

COMUNE DI FOSDINOVO
Località CANIPAROLA
PIANO DI RECUPERO “MAGAZZINO GEPPA”

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.
ai sensi dell’art. 22, L.R.T. n°10/2010
RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

PREMESSA

Il presente rapporto preliminare si propone di fornire le informazioni necessarie per “Verificare l’Assoggettabilità a VAS” del *Piano di Recupero* denominato “**MAGAZZINO GEPPA**” che interessa un’area della superficie di circa 2'100,00 mq. sulla quale insiste un piccolo fabbricato in disuso.

L’intervento in progetto comporterà la ristrutturazione di questo edificio, che verrà mantenuto, nonchè l’ampliamento dello stesso al fine di ottenere un fabbricato ad uso residenziale formante un unico organismo edilizio.

L’intendimento è di fornire le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del piano, facendo riferimento ai criteri di cui all’Allegato I del D. Lgs. 3 aprile 2006 N. 152.

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO DI RECUPERO

1.1 COMPARTO INTERESSATO AL PIANO DI RECUPERO

Il comparto interessato al Piano di Recupero è ubicato nel territorio del Comune di Fosdinovo, in loc. Caniparola, ed è identificato all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara – Fosdinovo, al Catasto Terreni, con i mappali numeri 227, 226 e 232 del foglio 54 per una superficie totale pari a mq 2100.

L'area in oggetto confina:

a nord Est: strada privata esistente;

a nord ovest: il mappale n° 102;

a sud est: il mappale n° 232;

a sud ovest: il mappale n° 226.

Detto comparto è di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra “ZUCCARINO ANNA MARIA”, residente in Caniparola di Fosdinovo, Via Malaspina, 32.

1.2 DISLOCAZIONE DELL'AREA E DESCRIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI

Il comparto da sottoporre a *Piano di Recupero* è situato in località Caniparola, nelle vicinanze del torrente Isolone.

Si tratta di una area della superficie di circa 2'100,00 mq. attualmente occupata da un fabbricato, ex cantina e magazzino, in completo stato di abbandono, avente superficie utile netta superiore a mq 30 ed una volumetria totale fuori terra di 107,64 mc.

Il fabbricato, come detto, è una cantina e magazzino già destinato ad attività legate all'agricoltura ed è costituito da due piani fuori terra dei quali uno seminterrato.

L'area è in parte pianeggiante e in parte caratterizzata da piccoli terrazzamenti che delimitano ampie piane, complanari rispetto alla viabilità privata di accesso.

Attualmente il fabbricato non è allacciato alla rete della fognatura pubblica, né ad altre urbanizzazioni.

1.3 URBANIZZAZIONI ESISTENTI

Trattandosi di un comparto situato all'interno della perimetrazione del centro abitato e a ridosso dell'edificio, l'area oggetto di intervento è facilmente servibile dalle reti tecnologiche necessarie (ENEL, acquedotto, gas metano, ecc.).

Da una prima verifica, infatti, le reti tecnologiche esistenti sembrano sufficienti, sia per tracciato che per dimensionamento, per garantire l'allacciamento della nuova unità immobiliare che verrà realizzata nell'ambito del *Piano di Recupero* e ciò anche stante la sua assoluta modestia dimensionale.

Per quanto riguarda la fognatura pubblica, in caso di difficoltà di allaccio, si provvederà in fase di rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune di Fosdinovo, all'acquisizione dell'Autorizzazione allo scarico mediante fossa biologica e conseguente pozzo perdente o altro sistema idoneo.

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SECONDO LO S.U. VIGENTE

Il Comune di Fosdinovo è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 21/02/2011.

Il P.S. prevede per l'area in oggetto la seguente classificazione urbanistica:

L'area ricade all'interno del "**SISTEMA COLLINARE COSTIERO**",

Nella Tavola delle "**INVARIANTI STRUTTURALI**" è ricadente in:

- **AREA AD ALTA CONNOTAZIONE PAESISTICA – AMBIENTALE**

Nella Tavola del "**TERRITORIO RURALE**" è classificata come:

- **TERRITORIO RURALE: aree agricole collegate con gli insediamenti del sistema collinare costiero.**

E ancora nelle “N.T.A.” allegate al P.S. si legge all’articolo 12 “**Sistema Funzionale del Patrimonio ad elevato valore economico – sociale** (territorio rurale):

Art. 12 - p.to 2 – alinea 2):

Il Piano Strutturale favorisce la valorizzazione del patrimonio storico e culturale degli insediamenti anche attraverso attività compatibili con la residenza (laboratori artigianali, ateliers, studi professionali, commercializzazione prodotti tipici locali).

Art. 12 - p.to 9):

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola sono ammessi interventi di cui all’art. 44 della L.R. 1/05 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica). Il Regolamento Urbanistico disciplinerà nel dettaglio i casi e le modalità di attuazione degli interventi suddetti, ivi compresa la possibilità di ampliamenti una tantum del patrimonio edilizio esistente finalizzati all’adeguamento delle esigenze abitative dei residenti ed in coerenza con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici.

Art. 12 – p.to 12):

Per gli edifici non residenziali la riconversione ad uso residenziale è ammessa nel rispetto dei caratteri tipologici rurali dell’edificio; il R.U. potrà valutare quali interventi ricondurre alla formazione di Piani di Recupero in funzione dell’entità e della tipologia degli stessi e nel rispetto del dimensionamento residenziale del P.S. per il territorio rurale. Il PS, in coerenza con la LR1/05 ed il PIT, considera equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione.

1.5 CARATTERISTICHE INTERVENTO

L’obiettivo progettuale del *Piano di Recupero* è la riqualificazione dell’intero comparto immobiliare, da attuarsi attraverso la ristrutturazione del fabbricato esistente e l’ampliamento dello stesso mediante la costruzione di un nuovo volume al fine di realizzare un fabbricato ad uso residenziale, nel rispetto di quanto previsto dall’articolo 23 delle NTA del Piano Strutturale del Comune di Fosdinovo, ed in particolare secondo quanto previsto al comma 2 e all’articolo 5 – p.to 3, lett. b) delle NTA della” Variante al PRG ai sensi della LR 64/95”.

Art. 5 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

P.to 1 – omissis

P.to 2 – Gli edifici con destinazione agricola si distinguono in:

a) Edifici ad uso residenziale;

omissis

b) Edifici ad uso non residenziale

omissis

P.to 3 – Gli edifici ad uso non agricolo si distinguono in:

a) Edifici ad uso residenziale

omissis

b) Edifici ad uso non residenziale

Per gli edifici ad uso non residenziale sono ammessi, esclusivamente ai fini del recupero tipologico e funzionale, interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una tantum" con eventuale riconversione ad uso abitativo, nel rispetto dei *caratteri costruttivi, tipologici e formali significativi e/o tipici della tradizione rurale locale* (paramento murario in pietra, copertura in cotto o in lastre lapidee, gerarchia, dimensioni e

distribuzione delle aperture, gronda in elementi sagomati in cotto, presenza di elementi *caratterizzanti* quali fregi, cornici, marcapiani, grigliati in laterizio, *soglie ed architravi in pietra o legno*, ecc.).

Gli interventi di ampliamento dovranno essere rivolti alla riqualificazione tipologica e formale dell'intero edificio oggetto di intervento ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio.

Nelle operazioni di recupero potranno essere consentiti interventi di risanamento igienico abitativo (adeguamento altezze interne con rialzamento della copertura, adeguamento aperture aeroilluminanti, ecc.), purché non snaturino le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio originario.

Negli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dovranno essere mantenute e valorizzate, anche per la parti di nuova costruzione, le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della tradizione locale.

....*Omissis*

....*Omissis*

E' consentito il recupero dei ruderi, purché provvisti di pareti perimetrali che consentano, in almeno un punto, la lettura inequivocabile della quota di imposta originaria; è consentito altresì il recupero di ruderi rappresentati al catasto, purché non siano stati oggetto di specifici interventi di demolizione per trasferimento di volumi o altre ragioni.

....*Omissis*

In particolare:

- non sono consentiti ampliamenti per gli edifici che non siano dotati di almeno 1000 mq di area pertinenziale e/o che non raggiungano la superficie utile minima di 30 mq;

- sono consentiti ampliamenti nel rispetto dei seguenti parametri:

a) per gli edifici dotati di area di pertinenza da 1000 a 1500 mq, sono consentiti ampliamenti fino al raggiungimento di una superficie utile massima di 80 mq;

b) per gli edifici dotati di area di pertinenza superiore a 1500 mq, sono consentiti ampliamenti fino al raggiungimento di una superficie utile massima di 95 mq;

c) per gli edifici dotati di area di pertinenza superiore a 2000 mq, sono consentiti ampliamenti fino al raggiungimento di una superficie utile massima di 110 mq purché finalizzati alla realizzazione di residenza a titolo principale (prima casa).

....*Omissis*

L'intervento di ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso è subordinato alla stipula di atto d'obbligo con il quale il proprietario si impegna ad assicurare la manutenzione del fondo e, per gli interventi finalizzati a residenza principale, a non vendere l'immobile per un periodo di dieci anni.

....*Omissis*

Sia la porzione in ristrutturazione, sia la porzione in ampliamento saranno di due piani fuori terra, per un totale complessivo di 1 solo appartamento; il piano terra nella porzione seminterrata ospiterà un locale deposito attrezzi e una cantina, il tutto per una volumetria complessiva di 684,94 mc dei quali 463,94 mc fuori terra.

Il Piano di Recupero proposto consentirà di ottenere la riqualificazione ambientale di una porzione di contesto urbanistico attualmente in completo stato di degrado e abbandono, sostituendo i fabbricati esistenti con un nuovo fabbricato a destinazione compatibile con le funzioni edilizie del circondario, prevalentemente residenziali.

1.6 – ANALISI PER LA VERIFICA di ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

Dall'analisi delle caratteristiche sopra esposte si può ritenere che:

- il *Piano di Recupero* non stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti e non influenza altri piani, nascendo dalla volontà di perseguire la riqualificazione ai fini residenziali dello specifico comparto da tempo in stato di completo abbandono e degrado edilizio, essendo ammessi mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo;
- il *Piano di Recupero* non ha alcuna pertinenza nella promozione dello sviluppo sostenibile;
- non vi sono problemi ambientali relativamente al *Piano di Recupero* legati alla natura del sito di intervento, né tantomeno legati all'attività e alle lavorazioni che venivano svolte precedentemente negli immobili esistenti e neppure legati al nuovo intervento proposto;

- il Piano di Recupero non ha alcuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

1- CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

2.1 – ANALISI DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento, ubicata ai margini del centro abitato su strada privata, di derivazione da viabilità comunale secondaria e di scarsa percorrenza, non rappresenta luogo di importanza pubblica strategica.

L'area inoltre non interferisce con punti di vista panoramici e/o con percorsi di fruizione paesistico - ambientale e/o con elementi locali di interesse artistico e monumentale.

Infine l'area di intervento non riveste ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale, non essendo luogo celebrativo o simbolico della tradizione e della cultura locale e/o della memoria e nemmeno luogo di aggregazione per la popolazione insediata.

2.2 – ANALISI DELL'INCIDENZA DEL PROGETTO

Per quanto riguarda l'incidenza del progetto, la nuova articolazione dei volumi e la diversa impostazione piano volumetrica del nuovo fabbricato, pur alterando la morfologia e la tipologia del lotto, garantirà comunque il mantenimento, inalterato, della morfologia del sito e l'orografia del luogo nei confronti anche degli ambiti immediatamente circostanti.

Nello specifico, per quanto concerne l'aspetto morfologico, sono state leggermente modificate le altezze, l'articolazione dei volumi ed i prospetti della porzione di nuova costruzione rispetto all'edificio preesistente che aveva diversa destinazione d'uso seppur compatibile con le locali esigenze già di carattere agricolo forestale pastorale.

Per quanto concerne invece l'aspetto tipologico, si è perseguita una soluzione in sintonia con la maggior parte degli edifici residenziali dell'intorno, garantendo una omogeneità dell'organismo in progetto con l'intorno stesso.

Nella scelta progettuale si è tenuto conto della posizione del fabbricato esistente e delle distanze esistenti verso gli altri fabbricati e verso i confini.

La nuova porzione di fabbricato verrà realizzata per 2 piani fuori terra con altezza simile a quella degli edifici circostanti.

Non vi sarà alcuna modifica delle quote altimetriche e dell'andamento del profilo del terreno esistente.

E' stato scelto pertanto un linguaggio "consueto", garantendo e ottimizzando l'impatto visivo globale.

Si può ritenere pertanto che il progetto possa provocare un “miglioramento” paesaggistico volto ad ottenere la riqualificazione ambientale di un contesto urbanistico attualmente in disuso, sostituendo il fabbricato esistente con un “nuovo fabbricato” a destinazione compatibile con le funzioni edilizie del circondario.

L'analisi della compatibilità paesistica del progetto viene effettuata attraverso i seguenti criteri di valutazione:

- Incidenza ambientale

L'incidenza ambientale che il Piano di Recupero produrrà sul sito oggetto di intervento è riconducibile esclusivamente alla trasformazione dell'area dismessa e in parziale stato di abbandono, in area residenziale, con evidente minor impatto urbanistico e ambientale.

L'intervento inoltre non compromette la piena fruizione sensoriale paesistica del luogo non avendo incidenza rilevante sotto l'aspetto acustico, olfattivo o inquinante di altra natura.

- Incidenza morfologica e tipologica

La nuova articolazione dei volumi e l'adozione di tipologie costruttive simili a quelle presenti nel circondario non determinano incidenza morfologica e tipologica.

- Incidenza linguistica

L'intervento non discostandosi nella scelta dello stile, dei materiali e dei colori rispetto al linguaggio degli edifici residenziali dell'intorno, è stato progettato in modo da essere il più possibile qualificante per la zona in relazione alla nuova articolazione dei volumi che è stata condizionata dal mantenimento della posizione del fabbricato esistente.

- Incidenza visiva

Il nuovo fabbricato non interferisce con alcuna visuale rilevante.

Si è comunque cercato di valorizzare l'intervento privilegiando una scelta di materiali e di stili che fosse il più possibile qualificante per la zona.

2.3 – ANALISI DEGLI IMPATTI

La Direttiva Europea 2001/42/CE, recepita ed integrata dalle norme nazionali e regionali, richiede di verificare possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi gli aspetti relativi alla biodiversità, alla popolazione, alla salute umana, alla flora e alla fauna, al suolo, all'acqua, all'aria, ai fattori climatici, ai beni materiali, al patrimonio culturale, a quello architettonico e archeologico, al paesaggio e all'interrelazione tra i suddetti fattori.

Nello specifico si possono analizzare i seguenti fattori di attenzione ambientale rilevati per l'ambito di intervento:

- Popolazione e salute umana

Uso del suolo: Pur tenendo conto che il sito di intervento è inserito in un contesto urbanizzato, occorre considerare l'aspetto di consumo del suolo e del sottosuolo, in quanto risorse naturali non rinnovabili. Da questo punto di vista l'impatto che il Piano di Recupero produrrà sul sito oggetto di intervento è di trascurabile rilevanza poiché riconducibile esclusivamente alla trasformazione e riqualificazione di un'area già edificata anche se attualmente inutilizzata.

Accessibilità, viabilità e inquinamento acustico: L'intervento non andrà a produrre indice di affollamento quindi l'intervento non comporterà l'insorgenza di traffico indotto.

Per cui, pur considerando ciò, rispetto ai fabbricati presenti nelle immediate vicinanze, l'impatto legato al traffico indotto è da considerarsi di trascurabile rilevanza.

Rifiuti: L'intervento pur non producendo un certo indice di affollamento, comporterà comunque un minimo incremento dei quantitativi di rifiuti prodotti. Tuttavia, in relazione all'esiguo numero delle unità immobiliari in progetto (una), rispetto ai fabbricati presenti nelle immediate vicinanze, l'impatto legato alla produzione di nuovi rifiuti è da considerarsi di trascurabile rilevanza e controllabile attraverso una corretta gestione della raccolta dei rifiuti.

- Suolo, acqua, aria, fattori climatici

Suolo e sottosuolo: La minima diminuzione delle superfici permeabili (conseguenti all'ampliamento dell'immobile esistente), raffrontando lo stato attuale con lo stato di progetto, fa sì che l'attuazione del Piano di Recupero non generi impatto sul suolo e sottosuolo.

Acqua: La trasformazione dell'area dismessa in area residenziale comporterà l'aumento del consumo di risorse idriche nonché l'aumento del numero degli scarichi. Le reti tecnologiche esistenti, da una prima valutazione, dovrebbero essere sufficienti, sia per tracciato che per dimensionamento, a garantire l'allacciamento delle nuove unità immobiliari che verranno realizzate nell'ambito del Piano di Recupero, senza produrre impatti nel sistema acqua.

Aria: Il mantenimento di un adeguato livello di qualità dell'aria è condizione necessaria per assicurare uno standard di vivibilità e salubrità degli ambienti sia per l'uomo che per l'ecosistema. L'intervento, riconducibile esclusivamente alla trasformazione dell'area dismessa in area residenziale, non ha incidenza rilevante sotto l'aspetto olfattivo o inquinante di altra natura poiché le sorgenti di emissioni, individuabili esclusivamente nelle centrali termiche e nel traffico, sono molto limitate sia per l'esiguo numero di unità immobiliari previste nel progetto (una) che per l'utilizzo di tecniche e accorgimenti tecnologici utili ad abbattere tali emissioni (caldaia a condensazione, pannelli solari termici, ecc.).

Consumi energetici: L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio e conseguentemente la necessità del mantenimento al suo interno del confort abitativo e più in generale del funzionamento degli impianti e delle apparecchiature elettroniche, con conseguente incremento del consumo energetico. Le caratteristiche dell'involucro e degli impianti sarà tale da rispondere ai requisiti di legge in materia di efficienza energetica e controllo dei consumi energetici, senza produrre impatto sul sistema energia.

- Biodiversità, flora, fauna

Presenza di ecosistemi/biodiversità: L'area di intervento è inserita in un ambito già densamente abitato, pertanto il Piano di Recupero non interferisce con ecosistemi o ambiti di biodiversità e rispetta quanto previsto nell'ambito di Zona essendo compatibile con le funzioni edilizie del circondario prevalentemente residenziali.

Presenza di flora: Non vi è presenza di piante o essenze di pregio da tutelare.

Presenza di fauna: Non vi è presenza di specie animali da tutelare.

- Paesaggio

Presenza di beni e/o monumenti storico architettonici: L'area di intervento è arretrata rispetto alla viabilità comunale secondaria e non interferisce con elementi locali di interesse artistico e monumentale.



Vista da Nord-Ovest del fabbricato esistente

Struttura e paesaggio urbano: L'area di intervento è ubicata all'interno del centro abitato, in prossimità di strada secondaria, accessibile da strada privata, ma non interferisce con punti di vista panoramici, con percorsi di fruizione paesistico-ambientale e con elementi locali di interesse, artistico e monumentale. Anche a livello sovralocale, ossia valutando le caratteristiche del sito e le relazioni percettive che intrattiene con un intorno più ampio, non si rilevano interferenze o

contiguità con elementi rilevanti dal punto di vista vedutistico né tantomeno la vicinanza a percorsi o svincoli di importanza strategica nella gestione del traffico cittadino verso altri comuni.

Sistema degli spazi pubblici: Considerato che il piano si colloca ai margini di un'area urbanizzata, nell'intorno esistono spazi e servizi pubblici con i quali non si rileva alcun conflitto.

Dall'analisi degli impatti sopra esposti si può concludere che:

- gli impatti non hanno natura transfrontaliera;
- non si evidenziano rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- gli impatti analizzati sono circoscritti esclusivamente all'area interessata dall'intervento, alla sua popolazione e all'immediato circondario senza andare ad interessare un intorno più ampio;
- non si evidenzia alcuna vulnerabilità dell'area interessata dall'intervento non essendo l'area stessa caratterizzata da speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- gli impatti analizzati non interessano aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

3. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il Piano di Recupero non comporta modifiche alla normativa urbanistica vigente in quanto conforme agli strumenti urbanistici comunali e coerente con la pianificazione sovraordinata.

Per quanto riguarda gli effetti ambientali non si riscontrano valutazioni negative da compensare mentre vengono introdotti con il Piano di Recupero effetti che determinano nel breve e nel lungo periodo un miglioramento delle condizioni ambientali sotto tutti i punti di vista.

A seguito della presente Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica effettuata ai sensi dell'art. 22 Legge Regione Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 ed in riferimento all'allegato 1 della stessa si attesta la **non Assoggettabilità per il Piano di Recupero** in oggetto.



Prospetto Sud-Ovest del progetto.