

Allegata all'istanza di richiesta di accordo tra privati e P.A. presentata da LUC EDIL S.R.L.S nella persona di Varacchi Luciana in qualità di legale rappresentante riguardante il cambio destinazione d'uso da laboratorio (D/8) ad abitazione (A/3) sul fabbricato sito in Via Primo Levi n°6 nel Comune di Collecchio.

.....

## **Documento Val SAT**

**Verifica di assoggettabilità degli accordi operativi  
per interventi di riuso e rigenerazione urbana**

Allegata all'istanza di richiesta di accordo tra privati e P.A. presentata da LUC EDIL S.R.L.S nella persona di Varacchi Luciana in qualità di legale rappresentante riguardante il cambio destinazione d'uso da laboratorio (D/8) ad abitazione (A/3) sul fabbricato sito in Via Primo Levi n°6 nel Comune di Collecchio.

.....

## 1. INTRODUZIONE

L'art 39 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Verifica di assoggettabilità degli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione urbana) prevede che gli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione, che riguardino unicamente aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono soggetti a verifica di assoggettabilità.

La valutazione consiste in un processo volto ad individuare preventivamente gli impatti ambientali significativi che deriveranno dall'attuazione delle singole scelte del piano che consenta di selezionare tra possibili soluzioni alternative, al fine di garantire la coerenza di queste con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

La Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (ValsAT) consiste in un'analisi preventiva per valutare quali effetti sull'ambiente possa avere uno specifico piano o programma.

## 2. CLASSIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

Il fabbricato è ubicato in Via Primo Levi n°8 in località Stradella nel Comune di Collecchio e l'intervento prevede manutenzione straordinaria e il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale di una porzione di fabbricato.

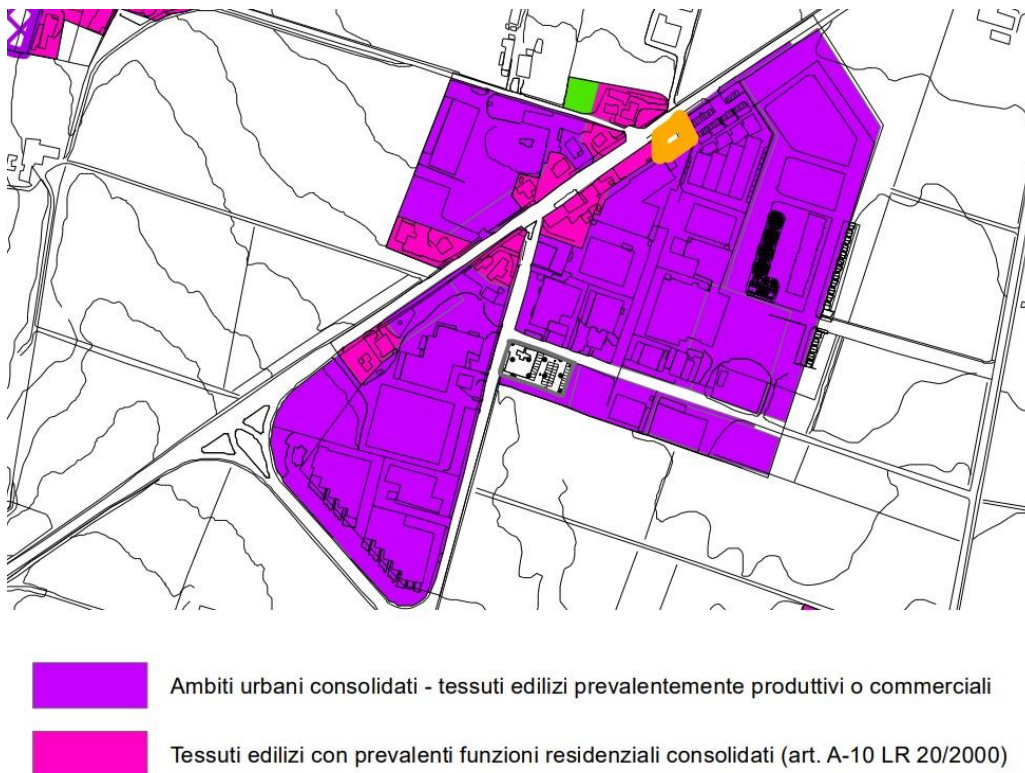


Allegata all'istanza di richiesta di accordo tra privati e P.A. presentata da LUC EDIL S.R.L.S nella persona di Varacchi Luciana in qualità di legale rappresentante riguardante il cambio destinazione d'uso da laboratorio (D/8) ad abitazione (A/3) sul fabbricato sito in Via Primo Levi n°6 nel Comune di Collecchio.

---



Il fabbricato ricade in insediamenti produttivi prevalentemente artigianali o industriali e nell'area all'interno del territorio urbanizzato, come riportato nella tavola QC\_C3.1 - Ambiti urbani consolidati – tessuti edilizi prevalentemente produttivi o commerciali



Allegata all'istanza di richiesta di accordo tra privati e P.A. presentata da LUC EDIL S.R.L.S nella persona di Varacchi Luciana in qualità di legale rappresentante riguardante il cambio destinazione d'uso da laboratorio (D/8) ad abitazione (A/3) sul fabbricato sito in Via Primo Levi n°6 nel Comune di Collecchio.

.....

### **3. STATO DI FATTO**

La porzione di fabbricato è situato in località Stradella in Via Primo Levi n°6 è in proprietà alla Società LUC EDIL S.R.L.S., l'intervento riguarda una porzione del piano terra e l'intero piano primo, il piano secondo ad oggi è già ad uso residenziale.

L'edificio si presenta in muratura portante con manto di copertura in tegole e presenta caratteristiche simile ad un fabbricato residenziale.

La superficie complessiva oggi destinata a laboratorio è di 440,62 mq suddivisa su due piani.

Il fabbricato ha più accessi in quanto al piano terra per accedere al laboratorio vi sono due entrate, una sul lato ovest e una sul lato sud, mentre per accedere al piano vi è un vano scala condominiale. Il piano terra è così composto, unico grande vano destinato a laboratorio con servizi (accesso dall'esterno), mentre al piano primo vi sono due vani a destinazione laboratorio, due ingressi e due w.c.

### **4. STATO DI PROGETTO**

L'intervento riguarda il cambio di destinazione e la manutenzione straordinaria in quanto attraverso opere interne al piano primo verranno realizzate 4 unità immobiliari e al piano terra verranno realizzati i garage.

L'intervento non prevede modifiche di sagoma e per quanto riguarda le lavorazioni esterne verrà eseguito il tinteggio (ove necessità verrà ripristinato l'intonaco).

La scelta di non intervenire sull'esterno è dettata dal fatto che il fabbricato possiede già caratteristiche simili ad edifici residenziali.

Le opere che si andranno a realizzare riguardano la realizzazione di divisori interni per la suddivisione delle nuove unità, nuovi impianti elettrici e nuovi impianti idraulici. Non sono previste opere su suolo pubblico e di urbanizzazione in quanto il fabbricato ad oggi si presenta già in parte residenziale e già collegato ad utenze e impianti pubblici. Per quanto riguarda il progetto si vedano le tavole allegate.

Allegata all'istanza di richiesta di accordo tra privati e P.A. presentata da LUC EDIL S.R.L.S nella persona di Varacchi Luciana in qualità di legale rappresentante riguardante il cambio destinazione d'uso da laboratorio (D/8) ad abitazione (A/3) sul fabbricato sito in Via Primo Levi n°6 nel Comune di Collecchio.

.....

## **5. CRITERI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI**

Di seguito vengono riportate le caratteristiche del programma di intervento oggetto della relazione così come stabilito nell'allegato 1 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152:

Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- 1) 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:
  - Il progetto presentato si qualifica come manutenzione straordinaria dell'interno di un fabbricato esistente, pertanto non si ritiene possa interferire con progetti futuri nelle adiacenze del fabbricato
- 2) in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:
  - il progetto non influenza altri piani o programmi presentati ed è coerente con le previsioni del P.U.G.
- 3) la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
  - il progetto prevede la manutenzione straordinaria con la seguente realizzazione di 4 unità immobiliare e sono previste opere di contenimento energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili per la realizzazione dell'acqua calda sanitaria, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento saranno realizzati impianti autonomi tenendo in considerazione sempre il risparmio energetico e se possibile l'utilizzo di fonti rinnovabili.
- 4) problemi ambientali pertinenti al piano o al programma:
  - nessun problema ambientale in quanto il progetto prevede il recupero di un unità immobiliare esistente.
- 5) la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel

Allegata all'istanza di richiesta di accordo tra privati e P.A. presentata da LUC EDIL S.R.L.S nella persona di Varacchi Luciana in qualità di legale rappresentante riguardante il cambio destinazione d'uso da laboratorio (D/8) ad abitazione (A/3) sul fabbricato sito in Via Primo Levi n°6 nel Comune di Collecchio.

.....  
settore dell'ambiente:

- il progetto verrà realizzato tenendo in considerazione e rispettando tutte le normative europee, nazionali e locali per la tutela dell'ambiente.

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

Le componenti ambientali di interesse sono:

Mobilità

probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Impatto minimo in quanto si tratta di una manutenzione straordinaria interna che non interessa la mobilità
carattere cumulativo degli impatti	/
natura transfrontaliera degli impatti	/
rischi per la salute umane o per l'ambiente	minima
entità ed estensione nello spazio degli impatti	/
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa	/

Inquinamento atmosferico:

probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Gli impianti presenti rispetteranno la normativa vigente in materia di emissioni in atmosfera.
carattere cumulativo degli impatti	/
natura transfrontaliera degli impatti	/
rischi per la salute umane o per o per l'ambiente	
entità ed estensione nello spazio degli impatti	/
valore e vulnerabilità dell'area che	/

Allegata all'istanza di richiesta di accordo tra privati e P.A. presentata da LUC EDIL S.R.L.S nella persona di Varacchi Luciana in qualità di legale rappresentante riguardante il cambio destinazione d'uso da laboratorio (D/8) ad abitazione (A/3) sul fabbricato sito in Via Primo Levi n°6 nel Comune di Collecchio.

.....  
potrebbe essere interessata a causa

#### Acque superficiali:

probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	I nuovi impianti verranno convogliati nel sistema esistente di smaltimento in quanto nel fabbricato vi sono già 4 unità immobiliari, verranno verificati gli attuali scarichi e in caso di necessità ampliati.
carattere cumulativo degli impatti	/
natura transfrontaliera degli impatti	/
rischi per la salute umane o per o per l'ambiente	nessuna
entità ed estensione nello spazio degli impatti	/
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa	/

#### Energia:

probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	I nuovi impianti verranno progettati nel rispetto della normativa vigente e si utilizzeranno nel miglior modo possibile fonti rinnovabili di energia
carattere cumulativo degli impatti	/
natura transfrontaliera degli impatti	/
rischi per la salute umane o per o per l'ambiente	nessuna
entità ed estensione nello spazio degli impatti	/
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa	/

Allegata all'istanza di richiesta di accordo tra privati e P.A. presentata da LUC EDIL S.R.L.S nella persona di Varacchi Luciana in qualità di legale rappresentante riguardante il cambio destinazione d'uso da laboratorio (D/8) ad abitazione (A/3) sul fabbricato sito in Via Primo Levi n°6 nel Comune di Collecchio.

.....  
Rifiuti:

probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Nel fabbricato vi sono già 4 unità immobiliari esistenti che usufruiscono del servizio di raccolta rifiuti, dato che l'incremento è di sole 4 unità si ritiene l'impatto minimo.
carattere cumulativo degli impatti	/
natura transfrontaliera degli impatti	/
rischi per la salute umane o per o per l'ambiente	nessuna
entità ed estensione nello spazio degli impatti	/
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa	/

## **6. CONCLUSIONI**

Dopo aver preso in esame quanto citato sopra e tenuto in considerazione che l'intervento riguarda un manufatto esistente nella quale vi sono già unità a carattere residenziale, pertanto non si ritiene necessario l'assoggettamento alla ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica in quanto l'intervento non comporta effetti significativi sull'ambiente.

Bardi, lì 03/11/2021

**IL TECNICO**

.....  
(Borella geom. Marc)