

**marco tognetti architetto**

via bedelli snc - Brugnato  
tel. 0187897207 cell. 3467276088  
m.tognettiarch@gmail.com  
info@architettotognetti.it  
m.tognetti@archiworldpec.it  
www.architettotognetti.it



**marco traversone ingegnere**

studio di ingegneria  
via roma 16 - 19020 Sesta Godano  
tel. 0187891506 cell. 3381609970  
m.traversone@libero.it  
traversone.marco@ingpec.eu



**RELAZIONE TECNICA**

**Comune di  
BRUGNATO**

**Intervento:**

**Progetto Urbanistico Operativo per  
Realizzazione insediamento  
commerciale nel Comune di  
Brugnato denominato "Shopinn  
Brugnato - 5 Terre"**

**PROPOSTA DI VARIANTE AI  
SENSI DELL'ART 51 COMMA 7  
LR 36/1997**

**Oggetto Tavola:**

**RELAZIONE TECNICA**

**Proprietà:**

**San Mauro S.p.a.**

**Revisioni:**

01	01-03-2022
02	15-06-2022
03	02-09-2022
04	23-02-2023
<b>05</b>	<b>02-07-2025</b>

**Scala:**

**1:**

**Data:**

**luglio 2025**

**TAVOLA**

**RT**

## INDICE

Premessa

1. Il progetto di Variante

## Premessa

La presente relazione accompagna l'istanza di Variante al Piano Urbanistico Operativo (P.U.O.) proposta ai sensi dell'art. 51, comma 7 della l.r. 36/1997.

L'obiettivo della proposta di Variante è una diversa ricomposizione volumetrica della Superficie Agibile assentita in sede di approvazione del PUO., finalizzata in parte ad intercettare il rinnovato interesse da parte degli operatori commerciali per il complesso commerciale, e la necessità di cogliere le nuove possibilità di sviluppo offerte dal mercato, allo scopo di garantire il successo dell'intera iniziativa e poter finalmente consegnare alla collettività di Brugnato una porzione di territorio interamente compiuto, che possa essere anche elemento di richiamo e catalizzatore per l'attività turistica e lavorativa dell'Amministrazione Comunale.

Il territorio è dotato di Piano Urbanistico Comunale vigente definitivamente approvato l'11 maggio 2005 . Nell'ambito di tale pianificazione territoriale, nel comparto di Trasformazione a vocazione commerciale – terziario – alberghiero – (Distretto di Trasformazione B3/T), che occupava una vasta area pianeggiante delimitata a sud dall'Autostrada A12 Genova-Livorno, a nord dall'area agricola diffusa, ai lati chiusa dalla viabilità comunale esistente che l'attraversa completamente sviluppandosi longitudinalmente a margine della stessa autostrada, è stato definitivamente approvato in sede di Conferenza dei Servizi in seduta Deliberante del 27.04.2011, il vigente PUO.



La convenzione di cui all'art. 50, comma 6 della l.r. 36/1997, per l'attuazione del PUO è stata sottoscritta tra le parti in data 15.09.2011 con scadenza al 15.09.2021, ed in data 13-09-2021 è stata depositata a presso il Comune di Brugnato Comunicazione ai sensi dei commi 4. e 4-bis. del d.l. n. 76/2020 convertito in Legge n. 120/2020, considerando pertanto il termine di validità (di fine lavori e di convenzione) prorogato di tre anni fino al 15.09.2024;

Attualmente il P.U.O. è in corso di complessiva attuazione e definizione, in particolare si ha:

**Superficie Agibile Autorizzata****mq 18.028,34**

(Per un mero errore di calcolo, negli elaborati approvati è stato indicato mq 18.059)

**Superficie Agibile Realizzata****mq 15.623,73**

(Di cui mq 412,10 ancora disponibili in relazione ai mutati allestimenti commerciali intervenuti nei corpi di fabbrica)

**Superficie Agibile ancora da realizzare****SHOPINN (San Mauro SpA)****mq 1.848,61**

così articolata:

- Mq 748,00 Piano primo Corpo S-15 (mappale 1506)
- Mq 672,91 Piano Primo Corpo H-8 (mappale 2110)
- Mq 54,60 Corpo 20-I
- Mq 373,10 Ricostruzione Fabbricato Ex Casa Curia (mappale ex 468)

**CLB****mq 556,00**

In questo quadro si colloca la richiesta di Variante al PUO da parte della Società San Mauro spa (Soggetto attuatore e proprietario del complesso) per la realizzazione di una diversa ricomposizione volumetrica della Superficie Agibile assentita in sede di approvazione del PUO.

L'area di intervento e l'intero PUO, sono estranei alla perimetrazione di territorio assoggettato al vincolo ambientale.

## 1. Il Progetto di Variante

Come indicato in premessa, in questa fase il soggetto attuatore intende procedere anche attraverso la valutazione di una diversa ricomposizione volumetrica della Superficie Agibile assentita nell'ambito dell'originario PUO, in considerazione delle esigenze commerciali richieste dal mercato e della complessiva organizzazione funzionale del comparto anche in termini di accessibilità.

La proposta di variante è finalizzata a consentire la ricomposizione volumetrica limitatamente alle superfici agibili assentite in sede di approvazione del PUO e non ancora realizzate alla data del giugno 2023, anche attraverso la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in specifiche aree d'intervento (areali) individuate all'interno del perimetro del PUO.

In particolare si propone di modificare alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del PUO integrando gli stessi al fine di consentire interventi di organizzazione viaria da un lato e una diversa ricomposizione delle superfici agibili commerciali autorizzate.

Il tutto nell'ambito del medesimo perimetro del PUO ed a parità di carico insediativo.

Come evidenziato negli elaborati a corredo, si propongono varianti ai seguenti Articoli:

- Art. 4) DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Nell'ambito di questo articolo, si propone di inserire la possibilità per l'Amministrazione Comunale, anche in considerazione delle importanti superfici a parcheggio pubblico realizzate (superiori di circa 5.000 mq rispetto alle quantità richieste), di poter "monetizzare" l'eventuale concessione ad uso pertinenziale di parte delle aree a Parcheggio Pubblico esuberanti rispetto alle quantità minime determinate in sede di progetto.

- Art. 5) DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E SERVIZI PUBBLICI

Nell'ambito di questo articolo, si propone di inserire la possibilità, anche alla luce di complessive valutazioni sui flussi di traffico, di poter modificare l'utilizzo da carrabile a pedonale del tratto terminale di Via Fondeghe, anche variandone le quote del piano viabile, avendo l'attenzione di assicurare percorsi di raccordo fluidi e fruibili a mezzi di trasporto e di emergenza, nonché di variare il senso unico di marcia della nuova strada comunale, attualmente anello di collegamento con Via Nuova Antica Romana.

- Art. 9) FABBRICATI ESISTENTI

Nell'ambito di questo articolo si propone di ammettere la realizzazione di interventi di sistemazione, allestimenti ed attrezzatura funzionale delle aree libere verso le destinazioni ammesse nel Distretto di Trasformazione B3/AP settore 1, senza previsione di nuova volumetria, anche

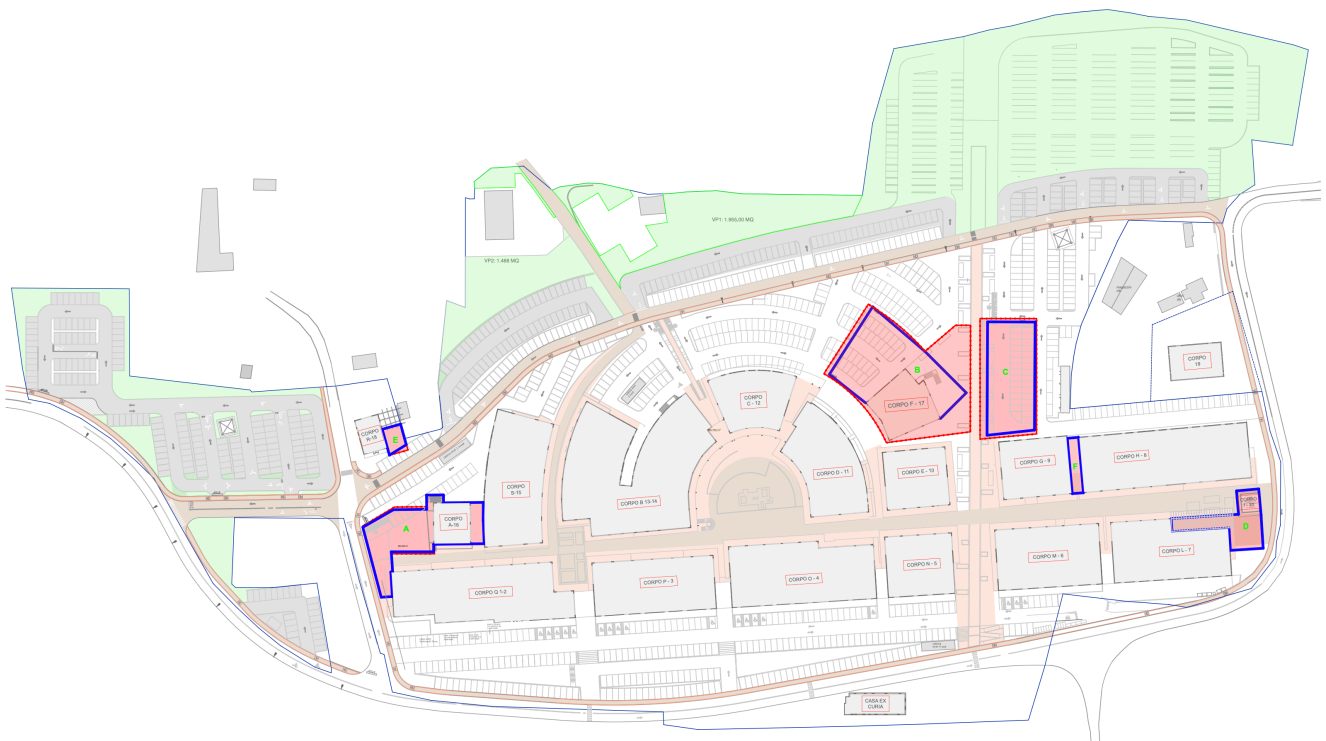
- Art. 15) MARGINI DI FLESSIBILITA'

Nell'ambito di questo articolo, si propone di consentire, tra le modifiche ammesse senza che le stesse costituiscano variante al PUO, anche la ricomposizione volumetrica di parte delle superfici agibili assentite ed esistenti in sede di approvazione del PUO e non ancora realizzate alla data del ..... (pari a circa 1.840 mq).

A tal fine sono individuate nell'ambito del perimetro del P.U.O. gli areali A-B-C-D-E idonei ad ospitare ampliamenti e/o nuovi corpi di fabbrica eventualmente ricomposti secondo gli ingombri planovolumetrici massimi indicati nelle Schede di Progetto dei singoli Areali.

L'eventuale proposta di ricomposizione volumetrica, dovrà assicurare il fabbisogno di standard da reperire all'interno dello stesso P.U.O., in conformità a quanto disposto dall'art. 4) delle richiamate NTA.

Come evidenziato nell'elaborato grafico a corredo dell'istanza, gli "areali" di potenziale intervento nell'ambito del perimetro del PUO, sono stati individuati seguendo i seguenti criteri compositivi e funzionali:



- Aree in adiacenza alle vie commerciali e pubbliche;
- Allineamenti urbanistici con le direttrici di percorso e le visuali verso il paesaggio;
- Allineamenti architettonici con i corpi di fabbrica esistenti;
- Esclusione delle aree a verde.
- Limitare altezze rispetto alle previsioni di progetto di PUO.

Urbanisticamente tale variante è assentibile ai sensi dell'art. 51 (Procedimento di formazione del Progetto urbanistico operativo) della Lr 36/1997, in quanto conforme al PUC.

Gli indici di PUC relativi al Distretto di Trasformazione B3/AP settore 1:

K rapporto di copertura:	0,4
Superficie Sedime singolo fabbricato	3.000 mq
H max:	10,00 ml
Superficie Parcheggi Pertinenziali (Esercizi Comm < 100 mq)	0,35 x SNC
Superficie Parcheggi Pertinenziali (Esercizi Comm. > 100 mq)	0,75 x SNC
N° posti auto Pertinenziali Commerciali (Esercizi Comm. > 100 mq)	0,03 x SNC
Sup. Area di sosta e spostam. merci (Esercizi C. > 100 mq)	50 mq
Parcheggi pubblici Settore 1	0,25 x SNC x 0,70 con minimo 2.000 mq
Verde pubblico settore 1	minimo 1.500 mq

sono rispettati anche nelle ipotesi di variante proposte in questa fase.

Nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, confermando quanto già perseguito in sede progettuale riguardo la necessità, relativamente ai percorsi pedonali, di intervenire sui collegamenti esistenti tra il nuovo insediamento ed il tessuto urbano consolidato, si prevede la possibilità di intervenire nell'ambito delle viabilità distributive al contorno del complesso attraverso l'eventuale inversione del senso di marcia e la pedonalizzazione dell'ultimo tratto di Via Fondeghe, se ritenute di interesse generale.

Nell'ambito della complessiva proposta di Variante urbanistica, è indicata anche una parziale variazione (a parità di superficie complessiva a standard) al perimetro delle Aree destinata a Verde Pubblico.

Tale diversa perimetrazione consentirà un eventuale utilizzo maggiormente funzionale delle aree “libere” in termini di Servizi, ai sensi dell’art. 9 delle Norme di Attuazione.

Anche in attuazione dell’ipotizzata ricomposizione volumetrica, il complesso si presenta come una sequenza urbana di volumi disposti lungo una strada pedonale pubblica che si apre in una piazza interna e prosegue poi in un percorso che passando per il parco e le aree agricole conduce al vicino centro storico del capoluogo.

Questo percorso è scandito in una sequenza composta di verde sensoriale e alberature, vetrine commerciali, luoghi di ristoro, spazi artigianali, aree di sosta e spazi gioco connessi ad orti didattici. Sono queste le funzioni “degradanti” che dall’asse autostradale portano all’insediamento e da qui al contesto agricolo al contorno fino al capoluogo ed al suo centro storico oggi ristrutturato compiutamente.

L’idea dominante di progetto continua ad essere quella di comporre un insediamento commerciale di importanti dimensioni che sia percepito come spazio urbano a misura d’uomo e di territorio, quindi piacevolmente visitabile e ben inserito nell’ambiente.

Ampi corridoi verdi assicurano come detto la visibilità della piana agricola retrostante sia per i fruitori del nuovo insediamento che per gli utenti della vicina autostrada. Un cono visivo è aperto in direzione del vicino centro storico e l’altro verso l’area agricola e la retrostante Valle.

Compositivamente sono confermate le originarie indicazioni progettuali.

Pur utilizzando infatti una tipologia costruttiva tipica di un tradizionale insediamento produttivo (strutture prefabbricate), i diversi elementi compositivi utilizzati rimandano a riferimenti fortemente territoriali e tipicamente urbani:

- Prospetti colorati con tinte che dalla gamma delle terre ripropongono i colori delle facciate del vicino centro storico di Brugnato giustamente riconosciuto come uno dei “Borghi più belli d’Italia”;
- Composizione delle “bucature” di prospetto a memoria delle dimensioni e delle proporzioni che ritroviamo anch’esse nelle finestre dei carruggi del borgo;
- Schermature vegetali dell’edificato che ripropongono la sequenza delle alberature dei boschi che così fortemente caratterizzano queste valli.



Internamente le costruzioni presentano caratteristiche assolutamente funzionali alla destinazione commerciale ed artigianale ospitata. Le chiusure e la discrezione percepita dall'esterno è qui invece sostituita da sequenze di vetrine che disegnano la via pubblica interna su cui si affacciano.

La composizione degli spazi e dei prospetti dei singoli corpi di fabbrica è qui assegnata alla forma dei volumi che si modellano per disegnare aggetti, rientranze, e pensiline.

Ogni locale a destinazione commerciale ed artigianale è dotato oltre che di vetrina su percorso pubblico, anche di magazzino e area di carico e scarico merci.

In sede di eventuale "attuazione" della ricomposizione volumetrica, saranno elaborati specifici progetti architettonici dei nuovi corpi di fabbrica in conformità ai caratteri tipologici dei fabbricati già realizzati.

Le ipotizzate possibilità di intervento sulle viabilità pubbliche, se ritenute dall'Amministrazione Comunale necessarie, eventualmente a seguito di specifici studi e monitoraggi del traffico, consentiranno di migliorare ancora l'accessibilità al complesso.

Per quanto non meglio chiarito con la presente si rimanda agli elaborati di progetto

I Tecnici

Marco Traversone Ingegnere

Marco Tognetti architetto