

COMUNE DI CEPAGATTI
PROVINCIA DI PESCARA

**RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

Ai sensi dell'art. 12 DLgs 152/06 e smi

COMMITTENTE: SPH Group

PROGETTO: Progetto per la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un
capannone esistente per attività produttiva in variante SUAP
(in applicazione dell'artt. 7-8 del DPR 160/2010)

IL TECNICO

Geom. Domenico DI MEO

1 - INTRODUZIONE

La presente relazione è il Documento di Screening per la verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Progetto relativo a: *Progetto per la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un capannone esistente per attività produttiva in variante SUAP (in applicazione dell'artt. 7-8 del DPR 160/2010)*, redatto ai fini di chiarire l'esclusione dell'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'area d'intervento è censita in catasto urbano al foglio 30 particella 399, per una superficie catastale complessiva di mq 9837.00 interamente ricadente in Zona E del PRG da variare in parte a Zona D1 (mq 8851.00) per il cambio d'uso del capannone esistente e in parte in Zona F1 (mq 986.00) da cedere gratuitamente al comune.

1.1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

- Direttiva Comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001.
- Decreto Legislativo n. 152 del 03.04.2006 *"Norme in materia ambientale"* con il quale si è recepita formalmente la Direttiva Europea.
- D.lgs. 16/01/2008 n. 4 *"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs 3/04/2006 n 152, recante norme in materia ambientale che integra e modifica le Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC) presenti nel decreto precedente. In particolare il Decreto declina la procedura per la verifica di assoggettabilità (dichiarando anche a quali piani/programmi si applica) mentre l'allegato I elenca i contenuti del Rapporto Preliminare.*
- D.lgs 29/06/2010 n. 128, *"Modifiche ed integrazioni al Decreto Legislativo 03/04/2006 n 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'art. 12 della legge 18/06/2009, n. 69"*

Normativa Regionale

- Regione Abruzzo ha introdotto la procedura VAS nel corpo normativo regionale la legge n. 27/2006 *"Disposizioni in materia Ambientale"*.
- DGR 19/02/2007 N. 148 *" Disposizioni concernenti la valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi regionali"*;
- DGR 13/08/2007 N. 842 *"Indirizzi concernenti la valutazione Ambientale Strategica(VAS) di piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale"*;
- Circolare del 31/07/2008 prot. N. 19565 *" Competenze in materia di valutazione Ambientale Strategica, chiarimenti interpretativi"*;
- Circolare del 02.09.2008 *" Definizioni delle competenze in materia di valutazione Ambientale Strategica, per i Piani di assetto naturalistico (PAN)"*;
- Circolare del 18/12/2008 prot. N. 30766 *" Individuazione delle Autorità con Competenza Ambientale nella struttura regionale"*;

Circolare del 17/12/2010 prot. N. 14582/10 " *Chiarimenti interpretativi su alcuni aspetti del procedimento di valutazione Ambientale Strategica, VAS*";

- Circolare del 18/01/2011 prot. N. 528 " *Competenze in materia di valutazione Ambientale Strategica, ulteriori chiarimenti interpretativi*";

La Task Force della Regione Abruzzo ha elaborato le linee guida per l'applicazione della VAS, articolate nei seguenti documenti:

- Schema di VAS per la Regione Abruzzo
- Indice - tipo per il rapporto per la verifica di assoggettabilità (screening);
- Indicazione dei contenuti del rapporto per la verifica preliminare VAS (scoping);
- Elenco delle Autorità con Competenza Ambientale (ACA);
- Proposta di set di indicatori di sostenibilità ambientale.

1.2 - FINALITA' E ARTICOLAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

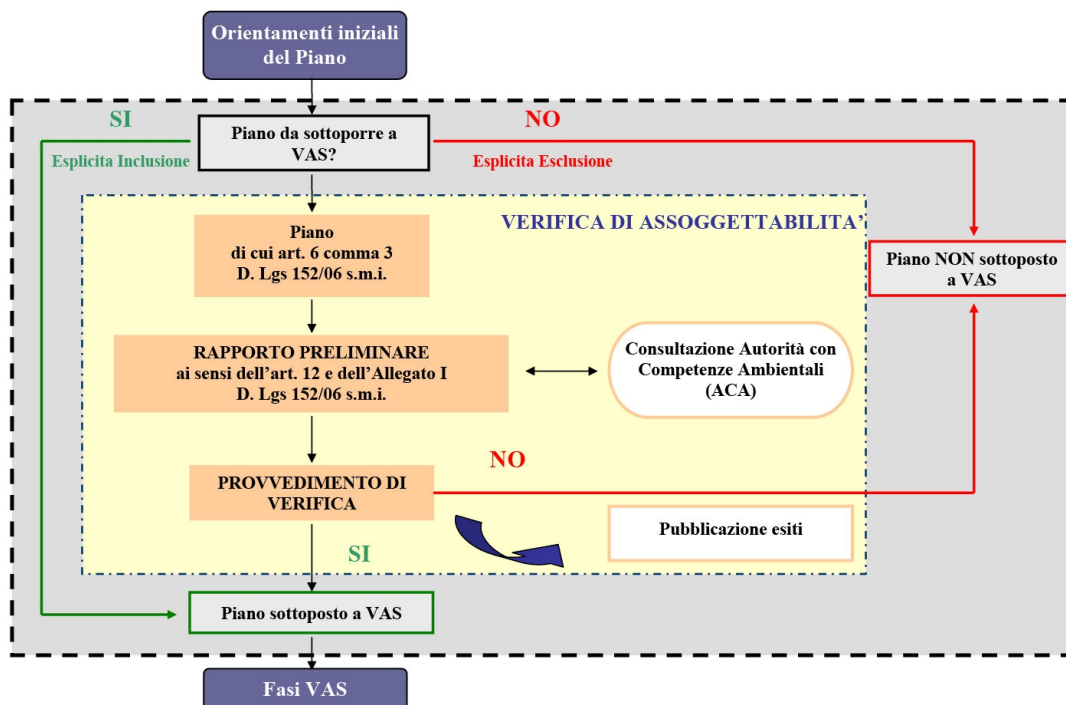
Il riferimento ai criteri ed alle indicazioni metodologiche di cui all'art. 12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i., con il rapporto ambientale "Preliminare, si dà avvio alla fase di analisi e valutazione della sostenibilità della richiesta.

La fase di screening rappresenta un momento preliminare alla effettiva attuazione del processo di valutazione degli impatti ambientali potenzialmente generati dai Piani/Programmi.

Lo screening è necessario per la definizione della metodologia procedurale quale fase di orientamento iniziale nel quale l'Autorità Competente, insieme all'Autorità Procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

In questa fase l'obiettivo è quello di consentire all'Autorità Competente se, la Richiesta da parte della ditta Committente inerente la richiesta di *Permesso di Costruire in variante urbanistica con la procedura SUAP semplificata di cui agli artt. 7-8 del DPR 160/2010 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un capannone esistente per attività produttiva* in località Villareia sulla SP44, possa avere impatti significativi sull'ambiente e di emettere un provvedimento di verifica, assoggettando od escludendo la suddetta richiesta di variante dai successivi obblighi della procedura di VAS.

Il presente Rapporto è finalizzato a descrivere gli obiettivi generali e specifici della suddetta richiesta, fornendo le informazioni e i dati utili alla verifica dell'influenza sul territorio sia a livello locale che sovracomunale, sulla base dei criteri dell'allegato I al Decreto.



Schema di verifica di assoggettabilità a VAS

2 - DEFINIZIONE AUTORITA' CON COMPETENZA AMBIENTALE (ACA) COINVOLTE

In questa fase l'Autorità Competente, insieme all'Autorità Procedente, definisce l'elenco delle Autorità con competenza ambientali da consultare, che possono essere interessate dagli effetti ambientali potenzialmente indotti dalla richiesta di *Permesso di Costruire in variante urbanistica con la procedura SUAP semplificata di cui agli artt. 7-8 del DPR 160/2010 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un capannone esistente per attività produttiva* in località Villareia sulla SP44. Considerate le caratteristiche dell'intervento, sia per la sua localizzazione che per l'intervento previsto, si ritiene opportuno coinvolgere le seguenti Autorità con Competenza Ambientale:

PROVINCIA DI PESCARA Settore IV- Ambiente Servizio Tutela dell'Ambiente e Protezione Civile
Pec: provincia.pescara@legalmail.it

ARPA ABRUZZO Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale Abruzzo
Pec: protocollo@pec.artaabruzzo.it

ASL PESCARA UFFICIO IGIENE EPIDEMIOLOGICA E SANITA' PUBBLICA
Pec: protocollo.aslpe@pec.it

GIUNTA REGIONALE ABRUZZO DIREZIONE AFFARI DELLA PRESIDENZA, POLITICHE LEGISLATIVE E COMUNITARIE PROGRAMMAZIONE, PARCHI, TERRITORIO, VALUTAZIONI AMBIENTALI, ENERGIA
Pec: dpc002@pec.regione.abruzzo.it

3. DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI NEL PIANO/PROGRAMMA

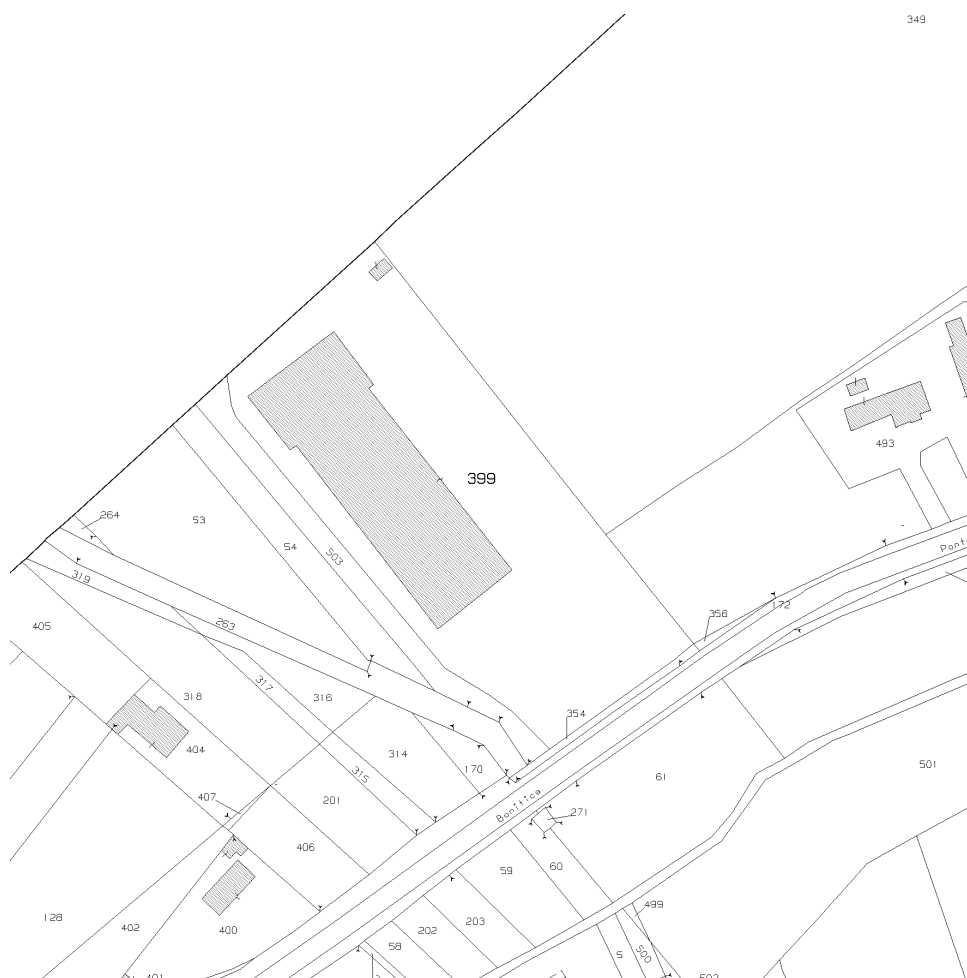
3.1 - SOGGETTO PROPONENTE E MOTIVI DELLA PROPOSTA

La società proponente SPH Group opera nel settore della progettazione, produzione, manutenzione, revisione e commercio di impianti e macchinari per l'industria operante nei campi dell'industria metalmeccanica, farmaceutica, cosmetica, chimica, alimentare e affini .

L'attività è attualmente svolta in un fabbricato in affitto, sito nelle vicinanze del centro cittadino, che sia per dimensioni che per logistica non è più idoneo a soddisfare le commesse, pertanto ha imposto la ricerca sul territorio di una nuova struttura individuata nel fabbricato acquistato sito in località Villareia in via Sibilla Aleramo n 56, adibito originariamente a tabacchificio, realizzato in area agricola con Concessione Edilizia n. 650 del 10.07.1981 e Agibilità n. 2023 del 10.05.1983.

L'intervento in progetto prevede il cambio di destinazione d'uso del capannone esistente e dell'area di pertinenza ricadente attualmente in zona E agricola del vigente PRG comunale in Zona D1 produttiva di completamento. Il fabbricato di proprietà è distinto in catasto urbano al foglio di mappa n. 30 particella 399.

Per le motivazioni sopra descritte, si richiede all'Amministrazione Comunale di Cepagatti (PE) il Permesso di Costruire in variante Urbanistica semplificata ai sensi degli art 7-8 del DPR 160/2010 e smi.



Stralcio planimetria catastale Fg. 30 Part. 399



Immagine aerea proprietà SPH GROUP Via Sibilla Aleramo 56

3.2 QUADRO URBANISTICO VIGENTE E DI PROGETTO

Comparazione delle previsioni progettuali con quelle Urbanistiche.

L'area in oggetto è attualmente sottoposta dallo strumento urbanistico vigente alla disciplina dell'art. 28 delle NTA del PRG che zonizza "Zona E" **Agricola**.

L'intervento in progetto prevede la trasformazione dell'area in "Zona D1" per attività produttive di completamento disciplinata dall'art. 30 delle NTA del vigente PRG, destinata alla realizzazione di fabbricati e manufatti necessari alla corretta organizzazione urbanistica degli insediamenti, **funzionali alla soddisfazione della domanda di servizi nei vari settori**, residenziali, ricettivi, produttivi, **in cui è svolta la vita civile e l'attività produttiva**.

DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE

ART.28 – ZONA “E” – AGRICOLA (LL.RR. 18/83 e 29/20).

28.1- Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

28.2- Nelle zone agricole sono ammessi interventi legati al dettato degli artt. 70, 71 e 72 della L.R.18/83 e della LR.29/20, nel rispetto dei relativi indici. Sistemazioni e livellamenti del terreno sono ammessi per usi e fini agricoli entro il limite di +/- 50 cm dal piano medio di campagna; dislivelli maggiori vanno compensati con la realizzazione di terrazzamenti in muratura, pietrame conglomerato ecc., di altezza non superiore a mt. 1,00. Sui confini di proprietà, il dislivello coi fondi limitrofi, a sistemazione avvenuta, in nessun punto può essere maggiore di mt. 2,00 su cui apporre eventuale

recinzione in rete metallica e paletti non superiore a mt. 1,00. Nel progetto di sistemazione del sito devono essere sempre previste le opere idrauliche per il convogliamento e lo smaltimento delle acque meteoriche o di irrigazione al di fuori delle sedi stradali e, nel caso di dilavamenti di materiale su queste ultime, il proprietario del fondo dovrà provvedere alla immediata rimozione del materiale depositato ed alla pulizia della strada. In caso di inerzia provvederà il Comune con affidamento anche a ditta esterna e con addebito, agli aventi titolo, delle spese sostenute.

28.3- Funzione consentita: AGRICOLA. Comprende le seguenti classi:

- alloggio residenziale, ai sensi dell'art.70 della L.R.18/83 e s.m.i.;
- manufatti accessori connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art.71 della L.R.18/83 nel testo in vigore e della LR del 13.10.2020 n.29;
- impianti produttivi nei suoli agricoli, ai sensi dell'art.72 della L.R. 18 e s.m.i.;
- esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia.

E' escluso l'insediamento di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17.08.1999, n.334, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente Testo Unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e/o trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e delle LL.RR. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione (a titolo puramente esemplificativo, biomasse ecc.).

28.4- UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI SENSI DELL'ART.70 DELLA L.R. 18/83 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. EDILIZIA RESIDENZIALE CONNESSA ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.

- a. *Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale e quindi non in possesso del prescritto e regolare attestato regionale, l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del titolo edilizio abilitativo è pari a mq.10.000 in unico corpo ed è vietato l'accorpamento di terreni non confinanti per il raggiungimento della misura richiesta;*
- b. *In nessun caso la volumetria complessiva ad uso residenziale per ogni unità aziendale potrà essere superiore a mc.800;*
- c. *La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, deve essere trascritta al Pubblico Registro Immobiliare, unitamente agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune, a cura del Comune ed a spesa del titolare del provvedimento autorizzativo edilizio, prima della comunicazione dell'inizio dei lavori;*
- d. *La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00, ad esclusione delle pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato principale e della stessa proprietà, con il minimo assoluto di ml.5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00;*
- e. *Gli indici di edificabilità sono quelli stabiliti dall'art.70 della L.R. 18/83 e s.m.i.;*

- f. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. Per i fabbricati esistenti a distanza inferiore, sono ammessi interventi in sopraelevazione o ampliamento, entro gli indici previsti dalla LR 18/83, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto;*
- g. Distanze dalle strade: dalle autostrade ml.60,00; dai confini di proprietà dalle strade statali ml.30,00; dalle Provinciali, dalle Comunali e da qualsiasi altro tipo di strada ml.20,00; per le recinzioni ml.3,00;*
- h. L'altezza massima del fabbricato non potrà superare ml. 7,50;*
- i. I fabbricati non possono avere più di tre piani, compreso il seminterrato, il sottotetto sia abitabile che non abitabile ed escluso lo scantinato completamente interrato;*
- j. Gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato;*
- k. Salvo diversa disposizione della normativa Statale e Regionale vigente, le stalle, i ricoveri animali e loro annessi, devono essere posti ad una distanza minima di ml.30,00 dalle abitazioni e da spazi o strade pubbliche;*
- l. Indipendentemente dall'esistenza dell'unità minima aziendale per tutti gli edifici, legittimamente realizzati, se non ne hanno già usufruito con la precedente Seconda Variante al PRG, è ammesso un ampliamento "una tantum" della volumetria residenziale, pari ad un massimo del 20% della di quella esistente, a condizione che non sia superato il limite complessivo di mc 800. L'eventuale aumento del numero delle unità immobiliari autorizzate nel fabbricato esistente è normato dall'art.70 della LR 18/83 nel testo in vigore.*

28.5– UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI SENSI DELL'ART.71 DELLA L.R. 18/83 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. MANUFATTI ACCESSORI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

- a. L'unità minima aziendale ai fini del rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 14 della LR del 13.10.2020 n.29, è pari a mq. 3.000 in unico corpo di terreno. Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale, quindi non in possesso del prescritto e regolare attestato regionale, è vietato l'accorpamento di terreni non confinanti per il raggiungimento della misura richiesta;*
- b. L'indice massimo di utilizzazione consentito è quello stabilito al comma 2, dell'art.71 della L.R.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni;*
- c. La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00;*
- d. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in mai essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. Per i fabbricati esistenti a distanza inferiore, sono ammessi interventi in sopraelevazione o ampliamento, entro gli indici previsti dalla LR 18/83, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto;*
- e. Distanze dalle strade: dalle strade statali ml.30,00; dalle Provinciali, dalle Comunali e da qualsiasi*

altro tipo di strada ml.20,00: per le recinzioni ml.3,00;

f. L'altezza massima del fabbricato non potrà superare ml.7,50 esclusi silos, serbatoi o impianti tecnologici e simili che potranno avere altezza non superiore a ml 10,50;

g. Gli accessori connessi alla conduzione del fondo possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato. Sul territorio agricolo del Comune di Cepagatti la loro realizzazione è in ogni caso subordinata all'esistenza del fabbricato residenziale del conduttore di cui all'art.28.4, anche se definito in progetto;

h. Salvo diversa disposizione della normativa Statale e Regionale vigente in materia di igiene e sanità pubblica, le stalle, i ricoveri animali ed i loro annessi, devono essere posti ad una distanza minima di ml. 30,00 dalle abitazioni e da spazi o strade pubbliche.

28.6– UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI SENSI DELL'ART.72 DELLA L.R. 18/83 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. IMPIANTI PRODUTTIVI SUI SUOLI AGRICOLI.

a. Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale, quindi non in possesso del prescritto e regolare attestato regionale, l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del titolo edilizio è pari a mq.10.000 in unico corpo di terreno ed è vietato l'accorpamento di terreni non confinanti per il raggiungimento dell'unità minima aziendale;

b. Il rapporto di copertura massimo consentito è quello stabilito, dell'art.72 della L.R.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni;

c. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, deve essere trascritta al Pubblico Registro Immobiliare, unitamente agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune, a cura e spese del titolare del provvedimento autorizzativo edilizio; copia della trascrizione dovrà essere depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune prima dell'inizio dei lavori;

d. La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.20,00;

e. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml. 10,00. Per i fabbricati esistenti a distanza inferiore, sono ammessi interventi in sopraelevazione o ampliamento, entro gli indici previsti dalla LR 18/83, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto;

f. Distanze dalle strade: dalle strade statali ml.30,00; dalle Provinciali, dalle Comunali e da qualsiasi altro tipo di strada ml.20,00: per le recinzioni ml.3,00;

g. L'altezza massima del fabbricato non potrà superare ml.10,50 escluso impianti tecnologici;

h. Parcheggi privati: in misura non inferiore al 10% della superficie coperta;

i. Gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato;

j. Salvo diversa disposizione della normativa Statale e Regionale vigente, le stalle, i ricoveri animali e loro annessi, devono essere posti ad una distanza minima di ml.30,00 dalle abitazioni e da spazi o strade pubbliche;

k. Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle sorgenti, fossi e altri elementi acquiferi, non inferiore a metri 300, da elevare a m.500 per gli allevamenti suinicoli a carattere industriale.

Stralcio PRG vigente



DESTINAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO: PRG IN VARIANTE

Con la variante l'area sarà zonizzata in "Zona D1" - Attività produttive di completamento", con una parte da cedere gratuitamente al comune di Cepagatti, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, il quale prescrive:

ART.30 – ZONA “D1” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

30.1- Nelle Aree di espansione produttiva di completamento le destinazioni d’uso consentite sono le seguenti:

a) Funzione fondamentale consentita: **PRODUTTIVA**

Sono ammesse tutte le classi escluso impianti di distribuzione carburanti di ogni tipo.

b) Funzione accessoria consentita: **RESIDENZIALE**

Sono ammesse le seguenti classi:

- uffici, pubblici e privati.
- banche e istituti assicurativi.
- ambulatori medici.

- è ammessa la realizzazione di un unico alloggio destinato al proprietario o custode dell'attività, per una superficie utile netta complessiva non superiore a mq.100,00.

30.2- E' escluso l'insediamento di attività con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs.

17.08.1999, n.334, di qualsiasi tipo di attività insalubre ai sensi del vigente Testo Unico delle leggi sanitarie, di qualsiasi tipo di attività che preveda la lavorazione e/o trattamento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e delle LL.RR. vigenti, di qualsiasi tipo di attività che preveda la realizzazione di impianti per la produzione di energia e per qualsiasi tipo di alimentazione (a titolo puramente esemplificativo, biomasse ecc.).

30.3- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di utilizzazione: mq./mq. 0,40;

- Superficie minima del lotto: mq.1000.

- Altezza massima dei fabbricati: ml.10,50 escluso impianti tecnologici;

- Distanza tra fabbricati: pari alla semisomma dell'altezza massima del fabbricato e comunque in nessun caso inferiore a ml.10,00;

- Verde privato nella misura minima del 20% del lotto;

- Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà: non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml.5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml.5,00 dal confine, previo accordo tra i confinanti proprietari a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

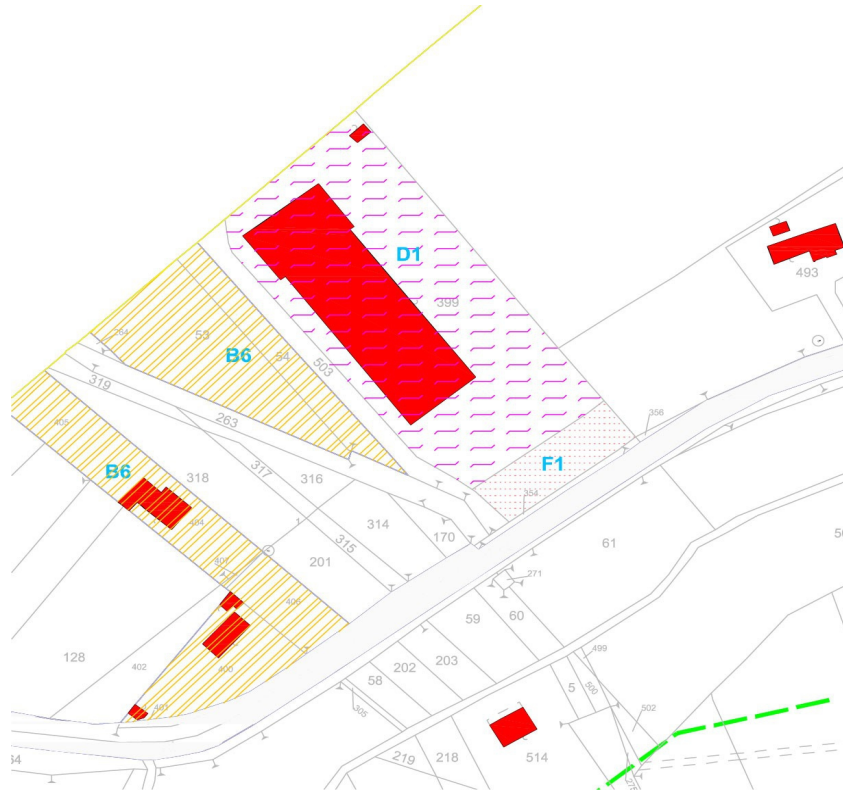
- Distanza minima dei fabbricati dai confini delle strade: quanto stabilito dall'art.15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- Parcheggi privati per esercizi di vicinato e pubblici esercizi nella misura di 0,20 mq. per ogni mq. di superficie lorda di attività.

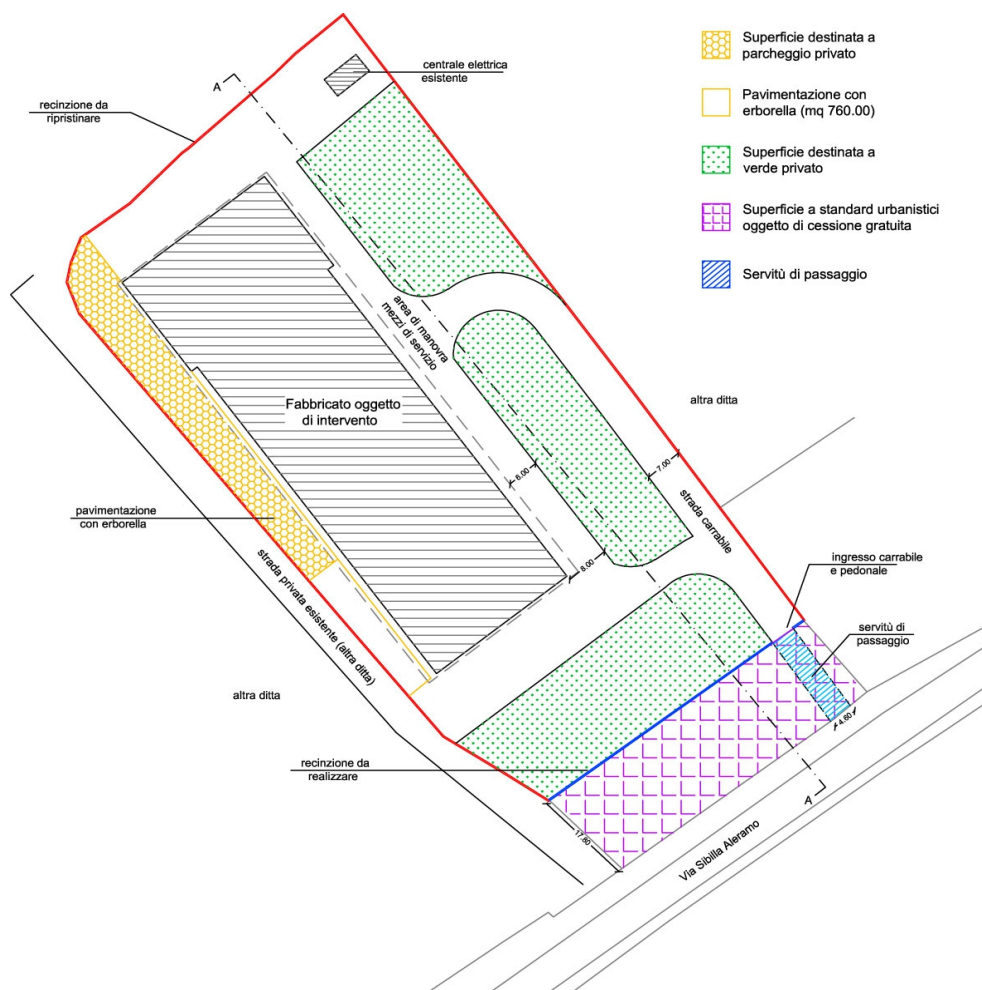
30.4- Qualora sia previsto l'insediamento di attività commerciali di media e grande distribuzione dovranno essere rispettati tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla L.R.62/99 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni contenute delle deliberazioni comunali di recepimento della normativa stessa.

30.5- Qualora sia previsto l'insediamento di attività commerciali e per pubblici esercizi si dovrà inoltre prevedere: parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al Comune nella misura minima del 10% della superficie complessiva del lotto, così come previsto dall'art.5 del D.M. 1444/68. E' ammessa la possibilità di modifica della posizione del parcheggio pubblico, rispetto a come previsto sulle tavole costituenti la variante generale al PRG e salvo diritto di terzi ed a parità di quantità.

Stralcio PRG in variante



3.3 DATI DELL'INTEVENTO DI PROGETTO



DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	Part.III 399	mq 9837.00
Sup. minima a standard da cedere	(mq 9837.00 x 0.10) =	mq 983.70
Superficie oggetto di cessione		mq 986.00
Superficie fondiaria	(mq 9837.00 - 986.00) =	mq 8851.00
Superficie coperta esistente		mq 2833.58
Sup. coperta massima realizzabile	(40% di mq 8851.00) =	mq 3540.40
Altezza massima esistente		m 7.50
Altezza massima ammissibile		m 10.50
Sup. minima a verde privato	(mq 8851.00 x 0.20) =	mq 1770.20
Sup. a verde privato di progetto		mq 2700.00
Superficie lorda esistente		mq 2835.00
Sup. minima a parcheggio privato	(mq 2835.00 x 0.20) =	mq 567.00
Sup. a parcheggio di progetto		mq 600.00

3.4 VERIFICA DEI CRITERI PREVISTI SECONDO IL D.Lgs 152/2006 ALLEGATO 1 punto1

Nella tabella sono riportati in forma sintetica la verifica dei criteri di assoggettabilità previsti dal Decreto Legislativo

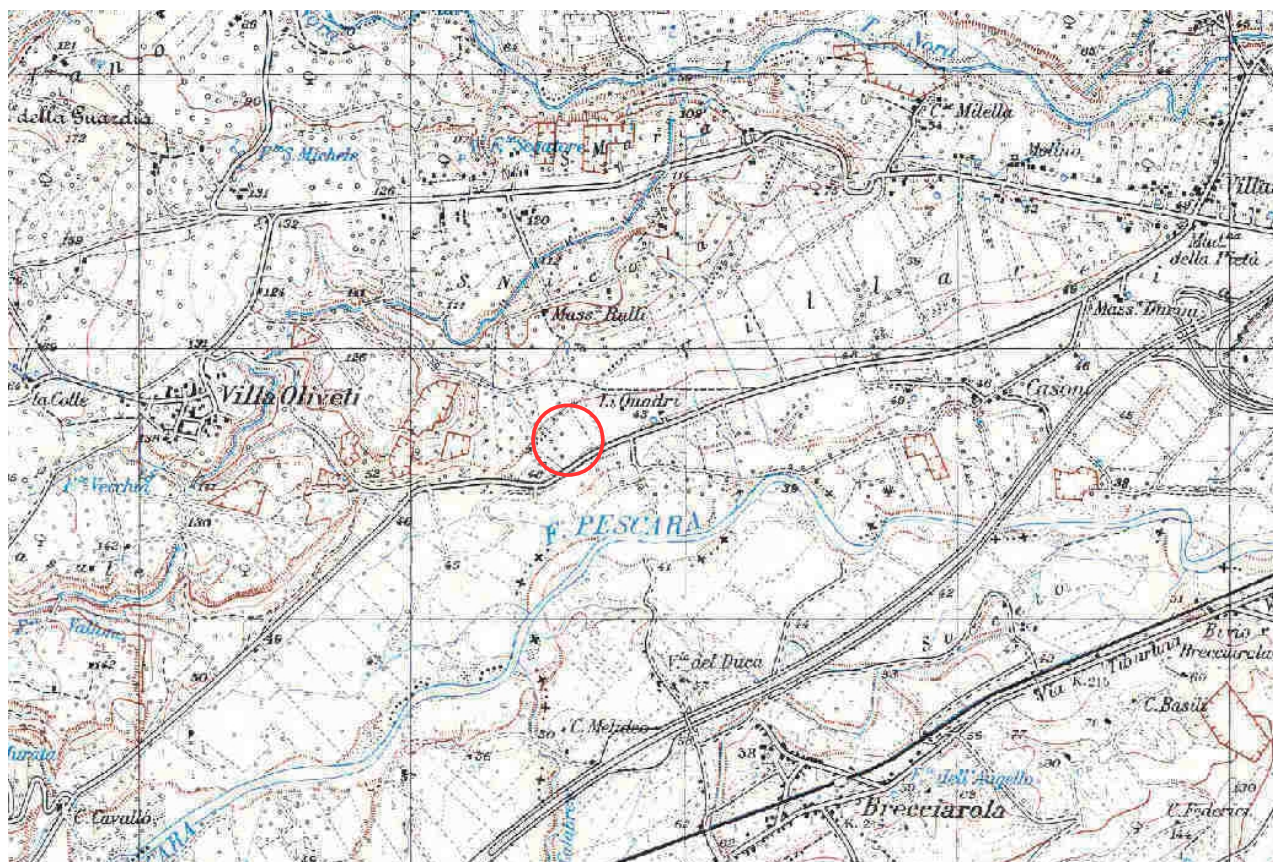
CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE
In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Nel presente rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica sono state descritte le scelte Urbanistiche relative alla proposta progettuale per cambio di destinazione d'uso in variante al PRG del capannone esistente in località Villareia su di un area ricadente in zona E del vigente PRG
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	E' stato verificato che le scelte progettuali sono coerenti con le indicazioni dei piani.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Le modifiche conseguenti alla proposta progettuale non alterano le considerazioni ambientali poste a base della pianificazione urbanistica vigente, le considerazioni ambientali potranno essere integrate ad un livello progettuale più approfondito soprattutto ai fini della promozione dello sviluppo sostenibile, garantendo il rispetto delle norme vigenti in materia ambientale, con un uso corretto delle fonti rinnovabili e con tecniche di risparmio energetico e di risparmio idrico.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Sulla base del quadro dello stato ambientale, le scelte progettuali risultano essere compatibili con i vincoli posti a base del vigente strumento urbanistico.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Il progetto non ha rilevanza in relazione alla normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

4. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SENSIBILI ED ELEMENTI DI CRITICITA'

Al fine di verificare la coerenza dell'intervento proposto con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ai fini del rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici sono stati esaminati gli atti dei piani stessi di ambito locale e sovracomunale sotto riportati. Tale verifica è necessaria ai fini della definizione se le azioni previste possono avere incidenza su tali aree sia direttamente che indirettamente andando ad interferire con gli elementi naturali esterni ad essi ma funzionali al mantenimento dell'integrità dei siti stessi.

4.1 ANALISI CARTOGRAFIA

Corografia 1:25000



Stralcio Carta della Pericolosità PAI 1:25000



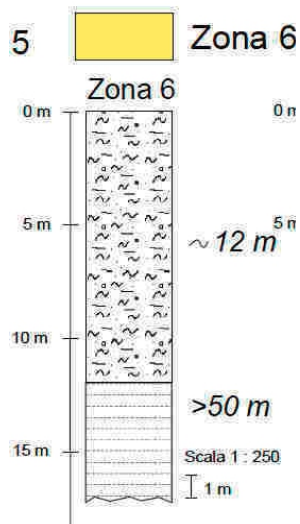
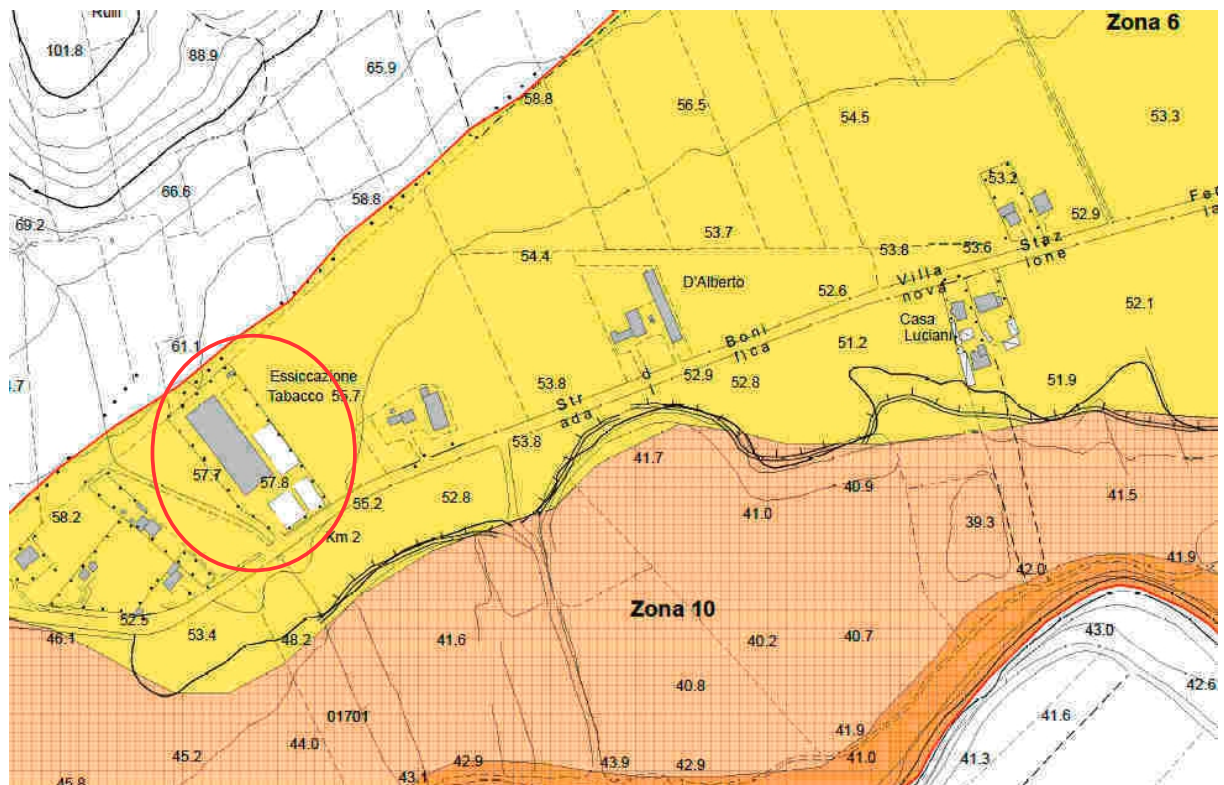
L'ambito di intervento non ricade in nessuna area di pericolosità

PIANO STALCIO DIFESA ALLUVIONI 1:5000



L'area di intervento non è ricompresa in nessuno dei quattro livelli di pericolosità

MICRONAZIONE SISMICA
COMUNE DI CEPAGATTI
 CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPEZIONE SISMICA
 SCALA 1:5000



Legenda dei simboli



Terreno vegetale/Terreno di riporto



Coltre eluvio/colluviale limoso-sabbiosa, con ghiaie sparse.



Limi, limi argillosi e limi sabbiosi di bassa consistenza.



Limi argillosi, sabbie limose con ghiaia di media consistenza.



Depositi a granulometria mista, costituiti prevalentemente da ghiaie, sabbie e limi. Stato di compattezza da moderatamente a consistente/addensato.



Ghiaie sabbiose in matrice sabbioso-limosa con clasti calcarei di medio, alto grado di addensamento.



Conglomerati e breccie clasto-sostenuti estremamente addensati.



Argille sovraconsolidate (Vs < 800 m/s)

La carta MOPS indica che l'area oggetto d'intervento ricade in zona 6, le indagini geologiche e sismo stratigrafiche redatte dal Geologo Andrea Pozzi evidenziano un sottosuolo di categoria C compatibile con i carichi ipotizzati in progetto.

4.2 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI GENERATI DALLA VARIANTE

Attualmente area è classificata dal vigente PRG comunale Zona E, l'intervento né modifica la classificazione a Zona D1 la quale non determina impatti all'ambiente circostante e non presenta elementi di criticità, le strutture esistenti nel progetto di variante urbanistica non comportano importanti emissioni in atmosfera, le reti tecnologiche sono nelle immediate vicinanze e non si avranno pertanto problemi di allacciamento, saranno rispettate le indicazioni delle norme vigenti sul contenimento dei consumi energetici e lo sviluppo di energie alternative, non sono presenti fonti di rumore rilevante, ed il cambio d'uso non comporta variazione della qualità acustica.

5 DESCRIZIONE PRESUMIBILE IMPATTI PIANO-PROGRAMMA

VERIFICA DEI CRITERI PREVISTI SECONDO IL D.Lgs 152/2006 ALLEGATO 1 punto2

Nella tabella sono riportati in forma sintetica ed in coerenza con l'analisi sopra riportata, la verifica dei criteri di assoggettabilità previsti dal Decreto Legislativo

<i>CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'</i>	<i>CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE</i>
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Nel presente Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica sono stati individuati e descritti pressione e impatti attesi dall'intervento di progetto.
Carattere cumulativo degli impatti	La natura dell'intervento in progetto, limitata al cambio d'uso dell'area di pertinenza di un edificio esistente, riduce al minimo la probabilità di effetto cumulativo degli impatti essendo limitata ad una piccola area del territorio comunale di Cepagatti
Natura transfrontaliera degli impatti	La natura dell'intervento in progetto non genera tali tipi di impatti essendo limitata ad una piccola area del territorio comunale di Cepagatti
Rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	L'intervento in progetto relativamente ad emissioni in atmosfera, suolo e sottosuolo, ciclo integrato dell'acqua, è tale da non arrecare effetti negativi sull'ambiente, né rischi per la salute umana
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	Nel presente Rapporto Preliminare Ambientale sono state descritte le caratteristiche dell'area oggetto di intervento che non sono caratterizzate da emergenze ambientali di primaria importanza. La natura dell'intervento è limitata al cambio d'uso dell'area di pertinenza del capannone esistente in variante al PRG ed interessa una piccolissima area rispetto al territorio comunale.

6 SINTESI DELLE MOTIVAZIONI

Sulla base di quanto sopraesposto si ritiene che l'intervento di cui alla richiesta di Permesso di Costruire in variante urbanistica ai sensi degli artt. 7-8 del DPR 160/2010 *per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un capannone esistente per attività produttiva in località Villareia Via Sibilla Aleramo n.56* non necessita di essere sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica non essendo stati rilevati impatti significativi dal punto di vista ambientale.

7 PARERE DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Per quanto sopra riportato si propone di NON sottoporre a VAS la richiesta di Permesso di Costruire in variante urbanistica ai sensi degli artt. 7-8 del DPR 160/2010 *per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un capannone esistente per attività produttiva in località Villareia Via Sibilla Aleramo n.56*.

Cepagatti, lì 30.12.2025

Il Progettista
Geom. Domenico DI MEO

Allegati:

Si intendono allegati tutte le tavole grafiche e relazioni descrittive annesse alla richiesta di Permesso di Costruire in variante urbanistica ai sensi degli artt. 7-8 del DPR 160/2010 *per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un capannone esistente per attività produttiva in località Villareia Via Sibilla Aleramo n.56*.

- Relazione tecnica
- Elaborato planimetrie
- Elaborato architettonico
- Documentazione fotografica