

Comune di Brugnato

Provincia di La Spezia

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE NORMATIVA

SCHEDE NORMATIVE

REDAZIONE

INDAGINI E PROGETTAZIONE URBANISTICA

- **STUDIO ARCHITETTO BONTAE - Genova** Dott. Arch. Marco Bontae
Collab.: Arch. Daniela Della Fiore

ASPETTI GEOLOGICI Dott. Geol. Gino Piaggi

Data redazione Preliminare: 15.07.02

Data redazione Definitivo: 30.11.03

Data Redazione Variante: NOV. 2014

TESTO REVISIONATO ED ADEGUATO AI SENSI DELLA L.R. N. 16/08

Data trasmissione elaborato:

TESTO REVISIONATO AI SENSI DELLA D.G.R. N. 780 DEL 16.07.04

PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

IL SINDACO

Adottato con D.C.C. n. del

IL SEGRETARIO COMUNALE

Parere provinciale: D.P.G.P. n° del

Parere regionale : D.P.G.R. n° del

Approvato con D.C.C. n° del

Titolo elaborato :

AMBITI DI CONSERVAZIONE

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Doc.5/5

Nota Metodologica: L'INDICAZIONE SEGUENTE (AD ES. : AL LOTTO DI MQ. 1.250 CORRISPONDE UNA SUP. LORDA PARI A MQ. 100), RIPORTATA IN TUTTE LE SCHEDE DI AMBITO, E' PRESENTE NELLE SCHEDE NORMATIVE A SOLO SCOPO ESEMPLIFICATIVO E NON DETERMINA ASSOLUTAMENTE ALCUN LIMITE NE' DI LOTTO MINIMO, NE' DI SUP. MINIMA REALIZZABILE.

Sett. 1 | sup. Terr. Mq. 75000 | lotto di mq. 1250 x 100 mq di SL | Superfici realizz. = mq. 900

VARIANTE NORMATIVA

Scheda n. 18

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE B3

A / SCHEDE DI ANALISI		UNITA' URBANISTICA PAESISTICA "B"	
tipologia unità insediativa		Superficie territoriale stimata	mq. 295.300
Attività produttive		Superficie fondiaria stimata	mq. 109.000
Local.: Brugnato/Fondeghe		Volumetria stimata	mc. 90.000

A.1	ANALISI DEI TESSUTI EDILIZI	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				
A.2	PARAMETRI DI CARATT. FUNZIONALE	Insuf	Suff	Buon	Ottim
DS	DOTAZIONE DI SERVIZI				
RU	RELAZIONI URBANE				
CM	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE				
AC	ACCESSIBILITA'				
	Totale 5	0	2	3	
A.3	PARAMETRI di CARATT. PERCETTIVO	Insuf	Suff	Buon	Ottim
TE	OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
AF	ASSENZA CORPI DI FABBRICA DISSONANTI				
CA	ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHITETTONICA				
VU	STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	PRESENZA FUNZIONI POLARIZZANTI				
	Totale 5	0	2	3	
A.4	PARAMETRI RIASS. QUALITA' URBANA	Insuf	Suff	Buon	Ottim
	MEDIA DELLA QUALITA' FUNZIONALE				
	MEDIA DELLA QUALITA' PERCETTIVA				
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA	10/Insuff			

A.5	CARATTERISTICHE GENERALI
Caratteri fisici	Zona spondale del F. Vara
Utilizzo e ruolo	Area non utilizzata a carattere naturalistico compresa tra l'autostrada e il F. Vara
Assetto proprietario	Unitario
Aree adibite a servizi	--
A.6	VINCOLI
Tutela monumenti (l. 1089/39)	no
Prot. bell. Natur. (l. 1497/39)	--
Corsi d'acqua	in parte soggetta al piano del Magra
Immobili di pregio	no
Strumento Urbanistico Vigente	D1 / D2 - produttivo

VARIANTE NORMATIVA

Scheda n. 18

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE B3

I/SCHEDA DI INDIRIZZO	UNITA'URBANISTICA E PAESISTICA "B"
località Brugnato / Le Fondeghe	

I.1 - INIZIATIVE IN ITINERE

Modifica parziale del tessuto urbano ed edilizio esistente

Sono previste azioni di notevole ampliamento dei servizi, della viabilità, degli spazi pubblici e delle attività economiche.

Il SUA riguardante il settore 3 non è più in corso di attuazione.

I.2	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Caratteri fisici	Devono essere previsti interventi di qualificazione dell'esistente e di migliore inserimento ambientale
Utilizzo e ruolo	L'area mantiene le sue caratteristiche di zona produttiva; vengono previsti nuovi insediamenti
Assetto proprietario	
Aree adibite a servizi	

I.3 - FUNZIONE CARATTERIZZANTE

Produttivo, commerciale

I.4	FUNZIONI GENER. AMMESSE
SER	SERVIZI 1. PU/Servizi Pubblici (spazi pubblici o dedicati ad att. d'interesse gener.) 2. PA/Parcheggi Pubblici 3. PR/Servizi Privati (uguale funzione di quelli pubblici - non formano lo standard)
INF	INFRASTRUTTURE 4. VI/Viabilità (reti stradali e autostrad., ferrovie ecc., aree per parcheggio e serv.) 5. IT/Impianti tecnologici (impianti per prod., stoccaggio, distribuzione di energia)
COM	ATTIVITA' COMMERCIALI <input type="checkbox"/> AC/Attività commerciali (con sup. di vendita non sup. a mq. 300) • SM/Medie strutture di vendita (con sup. di vendita compresa tra a mq. 300 e 1.500) 6. EP/Pubblici esercizi (locali per ristorazione, spettacolo, intrattenimento, sale gioco)
UFF	UFFICI 7. DI/Direzionale (comprende attività direzionali e piccoli e medi uffici riuniti) 8. IM/Attività di servizio alle imprese (business center, laboratori, centri di formazione)
RIC	RICETTIVITA' 9. AL/Alberghi 10.TA/Residenze turistico-alberghiere
PRO	ATTIVITA' PRODUTTIVE 11.IA/Industria e artigianato (attività non compatibili con il tessuto urbano) 12.DE/Depositi e commercio all'ingrosso 13.AS/Artigianato di servizio (att. profess., agenzie, banche, artig. comp. residenza)
AGR	ATTIVITA' AGRICOLE 14.AG/Agricoltura ed allevamento

VARIANTE NORMATIVA

Scheda n. 18

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE B3

I.5	FUNZIONI SPECIFICHE DEI SINGOLI SETTORI
Settore 1	Att. Ricettive RIC, commerciali COM, uffici UFF, servizi SER, infrastr. INF
Settore 2	Att. produttive- PRO (IA DE AS), uffici - UFF (IM), servizi SER, INF
Settore 3	Att. produttive- PRO (IA DE AS), uffici - UFF (IM), servizi SER, INF

I.6	INDIRIZZI DI CARATT. FUNZIONALE e OBIETTIVI di CARATT. PERCETTIVO	Ness.	Adeg	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				
I.3	OBIETTIVI DI CARATT. PERCETTIVO				
TE	RECUPERO OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
CD	INTEGRAZIONE CORPI DI FABB. DISSONANTI				
CA	INSERIM.ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHIT.				
VU	RAFFORZAM.STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	POTENZIAM.ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	AUMENTO FUNZIONI POLARIZZANTI				
	Totale	0	4	21	24
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA 49				

I.7 INDICAZIONI LIVELLO LOCALE P.T.C.P.

L'area è condizionata dalle previsioni di esondabilità previste dal Piano di Bacino

(vedi misure di salvaguardia)

P.T.C.P.

Assetto insediativo IS MO-B / ANI-CE

Assetto vegetazionale BA-CO

Assetto geomorfologico MO-B / MA

I.8 PRESCRIZIONI PUNTUALI DEL P.T.C.P.

Per tutti i settori valgono le disposizioni previste dall'art. 74 delle Norme di conformità e congruenza, ed è inoltre vietato depositare materiali di qualsiasi natura all'esterno dei manufatti ad uso produttivo.

Settore 1: per i fabbricati non residenziali la soglia volumetrica per ciascun corpo di fabbrica non può essere superiore a mc. 1600.

L'edificio a destinazione ricettiva dovrà essere collocato all'interno di una fascia di ampiezza pari a mt. 100, parallela al limite occidentale del settore.

L'attuazione del PUO dovrà contenere un *Piano dell'arredo e del verde* che individui le dovute opere vegetali di mitigazione, schermatura ed inserimento ambientale degli interventi in relazione allo schema insediativo dei manufatti.

I.9 INDICAZIONI NORMATIVE DI DETTAGLIO

I.9.1- Caratteristiche degli interventi per tutti i settori

Le nuove autorizzazioni dovranno contenere un onere di tipo ambientale e funzionale nella progettazione degli interventi: miglioramento sostanziale della viabilità, aree verdi, inserimento dei manufatti.

Il rapporto di copertura RC massimo per tutti i settori non deve essere superiore al 40%.

I.9.2 – Settore 1

Può essere attuato mediante 2 P.U.O., uno dei quali di superficie non inferiore al 40% del totale della superficie del settore.

Eventuali fabbricati presenti possono essere demoliti e ricostruiti all'interno del settore 1 a parità di superficie agibile.

I.9.3 - Aree interessate da Siti di interesse comunitario: settore 2

Il settore 2 del distretto è marginalmente interessato dalla perimetrazione del P.S.I.C. – DGR 646/01 : nella redazione del progetto definitivo dei manufatti si dovrà considerare, in particolar modo per le sistemazioni d'area, di tale vincolo.

I.9.4 – Raccordo con il S.U.A. del settore 3

In particolare per quello che riguarda il precedente SUA, non vengono confermati i vincoli preesistenti a verde e parcheggi e in base al D.M. 1444/68 la quantità di servizi viene fissata nella misura del 10% della superficie utile ad uso produttivo.

VARIANTE NORMATIVA

Scheda n. 18

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE B3

P/SCHEDA DI PREVISIONE	UNITA'URBANISTICA E PAESISTICA "B"
località Brugnato /	Settore 1: Superficie fondiaria stimata mq. 57.000
Le Fondeghe	Settore 2: Superficie fondiaria stimata mq. 34.000
	Settore 3: Superficie fondiaria stimata mq. 113.000

P.1	PREVISIONI DI CARATT. FUNZIONALE	Legg.	Adeg.	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				
P.2	TESSUTI EDILIZI - tipologie di previsione	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				

P.3 - PARAMETRI QUALITATIVI URBANI DEL DISTRETTO

SETTORI SOGG. a P.U.O.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	VOLUMI TERZIARI MISTI	no
VIABILITA' PRINC. DI PROGETTO		ATTREZZATURE E SERVIZI	V
RIQUAL. PERCORSI	PARCHEGGI PUBBLICI	P
PERIMETRO SETTORE INTERV.		NUOVI CONTEN. ATT. PRODUTTIVE	si
RECUPERO EDIL. RESIDENZIALE	no	RISTRUTT. AREE INDUSTRIALI	si

P.4 - PARAMETRI QUANTITATIVI

Sett. 1

INDICE UTIL. FOND. RESID.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 5.00
INDICE UTILIZZ. FOND. PROD.	0.30 mq/mq	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	m. 10.00	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

Sett. 2

INDICE UTIL. FOND. RESID.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 5.00
INDICE UTILIZZ. FOND. PROD.	0.50 mq/mq	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	1.	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

2. NON SUPERIORE A QUELLA MASSIMA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

VARIANTE NORMATIVA

Scheda n. 18

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE B3

Sett. 3

INDICE UTIL. FOND. RESID.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 5.00
INDICE UTILIZZ. FOND. PROD.	0.40 mq/mq	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	m. 10.00	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

P.5 - PLANIMETRIA

SC. 1/10.000

	SUPERICIE TERRITORIALE	P.6 - PREVISIONE SERVIZI	ESISTENTI	PREVISTI	TOTALE
Settore 1	MQ. 59.000	VERDE PUBBLICO	--	Mq. 900	Mq. 900
		PARCHEGGI	--	Mq. 1.380	Mq. 1.380
Settore 2	MQ. 114.650	VERDE PUBBLICO	--	Mq. 540	Mq. 540
		PARCHEGGI	--	Mq. 820	Mq. 820
Settore 3	MQ. 121.650	VERDE PUBBLICO	--	Mq. 290	Mq. 290
		PARCHEGGI	--	Mq. 430	Mq. 430
Totale Distretto	MQ. 295.300	VERDE PUBBLICO	--	mq. 1.730	mq. 1.730
		PARCHEGGI	--	mq. 2.630	mq. 2.630

P.7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DI PROCEDIMENTO

obbligo di Permesso di costruire sottoposto a convenzione	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
individuazione oggetto essenziale della convenzione		
P.8 - MODALITA' ATTUATIVE		
Il settore n . 1 è soggetto a P.U.O. sono fatte salve le disposizioni approvate nella conferenza dei Servizi Deliberante in data 11.05.2011.		

P.9 - RELAZIONE CON LA NORMATIVA GEOLOGICA

Area tipo 0: stabile, di fondovalle, pianeggiante o pseudo pianeggiante
fattibilità legata a normali problematiche geologiche