarne l'impatto visivo e quello acustico che ne deriverà. Data la limitata altezza degli edifici previsti e la bassa densità volumetrica cui danno luogo tutte queste piante creeranno un efficace effetto di inserimento nel verde di tutto l'intervento.

FAUNA

Situazione del contesto:

Tutta l'area è ancora costituita da zone libere utilizzate per lo più a fini agricoli con culture prevalenti a seminativo. La fauna di queste zone è costituita prevalentemente da uccelli di piccole dimensioni (passeracei) ed insetti che ne costituiscono anche il cibo. Sono presenti anche i rospi là dove si creano ristagni d'acqua.

Pressione derivante dal Piano:

A causa di questi interventi anche la piccola fauna presente in queste zone vedrà ridotti gli spazi di sopravvivenza e peggiorare in generale le condizioni generali del proprio habitat. Per quanto concerne l'intervento del piano attuativo, esso prevede una copertura di tutta l'area fra edifici ed opere di urbanizzazione di circa il 50 %. Il resto delle aree rimarrà verde sia privato che pubblico dove sono previste un gran numero di alberature peraltro pressoché assenti nella situazione attuale e ciò contribuirà a creare condizioni di sopravvivenza per i piccoli uccelli.

Mitigazione prevista:

Le aree verdi risultano sufficientemente collegate fra di loro e ben alberate; nel progetto del verde sarà previsto se necessario a creare ulteriori collegamenti di tali aree in corrispondenza di strade e parcheggi.

RETE ECOLOGICA

Situazione del contesto:

Lungo il lato Sud del lotto esiste la fognatura alla quale l'intervento sarà allacciato .

Pressione derivante dal Piano:

L'intervento, per la natura delle destinazioni previste nel piano produrrà scarichi fognari di natura biologica in aggiunta a quelli già esistenti.

Mitigazione prevista:

Al fine di non aggravare eccessivamente la rete fognaria per le acque meteoriche sarà prevista un'intera rete a parte anch'essa convogliata in quella comunale presente sul lato sud del comparto. La raccolta delle acque meteoriche avverrà tramite canali di gronda con deflusso all'interno di pozzetti interrati sul fronte del fabbricato.

RUMORE

Situazione del contesto:

Come già detto attualmente si tratta di aree inutilizzate dove non sono presenti fonti di rumore particolari se non il traffico di passaggio lungo la strada di P.R.G..

Pressione derivante dal Piano:

La realizzazione del piano di per sé non creerà incremento di fonti di rumore per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali e commerciali, se non quello, comunque limitato, e indotto da una maggiore circolazione di veicoli che si muoveranno comunque all'interno di una rete viaria a velocità limitata in cerca di un parcheggio come si verifica naturalmente in qualunque insediamento di questo tipo quando non vi è traffico di attraversamento.

Mitigazione prevista:

L'area interessata è comunque allo stesso livello rispetto alla strada e all'abitato.

Per quanto invece riguardagli interventi edilizi la valutazione di impatto acustico, è stata effettuata con un metodo di tipo comparativo. Ciò impone la conoscenza del livello acustico equivalente della zona allo stato attuale. Il livello acustico allo stato attuale verrà determinato attraverso una campagna fonometrica condotta secondo procedure standardizzate. Le attività da insediare non prevedono macchine che sono fonte di rumore e, comunque, i livelli equivalenti di emissione saranno contenuti nei valori normati e verificati mediante rilievi fonometri ad attività insediata.

Le misurazioni fonometrie all'esterno delle attività insediata e nelle medesime postazione in cui sono state effettuate quelle prima che venisse insediata l'attività medesima, depurato del corrispondente valore senza l'attività, permetteranno di definire il valore di immissione sonora delle attività insediata nell'ambiente circostante.

Il valore di immissione appena definito dovrà essere inferiore ai valori indicati dalla normativa vigente e cioè: 55 dB diurno (06.00 – 22.00) - 45 dB notturno (22.00 – 06.00).

PAESAGGIO

Situazione del contesto:

Le caratteristiche paesaggistiche sono dunque quelle di un'area inutilizzata ma dove nelle vicinanze sono presenti urbanizzazioni vecchie sul lato sud e nuove (nuova zona P.E.E.P.) che ne sottolineano sempre di più la vocazione ad aree destinate a soddisfare le nuove domande insediative sia private che pubbliche. In ogni caso un paesaggio urbano abbastanza organizzato.

Pressione derivante dal Piano:

Il nuovo intervento è legato in maniera inscindibile a quello degli altri piani in itinere.

Mitigazione prevista:

L'intervento si configura come un insediamento naturale del tessuto edilizio dove, potranno trovare spazio adeguato tutta una serie di negozi e servizi e quindi migliorerà la qualità della vita e l'identità di questa parte del comune. Abbiamo già detto poi di come il progetto preveda di limitare la gran parte degli edifici a due piani più eventuale piano garage negli interrati con molte tipologie multiplani plurifamiliari e dove sarà posta particolare attenzione a limitare le dimensioni degli edifici. La ricerca della qualità architettonica durante la progettazione unitamente alle scelte di criteri di bioarchitettura per i vari edifici e il gran numero di piante disseminate su tutta l'area contribuiranno a mitigarne l'impatto indotto dal nuovo intervento facendone percepire un'immagine complessiva di qualità. Verranno utilizzate delle tipologie di fonte energetica rinnovabile come impianti fotovoltaici o solari: verranno predisposti gli impianti per futura installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con garanzia di produzione energetica non inferiore a 1 KW.

Inoltre è stato pensato di ridurre i consumi di materie prime e l'inquinamento conseguente per la produzione di energia elettrica si è pensato di utilizzare sistemi e tecnologie volte al risparmio energetico. Gli edifici saranno muniti di isolamento termico, in modo da ottenere elevate classi energetiche, si ricorrerà all'isolamento delle parti strutturali esposte e dei ponti termici, saranno installati infissi con taglio termico e vetri basso emissivi. Le caldaie per il riscaldamento e per l'acqua sanitaria, saranno del tipo a condensazione e a bassa emissione di NO₂.

MOBILITÀ

Situazione del contesto:

All'area si accede dalla strada di P.R.G. attraverso la quale si raggiunge il centro della città di Vibo Valentia.

Mitigazione prevista:

La sopraccitata strada smaltirà in entrata e in uscita la gran parte il traffico indotto di questo intervento.

EMISSIONI

Situazione del contesto:

Non ci sono in zona fonti di emissioni nocive trattandosi di una zona prevalentemente residenziale

Pressione derivante dal Piano:

Gli interventi previsti come già detto non creano di per sé alcuna emissione nociva aggiuntiva rispetto alla situazione attuale.

RIFIUTI

Situazione del contesto:

Trattandosi di zona prevalentemente residenziale i rifiuti sono di tipo domestico che vengono raccolti negli appositi cassonetti.

Pressione derivante dal Piano:

L'intervento produrrà certamente un maggior carico di rifiuti per i quali, sono state previste delle aree ecologiche dove posizionare per ciascuna di esse 4 cassonetti che consentiranno la raccolta differenziata trattandosi sempre di rifiuti di tipo urbano.

Mitigazione prevista:

Le strade esistenti hanno misure e caratteristiche idonee per consentire la raccolta differenziata e il relativo carico dei mezzi nel modo più agevole.

4 - CONCLUSIONI

Di seguito vengono inoltre elencati i criteri previsti dalla normativa rapportati al presente piano (secondo l'allegato F) quale sintesi del presente Rapporto Ambientale:

CRITERI DEL REG. REG. 3/2008 - Allegato F	CRITERI DEL PIANO
CARATTERISTICHE DEL PIANO tenendo conto dei seguenti elementi	CARATTERISTICHE DEL PIANO
In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Il piano di lottizzazione è uno strumento attuativo del P.R.G. il quale non modifica l'uso delle risorse o gli aspetti ambientali
In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Il piano non interferisce con altri piani o programmi
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	L'area destinata agli standard urbanistici resterà ineditata ma sistemata a verde. Inoltre la sistemazione del terreno privilegerà sicuramente l'uso di materiali sostenibili.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore	L'intervento non ha rilevanza nell'attuazione della disciplina comunitaria.
CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO DEI SEGUENTI ELEMENTI:	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Dall'analisi fatta nella previsione di Piano, non sono emersi impatti prodotti sull'ambiente, antropico né su quello naturalistico, al contrario il piano ha introdotto elementi di qualità.
Rischi per la salute umana e per l'ambiente	Non si rilevano tali rischi
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> • delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; • del superamento dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo 	La zona d'intervento è già da tempo inserita nell'area dell'abitato di Vibo Valentia, l'unica specie arborea sul terreno è data dalla presenza di qualche uliveto il resto dell'area appare incolta, cespugliosa.
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	L'area non risulta inserita in alcun piano di protezione paesistica a livello nazionale, comunitario o internazionale

La vasta zona P.E.E.P. esistente e facilmente raggiungibile creerà l'occasione di far nascere alcuni negozi di vicinato assenti in quell'area sono nonché un asse attrezzato (verde-pista ciclabile e parcheggi) lungo la strada comunale che separa la zona residenziale dalla strada creando una zona filtro verde capace di attrezzare un'area (quella di progetto) ora sprovvista migliorando l'impatto paesaggistico. Per cui in

conclusione le ricadute positive di cui sopra abbiamo parlato, saranno misurabili una volta realizzato il piano.

Dalla valutazione del Piano Attuativo considerato emerge una significativa coerenza verso gli strumenti di pianificazione sovraordinati. Dalla valutazione degli obiettivi e delle azioni per perseguirli risulta che queste ultime sono sufficientemente efficaci. Inoltre non si riscontrano particolari situazioni di criticità, trattandosi in ogni caso di un piccolo intervento.



I render prodotti sono esemplificativi della tipologia prodotta ma non esaustivi. Hanno lo scopo di chiarire soprattutto il rapporto fra il costruito futuro e fascia verde e pista ciclabile filtro a ridosso della strada esistente.

Indice

INTRODUZIONE.....	01
Riferimenti legislativi e contenuti.....	01
Contenuti dello studio preliminare ambientale e finalità.....	02
CAPITOLO 1- QUADRO CONOSCITIVO GENERALE: IL LUOGO E IL PIANO.....	04
1.1 Inquadramento territoriale e descrizione del contesto.....	04
1.2 Il piano regolatore e le norme tecniche d'attuazione.....	10
1.3 Destinazioni d'uso ammesse nelle Z.T.O.....	11
CAPITOLO 2: IL PROGETTO.....	13
2.1 Criteri progettuali adottati.....	13
2.2 Determinazione dei volumi.....	13
2.3 Descrizione materiali.....	15
2.4 Verifica dei parametri urbanistici.....	15
2.5 Area da destinare a standard.....	17
2.6 Opere di urbanizzazione primaria.....	17
CAPITOLO 3: L' IMPATTO E LA MITIGAZIONE.....	19
3.1 Valutazione dei possibili impatti.....	19
3.2 Matrice di identificazione dei possibili impatti ambientali positivi, negativi, incerti.....	21
3.3 Matrice di caratterizzazione dei possibili impatti ambientali negativi.....	21
3.4 Impatti ambientali in relazione a contesto e pressione del piano e mitigazione prevista.....	22
CONCLUSIONI.....	28