COMUNE DI FOLLO

Provincia della Spezia

"MEDAGLIA DI BRONZO AL VALOR MILITARE"

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. **19** DEL **29-07-2022**	**OGGETTO: Pratica SUAP n. 13/2022Soc. Nuova I.L.M.A. s.r.l. - Procedimento per la realizzazione di una media struttura di vendita ai sensi dell'art art. 10 comma 5 L.R. 10/2012. - Variante Urbanistica al P.U.C. / Rapporto Ambientale Preliminare Verifica della Assoggettabilità a VAS - Richiesta di assenso ed adozione.**

L'anno **duemilaventidue**, addì **ventinove** del mese di **luglio** alle ore **10:00,** presso questa Sede Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla prima convocazione, in sessione **Straordinaria**, in seduta Pubblica che è stata partecipata dai signori Consiglieri a norma di legge, risultano presenti all'appello nominale, al momento dell'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto, i seguenti Consiglieri:

NOMINATIVO	PRESENTE/**ASSENTE**
MAZZI RITA	**Presente**
SARDI LAURA	**Presente**
RICCO MARINA	**Presente**
VEZZI CORRADO	**Presente**
FABBRI ROBERTA	**Presente**
GIACOMOBONO PASQUALE	**Presente**
CONTIN GABRIELE	**Presente**
SPINETTI FRANCESCO	**Presente**
VACCARO LUCA	**Assente**
QUARETTI EMILIANO	**Presente**
BERTONI SANDRO	**Presente**
PIERINI ALESSANDRO	**Presente**
RUSCELLI SONIA	**Presente**

Componenti il Consiglio: assegnati n. 13; in carica n. 13; presenti n. 12; assenti n. 1;

Fra gli assenti sono giustificati i Signori Consiglieri: --

RISULTA CHE GLI INTERVENUTI SONO IN NUMERO LEGALE

Acquisiti ex art. 49 del 18.8.2000 n. 267 i pareri di legge sulla presente deliberazione riportati a margine del presente testo;

Presiede la Sig.ra RICCO MARINA nella sua qualità di PRESIDENTE del Consiglio Comunale ;

Partecipa con funzioni di segretario il SEGRETARIO Paolo Valler;

PREMESSO:

- Che il Comune di Follo è dotato di P.U.C. vigente approvato con Voto 318 del 03/08/2007 e comunicazione definitiva del 04/10/2007 prot. n. 7598 dell'Amministrazione Provinciale;

- Che in data 22/02/2022 prot. n. 1768 – mediante il portale SUAP – Impresa in un giorno (riferimento 00060460110-21022022-1230 Prot. 0002705 del 21/02/2022) la società Nuova I.L.M.A. s.r.l. - , partita IVA 00060460110 con sede in Follo, Via Genova n. 181, in qualità di proprietaria degli immobili censiti al NCEU foglio 14 mapp.li 338 e 800, ha presentato istanza di variante al P.U.C. per apertura di una media struttura di vendita ex art. 10, comma 5, della Legge regionale 10/2012 – pratica SUAP n. 13/2022

DATO ATTO che l'istanza è corredata di elaborati, allegati alla presente, come di seguito elencati:

1. **Elaborati costitutivi il quadro conoscitivo**

A) ELABORATI GRAFICI:
A1-Tavola 1: *Inquadramento cartografico*;
A2-Tavola 2: *Planimetria generale – Foto aeree*;
A3-Tavola 3.1: *Planimetria con punti di scatto fotografici*;
A4-Tavola 3.2: *Planimetria con punti di scatto fotografici*;
A5-Tavola 4: *Planimetria e manufatti esistenti*;
A6-Tavola 5: *Piante manufatti esistenti*;
A7-Tavola 6: *Prospetti e sezione manufatti esistenti*

B) RELAZIONI, DOCUMENTAZIONE CATASTALE
B1-Allegato A - *Relazione generale;*
B2-Allegato B – *Documentazione fotografica*
B3-*Estratto di mappa*;
B4-*Visura catastale*;

2. **Elaborati costitutivi il quadro progettuale**

A) ELABORATI GRAFICI:
A1-Tavola 1: *Inquadramento cartografico*;
A1-Tavola 2: *Planimetria generale*;

B) RELAZIONI E RAPPORTI TECNICI:
B1-Relazione generale;
B2-Relazione Dott. Geol. Francesco Ceccarelli;

C) - *NORME TECNICHE ED ALLEGATI:*
C1- Abaco Variante NCC del PUC attuali e modificate;

D) *VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.:*
D1-*Rapporto preliminare ex art.8 L.R. 32/2021*.

CONSIDERATO che:

- L'area di intervento, sita in Via Genova a Ceparana, è classificata come ambito produttivo saturo ai sensi dell'art. 24 delle N.C.C. del P.U.C. vigente, e ai fini della realizzazione di una media struttura di vendita (art. 15, comma 1, lett. b) L.R. 1/2007) in cui le N.C:C: del P.U.C: ammettono la realizzazione di attività "… *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…*".
- Dal punto di vista vincolistico l'area non è gravata da vincoli territoriali specifici essendo presente il solo vincolo sismico (vedi Tav. 1).
- 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).

DATO ATTO che:

- Occorre pertanto procedere ad una specifica variante al P.U.C., ai sensi dell'art. 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e s.m.i. al fine di poter realizzare la media struttura di vendita proposta in ragione dell'incremento di

carico insediativo rispetto all'attuale, in ragione della diversa destinazione urbanistica che da ambito produttivo saturo viene variata ad ambito commerciale;

VERIFICATO che l'art. 10 comma 5. della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii stabilisce che ove gli interventi richiesti comportino l'approvazione di modifiche agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, le relative istanze devono essere corredate:

a) da una dettagliata relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;
b) dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e successive modificazioni e integrazioni.

APPURATO che l'istanza presentata contiene entrambi gli elementi sopra indicati che sono ricompresi negli presentati come sopra elencati:

VERIFICATO che come si desume dalla lettura coordinata del D.Lgs n. 152/2006 (art. 11) e della L.R. n. 32/2008 (artt. 4, 10 e 13), in caso di progetti in variante o aggiornamento alla strumentazione urbanistica, la fase di valutazione ambientale deve essere parte integrante del progetto, e la verifica di assoggettabilità deve essere conclusa anteriormente all'approvazione dei progetti, nelle forme previste dalla L.R. n. 32/2012, in quanto, laddove risulti assente la procedura di valutazione ambientale, gli atti sono annullabili per violazione di legge;

PRESO ATTO delle risultanze dell'allegato rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS come da elaborato D1- *Rapporto preliminare ex art.8 L.R. 32/2021*.

Visto l'atto di variazione societario I.L.M.A. S.r.l. – Notaio Lucio Consoli - Rep 1421 del 30/04/1998

PRESO ULTERIORMENTE ATTO delle verifiche e risultanze a rilevanza urbanistica secondo lo schema seguente:

ABACO VARIANTE NORMATIVA

Norma Vigente **Art. 24 – Ambiti Produttivi Saturi**
Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. D) del D.M. 1444/68, quegli ambiti comprendenti le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali-artigianali produttivi in genere e/o commerciali-direzionali. Il P.U.C. prevede come obiettivo la riqualificazione degli insediamenti esistenti ed il loro completamento; perciò vengono dettati nuovi parametri edilizi per la saturazione ed il completamento e prevede "incrementi una tantum" finalizzati esclusivamente alla riqualificazione urbanistica ed ambientale. I progetti redatti conformemente alle disposizioni del precedente strumento urbanistico generale che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, sono fatti salvi purchè il relativo titolo abilitativi venga ritirato entro dodici mesi dalla data di adozione del PUC. A questi si applicheranno le norme previgenti per tutta la validità del titolo abilitativo. In questi ambiti sono ammesse le 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. Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 7%. Negli ambiti ricadenti all'interno delle zone pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara", e ai territori limitrofi ad esse devono essere eliminate le emissioni inquinanti nel Fiume Vara e deve essere ridotto il disturbo all'ambiente circostante in termini di rumore o emissioni atmosferiche e dalle azioni generate dall' "indotto" creato dalle attività stesse. Inoltre, la realizzazione di una nuova attività o la

riqualificazione di una esistente verrà concessa solo se contestualmente sono realizzate operazioni di risanamento ambientale, inteso come riqualificazione degli habitat esistenti o creazione di lembi di associazioni vegetazionali idonei ad ospitare elementi faunistici di pregio inseriti nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE.
Misure di Compensazione e Mitigazione per il SIC
Le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune per gli ambiti a contatto con il SIC sono:
a) gli impianti industriali-artigianali sono ammissibili per le sole lavorazioni a ciclo chiuso che non determinano emissioni di inquinanti nel fiume Vara e nei suoi affluenti;
b) ogni intervento di edificazione di nuove volumetrie con consumo di suolo o comunque di nuova impermeabilizzazione del terreno dovrà prevedere quale intervento compensativo la realizzazione di una sistemazione a verde;
c) la sistemazione a verde di cui al punto b) dovrà essere realizzata attraverso l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone e quando possibile tipiche della fascia fluviale e planiziaria, dietro presentazione di idonea perizia agronomica. Dovranno essere previste fasce verdi tampone lungo i confini di uno spessore minimo di 5 m, 10 m nel caso di nuova edificazione e lungo i confini che si interfacciano con l'area fluviale. Le pareti inverdite con specie autoctone di altezza pari all'edificio sono assimilate a fasce tampone dello spessore di 5 ml;
d) quando non sia possibile (in seguito a valutazioni tecnicamente motivate) realizzare fasce tampone entro la proprietà come al punto precedente, dovranno prevedersi quali interventi compensativi quelli volti al miglioramento della vegetazione arborea ed arbustiva nell'area fluviale contermine (eliminazione delle specie esotiche ed invadenti, piantagione di specie autoctone, diradamenti colturali) per uno sviluppo lineare pari almeno a quello non realizzato entro l'azienda e di spessore di almeno 30 ml;
e) la realizzazione di nuovi edifici o l'incremento di oltre 250 mq della impermeabilizzazione per interventi sui quelli esistenti dovrà prevedere inoltre la realizzazione di una area umida (vasca di raccolta, stagno) nella quale saranno convogliate le acque intercettate da tali impermeabilizzazioni. Tale area umida dovrà avere superficie pari almeno al 50% dell'incremento ed essere collocata anche al di fuori dell'ambito in oggetto, ma in una area compresa tra questo e l'alveo fluviale;
f) le canalizzazioni di superficie per la raccolta delle acque pluviali dovranno essere in terra battuta o realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica;

Gli interventi relativi a tali ambiti prossimi al SIC, devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.

Parametri edilizi ed urbanistici
Indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,60 mqSu/1mqSF. Nel caso di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo dello strumento urbanistico attuativo.
È consentito, all'interno dei volumi degli insediamenti industriali esistenti, la realizzazione di superfici soppalcate nella percentuale massima del 35% della superficie coperta esistente. La realizzazione di superfici soppalcate dovrà avvenire esclusivamente all'interno dei volumi esistenti senza modificare altezze ed area di sedime dell'edificio
Per le superfici soppalcate dovranno essere verificati standards a parcheggio necessari che dovranno essere verificati sia ai sensi della L. 122/1989 che ai sensi del precedente art. 15.
Le superfici soppalcate realizzate saranno soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti.
Queste superfici potranno essere realizzate anche negli interventi di ristrutturazione dei fabbricati per i quali è stato approvato il relativo piano particolareggiato. L'adeguamento a questa disposizione non costituirà variante al Piano Particolareggiato.
Altezza massima dei fabbricati (H max) = 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici o di particolari necessità lavorative, debitamente dimostrate.
Distanza tra i fabbricati = 10,00 ml tra pareti finestrate e tra pareti non finestrate distanza secondo quanto previsto dal C.C.;
Distanza dai confini di proprietà: non può essere minore della semi - somma delle altezze dei fronti degli edifici antistanti o alla metà dell'altezza nel caso di un unico fabbricato e in nessun caso non inferiore a 5 ml;
Distanza dalla strada: pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore ai 10 ml;
Dotazione di spazi per parcheggi e/o verde escluse le sedi viarie:
- la superficie per parcheggi pubblici: si veda quanto precisato al precedente articolo *Aree di parcheggio ed autorimesse*;
Superficie permeabile: non inferiore al 25% della superficie totale del lotto.
Le tettoie, le pensiline, i passaggi coperti a servizio dell'attività di stoccaggio delle merci, non costituiranno superficie se inferiori al 20% di quella dei fabbricati presenti sul lotto; in tal caso non saranno considerati computati ai fini del calcolo della S.A. Tali coperture devono altresì avere un'altezza massima non superiore ai ml 7,50.

Ampliamenti una tantum

Il P.U.C. considera l'ampliamento una tantum in questi ambiti come un "bonus edilizio" che viene concesso, in aggiunta agli adeguamenti dei nuovi indici edilizi, esclusivamente per quegli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica del lotto anche attraverso la categoria della ristrutturazione urbanistica.
Saranno ammessi incrementi della superficie utile lorda pari al 15% di quella esistente se la riqualificazione avverrà nel rispetto dei seguenti criteri:
- aggregazione in un unico corpo dei volumi presenti sul lotto;
- previsione di una fascia di rispetto fronte strada di ml 6,00, da piantumare con alberi ad alto fusto per mitigare l'impatto ambientale dei manufatti produttivi;
- incremento di superficie a parcheggio pubblico e/o verde del 5% della superficie del lotto in aggiunta agli standard sopra precisati;
- utilizzo di tecnologie che sfruttano le fonti energetiche rinnovabili e a bioarchitettura.

Sono consentiti anche interventi di adeguamento tecnologico non oltre il 5% della superficie esistente.

Cambio di destinazione d'uso
Nel caso si intenda modificare la destinazione d'uso di edifici artigianali-produttivi in edifici commerciali-direzionali non sarà consentita la modifica delle altezze esistenti e non sarà concesso l'ampliamento una tantum anche in caso di ristrutturazione urbanistica.
La destinazione commerciale-direzionale non potrà superare il 20% della S.C. esistente.
Il cambio di destinazione d'uso è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

Modalità attuative
In tali ambiti gli interventi ammessi dal P.U.C. si attuano tramite intervento diretto che dovrà garantire la conformità degli scarichi rispetto a quanto previsto dalla leggi in materia e la conformità degli impianti rispetto alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico con particolare riferimento a:
- emissione di acque reflue che dovrà avvenire a mezzo di apposita canalizzazione coperta fino agli innesti con la fognatura pubblica, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi;
- opportuna depurazione delle acque realizzata a mezzo di impianti idonei;
- idoneità degli impianti che dovrà essere verificata dall'ufficio sanitario preposto e dai Vigili del Fuoco.

Norma in Variante
Art. 24 – Ambiti Produttivi Saturi
(Varianti in grassetto sottolineato)

Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. D) del D.M. 1444/68, quegli ambiti comprendenti le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali-artigianali produttivi in genere e/o commerciali-direzionali.
Il P.U.C. prevede come obiettivo la riqualificazione degli insediamenti esistenti ed il loro completamento; perciò vengono dettati nuovi parametri edilizi per la saturazione ed il completamento e prevede "incrementi una tantum" finalizzati esclusivamente alla riqualificazione urbanistica ed ambientale.
I progetti redatti conformemente alle disposizioni del precedente strumento urbanistico generale che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, sono fatti salvi purchè il relativo titolo abilitativi venga ritirato entro dodici mesi dalla data di adozione del PUC. A questi si applicheranno le norme previgenti per tutta la validità del titolo abilitativo
In questi ambiti sono ammesse le 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.

Per l'area sita in Loc. Ceparana e distinta catastalmente al foglio 14, mapp. 338 e 800, identificata in cartografia con il simbolo X , è 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 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: 2.500,00 mq;
- IC Indice di Copertura; 0,34%;
- H altezza max fabbricato al netto di volumi tecnici : 12.00 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.

Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 7%.
Negli ambiti ricadenti all'interno delle zone pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara", e ai territori limitrofi ad esse devono essere eliminate le emissioni inquinanti nel Fiume Vara e deve essere ridotto il disturbo all'ambiente circostante in termini di rumore o emissioni atmosferiche e dalle azioni generate dall' "indotto" creato dalle attività stesse. Inoltre, la realizzazione di una nuova attività o la riqualificazione di una esistente verrà concessa solo se contestualmente sono realizzate operazioni di risanamento ambientale, inteso come riqualificazione degli habitat esistenti o creazione di lembi di associazioni vegetazionali idonei ad ospitare elementi faunistici di pregio inseriti nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE.

Le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune per gli ambiti a contatto con il SIC sono:
g) gli impianti industriali-artigianali sono ammissibili per le sole lavorazioni a ciclo chiuso che non determinano emissioni di inquinanti nel fiume Vara e nei suoi affluenti;
h) ogni intervento di edificazione di nuove volumetrie con consumo di suolo o comunque di nuova impermeabilizzazione del terreno dovrà prevedere quale intervento compensativo la realizzazione di una sistemazione a verde;
i) la sistemazione a verde di cui al punto b) dovrà essere realizzata attraverso l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone e quando possibile tipiche della fascia fluviale e planiziaria, dietro presentazione di idonea perizia agronomica. Dovranno essere previste fasce verdi tampone lungo i confini di uno spessore minimo di 5 m, 10 m nel caso di nuova edificazione e lungo i confini che si interfacciano con l'area fluviale. Le pareti inverdite con specie autoctone di altezza pari all'edificio sono assimilate a fasce tampone dello spessore di 5 ml;
j) quando non sia possibile (in seguito a valutazioni tecnicamente motivate) realizzare fasce tampone entro la proprietà come al punto precedente, dovranno prevedersi quali interventi compensativi quelli volti al miglioramento della vegetazione arborea ed arbustiva nell'area fluviale contermine (eliminazione delle specie esotiche ed invadenti, piantagione di specie autoctone, diradamenti colturali) per uno sviluppo lineare pari almeno a quello non realizzato entro l'azienda e di spessore di almeno 30 ml;
k) la realizzazione di nuovi edifici o l'incremento di oltre 250 mq della impermeabilizzazione per interventi sui quelli esistenti dovrà prevedere inoltre la realizzazione di una area umida (vasca di raccolta, stagno) nella quale saranno convogliate le acque intercettate da tali impermeabilizzazioni. Tale area umida dovrà avere superficie pari almeno al 50% dell'incremento ed essere collocata anche al di fuori dell'ambito in oggetto, ma in una area compresa tra questo e l'alveo fluviale;
l) le canalizzazioni di superficie per la raccolta delle acque pluviali dovranno essere in terra battuta o realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica;

Gli interventi relativi a tali ambiti prossimi al SIC, devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.

Parametri edilizi ed urbanistici
Indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,60 mqSu/1mqSF. Nel caso di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo dello strumento urbanistico attuativo.
È consentito, all'interno dei volumi degli insediamenti industriali esistenti, la realizzazione di superfici soppalcate nella percentuale massima del 35% della superficie coperta esistente. La realizzazione di superfici soppalcate dovrà avvenire esclusivamente all'interno dei volumi esistenti senza modificare altezze ed area di sedime dell'edificio. Per le superfici soppalcate dovranno essere verificati standards a parcheggio necessari che dovranno essere verificati sia ai sensi della L. 122/1989 che ai sensi del precedente art. 15.
Le superfici soppalcate realizzate saranno soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti.
Queste superfici potranno essere realizzate anche negli interventi di ristrutturazione dei fabbricati per i quali è stato approvato il relativo piano particolareggiato. L'adeguamento a questa disposizione non costituirà variante al Piano Particolareggiato.
Altezza massima dei fabbricati (H max) = 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici o di particolari necessità lavorative, debitamente dimostrate.
Distanza tra i fabbricati = 10,00 ml tra pareti finestrate e tra pareti non finestrate distanza secondo quanto previsto dal C.C.;
Distanza dai confini di proprietà: non può essere minore della semi - somma delle altezze dei fronti degli edifici antistanti o alla metà dell'altezza nel caso di un unico fabbricato e in nessun caso non inferiore a 5 ml;
Distanza dalla strada: pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore ai 10 ml;
Dotazione di spazi per parcheggi e/o verde escluse le sedi viarie:

- la superficie per parcheggi pubblici: si veda quanto precisato al precedente articolo *Aree di parcheggio ed autorimesse*;
Superficie permeabile: non inferiore al 25% della superficie totale del lotto.
Le tettoie, le pensiline, i passaggi coperti a servizio dell'attività di stoccaggio delle merci, non costituiranno superficie se inferiori al 20% di quella dei fabbricati presenti sul lotto; in tal caso non saranno considerati computati ai fini del calcolo della S.A. Tali coperture devono altresì avere un'altezza massima non superiore ai ml 7,50.

Ampliamenti una tantum
Il P.U.C. considera l'ampliamento una tantum in questi ambiti come un "bonus edilizio" che viene concesso, in aggiunta agli adeguamenti dei nuovi indici edilizi, esclusivamente per quegli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica del lotto anche attraverso la categoria della ristrutturazione urbanistica.
Saranno ammessi incrementi della superficie utile lorda pari al 15% di quella esistente se la riqualificazione avverrà nel rispetto dei seguenti criteri
- aggregazione in un unico corpo dei volumi presenti sul lotto;
- previsione di una fascia di rispetto fronte strada di ml 6,00, da piantumare con alberi ad alto fusto per mitigare l'impatto ambientale dei manufatti produttivi;
- incremento di superficie a parcheggio pubblico e/o verde del 5% della superficie del lotto in aggiunta agli standard sopra precisati;
- utilizzo di tecnologie che sfruttano le fonti energetiche rinnovabili e a bioarchitettura.

Sono consentiti anche interventi di adeguamento tecnologico non oltre il 5% della superficie esistente.

Cambio di destinazione d'uso
Nel caso si intenda modificare la destinazione d'uso di edifici artigianali-produttivi in edifici commerciali-direzionali non sarà consentita la modifica delle altezze esistenti e non sarà concesso l'ampliamento una tantum anche in caso di ristrutturazione urbanistica.
La destinazione commerciale-direzionale non potrà superare il 20% della S.C. esistente.
Il cambio di destinazione d'uso è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

Modalità attuative
In tali ambiti gli interventi ammessi dal P.U.C. si attuano tramite intervento diretto che dovrà garantire la conformità degli scarichi rispetto a quanto previsto dalla leggi in materia e la conformità degli impianti rispetto alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico con particolare riferimento a:
- emissione di acque reflue che dovrà avvenire a mezzo di apposita canalizzazione coperta fino agli innesti con la fognatura pubblica, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi;
-opportuna depurazione delle acque realizzata a mezzo di impianti idonei;
idoneità degli impianti che dovrà essere verificata dall'ufficio sanitario preposto e dai Vigili del Fuoco.

VISTI:
- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss. mm. ed ii.;
- la L. 241/1990 e ss. mm .ii.;
- la Legge Urbanistica Regionale 04/09/1997 n. 36 e ss. mm .ii.;
- D.Lgs n. 152/2006 e della L.R. n. 32/2008 (
- la L.R. 10/2012 e ss. mm .ii.;
- la L.R. 16/2008 ss. mm .ii.;
- le Norme di Conformità e Congruenza del vigente P.U.C.;
- lo Statuto Comunale;

VISTO il parere della Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio – in atti al protocollo comunale 5280 del 01/06/2022 – espresso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e s.m.i.

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale a deliberare, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. B del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VERIFICATE le competenze del Consiglio Comunale in ordine all'approvazione del progetto da sottoporre alle procedure dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii. con variante al P.U.C.;

VERIFICATO che per il presente atto non è necessario il visto di regolarità contabile;

Con voti favorevoli n. 09, espressi per alzata di mano, e n. 03 consiglieri astenuti (Spinetti, Quaretti e Bertoni)

DELIBERA

-Di richiamare le considerazioni e le motivazioni espresse in premessa

-Di adottare, per le motivazioni indicate in premessa, il progetto per la realizzazione di una nuova media struttura di vendita, come da atti ed elaborati presentati dalla Soc. Nuova I.L.M.A., S.r.l.; il tutto in variante al piano urbanistico comunale, secondo le procedure di cui al comma 5 dell'art. 10 della L.R. 10/2012, elaborati come di seguito elencati;

2. <u>Elaborati costitutivi il quadro conoscitivo</u>

A) ELABORATI GRAFICI:
A1-Tavola 1: *Inquadramento cartografico*;
A2-Tavola 2: *Planimetria generale – Foto aeree*;
A3-Tavola 3.1: *Planimetria con punti di scatto fotografici*;
A4-Tavola 3.2: *Planimetria con punti di scatto fotografici*;
A5-Tavola 4: *Planimetria e manufatti esistenti*;
A6-Tavola 5: *Piante manufatti esistenti*;
A7-Tavola 6: *Prospetti e sezione manufatti esistenti*

B) RELAZIONI, DOCUMENTAZIONE CATASTALE
B1-Allegato A - *Relazione generale;*
B2-Allegato B – *Documentazione fotografica*
B3-*Estratto di mappa*;
B4-*Visura catastale*;

2. <u>Elaborati costitutivi il quadro progettuale</u>

A) ELABORATI GRAFICI:
A1-Tavola 1: *Inquadramento cartografico*;
A1-Tavola 2: *Planimetria generale*;

B) RELAZIONI E RAPPORTI TECNICI:
B1-Relazione generale;
B2-Relazione Dott. Geol. Francesco Ceccarelli;

C) - *NORME TECNICHE ED ALLEGATI:*
C1- Abaco Variante NCC del PUC attuali e modificate;

D) *VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.:*
D1-*Rapporto preliminare ex art.8 L.R. 32/2021*.

-Di prendere atto ed adottare il Rapporto Ambientale Preliminare predisposto a corredo della progettazione di cui si tratta in conformità al dettato L.r. n. 32/2012 e s.m.i. ai fini della Verifica della Assoggettabilità a VAS e relativo procedimento, come da elaborato:

D) *VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.:*
D1-*Rapporto preliminare ex art.8 L.R. 32/2021*.

-Di demandare allo S.U.A.P. il prosieguo delle azioni in conformità al dettato normativo di cui si tratta in ordine alla pubblicazione degli atti, valutazione e controdeduzione alle eventuali osservazioni e trasmissione degli atti alla Regione Liguria

Su proposta del presidente, all'unanimità di voti favorevoli, resi nei modi di legge, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

IL SEGRETARIO
Paolo Valler

IL PRESIDENTE
MARINA RICCO

****

OGGETTO: PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267/2000

VISTA LA DELIBERAZIONE N. **19** DEL **29-07-2022** AVENTE AD OGGETTO: **Pratica SUAP n. 13/2022Soc. Nuova I.L.M.A. s.r.l. - Procedimento per la realizzazione di una media struttura di vendita ai sensi dell'art art. 10 comma 5 L.R. 10/2012. - Variante Urbanistica al P.U.C. / Rapporto Ambientale Preliminare Verifica della Assoggettabilità a VAS - Richiesta di assenso ed adozione.**

SI ESPRIME

Parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa
Follo,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Paolo Valler

Parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa
Follo, 25-07-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PATRIZIA CORRADINI

****

Della suestesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Lì, 02-08-2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

****

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal 02-08-2022 al 17-08-2022 senza reclami;
- è diventata immediatamente eseguibile il giorno 29-07-2022 ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267 del 18.8.2000.

Lì, …….

IL SEGRETARIO COMUNALE

_____

****