



DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE  
U.O.C. ISP - IGIENE AMBIENTI APERTI E CONFINATI  
Direttore: Dr.ssa Maria Teresa Leoni  
Civitanova Marche – Via Ginocchi - tel. 0733/823843 Fax 0733/823815  
Piediripa di Macerata - via Annibaldi 31/L – tel. 0733/2572712 Fax 0733/2572710  
San Severino Marche - Ospedale – 0733 6421  
PEC: [areavasta3.asur@emarche.it](mailto:areavasta3.asur@emarche.it)

Prot. N. 0022090/SP/ISP del 31 GEN. 2022

ALLA PROVINCIA DI MACERATA  
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE  
[provincia.macerata@legalmail.it](mailto:provincia.macerata@legalmail.it)

e p.c. AL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Ing. Andrea Spinaci  
COMUNE DI CALDAROLA  
[comune.caldarola.mc@legalmail.it](mailto:comune.caldarola.mc@legalmail.it)

**Oggetto: #** Verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata punto A3 comma 5 DGRM 1647 del 23/12/2019 – D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.  
Piano di recupero d’iniziativa privata per intervento di ristrutturazione edilizia, in località Vestignano (Rif. ST.URB. 13/2021), ditta Mattei Gina, F. 23 p. 175 e 176  
Autorità procedente: Comune di Caldarola  
Autorità competente: Provincia di Macerata  
RICHIESTA PARERE SCA  
Rif. Pratica Vs. Prot. n. 1903 del 31/01/2022 e Ns. Prot. nn. 10631 e 10669 del 31/12/2022

In riscontro alla richiesta di pari oggetto,

rilevato che la richiesta è riferita ad un Piano di Recupero di Iniziativa Privata ed interessa un’area del Castello di Vestignano nel Comune di Caldarola e costituisce una **variante al Piano di Recupero** già approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Comunale Numero 9 del 30-01-2021.

Preso atto, dalla documentazione inviata, che:

- Il Piano in variante mantiene i caratteri generali di riqualificazione dei manufatti ma modifica in maniera sostanziale l’aspetto planivolumetrico e le finiture dell’edificio in progetto;
- Gli edifici oggetto del presente Piano di Recupero sono contigui e sono individuati dal vigente PRG del Comune di Caldarola all’interno della zonizzazione denominata “A – zone di interesse storico artistico” che comprende il nucleo storico della frazione di Vestignano, l’area è identificata catastalmente al Foglio 23, particella 175-176. Esso comprende un fabbricato (A) collabente e un fabbricato (B) in buone condizioni statiche adibito a deposito entrambi della medesima proprietà;
- Lo scopo dell’intervento è ricavare una civile abitazione che si estende su tutta l’area. Il progetto consiste nel recupero volumetrico dell’edificio collabente attraverso la sua ricostruzione nel rispetto delle murature storiche esistenti e nella sostituzione dell’edificio deposito, estraneo per caratteri tipologici e costruttivi al costruito storico, con una veranda vetrata che lascia intravedere le mura storiche del castello;

- Si prevede il mantenimento ed il restauro della cinta muraria storica e di tutte le murature in buono stato di conservazione. L'edificio A collabente sarà smontato e ricostruito utilizzando una muratura portante e successivamente rivestito del materiale lapideo di recupero, l'edificio B, di recente realizzazione, sarà demolito per far posto ad un manufatto ad utilizzo dell'abitazione che valorizzi la presenza delle mura storiche attraverso ampie superfici vetrate;
- Tutti gli impianti verranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti in merito alla sicurezza e all'igiene. L'impianto idrico verrà allacciato alla rete idrica comunale. L'impianto elettrico verrà allacciato alla rete elettrica. L'impianto di riscaldamento sarà costituito da una pompa di calore alimentata da pannelli fotovoltaici posti sulla falda ovest (verso monte) della nuova copertura in modo tale da non essere percepibile dalla visuale principale del borgo di Vestignano e cioè da valle verso monte;
- Le acque nere saranno convogliate tramite condutture in P.V.C. e collegate alle condutture comunali;
- il Piano di Recupero, non genera variazioni volumetriche (il volume totale dell'intervento è pari a mc.  $425,96 < 494,77$  dello stato attuale) e non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse, né contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione d'Incidenza;
- Per l'attuazione del Piano di Recupero non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in quanto l'area è urbanizzata e dotata di tutti i servizi,
- Visto il rapporto preliminare di screening semplificato,

questa U.O.C., per quanto di specifica competenza, non rilevando la possibilità che l'intervento previsto possa comportare trasformazioni ambientali tali da produrre impatti significativi sulla Salute Pubblica, ritiene che la revisione del Piano di Recupero **possa essere Esclusa dall'Assoggettività a VAS**

- In tutti gli interventi previsti dal Piano di Recupero dovranno essere rispettate le prescrizioni geologico tecniche dell'allegata indagine geologica;
- Le attuali condizioni del sottosuolo non dovranno essere interessate da variazioni significative e l'attuale e naturale stabilità dell'area dovrà essere garantita anche a seguito delle singole opere;
- E' fortemente auspicabile l'utilizzo di fonti integrative/alternative per l'alimentazione degli impianti termici/elettrici/idrici al fine di ridurre l'impatto ambientale e favorire il risparmio energetico.

Distinti saluti.

**DIRIGENTE MEDICO ISP**  
**U.O.S. - AMBIENTE E SALUTE**  
Antonella Lanciotti

TdP Mauro Senigagliaesi