GENNAIO
2022



COMUNE DI FOLLO
Provincia della Spezia

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

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. EX ART. 13, L.R. 32/2012

RAPPORTO PRELIMINARE EX ART. 8, L.R. 32/2012

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

1. PREMESSA

La Soc. Nuova I.L.M.A. S.r.l., è proprietaria del compendio produttivo sito in Via Genova, Loc. Ceparana del Comune di Follo (SP), distinto catastalmente al Foglio 14, mapp. 338 e 800.
Più precisamente i beni di cui sopra si articolano in vari manufatti distinti ai mapp. 338, sub. 1 e 2, destinati alla produzione e alla vendita di sfarinati e mangimi, oltre alla sola vendita di cereali, mangimi, fertilizzanti, anticrittogamici, macchine agricole, accessori vari per l'agricoltura, con area pertinenziale di circa 6.900,00 mq prospiciente Via Genova, con strada di accesso laterale da Via Trieste distinta al mapp. 800, di circa 450,00 mq.

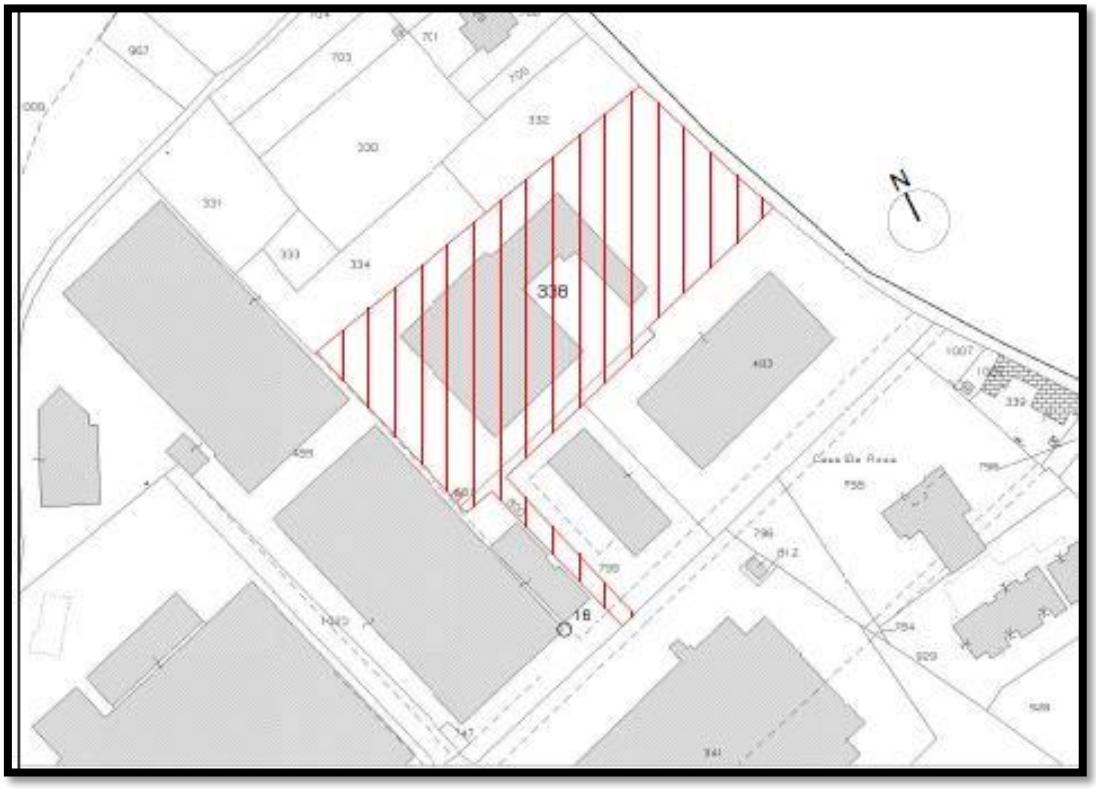


Fig. 1 – Estratto di mappa catastale

Visto che la proprietà intende realizzare all'interno del compendio sopra citato 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 perché il comma quarto del citato disposto normativo ammette per questi ambiti 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.
Ciò premesso, si fa presente che il presente documento costituisce il *Rapporto preliminare* (RP) finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del progetto per la realizzazione del citato fabbricato per attività commerciale (media struttura di vendita alimentare e non).
Conseguentemente si utilizzeranno le procedure previste dalla L.R. 32/2012, dalla DGR 223/2014 e dell'art.10 della L.R. 5 Aprile 2012, n. 10 (Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico).
Obiettivo del RP è quello di consentire all'Autorità competente di valutare se il progetto in questione possa avere impatti significativi sull'ambiente e di assumere quindi una decisione in merito all'esclusione o all'assoggettamento a VAS.

2. DESCRIZIONE INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE

2.1) Descrizione della proprietà I.L.M.A. oggetto di variante

Catastalmente l'area è distinta al Foglio 14, mapp. 338 (di circa 6.900,00 mq) e mapp. 800 (di circa 450,00 mq), per una superfice complessiva di circa 7.350,00 mq.
L'intorno è caratterizzato dalla presenza di attività miste (commerciali, uffici, artigianale, ecc.) con linguaggio architettonico alquanto eterogeneo.
Si può accedere all'area utilizzando due accessi distinti: il principale avviene da Via Genova, su cui la proprietà si affaccia e costituisce l'ingresso alle attività esistenti, il secondario avviene lateralmente lungo il mapp. 800 che sfocia su Via Trieste.
La proprietà I.L.M.A. si caratterizza per la presenza sull'area di manufatti variamente articolati, realizzati in epoche diverse e con una volumetria complessiva di circa 14.000,00 mc, che sinteticamente di seguito vengono descritti:

- prospiciente Via Genova e sul lato verso nord si trova una porzione di fabbricato, articolata su un unico piano fuori terra, all'interno della quale viene svolta attività di vendita mangimi per animali;
- sul lato verso sud, a fianco del primo appena descritto, si trova un fabbricato in c.a., originariamente utilizzato per silos, impianto degerminazione mais, pensilina e pesa. Questa parte si articola su vari piani fuori terra ed è attualmente è inutilizzata;
- sul retro dei primi volumi appena descritti si trovano gli ulteriori manufatti destinati a, produzione, vendita, magazzino, uffici, con sei silos cilindrici nel lato verso nord.



Fig. 2 – Foto aerea

2.2) Localizzazione

L'area citata è ubicata in Loc. Ceparana, situata lungo la direttrice della S.P. n° 13 (Via Roma), che collega la Val di Magra con l'Alta Val di Vara.

L'intorno è caratterizzato dalla presenza di attività miste (commerciali, uffici, artigianale, ecc.) con linguaggio architettonico alquanto eterogeneo.

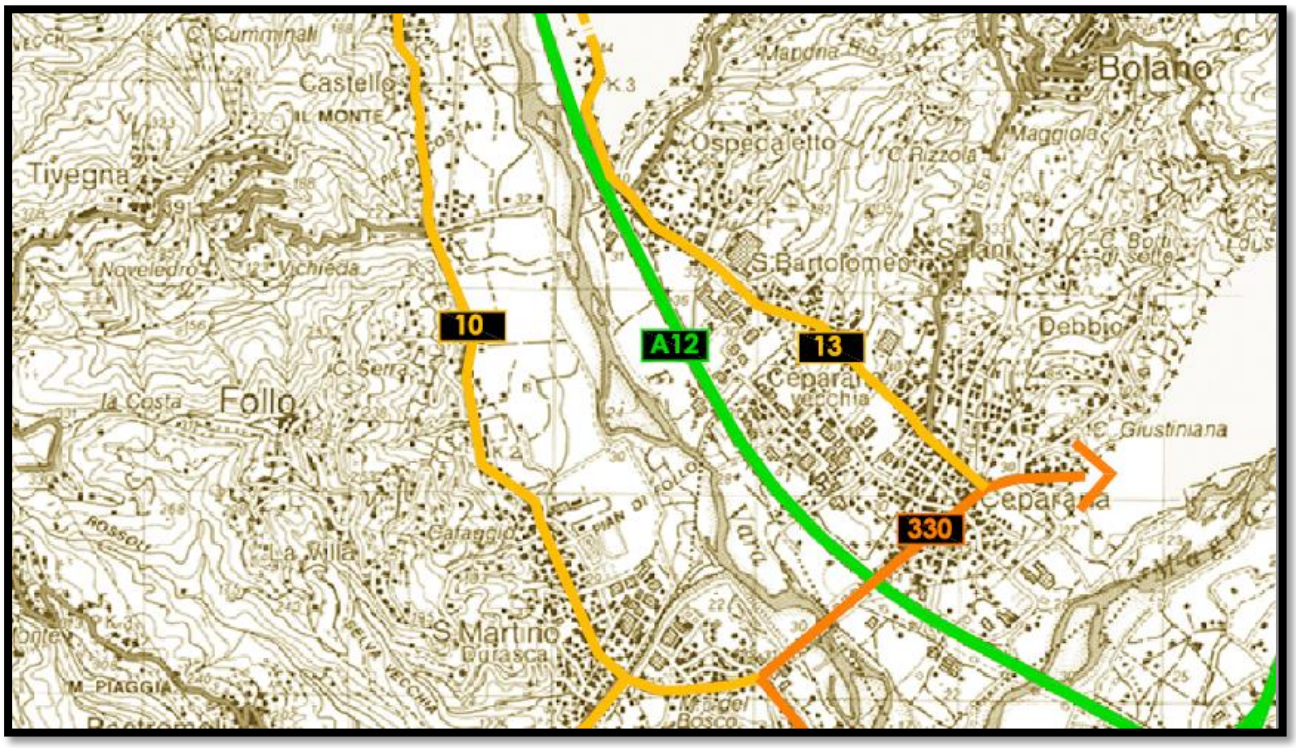


Fig. 3 - Stralcio di C.T.R.



Vista da Via Genova

2.3) Descrizione interventi

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 all'interno delle destinazioni attualmente ammissibili di realizzare anche 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.
Con l'obiettivo di riqualificare l'intero lotto si realizzerà un intervento di ristrutturazione dei volumi esistenti, in parte inutilizzati, mediante la demolizione degli stessi e la costruzione delle nuove strutture.
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.

3. ELABORATI COSTITUIVI LA VARIANTE

Stante quanto sopra di seguito si specificano gli elaborati, gli allegati e le relative appendici che fanno parte della Variante, distinguendo tra Quadro conoscitivo e Quadro Progettuale:

3.1. ELABORATI COSTITUIVI IL QUADRO CONOSCITIVO:

A) ELABORATI GRAFICI:
- Tavola 1: *Inquadramento cartografico*;
- Tavola 2: *Planimetria generale – Foto aeree*;
- Tavola 3.1: *Planimetria con punti di scatto fotografici*;
- Tavola 3.2: *Planimetria con punti di scatto fotografici*;
- Tavola 4: *Planimetria e manufatti esistenti*;
- Tavola 5: *Piante manufatti esistenti*;
- Tavola 6: *Prospetti e sezione manufatti esistenti*;

B) RELAZIONI, DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
- Relazione generale;
- estratto di mappa;
- visura catastale;

C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA D'INTERVENTO.

3.2. ELABORATI COSTITUIVI IL QUADRO PROGETTUALE:

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

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

C) NORME TECNICHE ED ALLEGATI:
- Norme tecniche del P.U.C. (estratto);
- Raffronto N.C.C. attuali e modificate;

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

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

4.3) Il P.U.C. vigente

Come accennato precedentemente e come si evince dalla Tav. 12 N/O del P.U.C., 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).

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).

Pertanto per poter modificare le citate disposizioni di P.U.C. affinchèvenga 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.

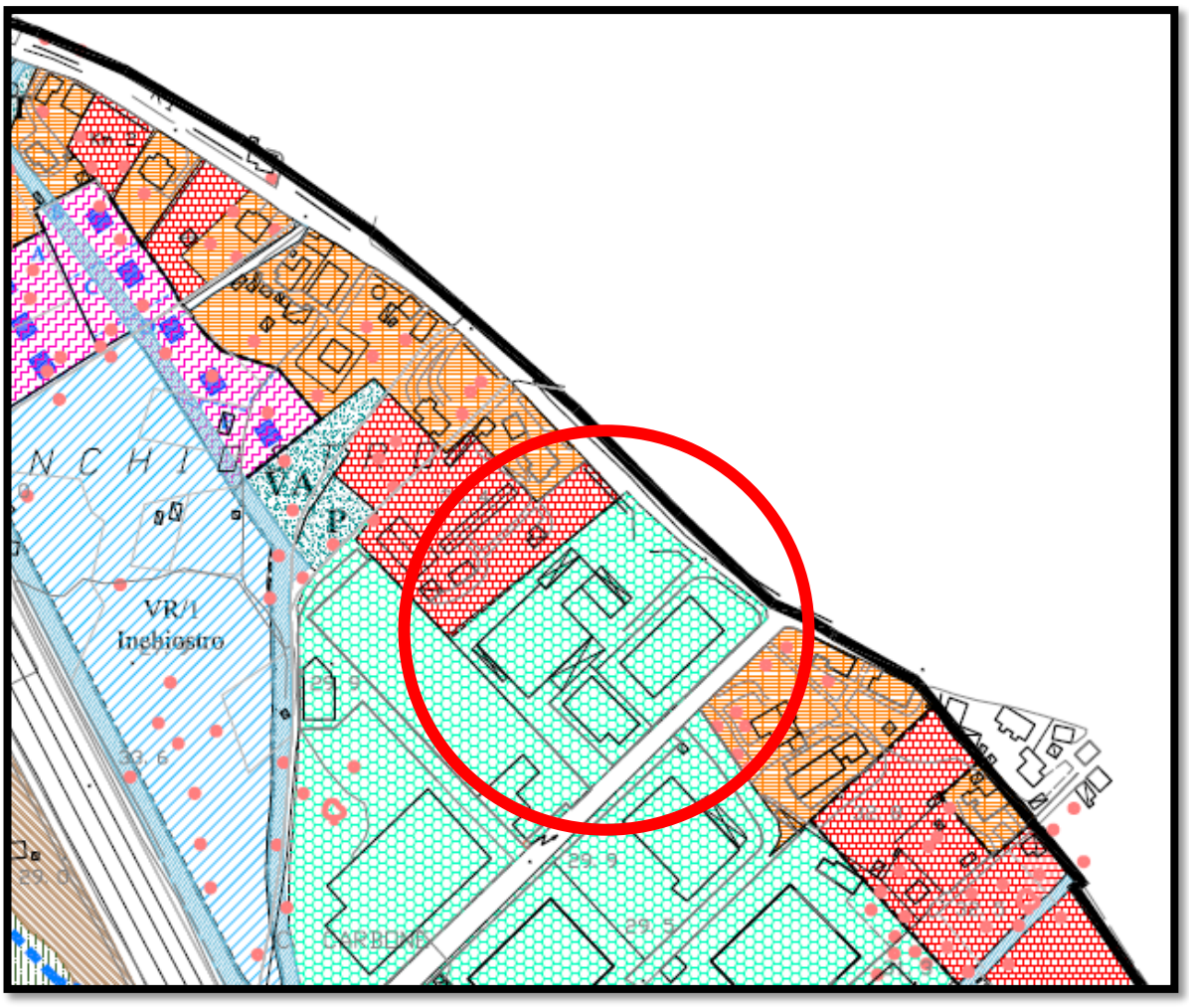


Fig. 4 - Stralcio di P.U.C.

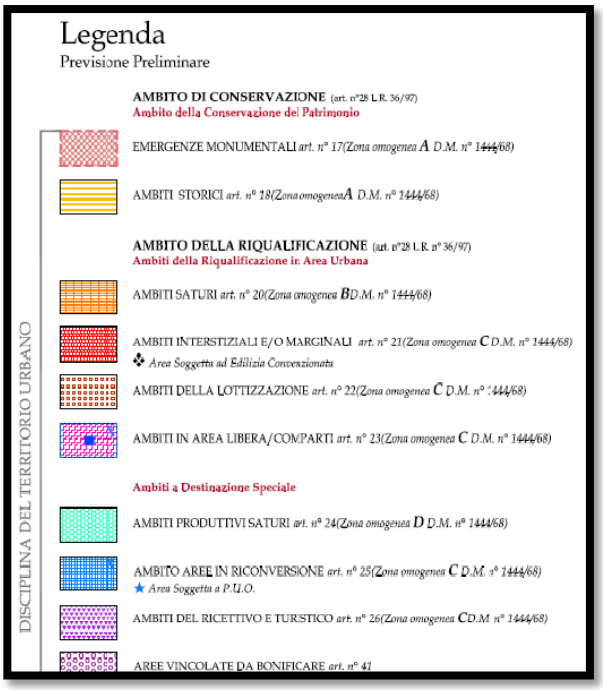


Fig. 5 – Legenda di P.U.C.

4.4) I vincoli e la pianificazione sovraordinata

4.4.1) Vincoli sovraordinati

Come si evince dall'immagine di cui sotto, estratta dalla Tav. 7 della Descrizione Fondativa del P.U.C., sull'area non grava alcun vincolo (vedi Fig. 6 successiva).

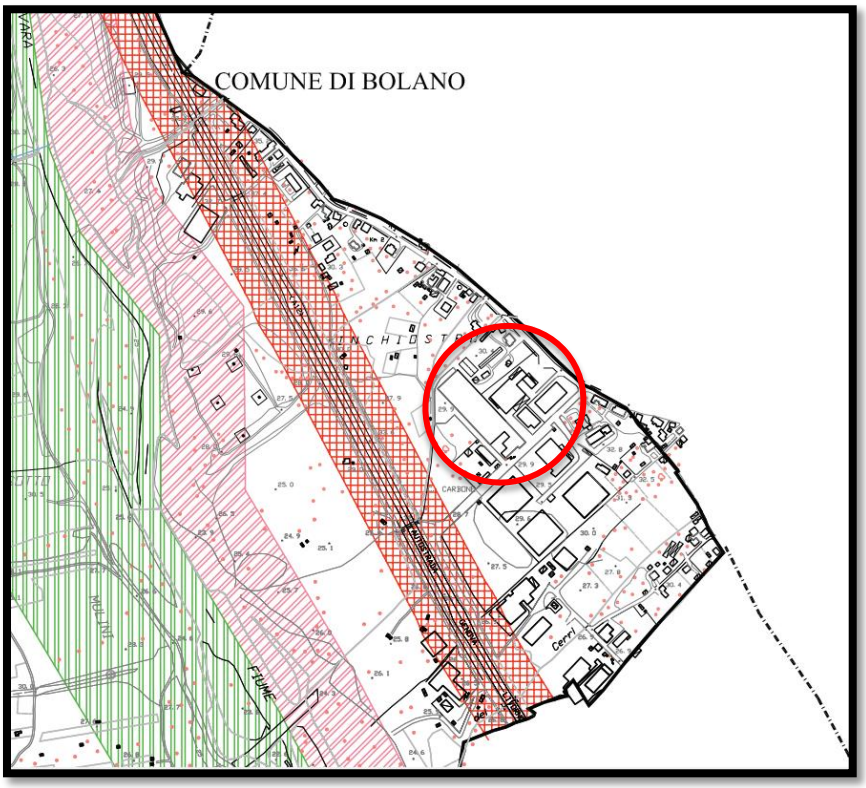


Fig. 6 – Carta dei vincoli



Fig. 7 - LegendaTav. 7 D.F. del P.U.C.

4.4.2) Pianificazione sovraordinata

Come si evince dall'immagine di cui sotto, estratta dalla Tav. 8 della Descrizione Fondativa del P.U.C. e relativa all'Assetto idrogeologico di cui all'Autorità di bacino Interregionale del Fiume Magra, sull'area non grava alcun vincolo (vedi Fig. 8).

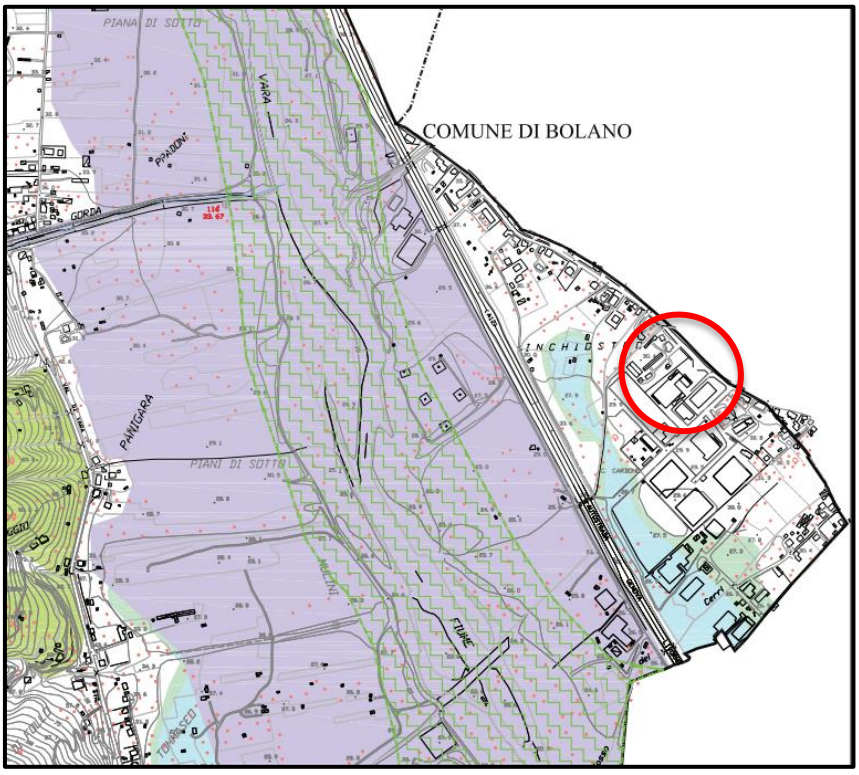


Fig. 8 – Carta dei vincoli Autorità di Bacino del Fiume Magra

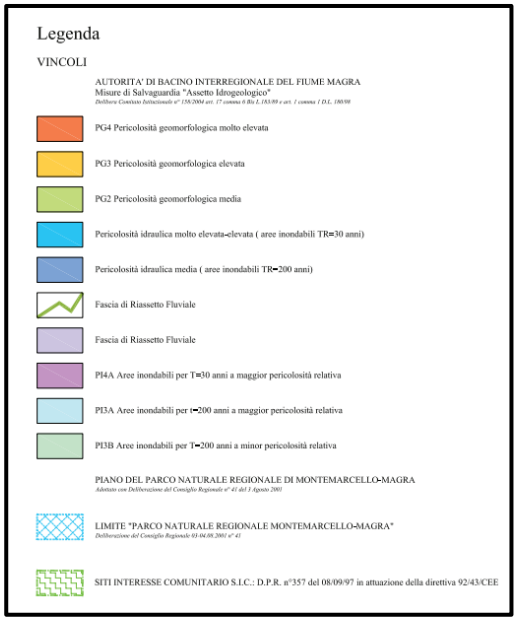


Fig. 9 - LegendaTav. 8 D.F. del P.U.C.

L'immagine sottostante, estratta dalla Tav. 13.c della Struttura del Piano del P.U.C., è relativa al P.T.C.P. L'ambito oggetto di variante ricade all'interno delle zone ID MO A, di cui all' art. 46 della Disciplina paesistica delle N.T.A.

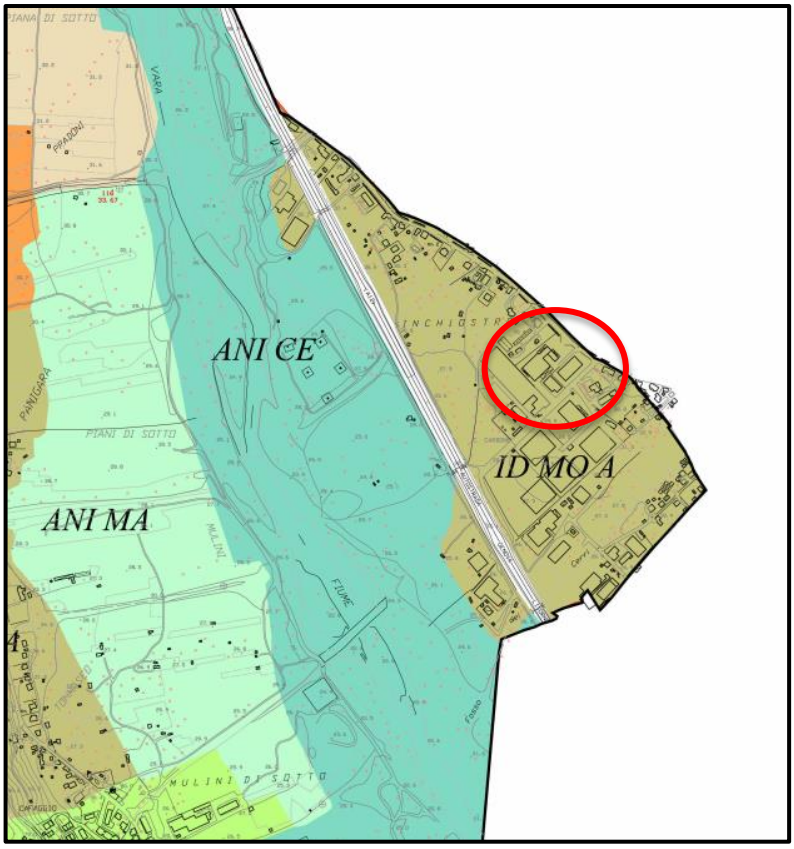


Fig. 10 – Carta del P.T.C.P. della Regione Liguria – Zona ID.MO.A



Fig. 11 - LegendaTav. 13.c Struttura del P.U.C.

4.5) La microzonazione sismica

L'immagine sottostante, estratta dalla Tav. 11 della Descrizione Fondativa del P.U.C., è relativa alla carta di microzonazione sismica.

L'ambito oggetto di variante ricade all'interno delle zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (depositi poco addensati, terreni granulari fini con acqua superficiale).

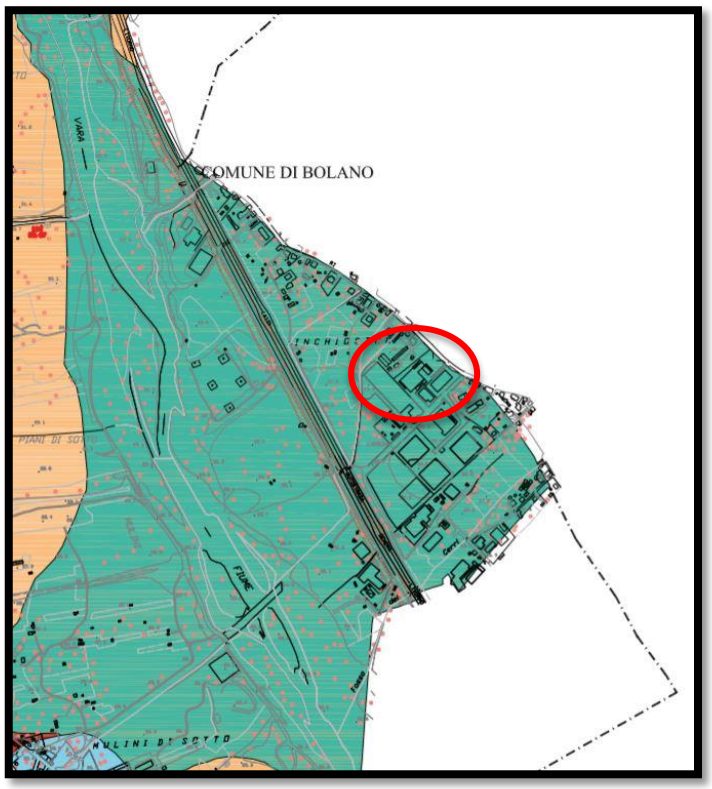


Fig. 12 – Microzazione sismica

Legenda

TIPOLOGIA DELLE SITUAZIONI	PERICOLOSITA' SISMICA	INCREMENTO SISMICO PROBABILE	INCREMENTO COEFFICIENTE	POSSIBILI EFFETTI
Zona caratterizzata da movimenti franosi continui stagionali	Elevata	4,0-3,7	0,30	Accentuazione dei fenomeni di instabilità in atto e potenziali dovuti ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici
Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti	Elevata	3,7-3,3	0,29/0,27	
Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana (2)	Elevata	3,3-3,0	0,27/0,25	
Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (depositi poco addensati, terreni granulari fini con acqua superficiale)	Elevata	2,9-2,5	0,25/0,23	Cedimenti diffusi e possibili fenomeni di liquefazione

Fig. 13 – Legenda Tav. 11 D.F. del P.U.C.

4.5) Le Unità di paesaggio

L'immagine sottostante, estratta dalla Tav. 3 della Descrizione Fondativa del P.U.C., è relativa alla carta delle Unità di paesaggio.
L'ambito oggetto di variante ricade all'interno delle zone AFA-Zone fortemente antropizzate.

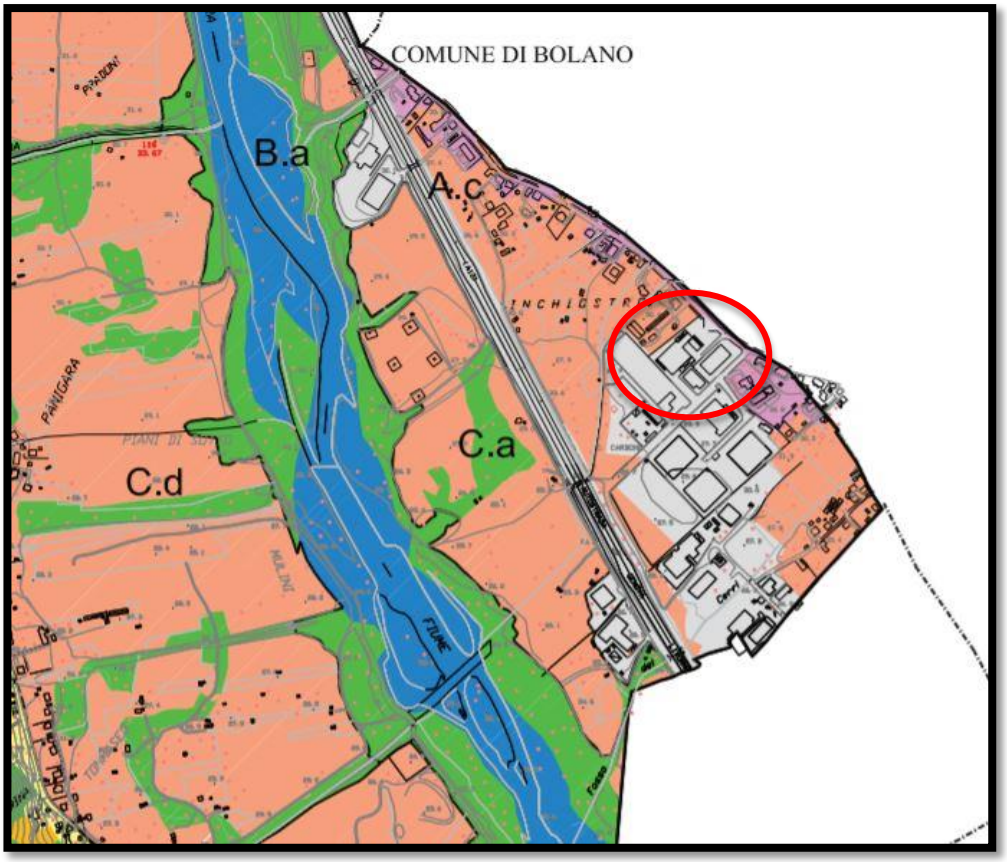


Fig. 14 – Unità di Paesaggio

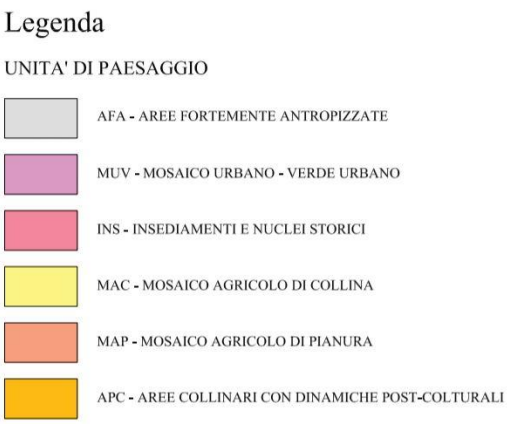


Fig. 15 - LegendaTav. 3 D.F. del P.U.C.

5. CRITICITÀ AMBIENTALI E DEL TERRITORIO

L'accertamento delle criticità ambientali del territorio si basa sulla descrizione dello stato delle tendenze evolutive delle componenti ambientali e antropiche interessate dal progetto oggetto di variante al P.U.C.
Di seguito si evidenzieranno sinteticamente i "fattori di pressione" disponibili, evidenziando le fonti delle informazioni acquisite, nonché eventuali carenze informative.
Il metodo di indagine da applicarsi in questa fase prevede che, parallelamente alla descrizione delle criticità, possano essere approfondite le potenzialità e opportunità derivanti dalle azioni proposte con gli interventi previsti dalla Variante e la loro rilevanza rispetto alle strategie di governo del territorio e allo stato delle risorse interessate.
In questo senso si precisa che le possibili criticità ambientali valutate riguardano i seguenti aspetti:

1.INCRMENTO DI CARICO INSEDIATIVO IN AREA INONDABILE
2. AREA CON SUSCETTIBILITA' AL DISSESTO
3. SITO AREALE E PUNTUALE DI ZONE UMIDE
4. AREE CARISCHE
5. CONNESSIONE ALLA RETE ECOLOGICA
6. DISTANZA DAI PUNTI DI CAPTAZIONE IDRICA AD USO IDROPOTABILE
7. INTERFERENZA CON ACQUIFERI INDIVIDUATI NEL PIANO TUTALE DELLE ACQUE
8. VARIANTE AL PTCP
9. INCREMENTO DEL FABBISOGNO IDRICO
10. INCREMENTO DI CARICO FOGNARIO
11. LOCALIZZAZIONE ACUSTICAMENTE SENSBILE
12. INQUINAMENTO ATMOSFERICO

5.1 Incremento di Carico Insediativo in area inondabile

Ai fini della valutazione di tale impatto si dichiara che **il sito non rientra all'interno delle aree inondabili**.

5.2 Area con suscettività al dissesto

Per quanto esplicitato nella Relazione geologica **il sito di progetto non rientra nelle aree a pericolosità geomorfologica**, così come si può escludere ogni interazione indirette con aree a suscettività alta o molto alta.

5.3 Sito areale e zone umide

Il sito non costituisce zona umida e lo studio geologico allegato esclude che l'area in esame possa costituite bacino di alimentazione idrica.

5.4 Aree Carsiche

Con riferimento alla L.R. 6 Ottobre 2009, n. 39 - "*Norme per la valorizzazione della geo-diversità, dei geo-siti e delle aree carsiche in Liguria*", l'intera area **in esame e i suoi dintorni non presentano formazioni geologiche suscettibili all'instaurarsi di fenomeni carsici.**
Si esclude inoltre che l'intervento interessi aree che costituiscono bacini di alimentazione idrica afferenti a sistemi carsici di circolazione sub-superficiale.

5.5 Rete Ecologica Ligure

L'area di progetto non è interessata da siti di interesse comunitario della Rete Natura 2000 e dalle Misure di Conservazione valide per i SIC Alpini Liguri.



Estratto Cartografico Geoportale Regione Liguria: Biodiversità-Rete Ecologica-Habitat Rete Natura 2000



5.6 Distanza dai punti di captazione idrica ad uso idropotabile

Nel caso dell'intervento in esame si evidenzia come l'area non rientri all'interno delle zone di tutela assoluta (entro i 10 metri) e di rispetto (entro 200 metri) dai punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex art. 94, commi 3,4 e 5 del D.Lgs 152/06 e s.m.i.).

5.7 Interferenza con acquiferi individuati nel Piano di tutela delle acque

L'area è collocata esternamente ad aree di interesse a tutela delle acque previste dal Piano regionale approvato con delibera n.11 del 29 Marzo 2016.
L'intervento non interferisce con alcun acquifero, considerate le caratteristiche del sottosuolo.

5.8 P.T.C.P.

L'intervento per le caratteristiche dimensionali e la tipologia architettonica proposta risulta compatibile con la disciplina del PTCP che classifica l'area come zona ***ID-MOA**-Insediamenti diffusi di regime di modificabilità*, disciplinato dall'art. 46 delle NTA.

Non risulta pertanto necessaria l'approvazione di una variante allo strumento di pianificazione interessato.

5.9 Incremento fabbisogno idrico

Viene considerato criticità ambientale l'incremento di carico insediativo nelle seguenti condizioni:

a) conclamata crisi idrica, identificabile in situazioni in cui i sistemi di captazione della risorsa sono gestiti in deroga mediante trasferimento della risorsa da bacini idrografici diversi;

b) crisi idrica determinata da carenza di approvvigionamento e distribuzione in condizioni di carico di punta (ad esempio in condizioni di carico estivoin comuni costieri a vocazione turistica).

La valutazione non si base sulla disponibilità ed adeguatezza della rete dell'acquedottistica, ma sulla disponibilità di risorsa idropotabile, dimostrando che anche in condizioni di massimo utilizzo, a fronte dell'incremento di carico insediativo previsto, la rete è in grado di erogare sufficiente acqua in quanto i pozzi e sorgenti di alimentazione dispongono della necessaria potenzialità.

Nel caso in esame, è necessario considerare la tipologia e l'entità de fabbisogno idrico prevedibile in fase di funzionamento della struttura commerciale in media vendita.

Si esclude che nel fabbisogno di progetto sia impiegata la risorsa idrica per processi di lavorazione, lavaggi, raffreddamenti, etc.

Si ipotizzano servizi igienici nella nuova struttura nel numero di 4 - 6.

Il fabbisogno idrico si valuta in base al numero presunto di lavoratori attivi nella struttura, ipotizzabili in n.12/15 persone.

Poiché il fabbisogno della struttura può essere assimilato a quello di uffici, per quanto tabellato in letteratura il fabbisogno idrico medio è di 60 litri/giorno per persona, per un totale di 720/900 litri/giorno.

A questo dato deve sommarsi il fabbisogno idrico per l'irrigazione delle modeste aree sistemate a verde all'esterno dell'edificio.

5.10 INCREMENTO DI CARICO FOGNARIO

Per le stesse considerazioni già svolte riguardo al fabbisogno idrico, ed in particolare considerando il numero ridottissimo di apparecchi sanitari previsti presso la struttura e in generale per l'esiguità delle esigenze di smaltimento, si ritiene l'intervento compatibile con la rete fognaria esistente in zona.

5.11 LOCALIZZAZIONE ACUSTICAMENTE SENSIBILE

La tipologia di attività prevista nell'area di cui trattasi non comporta di per sé criticità in merito alla produzione di inquinamento acustico in quanto ci troviamo all'interno di un'area industriale/artigianale.

5.12 INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Comporta criticità ambientale l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico, sia dovute ad emissione diretta o ad emissione da traffico indotto,

Il progetto in esame non determinerà delle emissioni derivanti da cicli produttivi o da altre sorgenti.

Relativamente all'inquinamento atmosferico indotto, per maggiore completezza della presente valutazione, si ricorda che il Comune di Follo, sotto il profilo di zonizzazione di cui al D.Lgs. 155/2010 ("Attuazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente"), è stato inserito con la D.G.R. n. 190 del 12/03/2021 come segue relativamente alle zonizzazioni di cui alla D.G.R. 44/2014:

- per ciò che concerne il Biossido di azoto, biossido di zolfo, monossido di carbonio, polveri e benzene: Follo ricade all'interno dell' "Entroterra e costa con bassa pressione antropica" – IT0716;
- relativamente all' Ozono e Bap: Follo ricade all'interno delle zone con minore pressione - IT0717;
- relativamente ai metalli Pb, As, Cd, Ni: Follo ricade all'interno delle zone con minore pressione - IT0719.

Pertanto l'ambito non risulta essere caratterizzato da particolari problemi in questo senso.
Merita perciò particolare attenzione la verifica dell'entità del traffico veicolare che sarà richiamato dalla nuova struttura commerciale, entità che può essere apprezzata attraverso la consistenza della dotazione di posti auto.
In base alle dimensioni massime ammissibili del progetto, i posti auto risultano essere dimensionati in misura tale da escludere che la struttura di vendita possa configurarsi come di "*grande attrazione*" tale da generare una nuova, rilevante fonte di inquinamento atmosferico.

5.13 PRODUZIONE DI RIFIUTI SOLIDI

Con D.C.C. n. 24 del 09/09/2015 il Comune di Follo ha approvato il Regolamento di gestione rifiuti, avente la finalità la tutela dell'ambiente e della salute umana attraverso la definizione di specifiche norme che favoriscono la riduzione dello smaltimento dei rifiuti.
Alla luce di quanto disposto dal suddetto Regolamento le tipologie di rifiuto che si possono prevedere in conseguenza della realizzazione e dell'attività di media vendita appartengono a categorie merceologiche riconducibile all'elenco di cui al punto 1.1.1 della Deliberazione di Comitato Interministeriale in data 27/7/84 e successive modifiche ed integrazioni, nelle more dell'approvazione del D.M. relativo alla determinazione dei criteri qualitativi e quantitativi per l'approvazione dei rifiuti speciali ai rifiuti urbani ai sensi dell'Articolo 18, c.2, lettera d) del D.Lgs.n°22/97 e successive modiche ed integrazioni.
Ai sensi dell'art 27, comma b del citato Regolamento, si ritiene che i rifiuti prodotti dall'attività in esame, in quanto soddisfacenti i criteri di limitazione di quantità e qualità previsti dal Regolamento stesso, possano rientrare nei circuiti di raccolta previsti per i rifiuti urbani. La struttura dovrà provvedere direttamente stipulando apposite convenzioni con imprese autorizzate al ritiro e allo smaltimento.

6. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI E DEGLI EFFETI CUMULATIVI
INDIVIDUAZIONE DELLE MISURE DI MITIGRAZIONE E COMPENSAZIONE

6.1 OCCUPAZIONE SUOLO

Impatto:appare importante evidenziare che attualmente sull'area oggetto della presente insistono una serie di manufatti destinati ad attività produttive che "coprono" un'areale di circa 2.460,00 mq, per un volume di circa 14.000,00 mc.
L'intervento previsto prevede la demolizione dei volumi esistenti e la costruzione della nuova struttura con destinazioni d'uso compatibili con quelle esistenti.
Relativamente a questa tipologia di impatto si sottolinea che le nuove opere saranno meno impattanti delle esistenti, sia per tipologia che per dimensioni, e comunque l'impatto rileverà sia in fase di attuazione dell'intervento che per tutto il ciclo di vita del complesso commerciale.
Misure di mitigazione: verranno utilizzati materiali da costruzione "ecocompatibili" e per quanto concerne gli aspetti relativi all'infiltrazione delle acque il progetto dovrà prevedere di utilizzare soluzioni che minimizzino l'impermeabilizzazione.

6.2 EFFETTI SULLA RISORSA IDRICA E SUL SISTEMA APPROVVIGIONAMENTO/SMALTIMANTO

ImpattoPRELIEVI IDRICI: il prelievo idrico sarà effettuato sia durante il cantiere che durante l'attività del complesso commerciale. In entrambe le fasi, tuttavia, si ritiene che il prelievo sia compatibile con la potenzialità della rete di distribuzione.
La realizzazione della nuova costruzione non produce effetti sulla risorsa acqua se si considerano nel loro complesso, in quanto i fabbisogni idrici non varieranno in modo significativo rispetto agli attuali.
Le situazioni anomale o di emergenza relative all'impatto in esame possono essere generate da guasti dell'impianto, con rotture delle tubazioni e dispersioni idriche, che sono tuttavia molto improbabili e di facile risoluzione (p.e. mediante la chiusura di valvole generali).
Misure di mitigazione: verranno utilizzati sistemi ecocompatibili per la riduzione dei consumi di acqua (cassette dei water a doppia cacciata, erogatori che emulsionano aria/acqua, ecc.).
Per quanto riguarda l'irrigazione delle aree verdi (che prevedono la sistemazione a prato oltre a piantumazione di arbusti) dovrà essere data la preferenza a specie che, a parità di effetto estetico, comportino un minore fabbisogno idrico. Quale misura di mitigazione, potrebbe inoltre essere attuato un monitoraggio dei consumi, con l'eventuale installazione di sistema di captazione e vasca di laminazione/accumulo da utilizzare per l'irrigazione.

Impatto SCARICHI FOGNARI: gli scarichi fognari saranno modestissimi o nulli durante la fase di cantiere (probabilmente se i servizi igienici di cantiere saranno del tipo prefabbricato periodicamente svuotati da auto spurgo), mentre saranno di tipo continuativo durante la fase di esercizio del complesso commerciale.
In condizioni di perfetto funzionamento dell'attività produttiva prevista, l'impatto degli scarichi fognari è pressoché nullo; tuttavia è essenziale che sia mantenuta la massima attenzione nella gestione e nella verifica del sistema di monitoraggio.
Misure di mitigazione: la riduzione al minimo dell'impatto dello scarico fognario è garantito dalle modalità di progettazione e di gestione del sistema di trattamento delle acque reflue.

6.3 EFFETTI SULL'ARIA

Impatto: in relazione all'incremento di traffico veicolare richiamato sia dalle attività di cantiere che, in seguito, dagli spostamenti dei lavoratori e dei clienti della struttura commerciale, non si prevede significativo incremento dell'inquinamento atmosferico, tantomeno derivante da lavorazioni o cicli produttivi svolti all'interno del fabbricato.

Misure di mitigazione: piantumazione di elementi vegetazionali che riducono l'impatto.

6.4 EFFETTI SULLA MOBILITA'

Impatto: l'attività di cantiere richiederà il movimento di veicoli e mezzi in entrata e in uscita dal sito per tutta la durata dei lavori.

Durante il normale funzionamento della struttura è evidente che saranno richiamati prioritariamente i veicoli dei clienti e dei lavoratori.

Misure di mitigazione: in fase di attuazione dell'intervento (cantiere) l'impatto dell'incremento di traffico potrà essere ridotto al minimo grazie all'adozione di misure organizzative specifiche (anche con riferimento alla gestione della sicurezza). Per quanto riguarda gli afflussi della clientela, potranno essere studiate strategie di promozione ed incentivo per i clienti che visiteranno la struttura nelle fasce orarie non corrispondenti agli orari di punta del traffico locale.

6.5 EFFETTI SUL CLIMA ACUSTICO

Impatto: è previsto che durante la fase di cantiere siano compiute attività rumore di tipo impattante. Durante il normale funzionamento dell'intervento il rumore (peraltro modesto) sarà compatibile con la classificazione acustica dell'area.

Misure di mitigazione: piantumazione di elementi vegetazionali che riducono l'impatto.

6.6 EFFETTI SUL SISTEMA ENERGETICO

Impatto: il consumo di energia è atteso e di carattere continuativo sia per lo svolgimento delle attività di cantiere, sia per le attività commerciali della struttura di vendita che, a prescindere dall'orario di apertura, richiederà illuminazione e climatizzazione/refrigerazione costanti (nonostante la previsione di idonee superfici di illuminazione naturale). Le condizioni anomale o di emergenza che possono più facilmente verificarsi nel caso in esame riguardano più che un consumo eccessivo di energia, l'esatto opposto, ossia un black-out.

Misure di mitigazione: le macchine impiegate nel complesso commerciale (generalmente di tipo scarsamente energivoro) saranno ad alta efficienza allo scopo di ottimizzare il consumo di energie. I corpi di illuminanti installati sia all'interno che all'esterno del capannone dovranno essere a basso consumo (LED). Pannelli fotovoltaici per la produzione di corrente elettrica e pannelli solari termici per la produzione di ACS verranno installati sulla copertura.

6.6 EFFETTI SUL SISTEMA RIFIUTI

Impatto: l'attività di cantiere genera rifiuti di vario tipo, fondamentalmente derivanti dagli imballaggi dei prodotti impiegati per la costruzione ai detriti delle lavorazioni. Non sono assimilabili a rifiuti le "materie prime seconde", che possono essere reimpiegate nel ciclo edilizio.

Risulta maggiormente impattante la produzione di rifiuti solidi derivante dalla normale attività commerciale della struttura, con particolare riferimento agli imballaggi delle merci. Poco rilevanti possono essere considerati i rifiuti derivanti da sfalci e potature della vegetazione presente sulle aree a verde perimetrali.

Misure di mitigazione: i materiali non riciclabili provenienti dall'attività di cantiere dovranno essere conferiti a discariche autorizzate. I materiali provenienti dalla stessa attività e riconosciuti ad apposita caratterizzazione come "materie prime seconde", potranno essere reimpiegati nelle attività consentite. Per la gestione dei rifiuti provenienti dalle attività aziendali dovranno essere individuate apposite procedure, a partire

dall'individuazione del punto di conferimento più vicino (previsa l'accertamento dell'idoneità dello stesso ad accogliere il materiale in argomento) ovvero il ritiro diretto presso la sede.

7. CONCLUSIONI

In sintesi, rispetto a quanto sopra evidenziato nel presente *Rapporto preliminare,* dagli studi sopra citati risulta quanto segue per ciò che concerne l'area interessata dalla Variante al P.U.C.:

- la variante interessa un'area già utilizzata per scopi produttivi (artigianali/commerciali);
- la variante non comporta incremento di carico insediativo o modifica delle condizioni di deflusso all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a duecento anni o in aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata o interventi che interessino aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;
- la variante non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;
- la variante non comporta variazioni al P.T.C.P., sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-Ma saturo, IS-MA-CPA e IS-MA.;
- la variante non comporta nuova occupazione di suolo, in quanto i nuovi edifici saranno costruiti previa demolizione degli esistenti, riducendo gli impatti generati;
- i nuovi edifici verranno costruiti secondo parametri ecocompatibili, riducendo sia il consumo di energia, sia la produzione degli scarichi (idrici e gassosi).

Per le ragioni di cui sopra si propone di non sottoporre a VAS la presente Variante al Piano Urbanistico Comunale poiché, sulla base dei documenti indagati e oggetto di valutazione, non si ritiene che le previsioni progettuali possano generare effetti negativi significativi sull'ambiente.

Carrara, 14/01/2022.

.



Il Progettista
Ing. Raoul Esposito