

**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



# RAPPORTO PRELIMINARE per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.

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:

RAPPORTO PRELIMINARE per la  
verifica di assoggettabilità a V.A.S.

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

**RP**

## **RAPPORTO PRELIMINARE per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.**

*(art. 13 L.R. Liguria 32/2012; Parte II D.Lgs. 152/2006)*

### **Sommario**

1) Dati generali	2
2) Quadro normativo e procedurale	2
3) Premesse – atti e stato attuativo del P.U.O.	2
4) Oggetto e contenuti della variante	4
5) Standard urbanistici – situazione “ante/post”	4
6) Inquadramento territoriale e vincoli	4
7) Valutazione preliminare degli effetti (Allegato I – D.Lgs. 152/2006)	5
8) Misure di mitigazione/gestione e monitoraggio	5
9) Consultazioni e partecipazione	6
10) Conclusioni – proposta motivata	6
11) Sintesi non tecnica	6
12) Check-list Allegato I D.Lgs. 152/2006	6
13) Elenco allegati	7

## 1) Dati generali

**Autorità competente VAS:** Comune di Brugnato – Settore Tecnico/Urbanistica (art. 5 L.R. 32/2012).

**Proponente/Soggetto attuatore:** SAN MAURO S.p.A. (P. IVA 01918380997) – Sede: Sarzana (SP), Via Muccini 18 – Legale Rappresentante: Amelia Marina Acconci.

**Oggetto:** Variante al P.U.O. “Le Fondeghe” – ricomposizione planivolumetrica interna della S.A. residua; parità della dotazione di standard (diversa perimetrazione/funzionalizzazione del verde pubblico); possibili ottimizzazioni locali della viabilità (inversione senso e pedonalizzazione breve tratto di Via Fondeghe, se di interesse generale).

## 2) Quadro normativo e procedurale

Il presente Rapporto preliminare è redatto ai sensi dell’art. 13 L.R. Liguria 32/2012 e della Parte II del D.Lgs. 152/2006, al fine di consentire all’Autorità competente di esprimere la determinazione circa l’assoggettabilità o meno a V.A.S. della variante proposta.

## 3) Premesse – atti e stato attuativo del P.U.O.

- Conferenza dei Servizi deliberante del 27/04/2011: approvazione P.U.O. “Le Fondeghe”.
- Convenzione attuativa ex art. 50, c. 6, L.R. 36/1997 del 15/09/2011; termini prorogati ex D.L. 76/2020 conv. L. 120/2020.
- Variante OO.UU. con D.G.M. n. 94 del 12/11/2015.
- Regione Liguria – DD n. 356 del 17/02/2011 (Dip. Ambiente): esclusione VAS/ VIA del P.U.O. con prescrizioni; D.G.R. n. 223 del 04/03/2011: aggiornamento PTCP (IS-MO-B → IS-TR-ID).

Stato attuativo S.A.:

Voce	mq
<b>Superficie agibile autorizzata</b>	18.028,34
<b>Superficie agibile realizzata</b>	15.623,73
<b>Superficie agibile ancora da realizzare</b>	1.848,61

Si attesta come di seguito in sintesi il rispetto delle condizioni di cui al richiamato Decreto del Dirigente n. 356 del 17/02/2011 del Dipartimento Ambiente:

**PUNTO 1 - INTERVENTI PREVISTI SULLA RETE INFRASTRUTTURALE :** Completati e collaudati secondo le tempistiche indicate.

**PUNTO 2 - STUDIO IMPATTO TRASPORTI CON CASELLO SALT:** Parere favorevole SALT e ANAS con condizioni di sicurezza (Guard Rail e corsia di deflusso dedicata in uscita)e presa atto dimensionamento casello attuate.

**PUNTO 3 - TRASPORTI DI CANTIERE IN AUTOSTRADA:** Così come gestito in sede i attuazione, anche in eventuale fase attuativa della Variante sarà cura del soggetto attuatore San Mauro srl, garantire il trasporto di materiale prevalentemente attraverso l'autostrada.

**PUNTO 4 - ATTENZIONE AL RENDIMENTO ENERGETICO DEL COMPLESSO:** Pur avendo escluso in sede attuativa la realizzazione di impianti centralizzati, ogni corpo di fabbrica ed ogni singola unità immobiliare realizzata si caratterizza per una classe energetica non inferiore alla "A". È in fase di valutazione l'adesione all'ipotizzata CE del Comune di Brugnato.

**PUNTO 5-6 - MITIGAZIONE ACUSTICA:** sono state opportunamente piantati i perimetri verso i recettori indicati. A seguito delle risultanze della campagna di monitoraggio di cui al punto 6 sarà eventualmente cura della committenza provvedere alla messa in opera di eventuali barriere antirumore necessarie per assicurare livelli qualitativi di confort ambientale nei fabbricati al contorno.

**PUNTO 7-8 - RIDUZIONE USO ACQUA POTABILE:** in sede attuativa è stato deciso in accordo con l'Amministrazione Comunale e con il locale Consorzio di gestione dell'Acquedotto irriguo comunale, di optare, in luogo delle previste vasche di accumulo, di finanziare interventi di potenziamento della linea di adduzione e distribuzione del predetto acquedotto irriguo (anche a favore del territorio comunale). Attualmente lavaggi e servizi di irrigazione sono alimentati dal predetto acquedotto irriguo.

**PUNTO 9-10 - MASSIMIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE A VERDE PERMEABILE:**  
Prescrizione ottemperata.

**PUNTO 11 - DISTANZE SALT:** Si rimanda alla Tavola di progetto ed al parere favorevole SALT/ANAS

**PUNTO 12 - VIETATO UTILIZZO ROBINIA:** Le sistemazioni a verde realizzate secondo le indicazioni progettuali non hanno previsto l'utilizzo di Robinia.

**PUNTO 13 - ILLUMINAZIONE CON LAMPADE A BASSA EMISSIONE:** gli impianti di illuminazione esterna realizzati utilizzano esclusivamente lampade a bassa emissione a led.

**PUNTO 14 - ASSISTENZA ARCHEOLOGICA:** in sede esecutiva è stata assicurata l'assistenza archeologica durante tutte le opere di scavo con particolare riferimento alle zone puntuali per le quali era stato richiesto un approfondimento di indagine archeologica.

**PUNTO 15 - TRASPORTO PUBBLICO:** Sono in essere convenzioni con operatori di Agenzie di trasporto pubblico per linee di servizio dedicate.

#### 4) Oggetto e contenuti della variante

La variante non modifica gli indici e i parametri del P.U.C. relativi al Distretto di Trasformazione B3/AP – Settore 1.

Ricomposizione interna della Superficie Agibile residua mediante individuazione degli areali A–B–C–D–E–F con ingombri planivolumetrici massimi riportati nelle Schede di Progetto.

Parità della superficie complessiva a standard, con diversa perimetrazione/ funzionalizzazione del verde pubblico.

Possibili adeguamenti viabilistici locali (inversione senso/pedonalizzazione ultimo tratto Via Fondeghe) se ritenuti di interesse generale.

#### 5) Standard urbanistici – situazione “ante/post”

È assicurato il reperimento degli standard all’interno del P.U.O. come da art. 4 NTA. La diversa perimetrazione del verde pubblico mantiene la parità della superficie complessiva destinata a standard (Rif. Tavole 08 e 8.1).

Tipologia standard	Ante variante (mq)	Post variante (mq)
<b>Verde pubblico</b>	16.859,87	16.859,87
<b>Parcheggi pubblici</b>	8.494,60	8.494,60
<b>Sedi Viarie pubbliche</b>	8.994,70	8.994,70
<b>Aree ad uso pubblico</b>	6.137,00	6.137,00

Dotazione complessiva standard (parcheggi + verde): 25.354,47 mq; fabbisogno minimo D.M. 1444/1968 e Scheda attuativa PUC n. 18: 4.646 mq → dotazione superiore ai minimi (Rif. Tavola Norme Tecniche di Attuazione).

#### 6) Inquadramento territoriale e vincoli

L'intervento è interno al perimetro del P.U.O., in ambito urbanizzato di trasformazione. Non sono introdotti ampliamenti di perimetro, né nuovi consumi di suolo esterni.

Restano ferme le prescrizioni e i vincoli settoriali applicabili (Rif. precedente punto 3)), che saranno rispettati.

## 7) Valutazione preliminare degli effetti (Allegato I – D.Lgs. 152/2006)

Caratteristiche del piano/variante: modifica interna non espansiva; nessun incremento di indici né di Superficie Agibile complessiva; assenza di nuove pressioni significative rispetto al P.U.O. approvato.

Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate: ambito urbanizzato; standard invariati; migliorie di accessibilità locale; possibili impatti di cantiere gestibili con misure ordinarie.

<b>Fattore ambientale</b>	<b>Valutazione preliminare e misure</b>
<b>Suolo e sottosuolo</b>	Nessun nuovo consumo di suolo esterno; lavorazioni puntuali entro areali interni; gestione terre e rocce, contenimento polveri.
<b>Acque/invarianza idraulica</b>	Conferma invarianza idraulica; nessun nuovo scarico significativo.
<b>Aria/rumore</b>	Impatto di cantiere temporaneo e mitigabile; in esercizio effetti trascurabili rispetto al quadro vigente.
<b>Mobilità/traffico</b>	Neutralità a scala sovralocale; ottimizzazioni locali (Via Fondeghe) a beneficio della sicurezza e fruibilità.
<b>Paesaggio/visuali</b>	Rispetto ingombri massimi e altezze; verde pubblico ripеримetrato a parità di superficie con miglioramento funzionale.
<b>Biodiversità</b>	Assenza di nuove interferenze esterne all'ambito; contesto urbanizzato. Prescrizioni 2011 confermate
<b>Rischio idrogeologico</b>	Invarianza rispetto presidi e prescrizioni vigenti.

## 8) Misure di mitigazione/gestione e monitoraggio

Conferma prescrizioni P.U.O., DD 356/2011, Convenzione 15/09/2011, D.G.M. 94/2015; invarianza idraulica e permeabilità; cantierizzazione a basso impatto; CAM ove applicabile; monitoraggio leggero (drenaggi/verde/percorrenze pedonali).

## 9) Consultazioni e partecipazione

Stante la portata e la natura prettamente normativa della proposta di Variante, si ritiene non necessaria la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale (ARPAL, ASL, Autorità di bacino, Provincia) e del pubblico in quanto le istruttorie già svolte in sede di approvazione esauriscono le argomentazioni progettuali peraltro sostanzialmente definite per la quasi totalità del comparto.

## 10) Conclusioni – proposta motivata

Alla luce della natura interna e non espansiva della variante, della parità degli standard urbanistici, dell'assenza di nuovi carichi insediativi e di consumo di suolo esterno al perimetro del P.U.O., nonché delle misure di mitigazione previste, non si stimano effetti ambientali significativi e negativi ulteriori rispetto a quelli già valutati/disciplinati in sede di definitiva approvazione del P.U.O. vigente.

Pertanto si propone all'Autorità competente, ai sensi dell'art. 13 L.R. 32/2012 e dell'art. 12 D.Lgs. 152/2006, di attestare la non assoggettabilità a V.A.S., nel rispetto delle prescrizioni attuative del vigente PUO.

## 11) Sintesi non tecnica

La variante ridistribuisce internamente volumi già assentiti, senza incrementare indici o modificare il perimetro, e mantiene la parità della dotazione di standard. Gli impatti ambientali aggiuntivi sono assenti o trascurabili; le eventuali interferenze temporanee di cantiere sono gestibili con misure ordinarie.

## 12) Check-list Allegato I D.Lgs. 152/2006

Criterio	Esito	Motivazione sintetica	Prescrizioni/Note
<b>Caratteristiche del piano/programma (natura/portata)</b>	Non significativo	Variante interna, non espansiva; standard invariati; nessun nuovo consumo.	Recepire prescrizioni 2011 e misure §§7–8.
<b>Rapporti/cumulo con piani esistenti</b>	Non significativo	Variante interna, non espansiva; standard invariati; nessun nuovo consumo.	Recepire prescrizioni 2011 e misure §§7–8.
<b>Vicinità a siti sensibili/vincoli</b>	Non significativo	Variante interna, non espansiva; standard invariati; nessun nuovo consumo.	Recepire prescrizioni 2011 e misure §§7–8.

<b>Probabilità/durata/ frequenza/ reversibilità</b>	Non significativo	Variante interna, non espansiva; standard invariati; nessun nuovo consumo.	Recepire prescrizioni 2011 e misure §§7–8.
<b>Rischi per salute/ ambiente</b>	Non significativo	Variante interna, non espansiva; standard invariati; nessun nuovo consumo.	Recepire prescrizioni 2011 e misure §§7–8.
<b>Entità/portata spaziale</b>	Non significativo	Variante interna, non espansiva; standard invariati; nessun nuovo consumo.	Recepire prescrizioni 2011 e misure §§7–8.
<b>Valore/vulnerabilità dell’area</b>	Non significativo	Variante interna, non espansiva; standard invariati; nessun nuovo consumo.	Recepire prescrizioni 2011 e misure §§7–8.
<b>Effetti transfrontalieri (se pertinenti)</b>	Non significativo	Variante interna, non espansiva; standard invariati; nessun nuovo consumo.	Recepire prescrizioni 2011 e misure §§7–8.

### 13) Elenco allegati

- A) Elaborati di Variante (schede areali A–F; tavole ante/post standard/verde; schema Via Fondeghe).
- B) Quadro stato attuativo S.A. (autorizzata/realizzata/residua).
- C) Tavole sinottiche standard.

Brugnato, 05/10/2025

Il Progettista – Arch. Marco Tognetti

