GENNAIO
2022



COMUNE DI FOLLO
Provincia di La Spezia

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER APERTURA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA EX ART. 10, COMMA 5, L.R. 10/2012

QUADRO PROGETTUALE

RELAZIONE

Committente: NUOVA I.L.M.A. SRL

1. PREMESSA

La presente variante ha per oggetto l'area ubicata in loc. Ceparana "Zona Industriale Lagoscuro" situata lungo la direttice della S.P. n° 13 (Via Roma), che collega la Val di Magra con l'Alta Val di Vara.

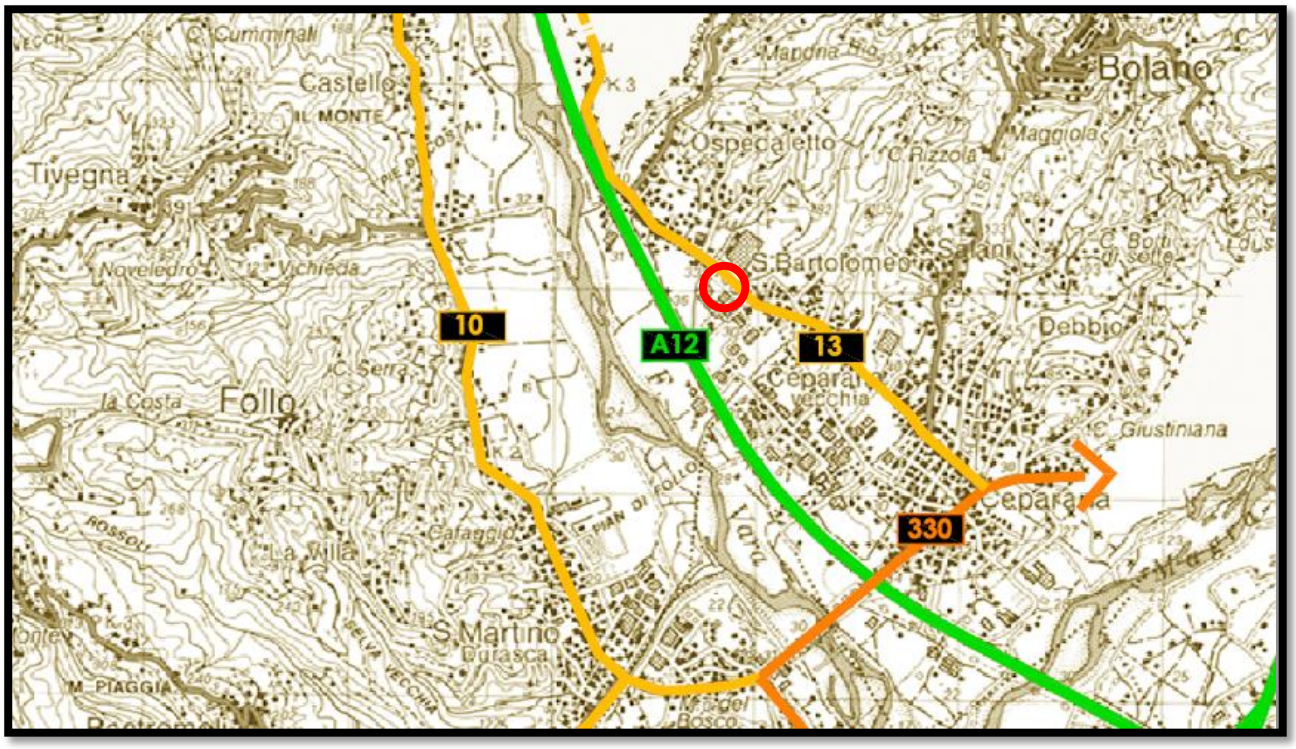


Fig. 1 - Stralcio di C.T.R.

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Follo al foglio 14, mappali 338 e 800 (vedi fig. 2 di cui sotto). L'intorno è caratterizzato dalla presenza di attività miste (commerciali, uffici, artigianale, ecc.) con linguaggio architettonico alquanto eterogeneo.
L'area oggetto di variante è attualmente occupata da manufatti aventi destinazione commerciale-artigianale, di consistente volumetria e in condizioni di degrado, con presenza di più attività al suo interno e caratterizzata da un lessico architettonico edilizio privo di elementi di pregio e comunque connotativi delle funzioni presenti.
Visto che la proprietà intende realizzare all'interno del compendio sopra citata una "*media struttura di vendita*" (art. 15, comma 1, lett. b), L.R. 1/2007 e s.m.i. e considerato che l'area è classificata come *Ambito produttivo saturo* ai sensi dell'art. 24 delle N.C.C. del P.U.C. vigente, è necessario procedere con una Variante a quest'ultime disposizioni.
A tale riguardo si fa presente che il comma quarto del citato art. 24 del P.U.C. ammette per gli *Ambiti produttivi saturi* la realizzazione di attività di "*… commercio all'ingrosso o attività miste commerciali/artigianali e la vendita dei prodotti realizzati direttamente, nella misura del 20% della superficie utile netta e comunque non oltre 50 mq…*".
Pertanto per poter modificare quest'ultime disposizioni affinchè sia consentita la realizzazione di una media struttura di vendita si utilizzerà la procedura prevista dall'art. 10, comma 5 della L.R. 10/2012 e s.m.i., così come più precisamente di seguito precisato.

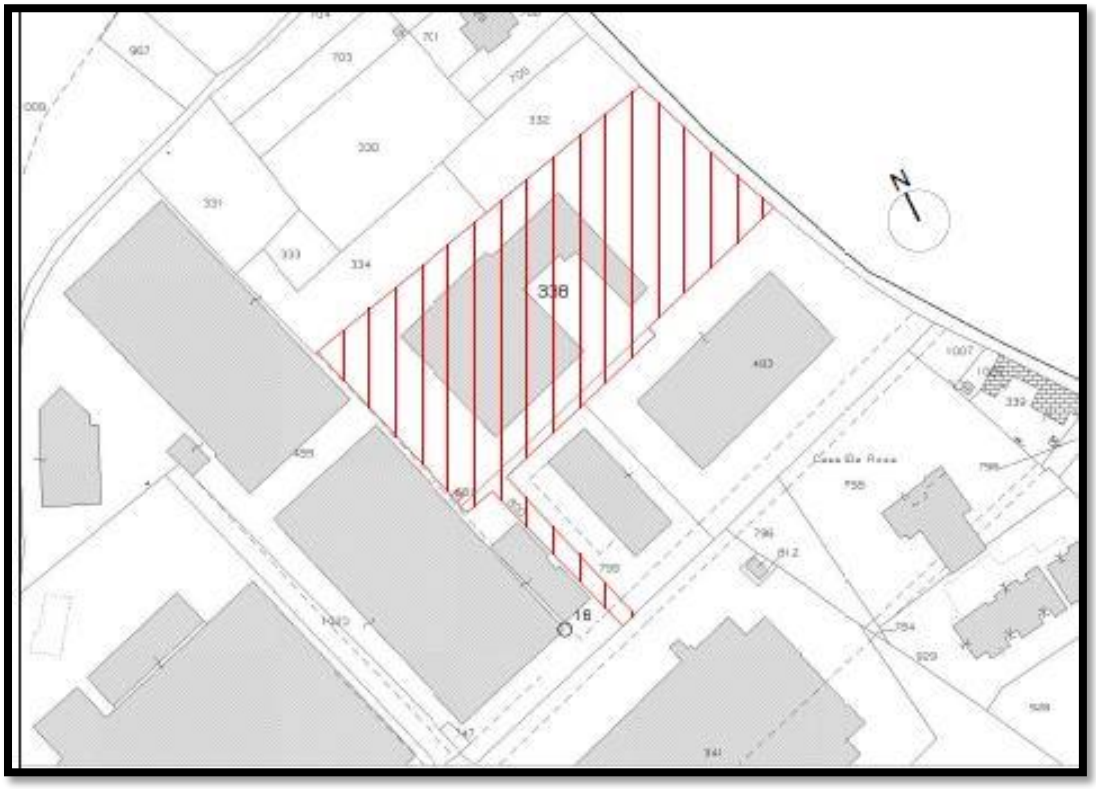


Fig. 2 – Estratto di mappa catastale

2. ELABORATI COSTITUIVI IL QUADRO PROGETTUALE

Premesso quanto sopra di seguito si specificano gli elaborati, gli allegati e le relative appendici che fanno parte del Quadro Progettuale della presente variante:

A) ELABORATI GRAFICI:
- Tavola 1: *Inquadramento cartografico*;
- Tavola 2: *Planimetria generale*;

B) RELAZIONI E RAPPORTI TECNICI:
- Relazione generale;
- Relazione geologica - Dott. Geol. Francesco Ceccarelli;

C) NORME TECNICHE ED ALLEGATI:
- Norme tecniche del P.U.C. (estratto);
- Abaco Variante (confronto tra le norme e la cartografia di PUC vigente e di variante);

D) VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.:
- Rapporto preliminare.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Come accennato precedentemente e come si evince dalla Tav. 1 allegata, l'area di cui in narrativa è classificata come *Ambito produttivo saturo* ai sensi dell'art. 24 delle N.C.C. del P.U.C. vigente (vedi immagini sottostanti).

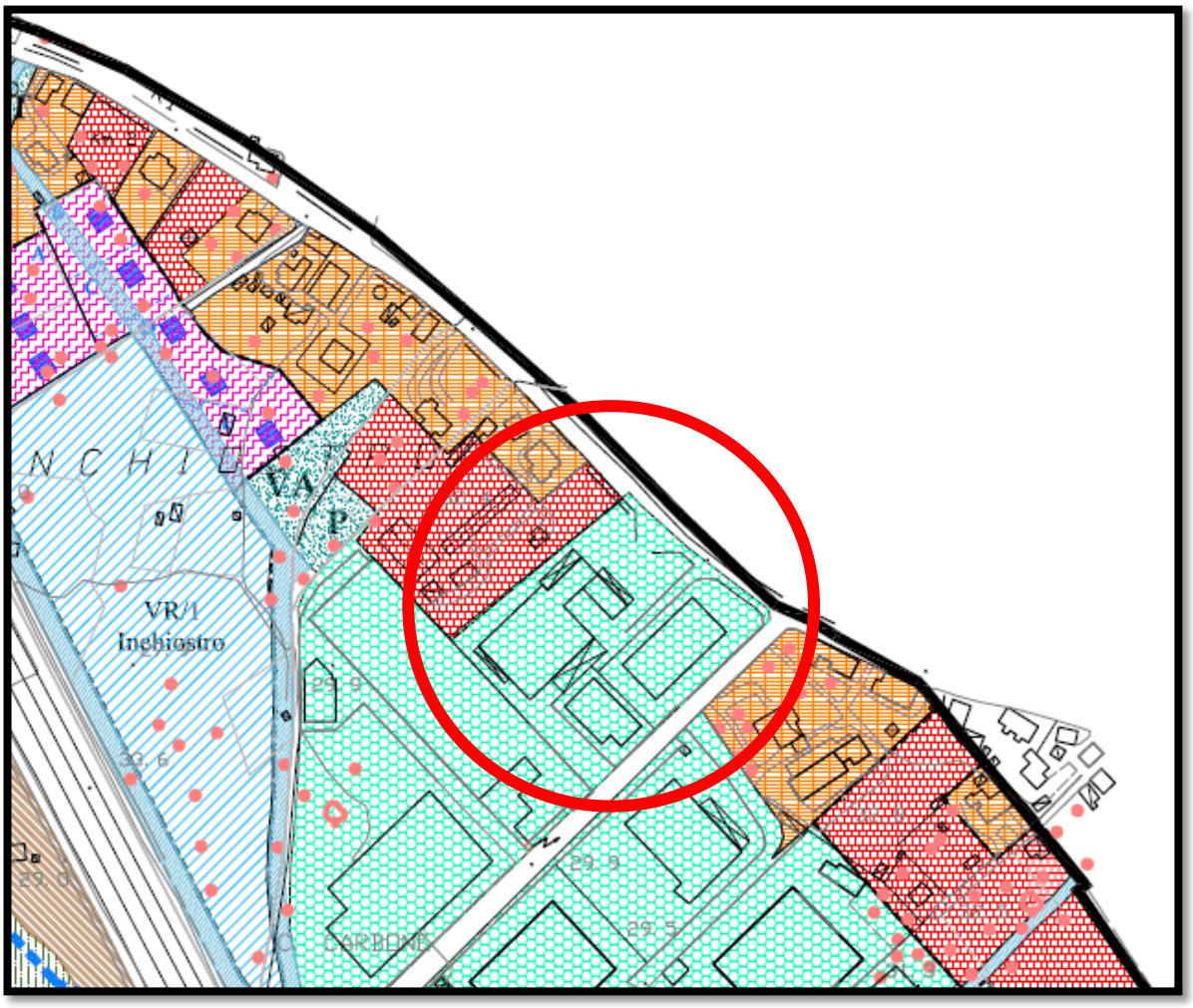


Fig. 3 - Stralcio di P.U.C.

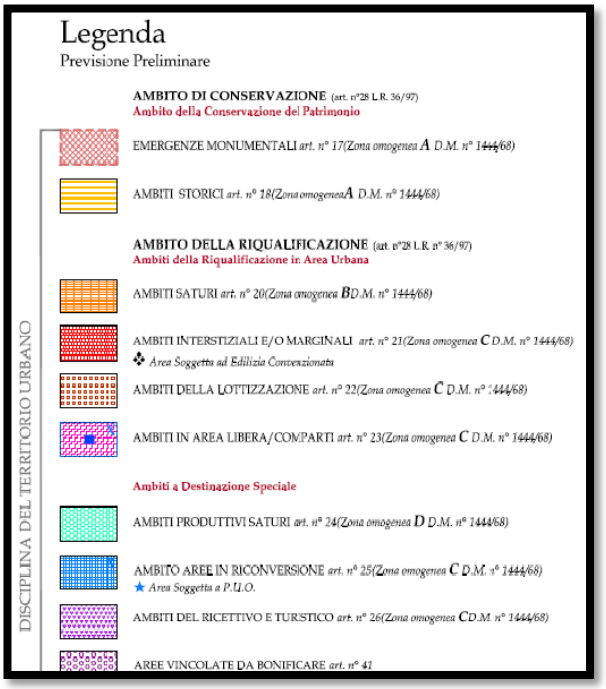


Fig. 4 - Legenda di P.U.C.

Il citato art. 24 del P.U.C. consente la realizzazione delle seguenti attività:

- *impianti industriali-artigianali, nonché depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie prime ed alle merci necessarie alla produzione dell'azienda;*
- *commercio all'ingrosso o attività miste commerciali/artigianali e la vendita dei prodotti realizzati direttamente, nella misura del 20% della superficie utile netta e comunque non oltre 50 mq;*
- *uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi. Questi non potranno superare il 30% della S.A. produttiva dell'azienda;*
- *eventuale residenza per il titolare o l'addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. Questa non potrà superare la S.A. di mq 150,00*.

Il P.T.C.P. della Regione Liguria inserisce l'ambito all'interno degli *Insediamenti Diffusi*, con regime di *Modificabilità* di tipo *A* - ID.MO.A., di cui all'art. 46 delle N.T.A. (vedi Tav. 1).
Dal punto di vista vincolistico l'area non è gravata da nessuna previsione (vedi Tav. 1).
Pertanto per poter modificare le citate disposizioni di P.U.C. affinchè venga consentito di realizzare una media struttura di vendita si utilizzerà la procedura prevista dall'art. 10, comma 5 della L.R. 10/2012 e s.m.i., così come più precisamente di seguito precisato.

4. INDICAZIONI DI PROGETTO

Come abbiamo visto la variante proposta è necessaria per superare il limite fissato dal P.U.C. vigente alla realizzazione di superfici commerciali (50,00 mq) all'interno degli "*Ambiti produttivi saturi*".
Per questo viene previsto, esclusivamente per l'area in oggetto, la possibilità di realizzare una "media struttura di vendita" (alimentare e non alimentare), con una superficie netta di vendita fino a 1.500,00 mq conformemente all'art. 15, comma 1, lett. b) della L.R. n° 1/2007 e ss.mm.ii.
Risulta chiaro l'obiettivo di riqualificare l'intero lotto attraverso un intervento di ristrutturazione dei volumi esistenti, in parte inutilizzati. Riqualificazione che potrà avvenire attraverso una dilatazione delle destinazione ammesse, che ad oggi risultano dimezzate dalla norma del PUC vigente, anche in considerazione della nuova domanda *commerciale* sempre più in aumento.
Pertanto specificamente per l'area distinta catastalmente al foglio 14, mapp. 338 e 800, identificata in cartografia con apposito simbolo, sarà ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare, con una superficie netta di vendita fino a 1.500,00 mq, oltre alle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e ulteriori spazi, conformemente alle sopra menzionate disposizioni di cui alla L.R. n. 1 del 02/01/2007 e s.m.i., e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi così come definiti dalla L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.:

- **SF** Superficie Fondiaria: 7.350,00 mq;
- **SC** Superficie Coperta: 2.500,00 mq;
- **SP** Superficie Permeabile: 900,00 mq;
- **ST** Superficie Totale: mq 2.500,00 mq;
- **IC** Indice di Copertura; 0,34%;
- **H** altezza max fabbricato al netto di volumi tecnici : 12.50 ml;
- **D** distanza tra corpi di fabbrica con pareti finestrate: 10,00 ml;

Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato. Il soggetto attuatore deve farsi carico, oltre alla dotazione dei parcheggi come prescritti dalla normativa regionale per le strutture commerciali e degli Standards urbanistici prescritti dall'art. 5 del D.M. 202/04/1968 e s.m.i., ai sensi dell'art. 49, L.R. 36/1997 e s.m.i, oltre ad ulteriori prescrizioni convenzionali;
gli interventi ammessi sui fabbricati e le aree di progetto sono quelli previsti dall'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001, fino alla lettera d);
Flessibilità progettuale: in sede esecutiva dell'intervento, fermi restando i parametri urbanistico edilizi sopra indicati, possono essere effettuate variazioni planimetriche e della quota di imposta dei manufatti non superiori a cm 100,00 in pianta e in altezza rispetto alle quote di progetto.
Qualora il P.d.C. contenga precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione dello

schema di convenzione del P.d.C. stesso, ai fini della costruzione dei fabbricati si potrà precedere ai sensi dell'art. 3, comma f), del D. Lgs. 222/2016 e s.m.i.
Gli interventi ammessi sui fabbricati e le aree di progetto sono quelli previsti dall'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001, fino alla lettera d);
Per quanto riguarda la coerenza con il P.T.C.P. è garantita in quanto l'art. n° 46 delle N.T.A. prevede per le zone ID MO A:

1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi,

2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale;

3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma dei suo carattere diffuso.

Risulta chiaro che l'obiettivo di riqualificare l'intera area attraverso un possibile progetto di riordino risulta essere coerente con quando definitivo dal P.T.C.P.

4.1 PRESCRIZIONI RIGUARDANTI L'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE

Oltre a quanto sopra sull'ambito oggetto della presente valgono le seguenti prescrizioni/indicazioni:

• LIMITI D'INTERVENTO

la variante di cui trattasi e delimitata all'area distinta catastalmente al foglio 14, mappali 338 e 800, secondo quanto indicato con speciale simbolo negli elaborati grafici allegati (vedi in particolare *Abaco variante)*.
L'utilizzazione delle aree comprese in questo perimetro è regolata dall'art. 24 delle N.C.C., come modificato dalla presente variante (vedi *Abaco variante* di cui al Q.P.);

• DESTINAZIONI FUNZIONALI

a seguito dell'approvazione della variante all'interno dell'area di cui trattasi saranno possibili le seguenti destinazioni:

- media struttura di vendita alimentare e non alimentare, con una superficie netta di vendita fino a 1.500,00 mq, oltre alle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e ulteriori spazi, conformemente alle disposizioni di cui alla L.R. n. 1 del 02/01/2007 e s.m.i.;
- uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi. Questi non potranno superare il 30% della S.A. produttiva dell'azienda;
- eventuale residenza per il titolare o l'addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. Questa non potrà superare la S.A. di mq 150,00;
- **• MARGINI DI FLESSIBILITA'**

in sede esecutiva dell'intervento, fermi restando i parametri urbanistico edilizi sopra indicati, possono essere effettuate variazioni planimetriche e della quota di imposta dei manufatti non superiori a cm 100,00 in pianta e in altezza rispetto alle quote di progetto.;

- **• REGOLE AGGREGATIVE**

le nuove attività dovranno utilizzare regole e forme aggregative tipiche di queste destinazioni, anche in funzione dell'aspetto rappresentativo e pubblicitario che le medesime destinazioni devono rappresentare.
L'accesso principale all'attività commerciale avverrà da Via Genova, mediante soluzioni progettuali che favoriscano modalità di accesso e di recesso corrette;

- **• NORME URBANISTICO-EDILIZIE**

la progettazione dei nuovi edifici dovrà seguire le seguenti prescrizioni:

- *Altezza massima*: al netto di eventuali volumi tecnici l'altezza massima non potrà superare 12,00 ml;
- *Distanze*: per quanto riguarda le distanze si veda ciò che è stato precisato al Cap. 4) precedente.

Le distanze minime previste devono essere rispettate assicurando un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico, in relazione alle tipologie degli interventi consentiti e tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi, dell'allineamento dei fabbricati esistenti nella zona, nel rispetto delle disposizioni di C.C.;

- *Coperture*: è ammessa al copertura piana. In tutti i casi l'eventuale parapetto non dovrà avere un'altezza superiore a 1,20 ml;
- *Gronde, terrazze, logge, portici:* si dovrà fare riferimento alla Disciplina paesistica del P.U.C., con particolare riguardo per le zone ID MO A e alle norme del R.E. vigente;
- *Materiali*: per le finiture esterne si potranno utilizzare per i rivestimenti i mattoni facciavista, pareti vetrate, alluminio e similari;
- *Colori*. Per quanto riguarda l'utilizzo dei colori per le finiture esterne si rimanda al R.E. vigente;
- *Barriere architettoniche*: in tutto l'ambito oggetto di variante dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla L. 118/1971, al D.P.R. 384/1978, alla L. 13/1989, alla L.R. 15/1989 e loro rispettive mm.ii.;
- *Risparmio energetico*: gli edifici di progetto dovranno essere conformi alla legislazione vigente in materia e alle prescrizioni di R.E.;
- *Sistemazioni a verde*. le siepi e le piantumazioni verso Via Genova non dovranno ridurre il campo visivo a chi percorre la strada provinciale. Non dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto e le essenze utilizzate dovranno essere tipiche del contesto.

5. INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE

La definizione e la progettazione della variante non può prescindere da una conoscenza approfondita della strutturazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica del territorio in cui si colloca, conoscenza che è indispensabile per la definizione delle sue condizioni di fragilità e quindi delle pericolosità geologica, geomorfologica, idraulica e sismica connesse.

A tale proposito è stato incaricato il Dott. Francesco Ceccarelli, che ha effettuato gli studi e gli accertamenti per la definizione delle condizioni di suscettibilità geologiche, sismiche ed idrauliche e delle relative disposizioni normative per rendere fattibile l'interventi, così come disposto della DGR 1745/2013, della DGR 471/2010, della DGR 714/2011, del PGRA e PAI del Bacino Appennino Settentrionale e delle norme comunali ed in particolare dalle "linee guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali (art. 7 c. 3 lettera c) L.R. 36/1997)"..

Le indagini e gli studi geologici, il cui scopo è quello di arrivare a fissare i limiti di trasformabilità del territorio d'interesse, così da permettere di garantire e mantenere condizioni di equilibrio idrogeologico e/o da fissare condizioni per recuperare situazioni di criticità esistenti, devono essere effettuati in conformità a quanto prescritto dalle direttive tecniche contenute nelle linee guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali (art. 7 c. 3 lettera c) L.R. 36/1997)".

Tenuto quindi conto dei suddetti contenuti normativi, le indagini per la predisposizione della Variante, si sono articolate in:

- acquisizione dati conoscitivi esistenti (così come deducibili dal P.S vigente e da indagini eseguite in zone limitrofe);
- analisi, confronto e omogeneizzazione dei dati geologici, geomorfologici, idrogeologici, sismici etc. derivanti dai piani comunali con gli strumenti di governo sovraordinati (P.A.I. e PGRA del Distretto App. Settentrionale) ed eventuali approfondimenti;
- ricostruzione dei quadri conoscitivi geologico, geomorfologico, idrogeologico, idraulico e sismico dell'area interessata dalla variante;

Sulla base del suddetto quadro conoscitivo, opportunamente confrontato anche con i quadri di rischio e pericolosità sovraordinati esistenti, attraverso opportune valutazioni e tenuto conto dei criteri generali per l'attribuzione del grado di pericolosità così come definiti nelle linee guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali (art. 7 c. 3 lettera c) L.R. 36/1997)", si è proceduto alla costruzione delle carte della pericolosità, in particolare delle carte:

- valutazione degli Scenari di Suscettività geologici, sismici ed idraulici;

Le indagini eseguite non hanno evidenziato particolari condizioni di pericolosità né geologica, né sismica e né idraulica sull'area, quindi nessun elemento che possa condizionare in maniera negativa la fattibilità delle opere previste dalla variante.

6. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Come prescritto dall'art. 13 della L.R. 32/2012 e s.m.i., è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della presente variante.
Per questa ragione sono stati redatti gli elaborati necessari ed esperite le attività descritte nel Rapporto preliminare (art. 8, L.R. 32/2012).

Carrara, 14/01/2022.

.



Il Progettista
Ing. Raoul Esposito