

COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

Provincia della Spezia



AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi dell'Art. 43 della LR 36/1997 e smi

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

ai sensi dell'Art. 13 della LR 32/2012

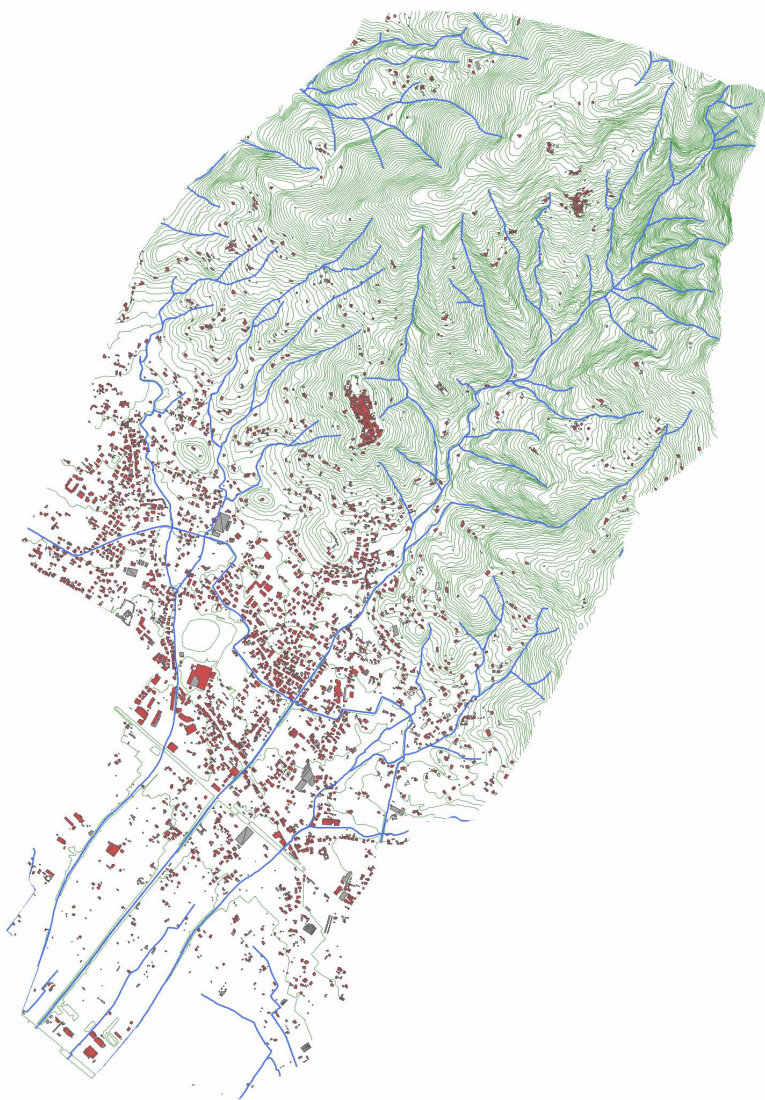
RAPPORTO PRELIMINARE

Redazione

studio di
Doriano LUCCHESINI
architetto ed urbanista

APUA

architettura
progettazione
urbana ed
ambientale



TITOLO -

RAPPORTO PRELIMINARE

scala:		data elab.:	11-03-24	rev.:	A
REV.	DESCRIZIONE -	DATA -	ELABORATO Nr.		
A	1 emissione	Marzo 24	D.1		
B					
C					
D					



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. CARATTERISTICHE DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC	3
2.1. Ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento.....	3
2.2. Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata modifica della disciplina	4
2.2.1. Intervento N. 25 Via di Mezzo	4
2.2.2. Interventi N. 30-73 Via Salicello - Via Olmarello	4
2.2.3. Intervento N. 22 Via Baccanella.....	5
2.2.4. Centro di Molicciara Utp 1-2-3	6
2.2.5. Intervento N. 63-64 Man di Ferro	7
2.2.6. Via Bologna modifica alle regole generali di intervento	7
2.2.7. Zona S2.....	8
2.2.8. Zona S4.....	9
2.2.9. Intervento N. 68 Via Canale	11
2.2.10. Via dell'Angelo	12
2.3. Modifica della disciplina di distretti di trasformazione.....	12
2.3.1. Distretto B) ex cava Filippi	12
2.3.2. Distretto D) area Paduletti.....	13
2.4. Introduzione di norma per la disciplina di annessi per ricovero cavalli per finalità amatoriali.....	14
2.5. Verifica di coerenza esterna.....	15
2.6. Processo partecipativo	17
3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI	18
3.1. Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente, definizione di obiettivi specifici e dei relativi target quali-quantitativi, individuazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente. 18	
3.2. Valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal Piano	20
3.2.1. Consumo di suolo.	20
3.2.2. Previsioni del Piano di Bacino Magra Vara	21
3.2.3. Parco Montemarcello Magra - Area contigua,.....	22
3.2.4. PTCP	23
3.2.5. Area ZSC IT1345101	25
4. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI	27
4.1. Valutazione sintetica degli effetti cumulativi	27
5. ALLEGATI	28

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 1 di 28			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

1. PREMESSA

Il Comune di Castelnuovo Magra intende procedere a modifiche puntuali della disciplina urbanistico-edilizia del PUC (Piano Urbanistico Comunale), al fine di risolvere alcune criticità emerse nel suo periodo di applicazione, a tale scopo ha incaricato lo Studio APUA dell'Arch. Dorianò Lucchesini della redazione di un *aggiornamento* dello Strumento Urbanistico.

Il PUC vigente è stato approvato nel 2001 ed è stato oggetto di una variante nel 2011. la natura delle modifiche riguarda la disciplina urbanistico edilizia di alcuni interventi e non è tale da incidere sulla descrizione fondativa e sul documento degli obiettivi .

In considerazione della natura delle modifiche apportate queste rientrano nell'art. 43 della LR 36/1997.

Il presente documento costituisce il Rapporto Preliminare (art. 13 LR 32/12) finalizzato al procedimento di verifica di assoggettabilità.

Il Rapporto Preliminare è stato redatto secondo quanto previsto dall'Allegato B (parte B) della LR 32/2012.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 2 di 28			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

2. CARATTERISTICHE DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC

La procedura di aggiornamento prevista dall'art. 43 della LR 36/97 riguarda modifiche alla pianificazione comunale che, ai sensi del c.3:

- non hanno incidenza sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC,
- risultano conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato,
- rispettano le disposizioni in materia di VAS di cui alla LR 32/2012,
- contengano *"modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;..."* Art. 43 c.3, lett.c).

2.1. Ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento

Sono ambiti oggetto di aggiornamento per interventi puntuali:

N.	titolo	N° Int	Ambito
1	VIA DI MEZZO	25	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- B) Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
2	VIA SALICELLO	30	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- B) Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
3	VIA OLMARELLO	73	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- B) Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
4	VIA BACCANELLA	22	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- B) Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
5	CENTRO DI MOLICCIARA	Utp 1-2-3	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata E) Sottoambito dei nuclei centrali di Moliciara e Colombiera
6	MANO DI FERRO	63	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- B) Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
7	MANO DI FERRO	64	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- B) Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
8	VIA BOLOGNA	19b-20	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- B) Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
9.	ZONA S2	S2	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- D) Sottoambito eterogeneo della Via Aurelia
10	AURELIA EX ZONA S4	75	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- D) Sottoambito eterogeneo della Via Aurelia
		76	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- D) Sottoambito eterogeneo della Via Aurelia
11	VIA CANALE	68	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- C) Sottoambito marginale o intercluso saturo
12	VIA DELL'ANGELO	74	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- G) sottoambito rappresentato da lotti/aree libere intercluse

Sono distretti oggetto di aggiornamenti per modifica della disciplina

- B) EX CAVA FILIPPI
D) AREA PADULETTI

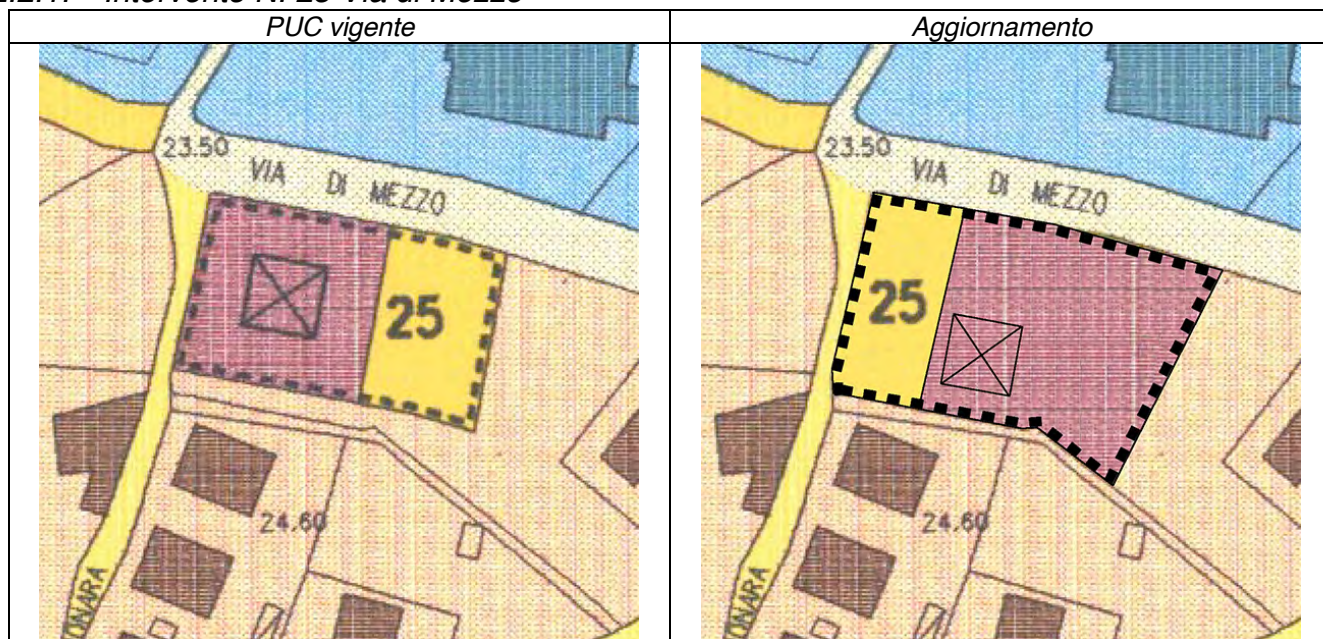
Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 3 di 28			



2.2. Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata modifica della disciplina

Sono previste modifiche alla disciplina di alcuni ambiti di riqualificazione.
Più in dettaglio:

2.2.1. Intervento N. 25 Via di Mezzo



Sono previste modifiche alla sistemazione dell'intervento che comprendono una diversa posizione e dimensione dell'area a parcheggio e una diversa posizione della nuova costruzione.

La modifica tiene conto della situazione della viabilità realizzata e del parcheggio a pettine oggi esistente. Si prevede di spostare la posizione del parcheggio nella parte terminale del lotto in modo da favorire una migliore distribuzione dei posti auto e della viabilità.

La superficie destinata allo standard di parcheggio è prevista ridotta a 528 mq sottraendo la superficie del mappale 1730 del Foglio 9 (72 mq), posto oltre la strada, e da cedere al Comune, in quanto porzione di proprietà del soggetto attuatore, posta in area a servizi relitta dalla costruzione della viabilità.

2.2.2. Interventi N. 30-73 Via Salicello - Via Olmarello

I due interventi 30 e 73 prevedevano, quali urbanizzazioni connesse, la realizzazione di un tratto stradale in prosecuzione della Via Olmarello sino alla Via Salicello, la realizzazione di parcheggi pubblici e di un'area a verde pubblico.

Le modifiche riguardano l'assetto viabilistico previsto dai due interventi in quanto non è più ritenuta opportuna la realizzazione del tratto stradale.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 4 di 28			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

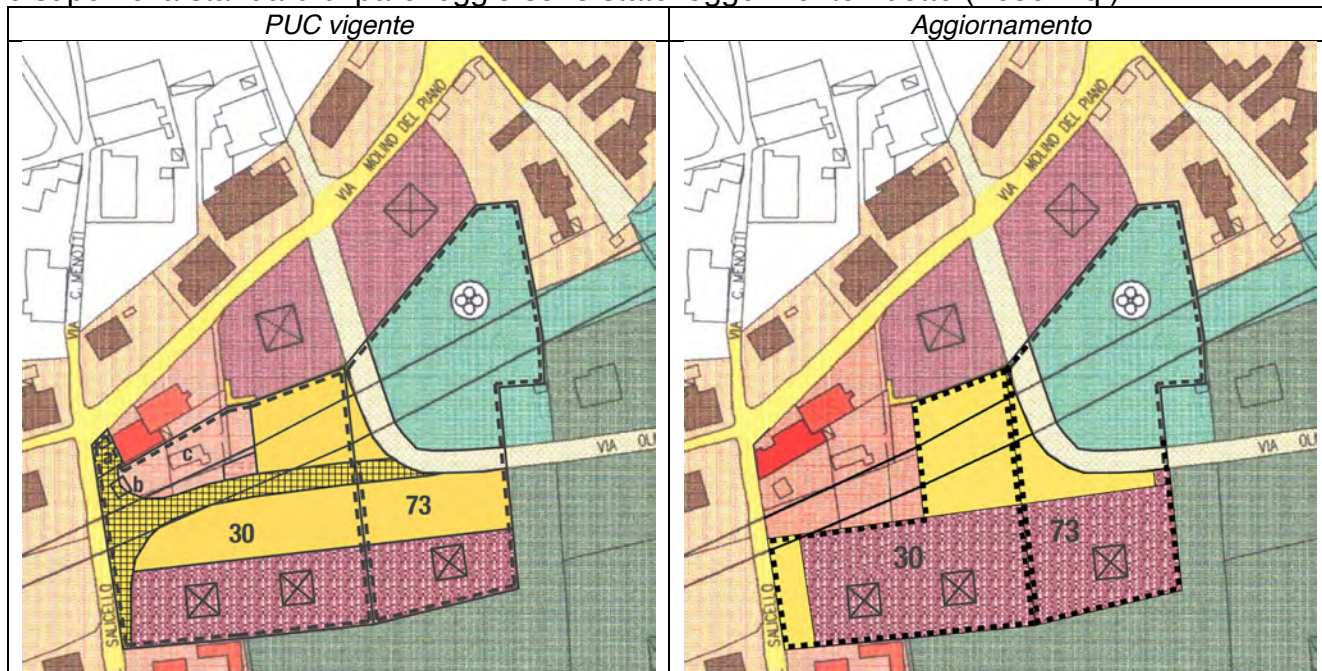
per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

Si prevede una ripermimetrazione dei due interventi con una rimodulazione delle aree a parcheggio.

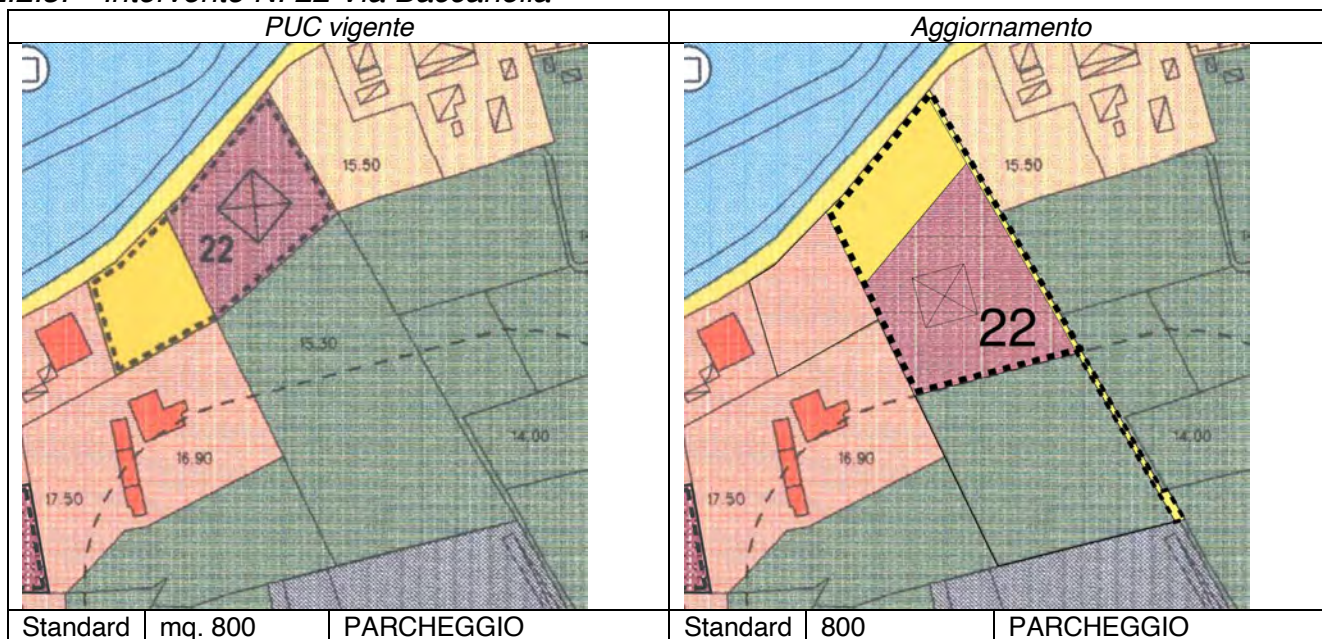
Si prevede di mantenere invariato il carico insediativo previsto (N.30 Su max 640 mq e N.73 SU max 320 mq).

Le superfici destinate a Strada sono stralciate (- 1.150 mq).

Le superfici a standard di parcheggio sono state leggermente ridotte (- 650 mq.)



2.2.3. Intervento N. 22 Via Baccanella



Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 5 di 28			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

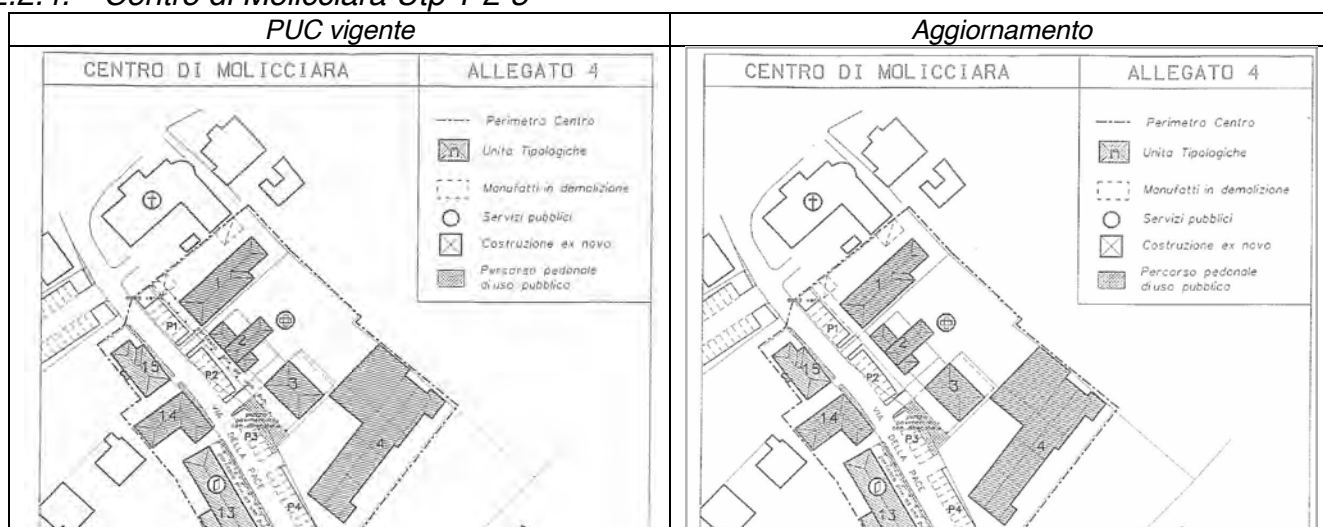
RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

Il PUC prevede un intervento convenzionato per la realizzazione di un Villino/Villa con la contestuale cessione di un parcheggio pubblico della superficie di 800 mq.

Le modifiche apportate dall'aggiornamento prevedono una diversa posizione del parcheggio e dell'intervento, mantenendo il medesimo carico urbanistico e la stessa superficie dell'area a parcheggio. E' inoltre individuata la previsione di un percorso pedonale pubblico, di collegamento tra il cimitero e la Via Baccanella per una superficie di circa 400 mq.

2.2.4. Centro di Mollicciara Utp 1-2-3



La modifica interviene all'interno degli Ambiti di Riqualficazione in area urbanizzata, di cui all'Art. 6 delle Norme di Conformità e Congruenza ed in particolare è riferita a:

E) Sottoambito dei nuclei centrali di Mollicciara e Colombiera, assoggettato a progettazione di dettaglio di cui all'Allegato 4 che prevede sistemazioni ambientali, funzionali e di assetto urbanistico ed edilizio sia degli spazi di insieme che delle singole costruzioni, attraverso l'uso più appropriato delle modalità di intervento e delle destinazioni d'uso, al fine di meglio caratterizzare la centralità urbanistica dei luoghi. Sono ammessi interventi urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso come specificate nell'allegato di riferimento."

Nello schema relativo agli interventi relativi alle Utp 1, 2 e 3 del centro di Mollicciara così come indicato nello schema grafico e nell'Allegato 4 alle NtA, era prevista la indicazione della realizzazione, per ciascun intervento, di una porzione di porticato.

Tale realizzazione risulta non più attuabile a seguito di interventi già conclusi da ASL nella Unità 2 e della impossibilità della sua previsione. Restano fermi gli altri parametri indicati nell'Allegato 4.

Nelle immagini seguenti la previsione grafica originaria e la previsione a seguito dell'aggiornamento:

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 6 di 28			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

La modifica normativa interviene nell'Allegato 4 stralciando nella scheda il riferimento alla realizzazione del porticato.

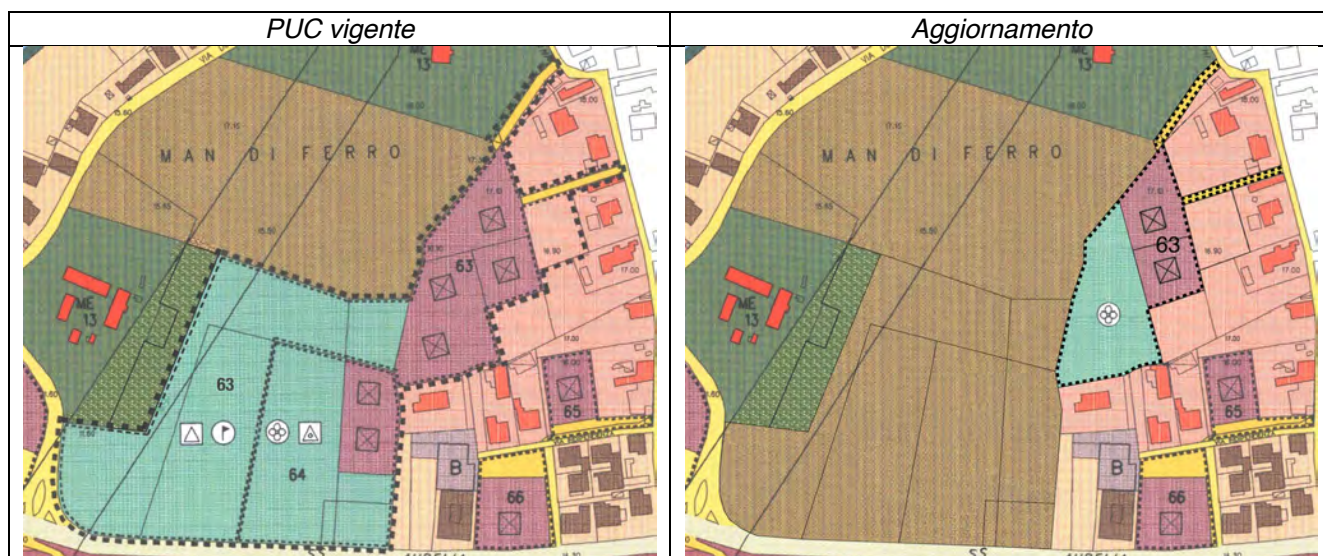
2.2.5. Intervento N. 63-64 Man di Ferro

Il PUC prevede due interventi (N. 60 e N. 64) con un carico insediativo di mq. 1.600 (N. 63 SU max 1.100 mq. e N. 64 SU max 500 mq), oltre a superfici a standard di verde pubblico per complessivi mq. 19.850 (N.63 mq. 13.700 e N. 64 mq. 6.150).

Si prevede di convertire parte della superficie del N. 63 e l'intera superficie del N.64 in area agricola C e di rimodulare l'intervento N. 63 riducendo proporzionalmente la insediabilità e la superficie a standard.

Più in dettaglio l'aggiornamento prevede la riduzione del carico insediativo per una SU di complessivi 1.230 mq, come meglio indicato nella tabella seguente:

N.	PUC	Aggiornamento		
63	SU max mq. 1.100	Zona agricola C/ 63	SU mq. 370	- mq 730
64	SU max mq. 500	Zona agricola C	SU mq. 0,00	- mq 500
	SU max mq. 1.600		SU mq. 370	- mq 1.230



2.2.6. Via Bologna modifica alle regole generali di intervento

L'intervento 19b-20 ricade all'interno delle aree di cui all'Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata, ed in particolare nel B) sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali.

La modifica prevista per l'intervento 19b-20 non riguarda il disegno dell'assetto o il carico insediativo, ma bensì le "regole generali di intervento" contenute nell'Allegato 3.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 7 di 28			

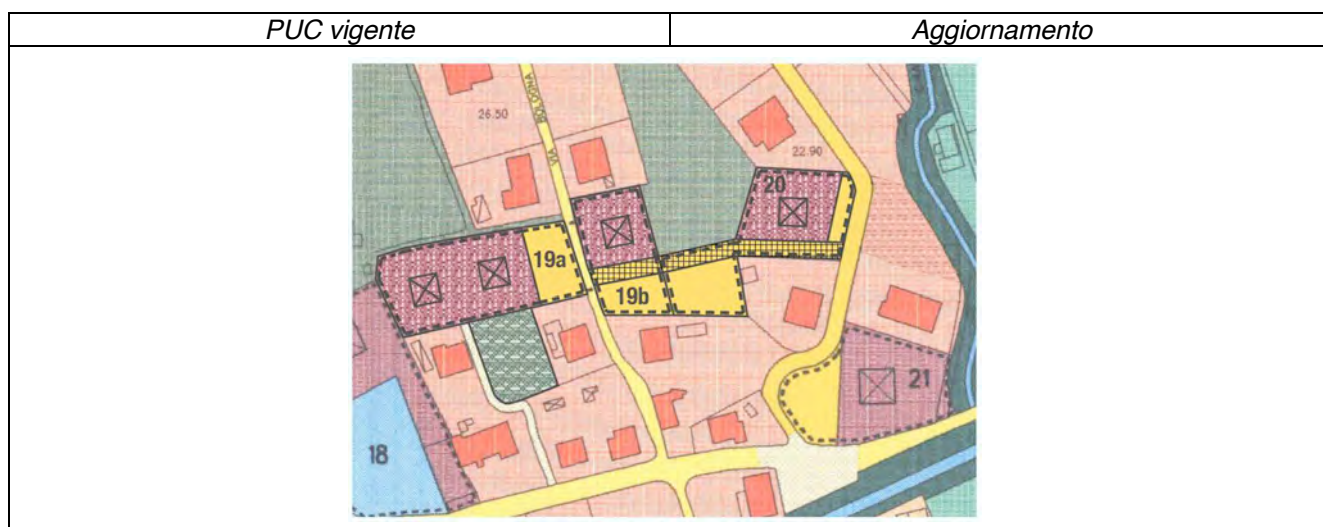


COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012



Nelle regole generali di intervento, di cui allegato 3 delle Norme di Conformità e Congruenza, è previsto, alla lettera d) che ... *"la realizzazione degli interventi n° [3], [42a-42b], [19b-20], [4-5], [30-73], [8-9], [32,33,34, 36], [6], [38,39], [45,46,47], sono condizionati alla preventiva approvazione da parte del Comune del progetto di strada fronteggiante i lotti edificabili, completa delle opere di urbanizzazione"*. La redazione del progetto, a cura dei soggetti attuatori dell'intervento, consente, a fronte dell'impegno alla cessione delle aree ed alla realizzazione a scomputo delle opere, di richiedere i titoli edilizi per i singoli interventi.

Nella successiva lettera f) si stabilisce che *"oltre a quanto contemplato al precedente punto d) la realizzazione degli interventi n° [30,73], [19b,20], [42a-42b], è subordinata alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste da parte del soggetto attuatore."*

Poichè:

- l'intervento 42a-42b è stato realizzato,
- la strada prevista per l'intervento 30-73 è prevista stralciata con l'attuale aggiornamento,
- nell'intervento 19b-20 il lotto 19b ha manifestato la volontà di procedere all'attuazione realizzando il primo tratto di strada come previsto nelle norme di cui alla lettera d),

nell'intervento 19b-20 la mancata realizzazione del tratto stradale di competenza dell'intervento 20 rende di fatto inattuabile il complesso degli interventi.

Si ritiene pertanto di stralciare la lettera f) al fine di consentire l'attuazione del lotto 19b. La successiva realizzazione del lotto 20 potrà avvenire proseguendo le opere stradali ed i parcheggi a partire dal primo tratto realizzato.

2.2.7. Zona S2

La zona S2, posta tra le Vie Aglione e Aurelia, è un appezzamento della superficie di circa 5.000 mq all'interno del quale si trovano un fabbricato di civile abitazione con un annesso.

A fronte della ormai ultraventennale assenza della presentazione di progettazioni complessive si è ritenuto di introdurre una norma di flessibilità che consenta di non demolire il fabbricato esistente e di intervenire anche su di una parte della zona, purchè di estensione superiore al

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 8 di 28			



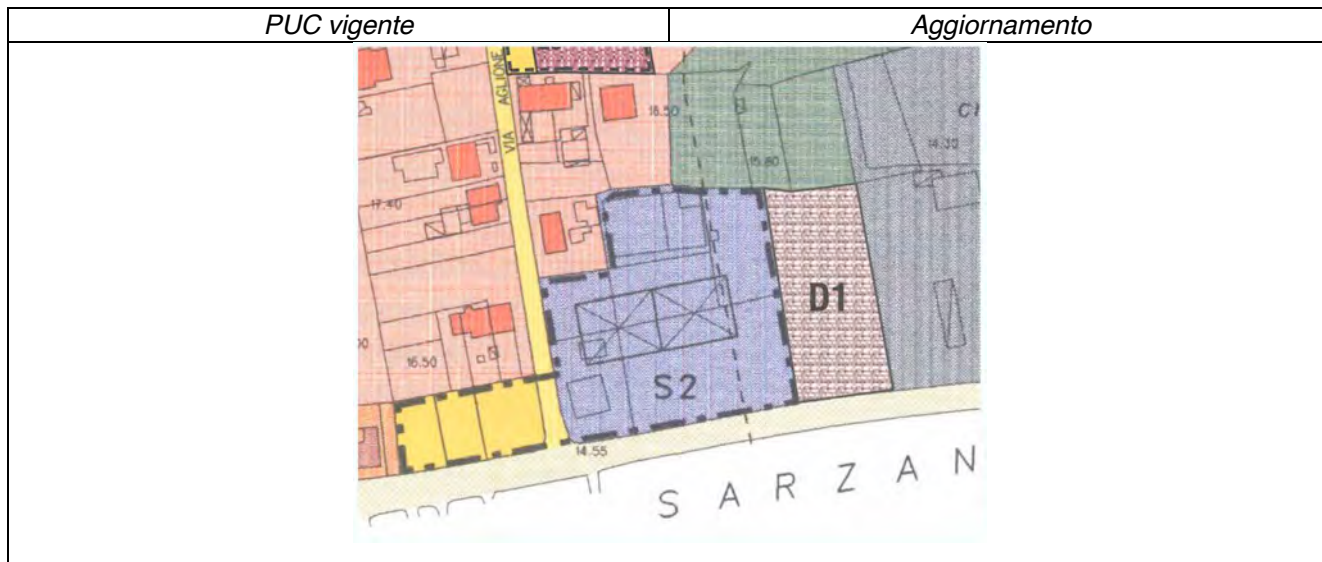
COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

30% della Superficie complessiva e subordinatamente alla cessione di una porzione di aree a standard proporzionale alla SU in progetto.



2.2.8. Zona S4

Nel PUC 2001 la zona S4 comprende il tratto a monte dell'Aurelia che, dal Torrente Bettigna raggiunge le prime case oltre l'incrocio con la Via Canaletto.

Nell'aggiornamento del 2011 il perimetro dell'area è stato ridotto nella Tavola 12b (cfr. Tav. 12b) e mantenuto invariato nella Tavola 13 (cfr. Tav. 13).

Inoltre, nell'allegato 2, per un refuso non sono riportati i dati normativi della S4, che, nella situazione di PUC approvato, prevedono:

Sostituzione S4

- devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- demolizione di tutti i manufatti esistenti;
- destinazione:- residenziale: Ua/1 SU max 520mq;
 - terziario: Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/4, Ub/5, Ub/6, Ub/8, Ub/10;
- commerciale: Uc/1 non alimentare max Sv 150mq;
- Ut = 0,35; Rc < 16%; Np max 3; H max ml. 11,0; Sp > 30%;
- lunghezza max dei fronti edilizi ml. 40,0;
- distanza dai fabbricati >= 10,00 ml;
- distanza dai confini e strade >= 10,00 ml;

- aree per la realizzazione di standard, da cedere gratuitamente al Comune attraverso la stipula di convenzione, o atto d'obbligo, da trascrivere nei registri della competente conservatoria a cura e spese del concessionario nella misura non inferiore a: parcheggio pubblico mq. 1.500; verde privato di uso pubblico mq. 3.000; verde pubblico mq. 9.000;

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 9 di 28			

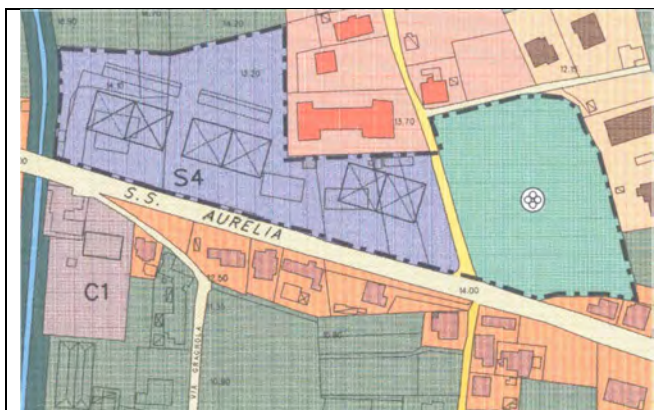


COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

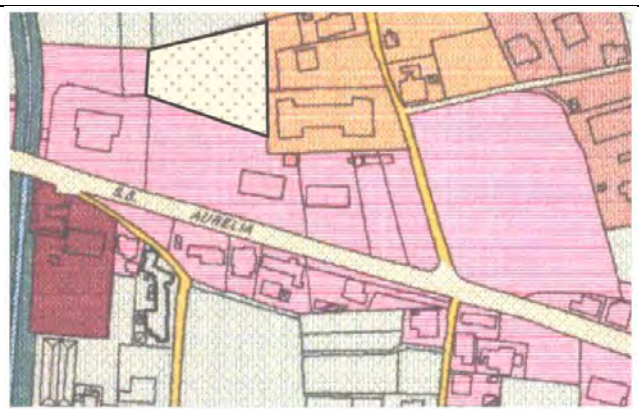
AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012



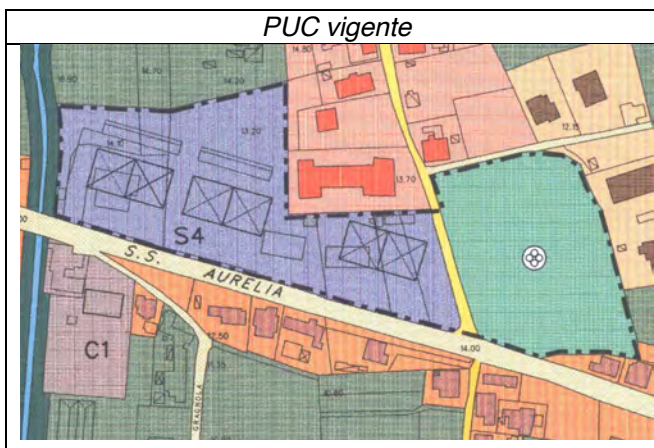
S4 in Tav 13 2001-2011



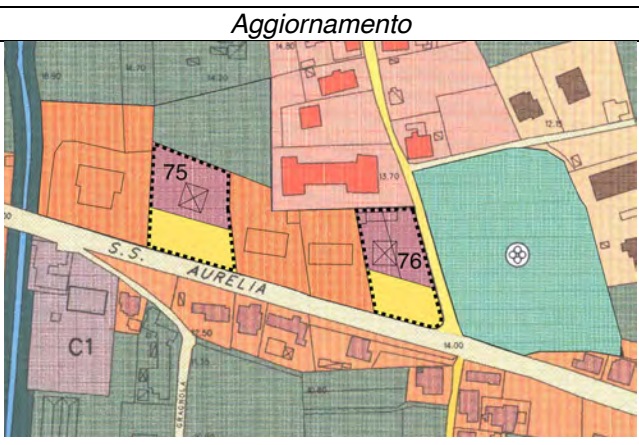
S4 in Tav 12b Agg 2011

Nell'area sono esistenti tre lotti edificati con fabbricati di civile abitazione ed attività commerciali/produktive al piano terreno, oltre ad altri manufatti. Nel complesso dell'area, nel tratto compreso tra la Via Canaletto e l'argine del Bettigna, risultano già costruiti tre dei cinque lotti esistenti, per una SU di mq. 2.019

In considerazione della mancata attuazione della previsione nel lungo periodo trascorso dall'approvazione del PUC 2001, delle complessità derivanti dal frazionamento della proprietà e dalla presenza dei fabbricati esistenti si ritiene di ricondurre la normativa dell'area a quella dell'Art.6, sottoambito eterogeneo della Via Aurelia (D), prevedendo nei due lotti liberi gli interventi di completamento convenzionato N. 75 e 76.



PUC vigente



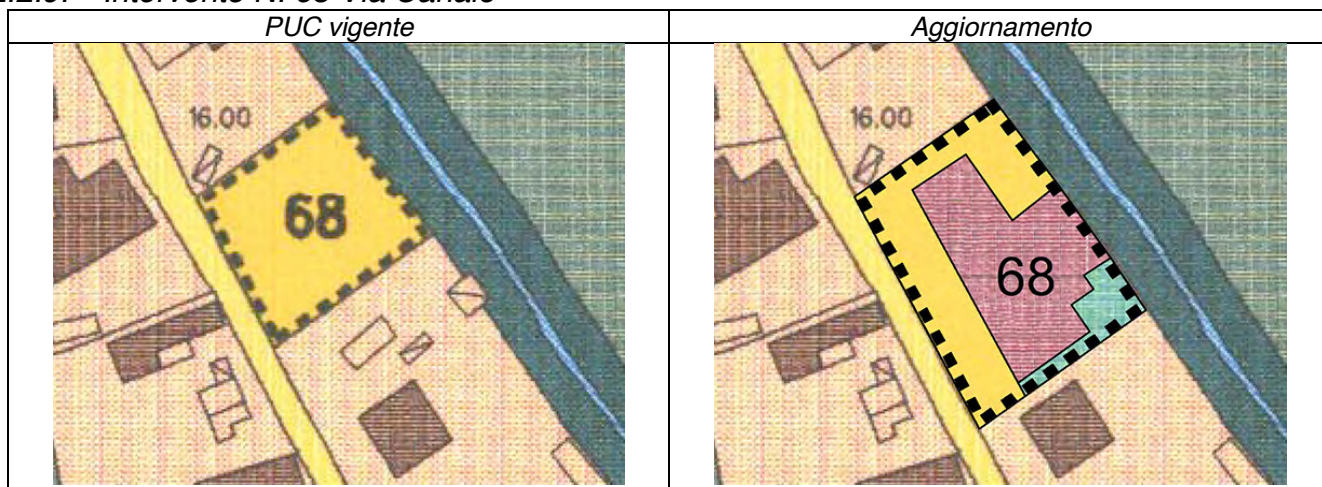
Aggiornamento

Ai fini della verifica del carico insediativo si espone che:

- la superficie complessiva dell'area, ridotta della parte sottratta nell'aggiornamento 2011, è di mq. 17.385 dai quali, applicando l'indice di Ut di 0,35 mq/mq, si ottiene una SU max di 6.084,75 mq,
- la SU prevista con l'aggiornamento è di complessivi mq. 3.019 dei quali mq 2.019 di edifici esistenti e mq. 1.000 per i due interventi N. 75-76,

Pertanto dall'aggiornamento, per questa parte, non risultano aumenti del carico insediativo previsto dal PUC, ma una sua riduzione di oltre 3.000 mq..

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 10 di 28			

**2.2.9. Intervento N. 68 Via Canale**

L'intervento n: 68 di Via Canale è riportato, nell'Allegato 3 delle Norme di Conformità e congruenza, con una superficie edificabile massima di 350 mq destinata a magazzino (200 mq. Ub/3 al piano sottostrada e mq. 150 Ub/2 (uffici/studi professionali) al piano strada. E' inoltre prevista la realizzazione e cessione di 400 mq. per parcheggi pubblici.

Nel 2007 è stata adottata una variante al PUC per un intervento residenziale convenzionato alla cessione delle aree a parcheggio. A seguito della stipula della convenzione sono state cedute al Comune le aree previste per parcheggio nei limiti dell'intervento 68. Successivamente è stata presentata una variazione comprendente in un unico intervento anche il lotto a fianco.

Le procedure non si sono concluse e di fatto resta vigente la previsione di PUC originaria.

La realizzazione del parcheggio pubblico risulta strategica per fare fronte alla forte carenza di questo tratto di Via Canale che, a causa della diffusione del costruito lungostrada, non consente soluzioni alternative.

L'aggiornamento della disciplina urbanistico edilizia dell'intervento comprende pertanto:

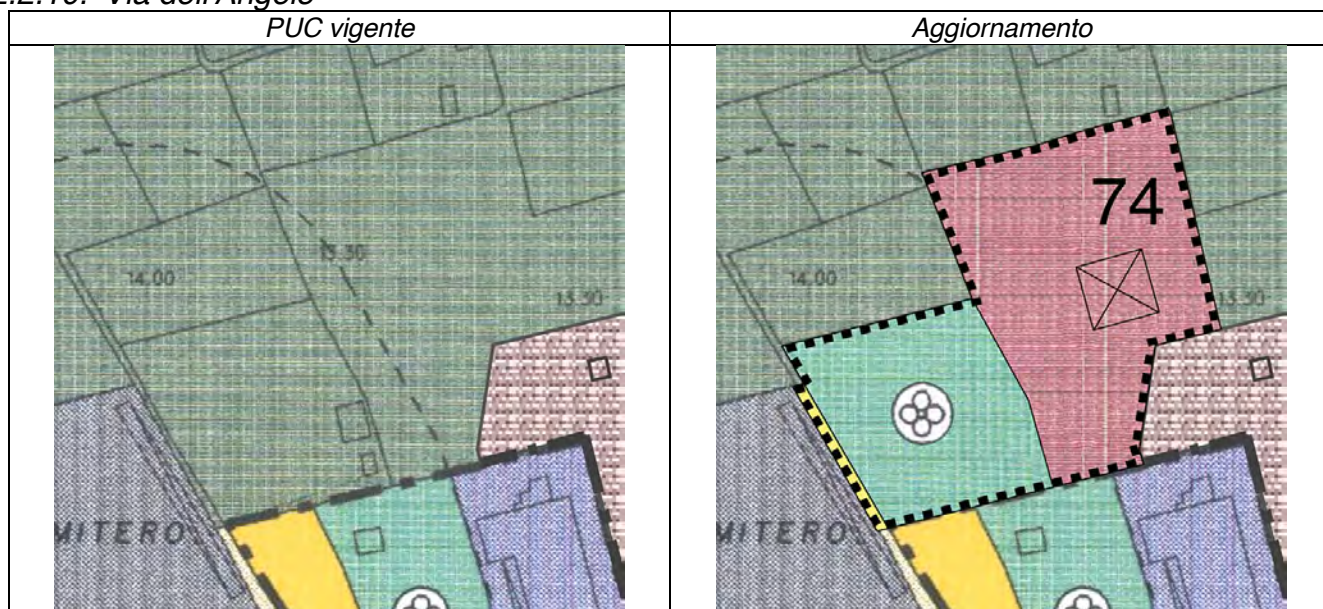
- una nuova definizione del limite dell'intervento n. 68 con la inclusione del lotto adiacente,
- la previsione del parcheggio lungostrada per tutta la lunghezza del fronte,
- la previsione di un passaggio pubblico e di una piccola area verde sul margine del lotto, dalla strada alla sponda del torrente San Lazzaro, per consentire un futuro attraversamento con ponte pedonale del corso d'acqua,
- la realizzazione di un intervento tipo villino della SU di 320 mq. in sostituzione delle previsioni insediative precedenti.

Nella Convenzione attuativa, da stipulare a seguito dell'aggiornamento del PUC, potranno essere valutati gli oneri a scomputo per la realizzazione dei parcheggi anche sulle aree già di proprietà comunale.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 11 di 28			



2.2.10. Via dell'Angelo



Si prevede un nuovo ambito di intervento convenzionato con l'estendimento delle aree pubbliche di fronte al cimitero e la realizzazione del percorso pedonale di collegamento con la Via Baccanella, in connessione con le previsioni dell'intervento n. 22.

L'intervento prevede la cessione di 2.554 mq di superficie per servizi pubblici, e di circa 200 mq per il percorso pubblico.

A fronte delle cessioni è previsto un intervento di completamento per una S_{Umax} di 250 mq. (N. 74)

2.3. Modifica della disciplina di distretti di trasformazione

Le modifiche alla disciplina dei Distretti di trasformazione riguardano il Distretto B) Ex cava Filippi e il Distretto D) area Paduletti.

2.3.1. Distretto B) ex cava Filippi

Nel Distretto una quota consistente della proprietà appartiene al Comune. Sono di proprietà pubblica le aree della ex cava (lago) ed i campi fino al Canale Lunense.

Negli obiettivi del PUC vigenti nelle normative del Distretto restano confermati:

- il carico insediativo,
- le destinazioni d'uso,
- la realizzazione del Parco Urbano,
- il collegamento tra la Via Aurelia e la Via della Pace

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 12 di 28			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

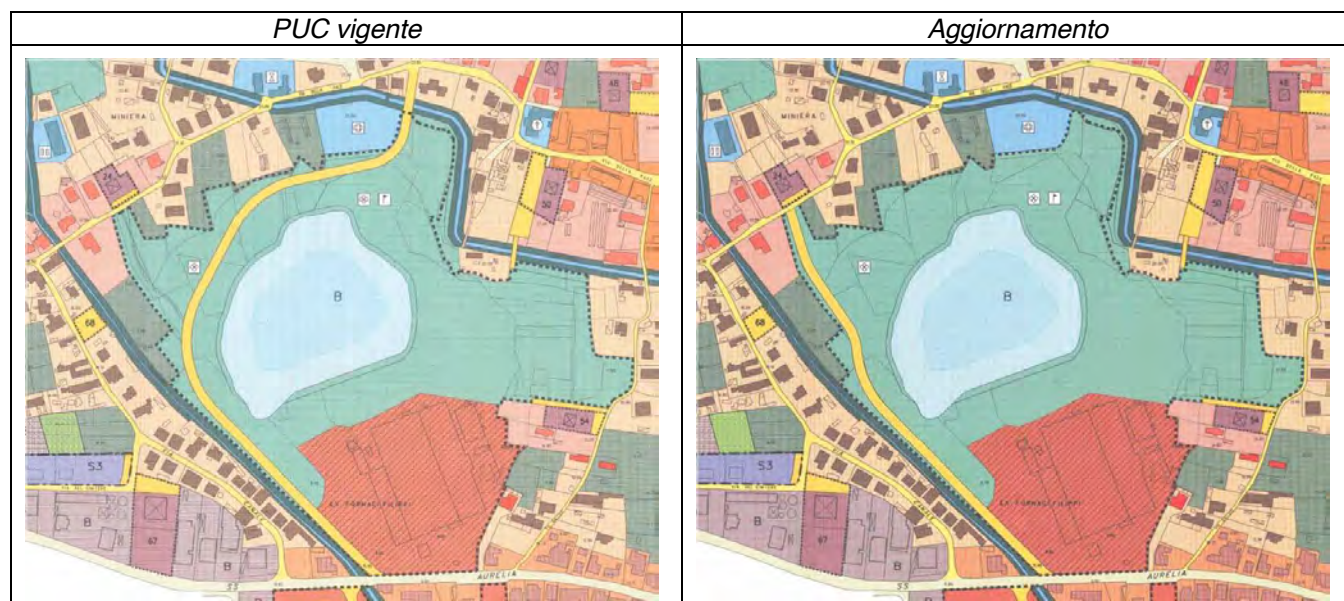
Si prevedono regole per un diverso assetto infrastrutturale al fine di ridurre l'impatto sulle aree destinate al parco e di risolvere i problemi del traffico sull'Aurelia.

Più in dettaglio si prevede:

- una diversa posizione della viabilità di collegamento tra l'Aurelia e la Via della Pace al fine di renderne il tracciato meno invasivo, evitando di tagliare le aree a parco e di attraversare il Canale Lunense;
- la possibile realizzazione di una rotatoria sull'Aurelia per servire le aree di intervento, da precisare in sede di PUO

Inoltre, nella definizione degli standard, si prevede di aumentare la superficie delle aree a parco pubblico per una superficie di 7,1ha compreso il laghetto. Una quota dei parcheggi verso l'Aurelia, per una superficie di 5.000 mq, potrà essere destinata per parcheggio pubblico/ad uso pubblico a servizio del parco.

L'assetto normativo modificato riporta la diversa posizione della viabilità di collegamento tra l'Aurelia e Via della Pace.



2.3.2. Distretto D) area Paduletti

La previsione del distretto, con la totale sostituzione delle preesistenze ed il cambio di destinazione d'uso verso attività ricettive e di servizio non si è attuata nel periodo ultraventennale di vigenza del PUC, durante il quale gli insediamenti produttivi esistenti hanno proseguito le attività senza poter realizzare interventi oltre la manutenzione ordinaria.

L'aggiornamento intende introdurre una flessibilità normativa che, in assenza della progettazione e delle trasformazioni unitarie previste, consenta interventi di riqualificazione ambientale ed edilizia delle aree e degli edifici esistenti.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 13 di 28			



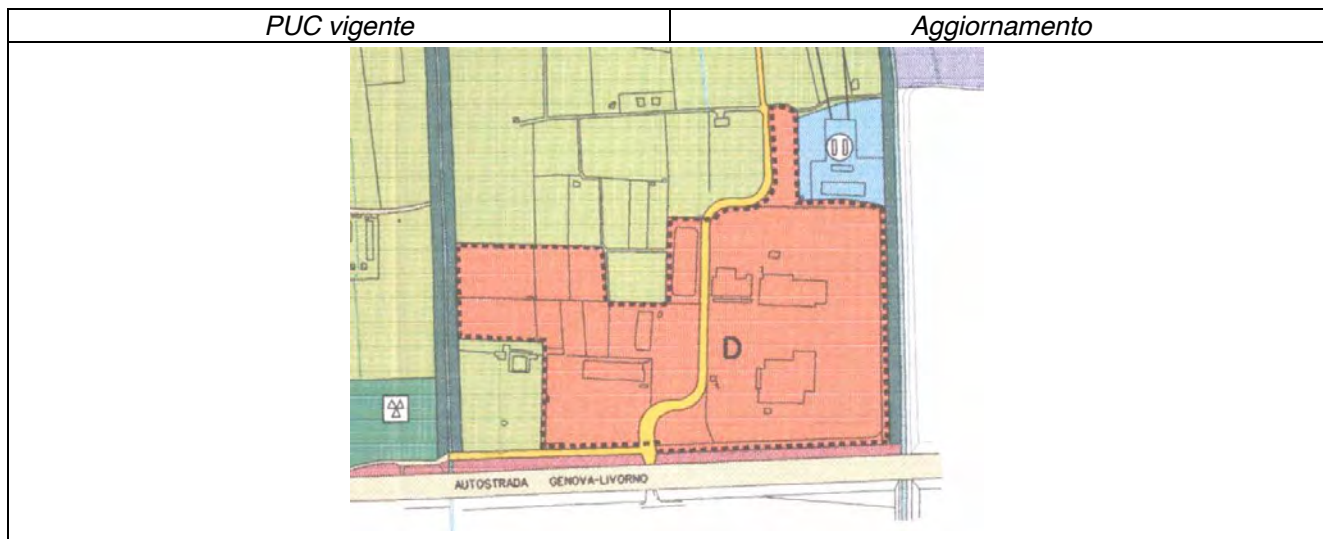
COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

La flessibilità normativa consente interventi fino alla ristrutturazione edilizia e pone regole ambientali consistenti nella permeabilizzazione dei piazzali, nella piantumazione di alberi di alto fusto nei confini di proprietà, la realizzazione di aree verdi per almeno il 10% della superficie del lotto.



2.4. Introduzione di norma per la disciplina di annessi per ricovero cavalli per finalità amatoriali

A seguito della proposta degli Uffici della necessità di adeguare le norme relative alle zone agricole con una disciplina che regoli la realizzazione di annessi per ricovero cavalli per finalità amatoriali, è stato predisposto il punto 2.14 integrativo alle Norme di Conformità e Congruenza Art. 8 "Disciplina delle aree di produzione agricola".

La disciplina prevede di consentire annessi per il ricovero dei cavalli (al massimo 2) da parte di soggetti privati per finalità amatoriali, da posizionare nelle zone agricole: B) aree di produzione agricola collinare, C) area di produzione agricola di filtro, D) area suscettibili di coltivazione.

I ricoveri potranno essere composti da un unico box o da massimo due box accorpati, atti ad ospitare ognuno un capo equino.

Sono disciplinate le modalità dimensionali e costruttive che prevedono di realizzare manufatti in legno, della superficie massima di 15 mq (dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale) ed altezza massima maggiore a ml. 2,60 ed inclinazione delle falde superiore a 15%.

Sono disciplinate anche le caratteristiche igienico sanitarie (pavimentazione, raccolta liquami, ecc) ed è prevista la realizzazione della concimaia da porre a distanza da confini ed abitazioni. Sono inoltre disciplinate:

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 14 di 28			

**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA****AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE***ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.***RAPPORTO PRELIMINARE***per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012*

- le distanze che prevedono la collocazione dei manufatti a 30 mt dai confini di proprietà e almeno 40 mt dalle abitazioni,
- le modalità per la recinzione (altezza massima, materiali, ecc)
- la superficie minima di terreno in proprietà necessaria di almeno 5.000 mq contigui,
- le procedure autorizzative da seguire,
- gli impegni da sottoscrivere con atto d'obbligo al fine di documentare la posizione in riferimento all'anagrafe equina, mantenere la destinazione d'uso del manufatto per 20 anni, rispettare le norme igienico sanitarie e del benessere animale, rimuovere il manufatto quando decadano le condizioni di ammissibilità.

2.5. Verifica di coerenza esterna

La verifica di coerenza esterna tra gli obiettivi generali di piano e gli obiettivi di sostenibilità e di protezione e miglioramento ambientale individuati a livello comunitario, nazionale, regionale, locale è esposta nella tabella seguente.

componenti		non influente in maniera significativa	coerente	
	<i>DOCUMENTI DI RIFERIMENTO</i>			<i>note</i>
aria	Piano regionale di risanamento e tutela della qualità dell'aria e per la riduzione dei gas serra Approvato con DCR 4/2006.		✓	<i>In relazione alla dimensione ed alla posizione dell'intervento oggetto, non si ravvisano elementi di incoerenza.</i>
energia	Piano energetico ambientale regionale (P.E.A.R.) Approvato con DCR 43/2003 e successivo agg. Obiettivi con DCR 3/2009		✓	
	Piano di Tutela delle Acque regionale (P.T.A.) Approvato con DCR n.32/09		✓	
acqua	Piani d'ambito per depurazione e dotazione idrica		✓	
	LR 4/2012 – Misure urgenti tutela dell'acque		✓	
	DGR 1656 del 29/1/2011		✓	

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 15 di 28			

**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA****AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE***ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.***RAPPORTO PRELIMINARE***per lo svolgimento della verifica di assoggettabilit  a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012*

componenti		non influente in maniera significativa	coerente	note
	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO			
	Programma d'azione ai sensi della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento da nitrati provenienti da fonti agricole, per quanto riguarda le zone di Ceriale, Albenga e Cisano sul Neva (SV). Proroga al 30/06/2014		✓	
	Piani di gestione del Fiume Po e dell'Appennino Settentrionale-Adottati rispettivamente con deliberazioni dei comitati Istituzionali delle AdB Po e Arno n.1 del 24/02/2010 e n.206 del 24/02/2010		✓	
	Piani stralcio per il bilancio idrico		✓	
	Piano di tutela dell'ambiente Marino Costiero (Art.41 LR 20/2006)-Ambito Costiero 15 (Tigullio-Riva Trigoso) - piano adottato dalla giunta in corso di approvazione da parte del Consiglio regionale.VAS conclusa;	✗		Non influente
	Ambito Costiero 8 (Albenga-Maremola) in fase di scoping	✗		Non influente
	Misure di Salvaguardia relative alla difesa delle coste e degli abitati costieri dall'erosione marina - Approvate con DCR 29/2009 – vigenti nelle more dell'approvazione del PTAMC (che avviene per ambiti costieri)	✗		Non influente
assetto geologico geomorfologico idraulico e idrogeologico, sismica	Piani di Bacino (AdB regionale, Magra, PO)		✓	Alcuni interventi oggetto dell'aggiornamento ricadono nei regimi PI3B e PI2. Le normative di attuazione del PAI consentono la loro realizzazione.
rifiuti	Piani provinciali			
	DGR 1522 del 16/12/2011 approvazione indirizzi regionali in materia di gestione rifiuti urbani	✗		Non influente

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 16 di 28			

**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA****AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE***ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.***RAPPORTO PRELIMINARE***per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012*

componenti	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO	non influente in maniera significativa	coerente	note
	Comune di Castelnuovo: Regolamento per la gestione dei Rifiuti Urbani		✓	
biodiversità	Piani Parco		✓	<i>Ricompreso in parte all'interno del Parco Montemarcello Magra - Area Contigua (Distretto Paduletti)</i>
	Priorità di conservazione dei Siti di Importanza Comunitaria terrestri liguri e cartografia delle zone rilevanti per la salvaguardia dei Siti di Importanza comunitaria- DGR 1687/2009 - 649/2012 - 1039/2014 - 537/2017		✓	Risulta interessato per una porzione del distretto D) Area Paduletti nel margine della ZSC IT1345101 - Piana del Magra

2.6. Processo partecipativo

Il processo partecipativo dovrà tenere conto della particolarità dell'aggiornamento da attivare. In tal senso, a seguito dell'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas, l'Amministrazione:

- attiverà il processo informativo attraverso la pubblicazione degli atti sul sito istituzionale,
- avvierà il confronto con la popolazione attraverso, consultazioni pubbliche.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 17 di 28			



3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

3.1. Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente, definizione di obiettivi specifici e dei relativi target quali-quantitativi, individuazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente.

<i>Aria e fattori climatici, mobilità</i>	Gli aggiornamenti del PUC hanno carattere normativo puntuale e non influenzano in maniera apprezzabile: • la Zonizzazione del Piano di risanamento della qualità dell'aria • i punti di monitoraggio della qualità dell'aria della rete regionale, • la rete di trasporto pubblico locale, alla quale si appoggia. Non si evidenziano impatti o criticità derivanti dalle previsioni dell'aggiornamento in termini di peggioramento dello stato della qualità dell'aria e di aumento della popolazione esposta. In particolare gli interventi oggetto di modifica contenuti nell'aggiornamento non comportano la introduzione di attività o destinazioni in grado di aumentare le emissioni e di influenzare i fattori climatici o la mobilità.
<i>Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato</i>	Nei siti oggetto dell'aggiornamento non si rilevano: • la presenza di derivazioni grandi o piccole, • la presenza di corpi idrici superficiali e/o sotterranei tipizzati nell'ambito del Piano di tutela delle acque, stato di qualità e obiettivi • interferenze esistenti allo stato attuale e delle previsioni di piano con aree di tutela assoluta, di rispetto di cui all'art 94 del Dlgs 152/2006 e ssmm, e con le zone di ricarica degli acquiferi, • influenze sul bilancio idrico, o sull'approvvigionamento idrico e la qualità delle acque potabili, • criticità in ordine allo smaltimento dei reflui fognari da condurre nella rete esistente nel territorio comunale.
<i>Suolo sottosuolo</i>	Consumo di suolo. Dall'aggiornamento non deriva un incremento del carico insediativo già previsto dal PUC ed un conseguente incremento del consumo di suolo. Il carico insediativo derivante dall'aggiornamento è inferiore rispetto a quello già previsto dal PUC, con una riduzione di 3.875,75 mq. di SU.

**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA**

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

<i>Aspetti Geologici, Geomorfologici e Idraulici</i>	Piano di bacino Alcuni Ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento sono ricompresi negli ambiti normativi PI3B e PI2. Gli interventi ricompresi negli ambiti normativi del PAI risultano, sia nella situazione di PUC vigente che in quella di PUC aggiornato, compatibili con le norme attuative.
<i>Biodiversità e Aree Protette</i>	Tutti gli interventi ad eccezione del Distretto D) Area Paduletti, risulta esterni alle ZSC. Il distretto D) Area Paduletti risulta ricompreso, per una porzione, nel margine della ZSC IT1345101 - Piana del Magra.
<i>Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico</i>	Gli interventi oggetto dell'aggiornamento non riguardano: • gli immobili e le aree tutelate dalla parte II e III del Codice dei beni culturali e dei grandi immobili di proprietà pubblica suscettibili di tutela ai sensi del Codice dei beni Culturali e non ancora sottoposti a verifica ai sensi dell'art. 12, • le aree archeologiche , • i manufatti emergenti individuati nel PTCP, • i centri storici, • i manufatti testimoniali ed i valori dei manufatti tradizionali, già individuati dal PUC. Gli ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento ricadono nei regimi di PTCP: ID-MO-A, IS-MO-B e le modalità tipologico- insediative previste non si pongono in contrasto con le norme di attuazione.
<i>Inquinamento Acustico</i>	Non si ravvisano criticità riguardanti le emissioni delle attività oggetto dell'aggiornamento.
<i>Inquinamento Elettromagnetico</i>	Non si ravvisano elementi di criticità ed interferenza.
<i>Energia</i>	Non si ravvisano elementi di criticità ed interferenza.
<i>Rifiuti</i>	Non si ravvisano elementi di criticità ed interferenza.
<i>Salute e qualità della vita</i>	Non si ravvisano elementi di criticità ed interferenza.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 19 di 28			

**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA**

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

3.2. Valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal Piano

Saranno pertanto da considerare gli impatti e le coerenze rispetto a:

- Consumo di suolo,
- Previsioni del Piano di Bacino Magra Vara,
- Parco Montemarcello Magra - Area contigua,
- PTCP,
- Area ZSC IT1345101.

3.2.1. Consumo di suolo.

La diversa disciplina apportata ad alcuni ambiti di riqualificazione ha comportato, come indicato nella tabella seguente, una riduzione del carico insediativo già previsto dal PUC.

			CARICO INSEDIATIVO			
			PUC	Aggiornamento	DIFFERENZA	
			Sumax	Sumax	MQ SU	
	interventi	int n.º			parziali	totale
1	VIA DI MEZZO	25	320,00	320,00	-	-
2	VIA SALICELLO	30	640,00	640,00	-	-
3	VIA OLMARELLO	73	320,00	320,00	-	-
4	VIA BACCANELLA	22	320,00	320,00	-	-
5	CENTRO DI MOLICCIARA	Utp 123	vedi norma	invariata	-	-
6	MANO DI FERRO	63	1.100,00	370,00	- 730,00	- 1.230,00
7	MANO DI FERRO	64	500,00	-	- 500,00	
8	VIA BOLOGNA	19b-20	480,00	480,00	-	
9	ZONA S2		1.490,00	1.490,00	-	-
10	AURELIA EX ZONA S4 edifici esistenti carico previsto dal PUC	75		500,00	500,00	
		76		500,00	500,00	
				2.019,00	2.019,00	
			6.084,75		- 6.084,75	
					tot ex S4	- 3.065,75
11	VIA CANALE	68	150,00	320,00	170,00	170,00
12	VIA DELL'ANGELO	74		250,00	250,00	250,00
totale					- 3.875,75	- 3.875,75

In particolare i leggeri incrementi previsti sono ampiamente compensati dalle riduzioni di carico derivanti dalla conversione dell'intervento 63 in zona agricola e dalla diminuzione derivante dalla ex zona S4.

La diversa disciplina dei due Distretti non ha comportato modifiche ai carichi insediativi previsti.

Pertanto, a seguito dell'aggiornamento, il carico insediativo già previsto dal PUC risulta ridotto di 3.875 mq.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 20 di 28			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

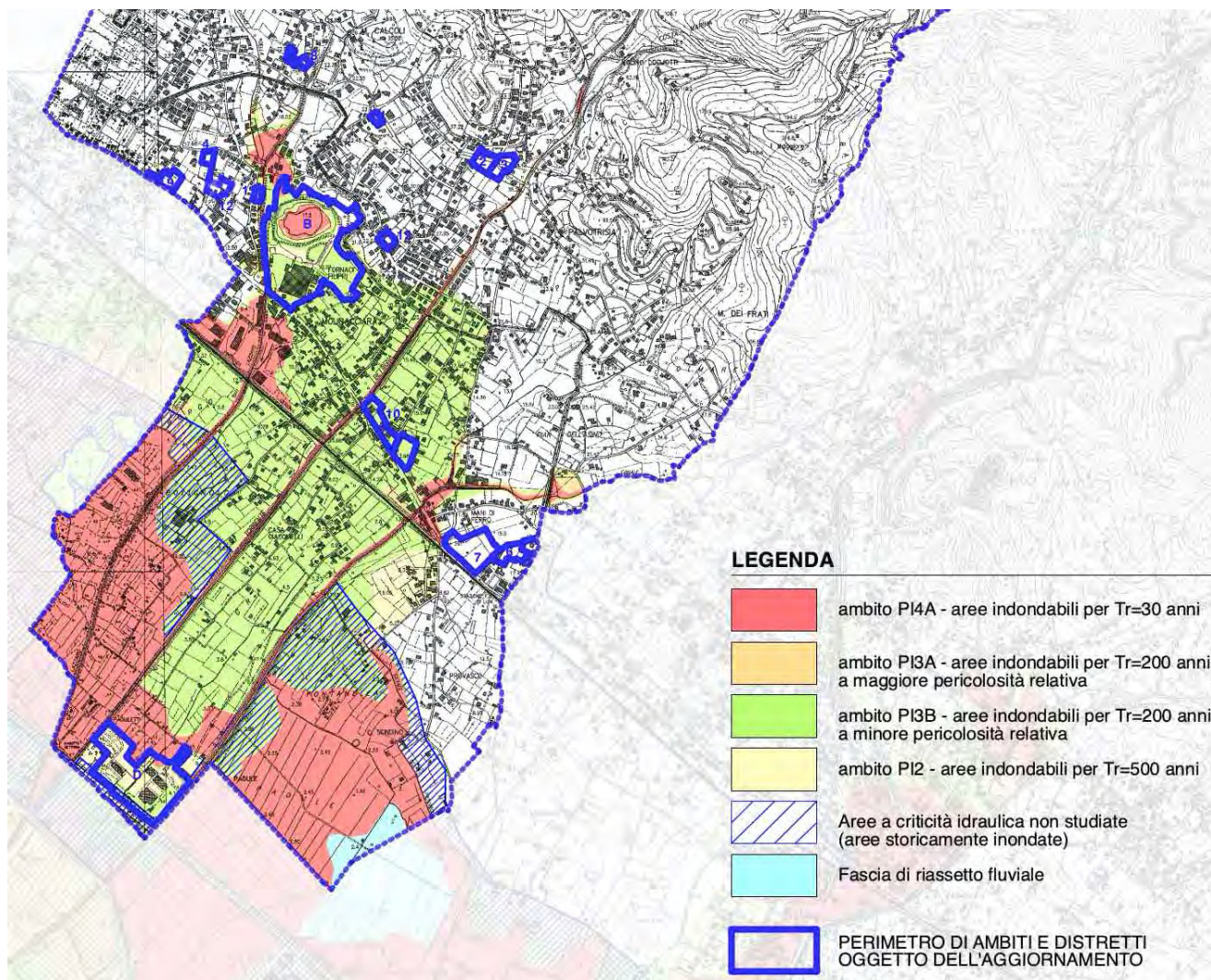
AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

Si può pertanto sostenere che le modifiche alla disciplina urbanistico edilizia apportate con l'aggiornamento al PUC non comportano un incremento del consumo di suolo.

3.2.2. Previsioni del Piano di Bacino Magra Vara



Gli interventi puntuali oggetto dell'aggiornamento sono elencati nella tabella seguente, dove sono indicati i rispettivi ambiti normativi PAI di appartenenza nelle due situazioni di PUC attuale ed aggiornato e la loro interferenza con le aree a pericolosità idrogeologica dei vigenti Piani di bacino stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI).

Interventi		AMBITI NORMATIVI AREE INONDABILI - PAI	
		PUC	Aggiornamento
A	Diversa disciplina ambiti di riqualificazione		

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 21 di 28			

**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA**

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

Interventi			AMBITI NORMATIVI	AREE INONDABILI - PAI
			PUC	Aggiornamento
1	VIA DI MEZZO	25	non compreso	non compreso
2	VIA SALICELLO	30	non compreso	non compreso
3	VIA OLMARELLO	73	non compreso	non compreso
4	VIA BACCANELLA	22	non compreso	non compreso
5	CENTRO DI MOLICCIARA	UTP 123	non compreso	non compreso
6	MANO DI FERRO	63	non compreso	non compreso
7	MANO DI FERRO	64	non compreso	non compreso
8	VIA BOLOGNA	19b-20	non compreso	non compreso
9	ZONA S2		non compreso	non compreso
10	AURELIA EX ZONA S4	75	PI3B	PI3B
		76	PI3B	PI3B
11	VIA CANALE	68	PI2 (parzialmente)	PI2 (parzialmente)
12	VIA DELL'ANGELO	74	non compreso	non compreso
B Diversa disciplina Distretti di trasformazione				
1	Distretto ex Cava Filippi	B	PI3B - PI2 - (PI4A laghetto)	PI3B - PI2 - (PI4A laghetto)
2	Distretto Paduletti	D	PI3B - PI2	PI3B - PI2

Gli interventi ricompresi negli ambiti normativi del PAI risultano, sia nella situazione di PUC vigente che in quella di PUC aggiornato, compatibili con le norme attuative, ciò in quanto:

Ambiti PI3B:

Gli interventi risultano compatibili con l'Art. 19 c.1 lett c) delle NTA del PAI, in particolare:

- Aurelia ex zona S4: l'aggiornamento ha comportato una riduzione del carico insediativo previsto dal PUC,
- Distretti le modifiche alla disciplina urbanistica non comportano aggravii del carico insediativo già previsto in aree attualmente già edificate.

Ambiti PI2:

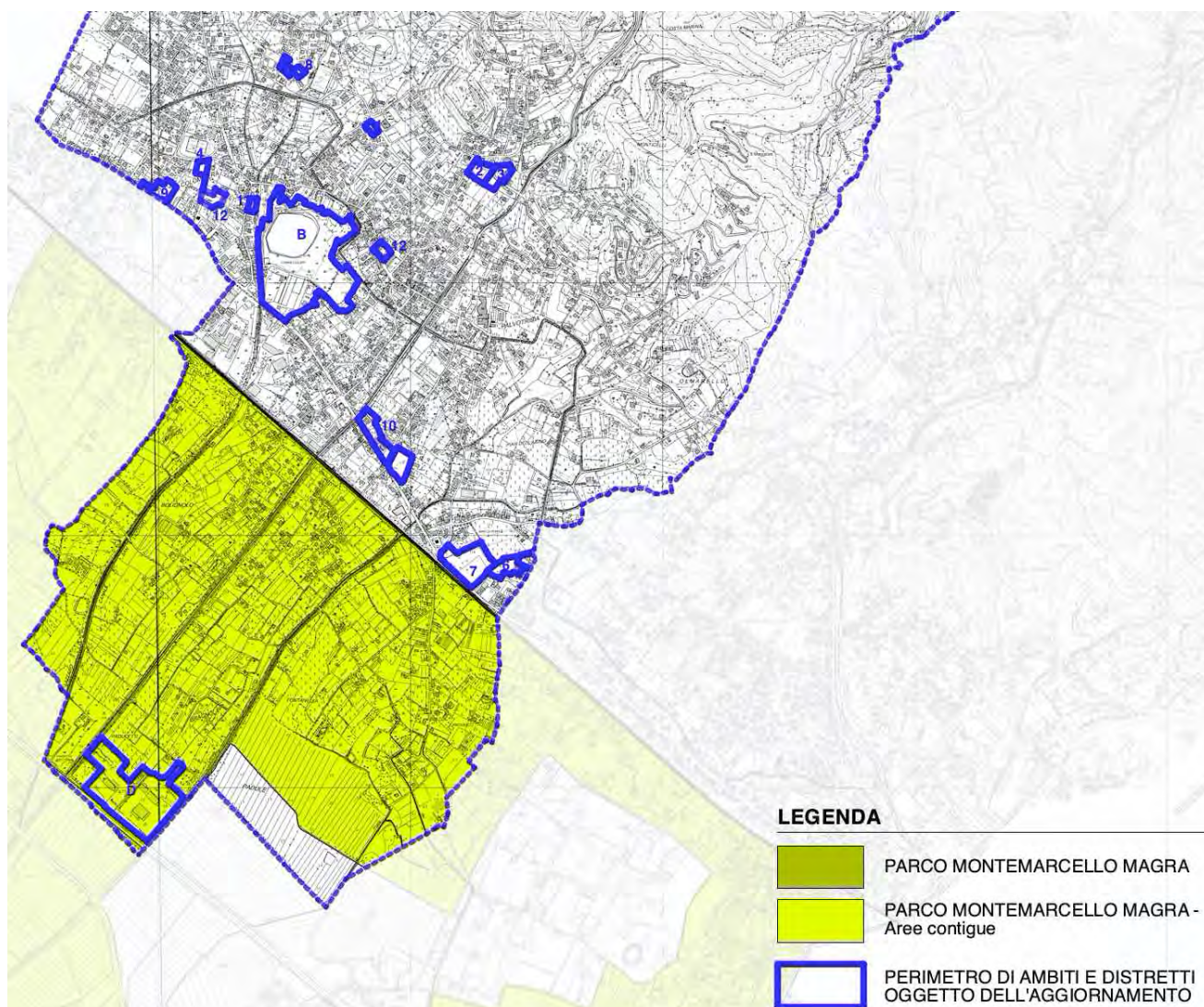
Gli interventi risultano assentibili con l'Art. 18 c.4 delle NTA del PAI.

3.2.3. Parco Montemarcello Magra - Area contigua,

Gli interventi oggetto di diversa disciplina urbanistico edilizia in aggiornamento al PUC che sono ricompresi all'interno dell'area contigua del Parco Montemarcello Magra risultano essere limitati al Distretto D) Area Paduletti.

Le aree del distretto risultano già edificate, in quanto esistono capannoni e piazzali industriali per i quali si prevede di introdurre una flessibilità che consenta la riqualificazione dell'esistente. Non si ravvisano elementi di contrasto in quanto l'area contigua è stata istituita in funzione della caccia ed è priva di normative di tipo urbanistico edilizio.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 22 di 28			



3.2.4. PTCP

Tutti gli interventi compresi negli ambiti di riqualificazione ricadono in regime di ID-MO-A (Insediamenti Diffusi Regime normativo di Modificabilità di tipo A). Le modifiche puntuali apportate risultano compatibili con l'art. 46 delle NTA del PTCP.

La diversa disciplina prevista per i due distretti di trasformazione ricade:

- Distretto ex Cava Filippi (B), ricade in regime di ID-MO-A (Insediamenti Diffusi Regime normativo di Modificabilità di tipo A). Le modifiche puntuali apportate non comportano modalità insediative diverse da quelle previgenti e risultano compatibili con l'art. 46 delle NTA del PTCP.
- Distretto Paduletti (D), ricade in regime di IS-MO-B (Insediamenti Sparsi Regime normativo di Modificabilità di tipo B, con evoluzione verso l'insediamento a carattere diffuso). Le modifiche puntuali apportate risultano compatibili con l'art. 50 delle NTA del PTCP.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 23 di 28			



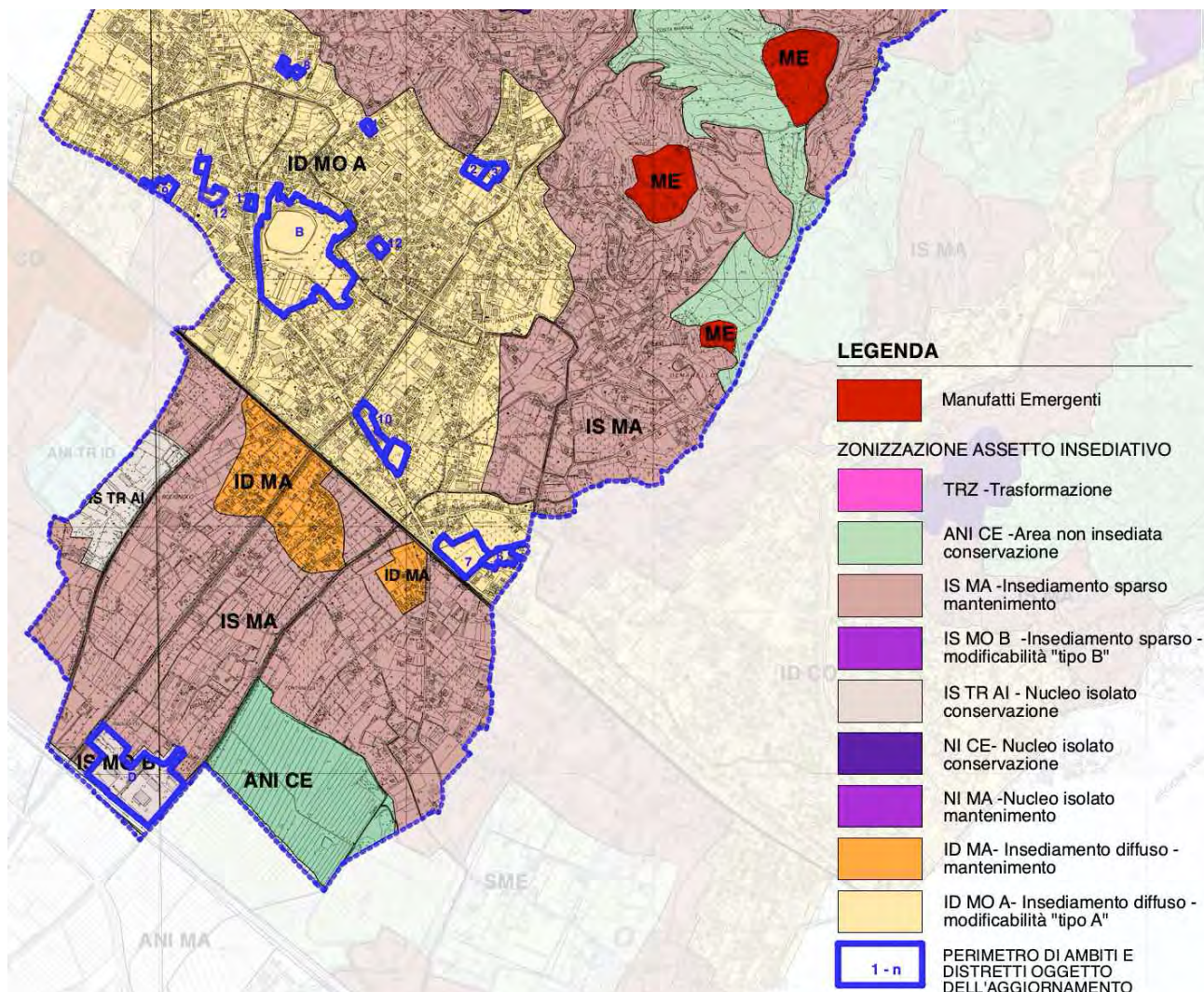
COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012



Nella tabella seguente sono elencati gli interventi puntuali oggetto dell'aggiornamento, con indicato il regime di PTCP vigente nelle due situazioni di PUC attuale ed aggiornato e la loro compatibilità paesistica.

Interventi			PTCP		
int n.º			PUC	Aggiornamento	compatibilità dell'intervento con il regime paesistico
A	Diversa disciplina ambiti di riqualificazione				
1	VIA DI MEZZO	25	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
2	VIA SALICELLO	30	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
3	VIA OLMARELLO	73	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
4	VIA BACCANELLA	22	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
5	CENTRO DI MOLICCIARA	UTP 123	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
6	MANO DI FERRO	63	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
7	MANO DI FERRO	64	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
8	VIA BOLOGNA	19b-20	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
9	ZONA S2		ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 24 di 28			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

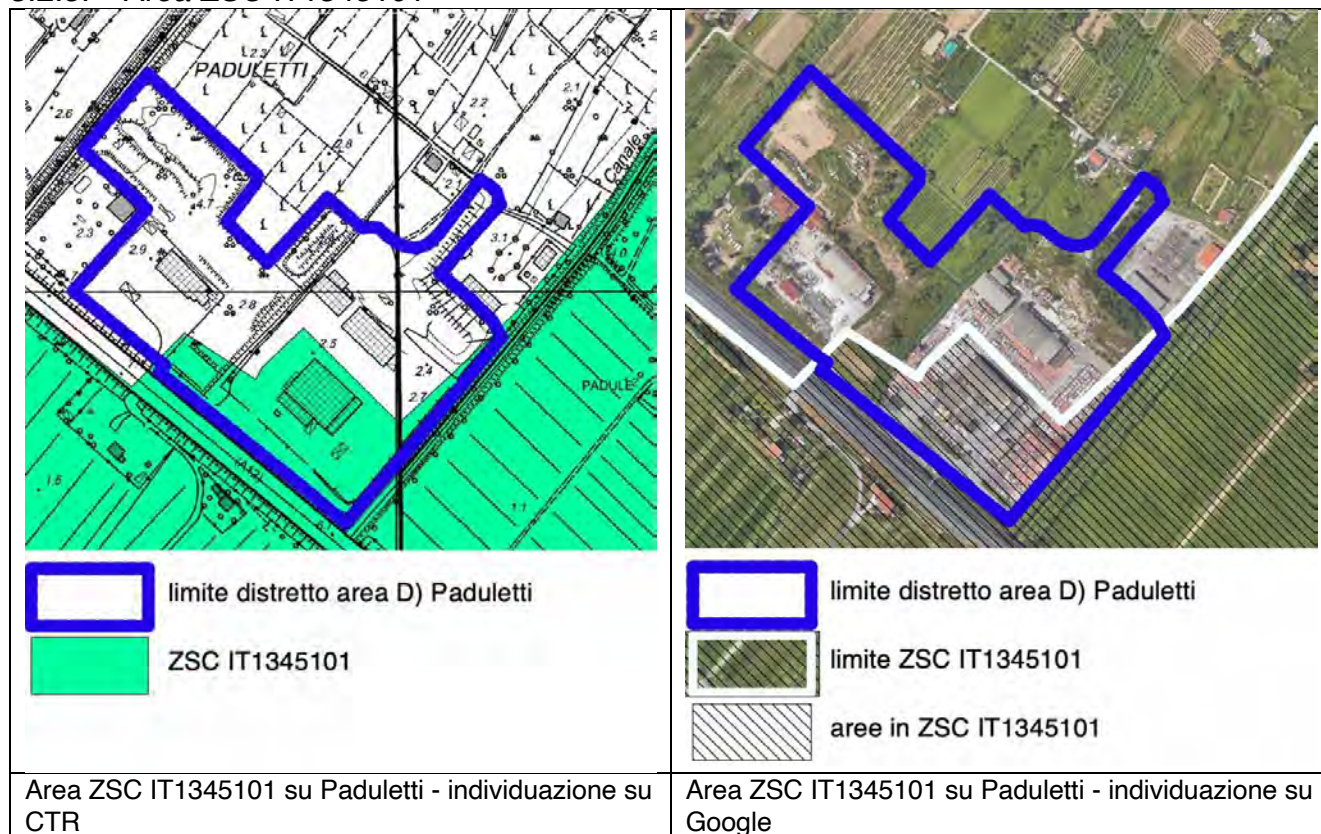
AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

Interventi			PTCP		
			PUC	Aggiornamento	compatibilità dell'intervento con il regime paesistico
10	AURELIA EX ZONA S4	75	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
		76	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
11	VIA CANALE	68	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
12	VIA DELL'ANGELO	74	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
B Diversa disciplina Distretti di trasformazione					
1	Distretto ex Cava Filippi	B	ID-MO-A	ID-MO-A	compatibile
2	Distretto Paduletti	D	IS-MO-B	IS-MO-B	compatibile

3.2.5. Area ZSC IT1345101



Una porzione del distretto D) Area Paduletti risulta compresa all'interno della ZSC IT1345101 - Piana del Magra.

Su tale inclusione si osserva:

- l'area è marginale rispetto alla ZSC e risulta delimitata verso Est dal Canale degli Orti, verso Sud dall'autostrada e, negli altri due lati taglia i piazzali industriali esistenti,
- la zona inclusa in ZSC risulta edificata e con il suolo trasformato dall'uso industriale,
- non si ravvisa la presenza degli habitat indicati (1410, 3120, 3130, 3150, habitat costieri)

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 25 di 28			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

La disciplina urbanistica del distretto contenuta nel PUC vigente, prevede la totale sostituzione delle preesistenze ed il cambio di destinazione d'uso verso attività ricettive e di servizio, per una SU complessiva pari all'esistente.

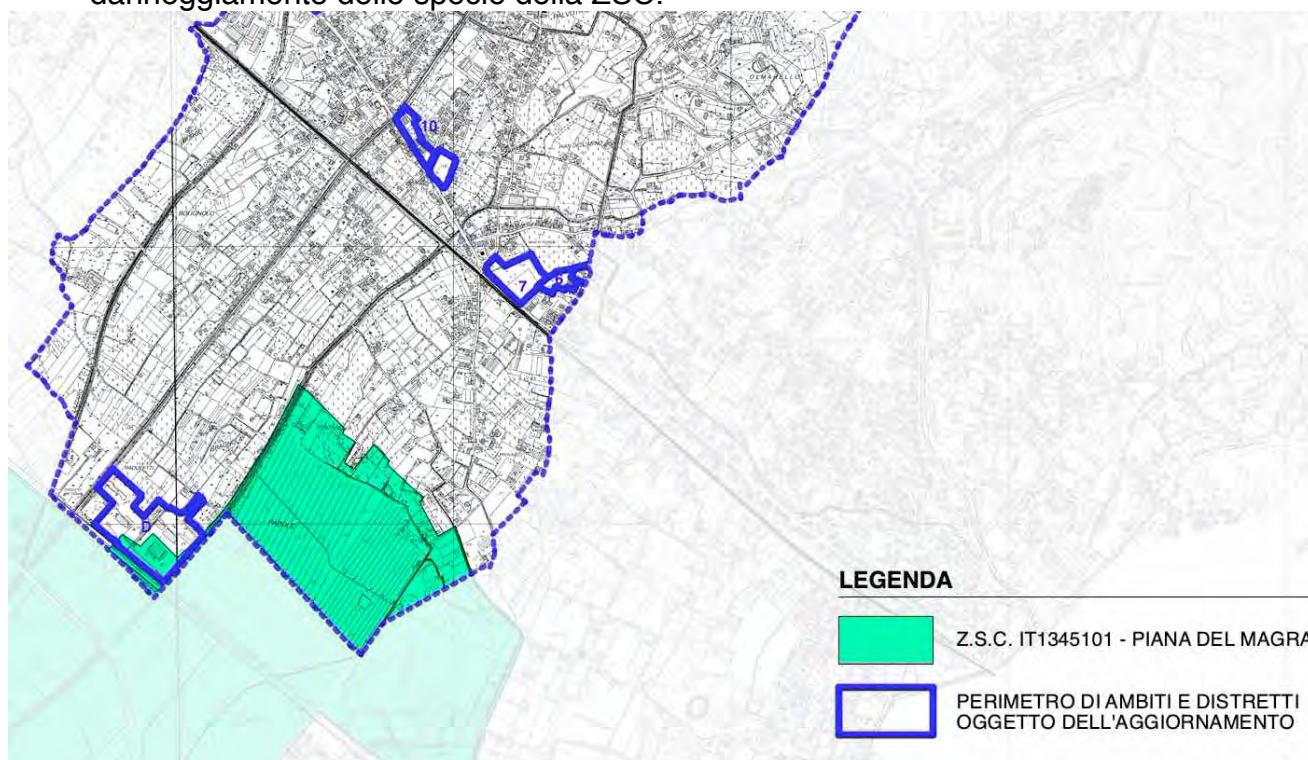
Tale previsione non si è attuata nel periodo ultraventennale di vigenza del PUC, durante il quale gli insediamenti produttivi esistenti hanno proseguito le attività senza poter realizzare interventi oltre la manutenzione ordinaria.

L'aggiornamento intende introdurre una flessibilità normativa che, in assenza della progettazione e delle trasformazioni unitarie previste, consenta interventi di riqualificazione ambientale ed edilizia delle aree e degli edifici esistenti.

La flessibilità normativa consente interventi fino alla ristrutturazione edilizia e pone regole ambientali consistenti nella permeabilizzazione dei piazzali, nella piantumazione di alberi di alto fusto nei confini di proprietà, la realizzazione di aree verdi per almeno il 10% della superficie del lotto.

Poichè l'area è marginale rispetto alla ZSC ed è da questa separata dal Canale degli Orti, si ritiene che le modifiche normative apportate attraverso l'aggiornamento e consistenti nella introduzione di una flessibilità che consenta interventi di riqualificazione dei fabbricati e dei piazzali industriali esistenti, non comportino:

- alterazione agli habitat individuati nella ZSC,
- danneggiamento delle specie della ZSC.



In fase attuativa dovranno comunque essere svolti approfondimenti specifici in relazione alle attività progettuali previste e la verifica della loro incidenza ambientale da svolgere attraverso apposita procedura di screening.

Nome File:	CAST_PUC D1 Rapporto preliminare Rev A.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RAPPORTO PRELIMINARE		aggiornamenti			
		Pagina 26 di 28			

**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA**

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

4. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

La valutazione degli impatti è stata condotta in considerazione dell'entità della Variante e dell'impatto sulle componenti ambientali che presentano attinenza con l'attività.

4.1. Valutazione sintetica degli effetti cumulativi

	STATO ATTUALE	PUC VIGENTE	PUC AGGIORNATO
<u>Consumo di suolo:</u>	<i>Zone incluse in Ambiti di Riqualificazione in area urbanizzata.</i>	Il carico insediativo degli interventi è già previsto nel PUC.	Il carico insediativo derivante dall'aggiornamento è ridotto di 3.875,75 mq di SU. con la conseguente riduzione del consumo di suolo previsto.
<u>Piano di Bacino Magra Vara:</u>	<i>I perimetri degli ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento ed inclusi negli ambiti normativi del PAI, sono compatibili con le normative relative.</i>	Le previsioni sono attuabili secondo la normativa del PAI vigenti.	Gli aggiornamenti introdotti negli interventi inclusi negli ambiti normativi del PAI non aggravano le condizioni di rischio e ed il carico insediativo esistente.
<u>Parco Montemarcello Magra, area contigua:</u>	<i>L'intervento incluso Distretto D) Area Paduletti, risulta già edificato.</i>	Non si ravvisano criticità in relazione all'area contigua.	Non si ravvisano criticità in relazione all'area contigua.
<u>PTCP:</u>	<i>Gli ambiti ed i distretti oggetto dell'aggiornamento risultano inclusi in Ambiti di Riqualificazione in area urbanizzata.</i>	Gli ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento risultano compatibili con i regimi paesistici esistenti.	Gli ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento risultano compatibili con i regimi paesistici esistenti.
<u>Area ZSC IT1345101:</u>	<i>Risulta inclusa una porzione del Distretto D) Area Paduletti comprendente edifici e piazzali industriali.</i>	La norma del distretto prevede la totale demolizione e ricostruzione dell'assetto esistente.	Nell'aggiornamento è introdotta una flessibilità normativa che consente la riqualificazione ambientale dell'assetto esistente.

**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA**

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 13 l.r. 32/2012

5. ALLEGATI*RP 1. CARATTERISTICHE DEL PIANO*

RP 1. 1	Ambiti e distretti interessati- individuazione sul PUC	<i>scala 1:17.000</i>
RP 1. 2	Ambiti e distretti interessati- individuazione su CTR	<i>scala 1:17.000</i>

RP 2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

RP 2. 1	Biodiversità ed aree protette - S.I.C. e Z.S.C.	<i>scala 1:17.000</i>
RP 2. 2	Biodiversità ed aree protette - Aree protette - contigue	<i>scala 1:17.000</i>
RP 2. 3	Aree tutelate Vincoli paesaggistici, architettonici ed archeologici	<i>scala 1:17.000</i>
RP 2. 4	Rapporto con i regimi di PTCP	<i>scala 1:17.000</i>
RP 2. 5	Aree in aggiornamento e Piano di Bacino	<i>scala 1:17.000</i>
RP 2. 6	Aree percorse dal fuoco	<i>scala 1:17.000</i>