# VARIANTE AL P.U.C. AI SENSI DELL'ART. 44 LR 36/97

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE B3

LOC. "LE FONDEGHE" – BRUGNATO (SP)

## RELAZIONE TECNICA

INDICE

1 PREMESSA

2 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

3 CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE
- 3.1 Vincoli gravanti sull'area
- 3.2 Valutazione del grado di coerenza della variante con gli obiettivi del PUC

Allegati

# 1. PREMESSA

Il Comune di Brugnato (SP) è dotato di Piano Urbanistico Comunale vigente definitivamente approvato l'11 maggio 2005 . Nell'ambito di tale pianificazione territoriale è stato individuato un comparto di Trasformazione a vocazione commerciale – terziario – alberghiero – (Distretto di Trasformazione B3/T), che occupa una vasta area pianeggiante delimitata a sud dall'Autostrada A12 Genova-Livorno, a nord dall'area agricola diffusa mentre ai lati è chiusa dalla viabilità comunale esistente che l'attraversa completamente sviluppandosi longitudinalmente a margine della stessa autostrada.
Il Distretto, di forma allungata, occupa una superficie territoriale di 60.000 mq per una superficie fondiaria stimata di circa 57.000 mq sulla quale si può intervenire con nuova edificazione nel limite del rapporto di 0,30 mq/mq.

In sede progettuale viene proposta l'approvazione di un PUO in variante al PUC finalizzato a **modificare la perimetrazione** dell'ambito di intervento B3/AP settore 1 al fine di dotare l'area ed il contesto insediato al contorno di idonee infrastrutture e spazi di uso pubblico.
Specificatamente, la variante consentirà:

- Traguardare gli obiettivi del PUC in termini di dotazioni di attrezzature di uso comune nella zona produttiva;
- Infrastrutturare adeguatamente un'area produttiva complessa e caratterizzata oggi da assetti viari inadeguati;
- Mitigare e ambientalizzare l'intervento di progetto riqualificando l'intera area produttiva posta immediatamente a margine;
- Attenuare gli impatti indotti dalla destinazione d'uso delle aree e dalla vicina autostrada rispetto alle aree a vocazione residenziale ed agricola;
- Adeguare le dotazioni di standard pubblici l'intera zona che vede oggi la commistione tra aree residenziali e ambiti produttivi.

A supporto della presente proposta è stato redatto il rapporto preliminare ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 4/2008 e della l.r. 10/2008 (*D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi*) finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS della variante relativa all'area sopra indicata.

Sono stati analizzati i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano; tali informazioni riguardano le caratteristiche della proposta di variante e le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione e dell'area potenzialmente coinvolta.

## 2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PIANO

L'area oggetto della proposta di variante è localizzata nel Comune di Brugnato (SP) in loc. detta "Le Fondeghe", posta a margine dell'asse autostradale A12 ed in posizione defilata rispetto all'abitato.

Catastalmente la nuova perimetrazione dell'ambito di intervento (PUO) è individuata al Foglio 6 mappali 272-273-559-1109-275-338-337-567-339-347-346-902-905-723-685-348-646-518-349-422-357-936-355-356-937-359-360-362-525-526-702-703-705-358-426-427-619-423-424-425-1105-594-468-429-430-428-431-473-477-530-450-449-983-527-528-704-614-361-507-514-433-370-435-621-436-620-437-434-616-439-652-653-590-565-563

L'area complessiva del PUO, avente una superficie complessiva di mq. ***89.632,00***, ricade per mq **59.323,00** nel Distretto di Trasformazione B3/AP settore 1 normato dall'art. 64 delle NCC del vigente PUC, per mq. **1.746,00** nel Distretto B3/AP settore 3 normato dall'art. 64 delle NCC, e per mq. **28.563,00** in Ambito B1/EA", normato dall'Art. 45-53 delle NCC

L'intervento di progetto relativo alla realizzazione di un comparto commerciale-direzionale-artigianale è pressoché conforme alle indicazioni contenute nella scheda normativa 18 – Distretto di Trasformazione B3 allegata al PUC vigente.
Si propone una variante urbanistica ai sensi dell'art. 44 della l.r. 36/1997 consistente nelle seguenti modifiche dei parametri urbanistici di riferimento:

- Ampliamento della perimetrazione del PUO previsto nel settore 1 del Distretto di Trasformazione B3/AP con interessamento in parte del settore 3 sempre del Distretto di Trasformazione B3/AP ed in parte delle aree agricole incolte poste a margine della zona di intervento ricadenti nell'ambito di B1/EA;
- L'adeguamento del valore dimensionale della soglia planimetrica dei singoli corpi di fabbrica di cui alla scheda normativa 18 – Distretto di Trasformazione B3, ai parametri di cui all'art. 74 delle Norme di Conformità e Congruenza applicabili nelle aree produttive a margine dell'area di intervento;
- Riduzione delle distanze dalle strade e dai fabbricati individuate nella scheda normativa 18 – Distretto di Trasformazione B3 – previste in ml 5 e 10;
- Potenziamento viabilità comunale esistente di accesso all'area di intervento.

Rimangono invariati gli indirizzi di intervento originari:

- attuazione tramite PUO;
- il progetto dovrà prevedere la riqualificazione delle aree libere in coerenza con il contesto.

La proposta ha dunque come obiettivo primario la rettifica del perimetro del PUO da perseguire attraverso:

- nuova e più ampia perimetrazione ai sensi dell'art. 44 della lr 36/1997 finalizzata a dotare l'area di intervento e l'intero contesto al contorno di servizi pubblici e di uso pubblico, nonché di adeguare il sistema delle infrastrutture a servizio di queta parte del territorio;
- adeguamento della perimetrazione del PUO ai sensi dell'art. 53 – Margini di flessibilità dei Progetti Urbanistici Operativi rispetto al Piano Urbanistico Comunale – della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, al fine di adeguarla ai limiti delle particelle catastali vigenti al momento dell'adozione del P.U.C..

L'adeguamento del valore dimensionale della soglia planimetrica dei singoli corpi di fabbrica di cui alla scheda normativa 18 – Distretto di Trasformazione B3, ai parametri di cui all'art. 74 – Prescrizioni relative agli interventi di tipo speciale (produttivo, commerciale, servizi), appare in sintonia con l'obiettivo di *"Comporre un distretto per le attività secondarie organizzato, dotato di buone condizioni di accessibilità, dotato di elementi di compatibilità con il contesto ambientale, anche in ragione delle opere di attenuazione d'impatto da prevedersi."*, fissato dal PUC per l'intero Distretto produttivo.
Quanto sopra anche in considerazione del fatto che la soglia volumetrica fissata dalla richiamata scheda normativa a mc 1.600 appare inadeguata a costruzioni di tipo produttivo normalmente di altezza media superiore a 6 ml.

Si precisa in ultimo che

- la nuova perimetrazione proposta ai sensi della richiamata normativa non consentirà un diverso utilizzo dei parametri edificatori, non generando così aumento del carico insediativo;
- le opere previste nell'area di nuova perimetrazione di PUO consistono in interventi rientranti nelle funzioni di Servizi (Realizzazione di nuove attrezzature prevalentemente scoperte), Infrastrutture (Realizzazione di nuovi assi stradali – Realizzazione di nuove superfici a sosta e parcheggio) già ammesse dall'attuale normativa di PUC sia per la zona B1/EA : Conservazione – Verde Agricolo sia per la zona B3/AP settore 3: Distretto di Trasformazione;
- gli interventi di riqualificazione della viabilità comunale esistente di accesso all'area consistono in opere di adeguamento e messa in sicurezza del tracciato stradale e nella realizzazione di marciapiede laterale, pertanto in sintonia con i compiti di mantenimento del patrimonio della pubblica amministrazione;
- le stesse opere di dotazione infrastrutturale, attrezzature e impianti sono conformi al dettato della normativa Paesistico-Ambientale del PTCP che individua la zona, interessata dalla variante, come IS-MA. (art. 49 comma 3). Infatti i nuovi spazi si integrano e riqualificano una porzione di area ex agricola ormai caratterizzata dall'abbandono delle colture, ma dotata di aree e attrezzature di servizio insufficienti al carico insediativo consolidato nel tempo.

**Art. 49**
**Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)**
1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

# 3. CARATTERISTICHE AREE INTERESSATE

## 3.1 Vincoli gravanti sull'area

L'area di intervento non interessa aree protette (Parchi, Riserve e Monumenti naturali).
Per quanto concerne i vincoli sovraordinati, l'area di intervento è sottoposta al seguente regime:
Vincolo idrogeologico
Vincolo sismico

Urbanisticamente l'ampliamento della perimetrazione della variante proposta, interessa aree caratterizzate dalla seguente destinazione:

a)

**PUC**

- B1/EA : Conservazione – Verde Agricolo – Artt. 45 - 53 Norme di conformità e congruenza

**PTCP**

- P.T.C.P. Assetto Insediativo: Insediamenti Sparsi – Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)
- P.T.C.P. Assetto Vegetazionale: Colture agricole (COL - ISS)
- P.T.C.P. Assetto Geomorfologico: Regime normativo di tipo B (MO-B)

b)

**PUC**

- B3/AP settore 2: Trasformazione – Attività Produttive – Art 64 Norme di conformità e congruenza

**PTCP**

- P.T.C.P. Assetto Insediativo: Insediamenti Sparsi – Modificabilità Tipo B (IS- MO-B)
- P.T.C.P. Assetto Vegetazionale: Colture agricole (COL - ISS)
- P.T.C.P. Assetto Geomorfologico: Regime normativo di tipo B (MO-B)

## 3.2 Valutazione del grado di coerenza della variante con gli obiettivi di Piano

L'analisi dei potenziali impatti derivanti dalla realizzazione della variante viene innanzitutto realizzata attraverso una valutazione della coerenza dei contenuti della proposta rispetto agli obiettivi declinati dal P.U.C. vigente; i risultati di detta analisi sono qui di seguito schematizzati.

| OBIETTIVI DI P.U.C. | COERENZA PROPOSTA DI VARIANTE | |
|---|---|---|
| Comporre un distretto per le attività secondarie organizzato, dotato di buone condizioni di accessibilità, dotato di elementi di compatibilità con il contesto ambientale, anche in ragione delle opere di attenuazione d'impatto da prevedersi. | La prevista variante consentirà di ambientalizzare l'intervento mitigandone l'inserimento con il contesto. Il verde presente in tutto il compendio, caratterizza gli spazi accessori al contorno e prevale in alcuni episodi segnando il passaggio all'ambiente agricolo-residenziale.<br><br>La più vasta area di intervento consentirà di riqualificare con ampie aree piantumate l'intera zona oggi degradata mitigando anche la percezione dell'insediamento da realizzare in conformità al PUC | ☺ |
| Innescare processi di riqualificazione urbana | L'area prevista al contorno dell'intervento riqualificherà l'intero contesto innescando processi di emulazione sulle aree limitrofe con evidenti ritorni in termini di riqualificazione ambientale.<br><br>Le zone produttive poste nelle immediate vicinanze così come gli insediamenti sparsi residenziali avranno un beneficio ambientale da tali interventi così da incentivare singole opere di riqualificazione urbana e ambientale con conseguente valorizzazione degli immobili. | ☺ |
| Con la preventiva approvazione del PUO debbono essere compiutamente risolti i problemi di una compiuta estensione dell'area produttiva in corrispondenza di un idoneo sistema infrastrutturale e di dotazione di servizi collettivi | La completa estensione dell'area produttiva è compiutamente risolta dalle previsioni del vigente PUC in quanto la potenzialità edificatoria consentirà di realizzare una funzione di "cerniera" tra aree a diversa valenza produttiva e di bassa qualità architettonica.<br><br>La variante proposta favorisce la localizzazione, il corretto insediamento e dimensionamento delle infrastrutture viarie nuove e da riqualificare secondo le necessità rappresentate negli obiettivi di PUC<br><br>L'area individuata con la nuova perimetrazione in variante sarà in parte dedicata alla realizzazione di aree verdi di uso pubblico opportunamente attrezzate. Le stesse superfici a parcheggio pubblico saranno realizzate in parte con fondo in terre stabilizzate così da risultare idonei ad usi polivalenti per la collettività in periodi di bassa tensione commerciale | ☺ |

Allegati:

- Elaborati grafici PUC Zonizzazione attuale
- Elaborati grafici PUC Zonizzazione di variante
- Elaborati grafici PUC Zonizzazione raffronto
- Norme di Conformità e Congruenza di PUC attuali
- Norme di Conformità e Congruenza di PUC di variante
- Normative di dettaglio PUC: Scheda 18: Distretto di Trasformazione B3 - attuale
- Normative di dettaglio PUC: Scheda 18: Distretto di Trasformazione B3 - variante

I Tecnici
Marco Traversone Ingegnere

Marco Tognetti architetto

\\BETA\Documents\Progetti\OutletBrugnato\PROGETTO\1 REVISIONE\Tav. F variante urbanistica\Tav. F RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA.doc