

**V.A.S.**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ai sensi della DGR 1813/2010**

**RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**  
**per la**  
**VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' ALLA V.A.S.**

---

Comune: **CASTELFIDARDO (An)**

Ubicazione: **Via Bramante**

Progetto: **Nuova lottizzazione residenziale**

Tecnico progettista: **Ing. Fabio Giardinieri**

## INTRODUZIONE

Il presente documento è redatto al fine di richiedere l'esclusione dall'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 3 articolo 3 della direttiva 2001/42/CE, secondo la delibera di G.R. n. 1813 del 21/12/2012 punto 2.2 e secondo quanto espresso dalla Provincia di Ancona in merito alla sentenza n. 93/2013 del 22/05/2013 da parte della Corte Costituzionale, del progetto di piano di lottizzazione residenziale denominato "Via BRAMANTE".

Il piano di lottizzazione ricade nel N.C.T. del Comune di Castelfidardo al Foglio 21 Mappali 855 (parte), 856 (parte), 857 (parte), 808, 898 (parte), 899 (parte), 900 (parte), 901, 902 (parte), 903. Per un area pari mq. 12.382.

La presente Valutazione, prendendo atto della ridotta portata del progetto, ovvero la costruzione di n. 12 edifici residenziali per un totale di abitanti equivalenti insiedabili n. 150 non si limiterà a verificare la sostenibilità di tale scelta, ma si sforzerà di considerare l'intervento nell'ambito del più vasto contesto di tutta la zona residenziale di espansione e di completamento residenziale.

Il tutto come poi individuato specificatamente nelle tavole di analisi-progetto allegate.

Metodologicamente, si analizzerà lo stato dell'ambiente prendendo come riferimento l'ambito sud del primo interland del centro di Castelfidardo scendendo fino al dettaglio del piano di lottizzazione, al fine di dimostrare l'effettiva compatibilità dell'area di espansione e dei relativi edifici in progetto e delle relative opere di urbanizzazione primaria.

Tale metodo permetterà di verificare gli obiettivi prefissati secondo la vigente normativa di tale materia e conformi alle esigenze previste nel piano di lottizzazione.

La Valutazione Ambientale Strategica ha la “...finalità di proteggere la salute umana, contribuire con un migliore ambiente alla qualità della vita, provvedere al mantenimento delle specie e conservare la capacità di riproduzione dell’ecosistema in quanto risorsa essenziale per la vita.”

(art.4 comma 4b) D.Lgs.4/2008)

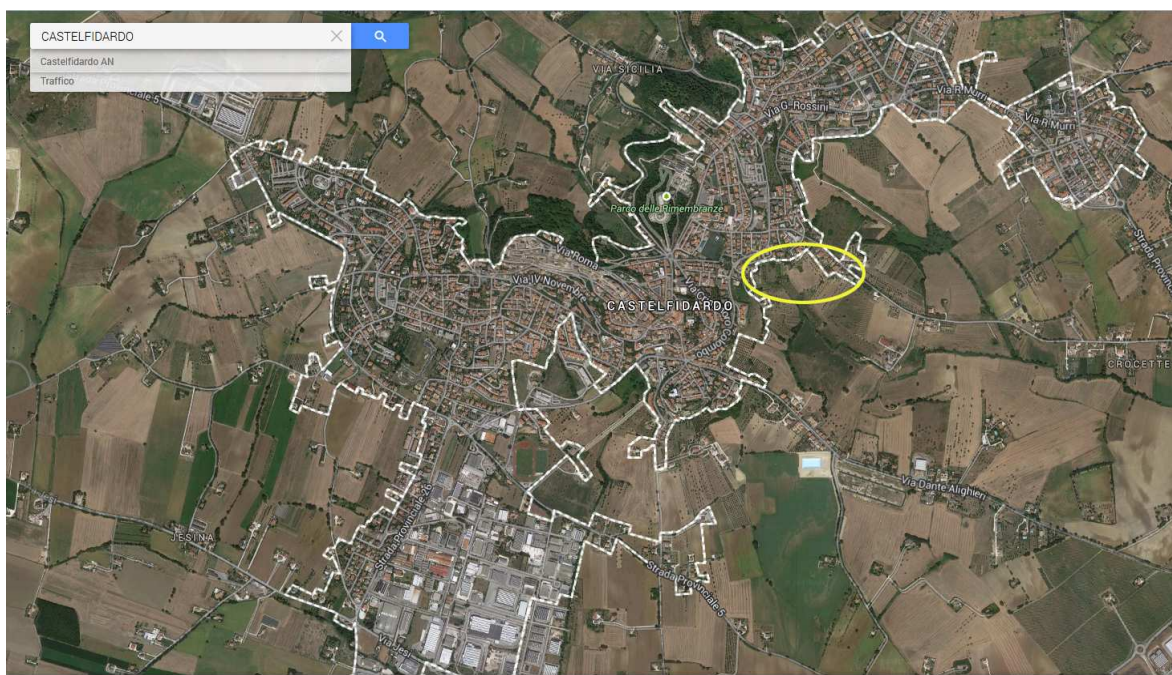
Per Valutazione Ambientale Strategica s’intende il processo che comprende le seguenti fasi:

- a. Svolgimento di una verifica di assoggettabilità,
- b. elaborazione del rapporto ambientale,
- c. svolgimento delle consultazioni
- d. valutazione del rapporto ambientale
- e degli esiti delle consultazioni
- e. decisione
- f. informazione sulla decisione
- g. monitoraggio

### **Riferimenti normativi della VAS**

- Direttiva 2001/42/CE
- Dlg 152/2006;
- Dlg. 4/2008;
- Dlg. 128/2010;
- Dgr 1813/2010;
- L.r. 34/1992;
- L.r. 3/2012 come da sentenza della corte costituzionale n. 93/2013 del 22/05/2013;
- L.r. 7/2004;

## **DESCRIZIONE DELL'AREA IN ESAME**



*Fot. 01 – Inquadramento dell'area in esame rispetto al contorno “bianco” ovvero l'edificato del attorno al centro storico del Comune di Castelfidardo.*



*Fot. 02 – Inquadramento dell'area in esame rispetto alla zona sud dell'area edificata di Castelfidardo, lungo la dorsale di Via Bramante.*





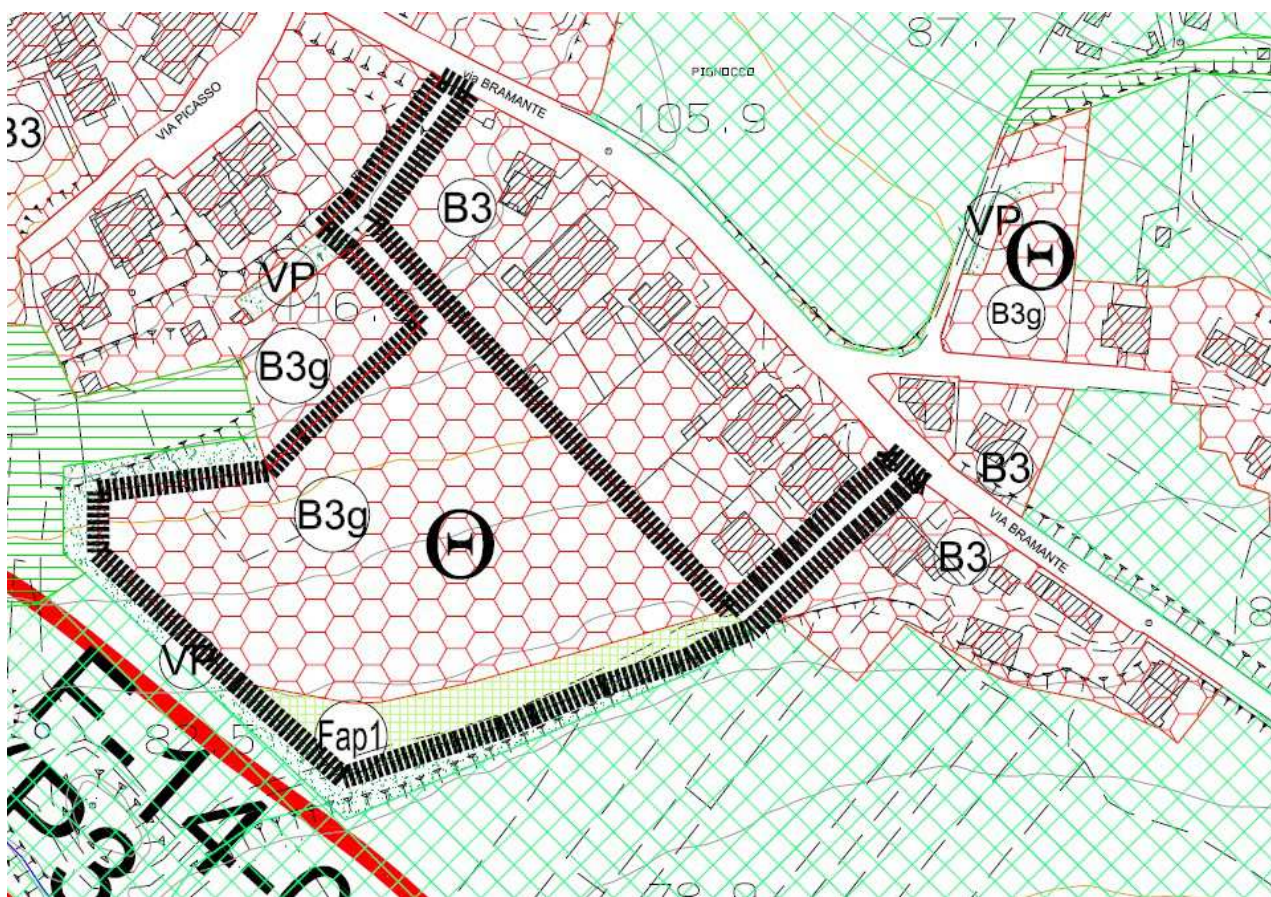
*Fot. 03 – Inquadramento dell'area in esame nel dettaglio.*

L'area in oggetto è ubicata nella settore sud del nucleo urbano del Comune di Castelfidardo, nella porzione centro-occidentale del territorio comunale, lungo via Bramante.

Il sito confina a nord con l'area identificata da PRG vigente come AREA DI COMPLETAMENTO b3 E b3G la cui edificazione residenziale risulta ad oggi completata, a sud ed ovest con i terreni agricoli mentre ad est confina con una piccolissima area residenziale che verte lungo la dorsale stradale di via Bramante.

Il sito, attualmente viene utilizzato come terreno agricolo ed in parte coltivato come uliveto, come è evidente nella fotografia n. 3.





*Img. 01 - Stralcio di PRG con la delimitazione dell'area di completamento in cui sorgerà la lottizzazione residenziale.*



*Img. 02 - Stralcio dell'Ortofotocarta con delimitazione dell'area di intervento.*

Analizzando le curve di livello come raffigurato nell'immagine dell'ortofotocarta Img. 02, si nota come il terreno abbia una leggera pendenza dove nel suo tratto finale verso sud, abbiamo un notevole salto di quota di circa 2.5m, come si evince dalle curve molto ravvicinate.





*Fot. 04 – Nella presente fotografia si vede la linea fognaria realizzata pochi anni fa, posta nel perimetro sud dell'area di intervento. Si nota sullo sfondo le due autotobili che sostano sulla strada esistente che conduce all'area. Tale strada sara' l'accesso per tutta la parte a valle della lottizzazione.*



*Fot. 05 – Nella presente fotografia si vede la strada che sara' l'accesso per tutta la parte a valle della lottizzazione.*



## LEGENDA

- ■ ■ ■ ■ Limite area di intervento
- Ø 500 in cemento esistente (acque miste)
- Ø 400 in PVC esistente (acque nere)
- Ø 500 in cemento esistente (acque bianche)
- Pozzetto esistente: dim: 100x100 cm
- Pozzetto smarginatore esistente: dim: 100x100 cm



*Img. 03 - Stralcio dell'Ortofotocarta con individuazione della linea fognaria esistente.*

La linea fognaria esistente, è stata realizzata per la necessità di convogliare le acque bianche e nere della parte a monte dell'area in esame. Come si evince dall' Img. 03 si nota come la linea fognaria delle acque nere poi si allacci alla linea pubblica su Via Bramante, ovvero la via principale su cui si allacciano anche gli altri edifici esistenti. La linea possiede già n.3 pozzi 100x100 di ispezione e di collegamento con tubazione da 500mm. Si precisa che le acque bianche sono convogliate invece al fosso sottostante in cui affluiscono tutte le acque superficiali dei terreni agricoli limitrofi.

## **DESCRIZIONE PROGETTUALE**

Di seguito verranno elencati i dati progettuali dell'area in esame:

a) Superficie totale di piano di lottizzazione	12.382 mq
b) Superficie area edificata	6.657 mq
c) Volumetria massima	11.983 mc
d) Abitanti equivalenti	n. 150
e) Superficie per sede stradale	3.148 mq
f) Superficie per verde pubblico	1.388 mq
g) Superficie per parcheggi pubblici	525 mq
h) Superficie a verde privato	2.680 mq
i) Aree totali da standard urbanistici	1.853 mq
j) Cabine elettriche di trasformazione	1
k) Aree per impianti di sollevamento acque	0
l) Aree per impianti di energia alternativa	0
m) Aree per edifici pubblici	0
n) Aree per vasche di espansione per acqua piovana	2
o) Superficie impermeabilizzata	7.165 mq





*Img. 04 - Planivolumetrico di progetto.*

Il progetto di piano di lottizzazione prevede l'insediamento di n. 12 lotti con le seguenti superfici

Lotto n. 1	mq	1.036
Lotto n. 2	mq	480
Lotto n. 3	mq	575
Lotto n. 4	mq	529
Lotto n. 5	mq	529
Lotto n. 6	mq	563
Lotto n. 7	mq	356
Lotto n. 8	mq	461
Lotto n. 9	mq	525
Lotto n. 10	mq	552
Lotto n. 11	mq	552
Lotto n. 12	mq	498

Essi sono distribuiti in modo quasi parallelo all'andamento delle curve di livello, assecondando quindi la leggera pendenza naturale. Inoltre sono orientati tutti a sud.

Le sedi stradali saranno esclusivamente due:

01 a monte si accede da via Bramante che conduce al lotto n.1 e circoscrive un area a verde in cui verranno mantenute le essenze arboree presenti, ovvero n.13 Olea Europea.

02 a valle sempre da via Bramante, a confine con il dislivello naturale di circa 2,5m avremmo la sede stradale con conduce ai lotti rimanenti.

Ovviamente le aree a parcheggio saranno poste lungo le sedi stradali al fine di rendere meno impattante in termini di occupazione dei suoli le opere di urbanizzazioni primarie.

Gli edifici che si andranno a realizzare saranno prettamente residenziali, senza la realizzazione di negozi o laboratori poiché l'area nelle prima vicinanze contiene tutti i servizi commerciali primari.

Descrizione sommaria di come sono previste le palazzine

- Edificio su due piani con piano seminterrato derivato dal dislivello naturale del terreno. Pertanto non si effettueranno sbancamenti "artificiali" per la realizzazione di interrati.
- La tipologia della copertura sarà a falde, con possibilità di abbaini.
- Gli edifici avranno unità immobiliari da monocali ad appartamenti singoli. Fino ad un massimo di n.4 appartamenti per edificio.
- Gli edifici avranno la possibilità di realizzare dei pergolati posti fino al confine dei lotti.
- Gli edifici potranno avere l'orientamento per la massimalizzazione energetica secondo le disposizioni delle maschere solari per il risparmio energetico o edifici a zero emissioni.
- Gli edifici potranno essere realizzati con materiali bio compatibili e le finiture esterne dovranno richiamare lo stile rurale della zona.



## - RISPARMIO ENERGETICO

Per quanto riguarda gli impatti delle opere sull'ambiente circostante in fase di progettazione esecutiva dell'intervento edilizio, verranno ricercate le soluzioni tecniche più idonee per ridurre al minimo sia il consumo energetico sia l'inquinamento luminoso.

Infatti l'illuminazione pubblica verrà realizzata mediante lampioni con la possibilità di installazione di celle foto voltaiche e batterie di celle di accumulo, al fine di ottenere un sensibile risparmio dell'energia elettrica pubblica. Le lampade che si utilizzeranno saranno a led per il risparmio energetico e saranno antiabbagliamento il tutto per ridurre anche l'inquinamento luminoso dell'area in esame e delle aree agricole ed urbane vicine.

Inoltre sarà predisposto un impianto elettrico ed idraulico per un eventuale irrigazione automatica delle aree verdi pubbliche. Infatti si potrà utilizzare pompe di irrigazione con cellule foto voltaiche da utilizzare nel periodo estivo. Si precisa che l'acqua d'irrigazione deriva dalla captazione dell'acqua nelle vasche di espansione e raccolta delle acque piovane.

Gli edifici saranno costruiti secondo quanto previsto dal Dlg. 192/2005 e succ. mod. al fine di raggiungere la migliore classe energetica prevista dalla vigente normativa. Pertanto si propone quanto segue:

- Murature perimetrali con spessore totale almeno da 45cm.
- Serramenti con finitura effetto legno a secondo del materiale di realizzazione del serramento (legno, pvc, alluminio, acciaio). I vetri dovranno essere a basso emissivo con almeno spessore 4-20-4.
- Tutti gli edifici dovranno avere almeno un impianto fotovoltaico che produca almeno un 1kw per ogni unità immobiliare. L'impianto fotovoltaico dovrà andare esclusivamente a tetto o nelle coperture dei pergolati.

## **Obbiettivi**

### **Aria**

Rischio di aumento delle emissioni di CO2 ed altri gas dovuti alla nuova urbanizzazione.

Mitigazione.

Le soluzioni tecniche attuate al risparmio energetico dimezzeranno almeno le emissioni che sarebbero previste per costruzioni standard. Inoltre in fase di progettazione nella realizzazione delle aree a verde che poi saranno cedute all'ente comunale, verranno impiantate essenze arboree compatibili con la nostra area geografica che producono ossigeno.

### **Acqua / Suolo**

Rischio di aumento delle superficie impermeabile e del relativo problema del deflusso delle acque meteoriche nella fognatura pubblica.

Mitigazione

L'acqua di tipo meteorica verrà convogliata nelle vasche di espansione che avranno un doppio utilizzo, ovvero quello di sicurezza per abbattere il problema delle forti precipitazioni in pochissimo tempo e quelle di ottenere una scorta di acqua per il periodo estivo da utilizzare per le irrigazioni delle aree a verde pubbliche.

Inoltre i parcheggi verranno realizzati con materiali drenanti tipo massetti di stabilizzato drenante.

Il tutto conforme con quanto previsto dalla L.R. 22/2011 art. 10 comma 4 e secondo la Dgr. N. 53 del 21/01/2014.

### **Ecosistema / Ambiente esistente**

Rischio di danneggiamento delle essenze arboree esistenti e della contestuale flora.

Mitigazione

Le essenze arboree esistenti quali Olea Europea saranno completamente mantenute nel sito, e solo alcune avranno la sola operazione di ripiantumazione. Altre essenze arboree presenti nell'area non verranno interessate dalle opere di urbanizzazione.

### **Inquinamento**

Rischio di inquinamento dei suoli con le falde vicine, aumento dell'incidenza acustica dell'area circostante e delle fonti elettromagnetiche.



Mitigazione.

Si propone la possibilità di installare ulteriori degrassatori/depuratori in ogni lotto prima dell'immissione delle acque superficiali. Tali degrassatori/depuratori serviranno per diminuire l'incidenza di saponi e sostanze aggressive che vengono immessi nella linea pubblica che comunque raggiunge il depuratore cittadino. In caso si propone un degrassatore /depuratore anche per le acque meteoriche che incidono sulla sede stradale che vengono convogliate in parte nella fossa esistente, al fine di ridurre l'afflusso degli oli/benzine/grassi artificiali che per il naturale passaggio dei veicoli si depositano sull'asfalto.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il progetto prevede due singole strade di lottizzazione che verranno usate solo dalla lottizzazione. Pertanto non ci sarà il rischio del passaggio continuo dei veicoli e quindi anche l'inquinamento acustico non aumenterà.

Gli impianti fotovoltaici previsti non generano campi magnetici interessanti tali da condurre ad un reale rischio di inquinamento elettromagnetico, che comunque sono inferiori ai limiti prefissati dal Dlg. 257/2007 e succ. mod.

## **CONCLUSIONI**

Dalla sintesi degli studi di pianificazione territoriale consultati e dagli approfondimenti effettuati per la redazione del Piano di Lottizzazione relativo al sito di Via Bramante è possibile affermare che l'intervento edilizio non sarà fonte d'impatto ambientale sull'area circostante, nella quale s'inserisce in continuità con quanto previsto da PRG comunale omogeneamente agli ambiti adiacenti.

L'area non è soggetta a vincoli poiché non rientra nelle aree di tutela di elementi idrologici, idrogeologici, naturali, paesaggistici e architettonici che potrebbero subire eventuali modifiche a seguito della realizzazione del progetto edilizio.

In aggiunta, le opere di urbanizzazione secondaria previste dal PdL prevedono la risistemazione e riqualificazione delle unità ecosistemiche e dei corsi d'acqua attivi presenti in sito.

Al fine di evitare interferenze con la falda freatica sottesa non sono previsti interventi di scavo edilizio a meno di quelli necessari per la messa in posto delle fondazioni del piano seminterrato.

Gli interventi a maggior impatto negativo saranno comunque limitati al periodo di cantierizzazione con carattere transitorio e limitato nel tempo. L'uso di normali accorgimenti in fase esecutiva, consentirà comunque un'ulteriore mitigazione di tali impatti.

A conclusione del presente documento, si riportano le tavole principali del piano di lottizzazione.

Si ritiene corretto sottolineare che con "impatto" non s'intende unicamente un'interferenza negativa con l'ambiente circostante, ma nel caso specifico in oggetto, alla luce di quanto precedentemente esposto, modifiche minime, per lo più trascurabili e perfettamente mitigabili tramite la corretta progettazione ed esecuzione delle opere nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni già presenti negli strumenti urbanistici locali.

Tecnico :

**Ing. Fabio Giardinieri**