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 CONOSCITIVO

RELAZIONE

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 7.100,00 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., così come più precisamente di seguito precisato.

2. ELABORATI COSTITUIVI IL QUADRO CONOSCITIVO

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

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. DESCRIZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE E INDICAZIONI E PRESCRIZIONI DEL P.U.C. VIGENTE

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

Catastalmente l'area è distinta al Foglio 14, mapp. 338 (di circa 7.100,00 mq) e mapp. 800 (di circa 450,00 mq), per una superfice complessiva di circa 7.550,00 mq ed una volumetria di circa 14.000,00 mc.
L'intorno è caratterizzato dalla presenza di attività miste (commerciali, uffici, artigianale, ecc..) con linguaggio architettonico alquanto eterogeneo.
Nella Tav. 2 sono evidenziati i due accessi all'area: 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 (vedi Tavv. 3.1, 3.2, 4, 5 e 6), realizzati in epoche diverse, 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.

Si rimanda al contenuto delle Tavv. 5 e 6, relative ai citati fabbricati.

3.2) Titoli abilitativi edilizi con cui sono stati realizzati i fabbricati

La genesi amministrativa delle costruzioni è molto complessa; per questa ragione di seguito si rappresenta sinteticamente quanto segue:

- in data 8/05/1965 (decisione n. 30) il Comune di Follo approvò il progetto per la costruzione di "… *un opificio per la produzione di mangimi zootecnici e farine gialle per alimentazione umana*";

- in data 31/12/1965 il Sindaco del Comune di Follo rilasciò l'Autorizzazione di agibilità per le opere realizzate;
- in data 22/03/1969 (decisione n. 2-7/28) il Comune di Follo approvò il progetto per la costruzione di "… *un capannone industriale ad uso magazzino*";
- in data 20/12/1969 il Sindaco del Comune di Follo rilasciò l'Autorizzazione di agibilità per le opere realizzate;
- in data 25/01/1986 (pratica edilizia 1-16/89) il Comune di Follo rilasciò La Concessione Edilizia per "… *Piano di subcomparto C1 del Comparto C della Zona Industriale di Via Romana"*;
- in data 14/03/1989 (decisione n. 34/89) il Comune di Follo rilasciò il Permesso di costruire per la "… *messa in opera di silos prefabbricati da erigersi … in aderenza al capannone …*";
- in data 04/07/2006 (prot. n. 5771) la Soc. Nuova ILMA presentò presso il Comune di Follo una D.I.A. per la "… *razionalizzazione di opere interne atte a razionalizzare le zone di vendita al dettaglio …*".

3.3) Il P.U.C. vigente e la strumentazione sovraordinata

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, che consente, tra l'altro, 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…*".
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).

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.
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.

Carrara, 14/01/2022.

Il Progettista
Ing. Raoul Esposito

