

COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

Provincia della Spezia



AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

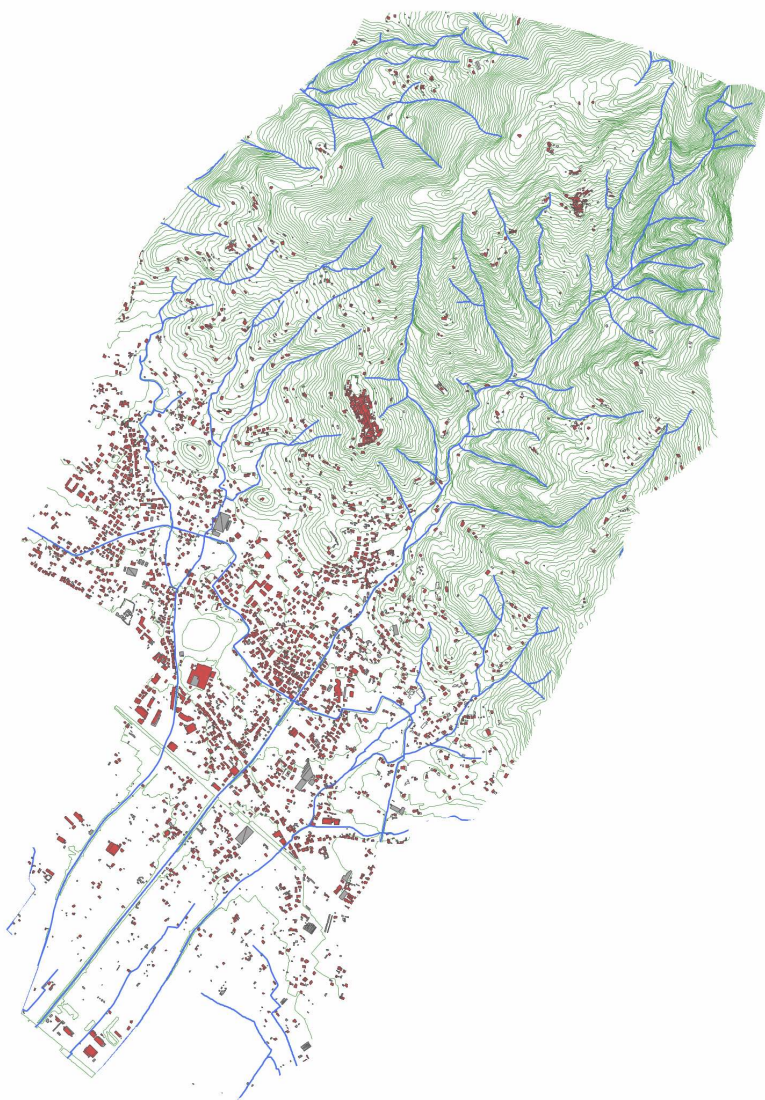
ai sensi dell'Art. 43 della LR 36/1997 e smi

Redazione

studio di
Doriano LUCCHESINI
architetto ed urbanista

APUA

architettura
progettazione
urbana ed
ambientale



TITOLO -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I.....	3
2.1. Le previsioni dell'Art. 43 della LR 36/1997	3
2.2. Ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento.....	3
3. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN AREA URBANIZZATA MODIFICA DELLA DISCIPLINA.....	5
3.1. Intervento N. 25 Via di Mezzo	5
3.2. Interventi N. 30-73 Via Salicello - Via Olmarello	7
3.3. Intervento N. 22 Via Baccanella	9
3.4. Centro di Molicciara Utp 1-2-3.....	10
3.5. Intervento N. 63-64 Man di Ferro	12
3.6. Via Bologna modifica alle regole generali di intervento.....	14
3.7. ZONE S2 E S4	16
3.7.1. Zona S2.....	16
3.7.2. Zona S4.....	17
3.8. Intervento N. 68 Via Canale	20
3.9. Via dell'Angelo	22
4. MODIFICA DELLA DISCIPLINA DI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	23
4.1. Distretto B) ex cava Filippi.....	23
4.2. Distretto D) area Paduletti	25
5. INTRODUZIONE DI NORMA PER LA DISCIPLINA DI ANNESSI PER RICOVERO CAVALLI PER FINALITA' AMATORIALI	27
6. RISPONDENZA ALL'ART. 43 DELLA LR 36/1997	28
6.1. Incidenza sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC	28
6.2. Conformità ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato	29
6.2.1. Conformità con il PTCP.....	29
6.2.2. Conformità con il PAI	30
6.3. Incidenza sul carico insediativo complessivo già previsto dal PUC	31
6.3.1. Verifica del carico insediativo	31
6.3.2. Superfici a standard	31
6.4. Disposizioni in materia di VAS di cui alla LR 32/2012.....	33



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. Dorian 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.

Le motivazioni che hanno portato alla stesura dell'aggiornamento sono riconducibili:

- alla soluzione puntuale di problematiche riguardanti aspetti attinenti alla dotazione di servizi e di parcheggi pubblici, ed a soluzioni viabilistiche localizzate;
- alla soluzione puntuale di alcune problematiche attuative riguardanti interventi dove, nella disciplina normativa, sono emerse criticità o complessità che non ne hanno consentito l'attuazione;

La individuazione degli interventi è derivata da un confronto con gli Uffici, analizzando le singole problematiche emerse durante il periodo di vigenza del PUC.

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

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 2 di 33			

**2. AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I.****2.1. Le previsioni dell'Art. 43 della LR 36/1997**

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).

2.2. Ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento

Sono ambiti oggetto di aggiornamento per interventi puntuali:

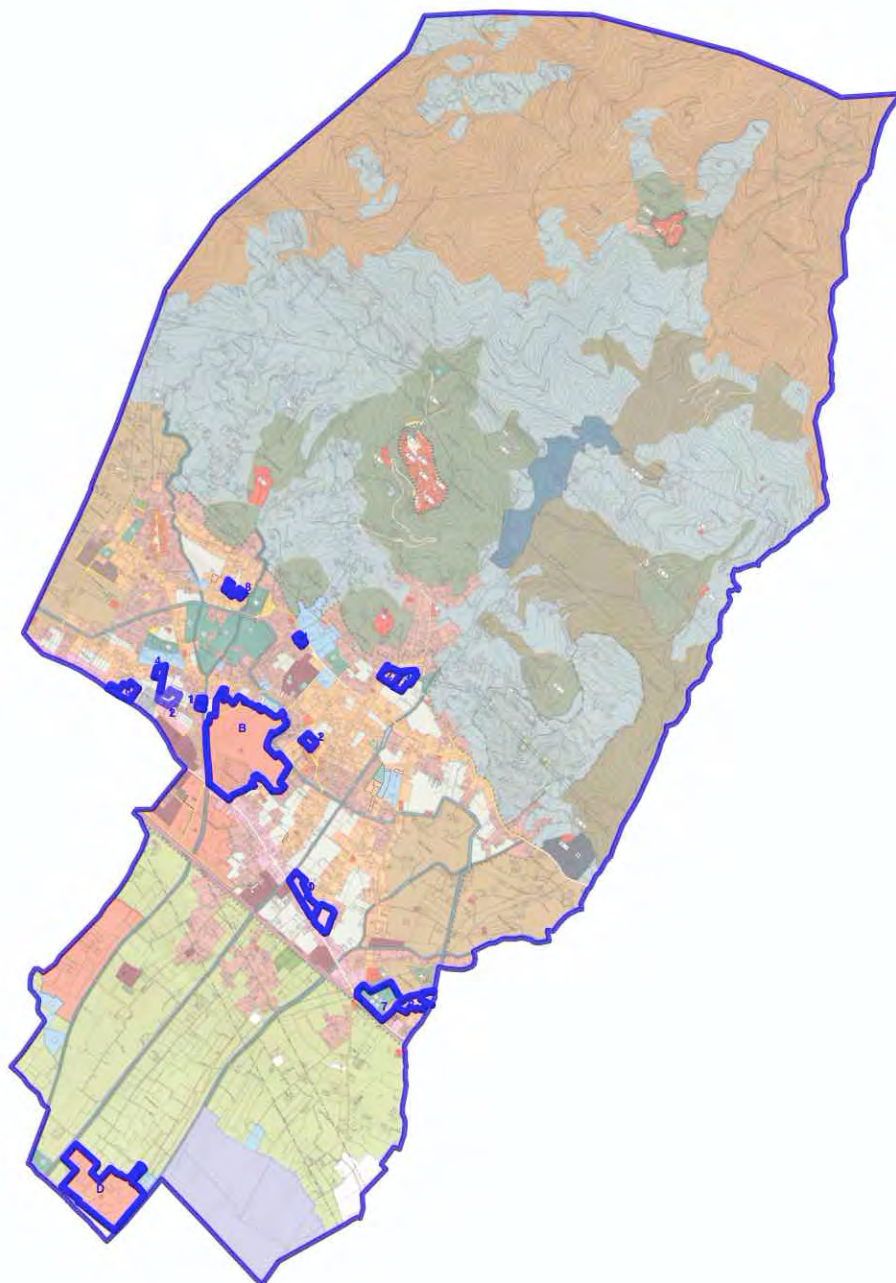
N.	titolo	N° Int	Ambito
1	VIA DI MEZZO	25	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- B) Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
2	VIA SALICELLO	30	Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- B) Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
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

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 3 di 33			



Sono distretti oggetto di aggiornamenti per modifica della disciplina

- B) EX CAVA FILIPPI
- D) AREA PADULETTI



INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGIORNAMENTI SULLA CARTOGRAFIA DI PUC

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 4 di 33			

**3. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN AREA URBANIZZATA MODIFICA DELLA DISCIPLINA****3.1. Intervento N. 25 Via di Mezzo**

PUC vigente			Aggiornamento		
Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B Art. 16 lett. f) N. 25 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata			Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B Art. 16 lett. f) N. 25 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
Standard	mq. 600	PARCHEGGIO	Standard	mq. 600 mq 528	
Su max	mq.	N° 1 VILLINO/VILLA	Su max		N° 1 VILLINO/VILLA Cessione al Comune del mapp. 1730 del F. 9 mq. 72

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.



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

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

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.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 6 di 33			

**3.2. 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.

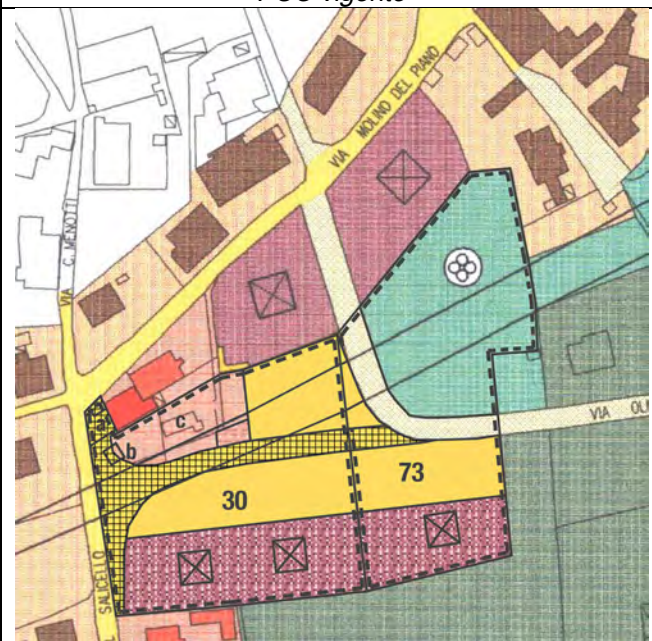
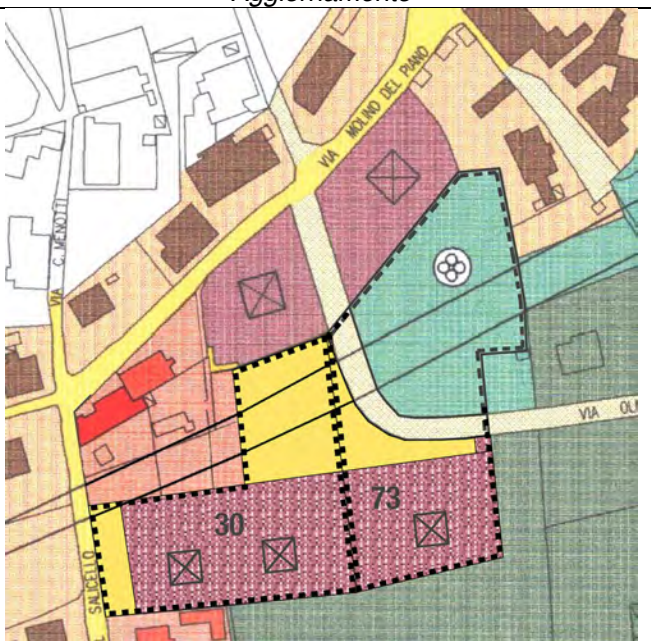
Le modifiche riguardano l'assetto viabilistico previsto dai due interventi in quanto non è più ritenuta opportuna la realizzazione del tratto stradale.

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.)

PUC vigente			Aggiornamento		
					
Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata-Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B			Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata-Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B		
Art. 16 lett. f) N. 30 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata			Art. 16 lett. f) N. 30 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
Strada	mq. 1.000		Strada	mq. 1.000	
Standard	mq. 2.000	PARCHEGGIO	Standard	mq. 2.000 mq. 1.500	PARCHEGGIO



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

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

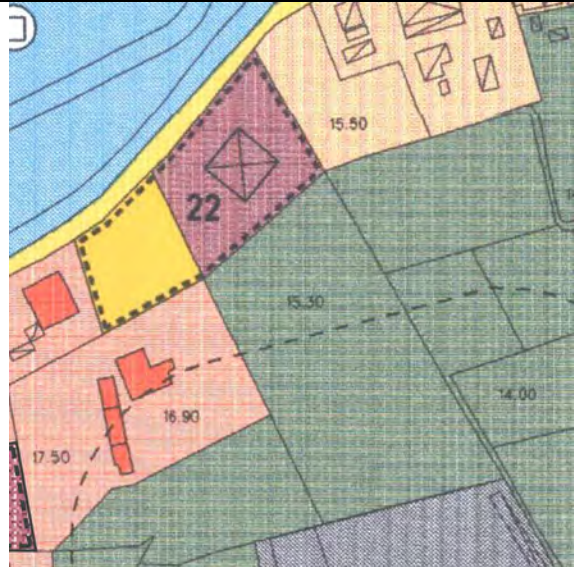
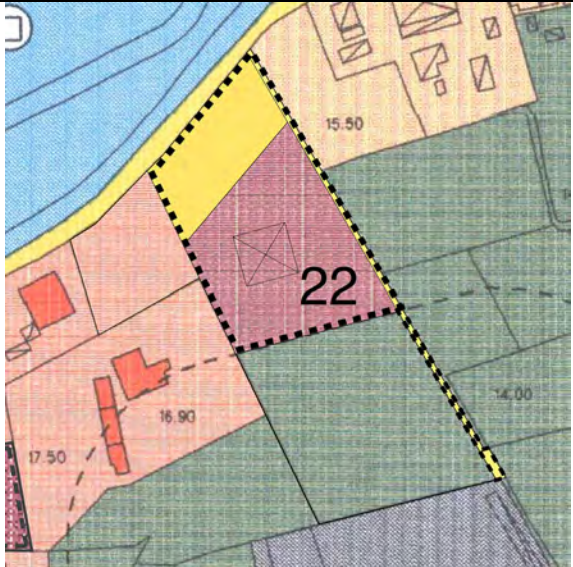
PUC vigente			Aggiornamento		
Su max	mq.	N° 2 VILLINO/VILLA DI SU MAX 320 MQ (SU COMPLESSIVA MAX 640); OBBLIGO DI DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI (A, B, C); RC MAX 30%; SP >=25%	Su max		N° 2 VILLINO/VILLA DI SU MAX 320 MQ (SU COMPLESSIVA MAX 640); OBBLIGO DI DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI (A, B, C); RC MAX 30%; SP >=25%

Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B Art. 16 lett. f) N. 73 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata			Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B Art. 16 lett. f) N. 73 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
Strada	mq. 150		Strada	mq. 150	
Standard	mq. 750	PARCHEGGIO	Standard	mq. 750 mq. 500	PARCHEGGIO
Standard	mq. 2.800	VERDE PUBBLICO	Standard	2.800	VERDE PUBBLICO
Su max		N° 1 VILLINO/VILLA DI SU MAX 320 MQ RC MAX 30%; SP >=25%	Su max		N° 1 VILLINO/VILLA DI SU MAX 320 MQ RC MAX 30%; SP >=25%

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 8 di 33			



3.3. Intervento N. 22 Via Baccanella

PUC vigente			Aggiornamento		
					
Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B			Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata- Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B		
Art. 16 lett. f) N. 22 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata			Art. 16 lett. f) N. 22 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
Standard	mq. 800	PARCHEGGIO	Standard	800	PARCHEGGIO
				400	PERCORSO PUBBLICO
Su max		N° 1 VILLINO/VILLA	Su max		N° 1 VILLINO/VILLA

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.



3.4. Centro di Mollicciara Utp 1-2-3

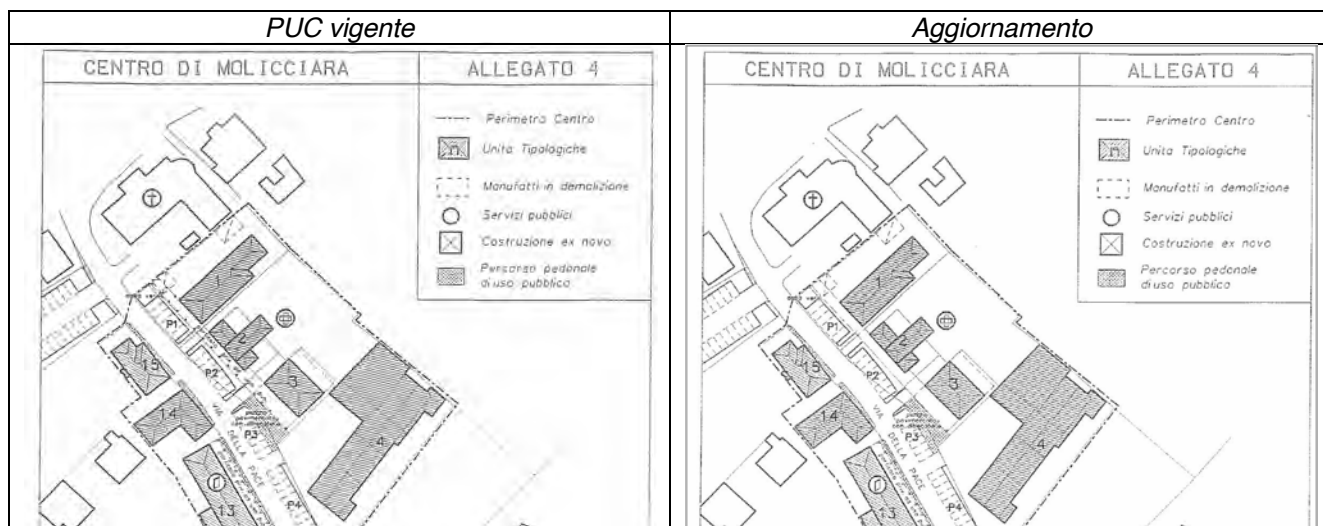
La modifica interviene all'interno degli Ambiti di Riqualificazione in area urbanizzata, di cui all'Art. 6 delle Norme di Conformità e Congruenza ed in particolare è riferita a:

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:



La modifica normativa interviene nell'Allegato 4 e, nella scheda seguente viene indicato in giallo il testo da stralciare.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 10 di 33			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

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

CENTRO di MOLICCIARA					
Disciplina degli interventi – Indici e parametri urbanistici edilizi					
Utp	Interventi ammessi	Dest. d'uso	Distanze	Vincoli	Tipologia edilizia
1*	Fino alla demolizione e ricostruzione e2) Su max = 600 mq H max = 10,00 ml (vedi profilo) n. piani = 3	Ua/1 ;U b/1 ;Ub/ 2 ;Ub/4 ; Ub/5 ;Uc /1 ;Uf/2 ; Ug/2	Dai confini >= codice civile; Dalle strade >= 5,00 ml Tra i fabbricati : D.M. 1444/68	Demolizione corpi di fabbrica precari e superfetazioni; Realizzazione di portico a P.T. di uso pubblico (prof. >= 3,0 ml – in accordo con int. 2-3) Cessione area a park. P1 ed area verde per una superficie di circa mq. 130	Copertura a padiglione
2*	Fino alla demolizione e ricostruzione e2) Su max = 360 mq H max = 10,00 ml (vedi profilo) n. piani = 3	Ua/1 ;U b/1 ;Ub/ 2 ;Ub/4 ; Ub/5 ;Uc /1 ;Uf/2 ; Ug/2	Dai confini >= codice civile; Dalle strade >= 5,00 ml Tra i fabbricati : D.M. 1444/68	Demolizione parziale manufatto esistente; Realizzazione di portico a P.T. di uso pubblico (prof. >= 3,0 ml – in accordo con int. 1-3) Cessione area a park. P2 per una superficie di circa mq. 130	Copertura a padiglione
3*	Fino alla ristrutturazione d2 escluso la d1); H max = invariata Ampliamento ammesso , senza incrementi di Sc	Ua/1 ;U b/1 ;Ub/ 2 ;Ub/4 ; Ub/5 ;Uc /1 ;Uf/2 ; Ug/2	Dai confini >= codice civile; Dalle strade >= 5,00 ml Tra i fabbricati : D.M. 1444/68	Demolizione parziale manufatto esistente; Realizzazione di portico a P.T. di uso pubblico (prof. >= 3,0 ml – in accordo con int. 1-2) Cessione area a park. P3 e piazza pavimentata con alberature di uso pubblico, per una superficie di circa mq. 90. Demolizione tettoia posta sul retro edificio	Copertura a padiglione

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 11 di 33			

**3.5. 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

PUC vigente			Aggiornamento		
Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata-Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B			Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata-Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B		
Art. 16 lett. f) N. 63 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata			Zona agricola C e N. 63 di superficie ridotta Art. 16 lett. f) N. 63 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
Standard	mq. 13.700	VERDE PUBBLICO	Standard	mq. 13.700 mq. 3.500	
Su max	mq. 1.100	COSTRUZIONE DI EDIFICI CON TIPOLOGIA A VILLINO/VILLA NEL RISPETTO DEI SEGUENTI	Su max	mq. 1.100 mq. 370	COSTRUZIONE DI EDIFICI CON TIPOLOGIA A VILLINO/VILLA NEL RISPETTO

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 12 di 33			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

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

PUC vigente			Aggiornamento		
		INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX COMPLESSIVA 1100 MQ ; SU MAX PER EDIFICIO 300 MQ; SU MIN PER EDIFICIO 180 MQ; H MAX ML. 7,50; N. PIANI = 2; DISTANZA DA STRADE E CONFINI ML. 5,0; DISTANZA TRA FABBRICATI ML. 10,0; SP NELLE AREE PRIVATE > 30%; N° 10 POSTI AUTO PRIVATI DI USO PUBBLICO ALL'INTERNO DELL'AREA DI INSEDIAMENTO RESIDENZIALE. E' AMMESSA LA COSTRUZIONE DI UN PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO NELL'AREA ADIACENTE LA VIA PALVOTRISIA A SERVIZIO DELL'ATTREZZATURA			DEI SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX COMPLESSIVA 1.100 370 MQ ; SU MAX PER EDIFICIO 300 200 MQ ; SU MIN PER EDIFICIO 180 100 MQ ; H MAX ML. 7,50; N. PIANI = 2; DISTANZA DA STRADE E CONFINI ML. 5,0; DISTANZA TRA FABBRICATI ML. 10,0; SP NELLE AREE PRIVATE > 30%; N° 4 POSTI AUTO PRIVATI DI USO PUBBLICO ALL'INTERNO DELL'AREA DI INSEDIAMENTO RESIDENZIALE. E' AMMESSA LA COSTRUZIONE DI UN PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO NELL'AREA ADIACENTE LA VIA PALVOTRISIA A SERVIZIO DELL'ATTREZZATURA

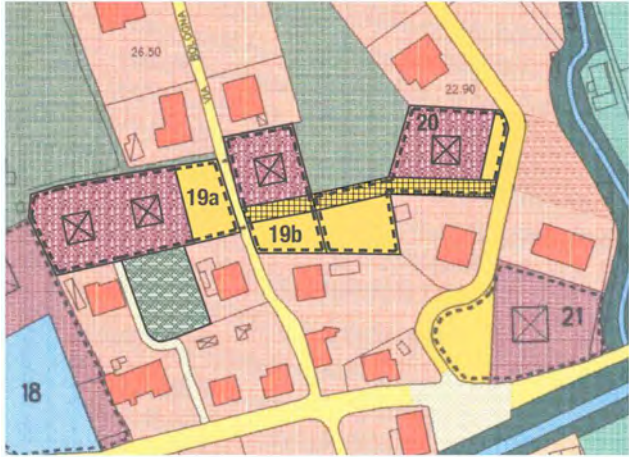
PUC vigente			Aggiornamento		
Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata-Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B			Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata-Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali - B		
Art. 16 lett. f) N. 64 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata			Art. 16 lett. f) N. 64 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata Zona agricola C		
Standard	mq. 6.150	VERDE PUBBLICO	Standard	mq. 6.150	
Su max	mq. 500	COSTRUZIONE DI EDIFICI CON TIPOLOGIA A VILLINO/VILLA COME DA SCHEMA PREVISTO NELLA TAVOLA DEL PUC IN SCALA 1:2000, NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX COMPLESSIVA 500 MQ ; SU MAX PER EDIFICIO 260 MQ; SU MIN PER EDIFICIO 220 MQ; H MAX ML. 7,50; N. PIANI = 2; DISTANZA DA STRADE E CONFINI ML. 5,0; DISTANZA TRA FABBRICATI ML. 10,0; SP NELLE	Su max	500	

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 13 di 33			

**3.6. 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.

<i>PUC vigente</i>	<i>Aggiornamento</i>
	
ALLEGATO 3 Regole generali di intervento d) 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 frontestante i lotti edificabili, completa delle opere di urbanizzazione. Tale progetto dovrà essere redatto a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi di edificazione privata. f) 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. g) Le aree previste in cessione dovranno avere le seguenti caratteristiche: - essere fruibili per la funzione alla quale sono destinati e rispondenti alle normative in materia di stabilità dei terreni. - garantire un efficace smaltimento delle acque superficiali e il corretto funzionamento degli impianti interrati.	ALLEGATO 3 Regole generali di intervento d) 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 frontestante i lotti edificabili, completa delle opere di urbanizzazione. Tale progetto dovrà essere redatto a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi di edificazione privata..... f) 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. g) f) Le aree previste in cessione dovranno avere le seguenti caratteristiche: - essere fruibili per la funzione alla quale sono destinati e rispondenti alle normative in materia di stabilità dei terreni. - garantire un efficace smaltimento delle acque superficiali e il corretto funzionamento degli impianti interrati.



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 frontestante 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.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 15 di 33			



3.7. ZONE S2 E S4

Le zone S sono comprese all'interno degli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata (Art.6 NtA), in particolare nel sottoambito eterogeneo della Via Aurelia (D) dove sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di cui all'Art. 16, con riferimento agli interventi "e3) sostituzione".

La principale problematica attuativa di queste aree riguarda il frazionamento della proprietà e la presenza di edifici, con destinazione residenziale e, in alcuni casi, anche con attività produttive (attività commerciali e/o di somministrazione), che non hanno consentito la presentazione delle progettazioni unitarie previste dalle norme.

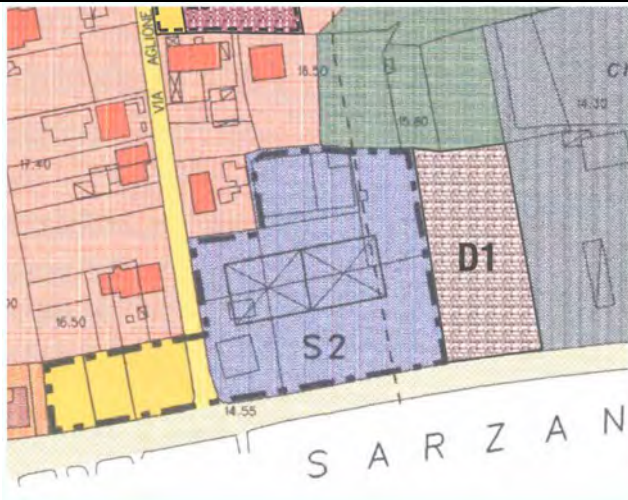
Lo scopo dell'aggiornamento è l'introduzione, nei casi individuati, di norme di flessibilità che consentano l'attuazione, anche parziale, degli interventi previsti.

Sono oggetto di aggiornamento le zone S2 ed S4.

3.7.1. 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, purché di estensione superiore al 30% della Superficie complessiva e subordinatamente alla cessione di una porzione di aree a standard proporzionale alla SU in progetto.

PUC vigente		Aggiornamento	
			
Sostituzione S2 - devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:		Sostituzione S2 - devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:	

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 16 di 33			



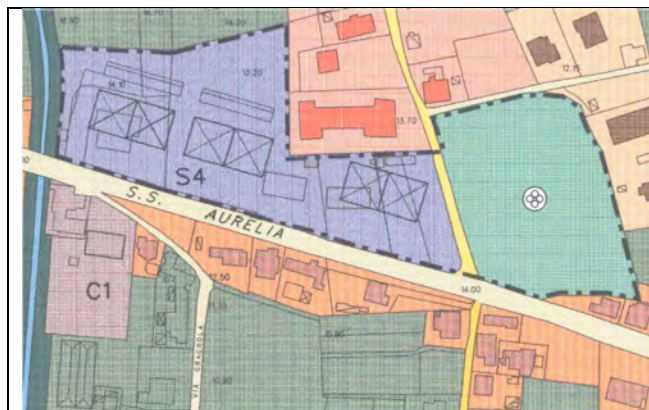
AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

PUC vigente	Aggiornamento
- demolizione di tutti i manufatti esistenti - destinazione:- residenziale Ua/1; SU max 260mq - 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 = 0,30; Rc < 16%; Np max 2; H max ml. 8,0; Sp > 30%; - distanza dai fabbricati $\geq$ 10,00 ml; - distanza dai confini e strade $\geq$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. 850; verde privato di uso pubblico mq. 1.500;	- demolizione di tutti i manufatti esistenti non destinati a residenza; - destinazione:- residenziale Ua/1; SU max 260mq oltre alla SU esistente; - 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 = 0,30; Rc < 16%; Np max 2; H max ml. 8,0; Sp > 30%; - distanza dai fabbricati $\geq$ 10,00 ml; - distanza dai confini e strade $\geq$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. 850; verde privato di uso pubblico mq. 1.500; E' consentita l'attuazione parziale purchè interessante almeno il 30% della Superficie territoriale. A condizione della predisposizione di uno schema complessivo della intera S2 e della previsione di standard proporzionali alla SU in progetto.

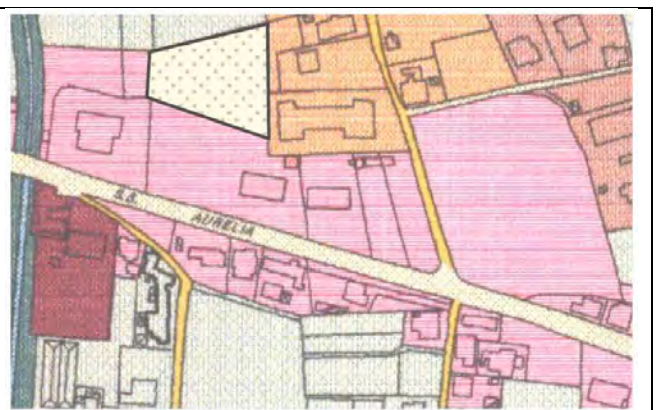
3.7.2. Zona S4

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).



S4 in Tav 13 2001-2011



S4 in Tav 12b Agg 2011

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:

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 17 di 33			

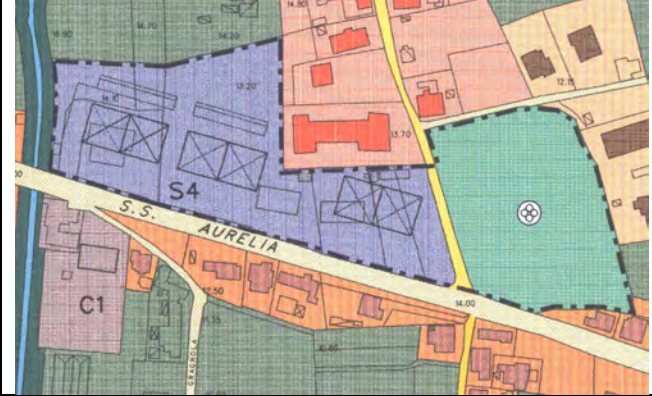
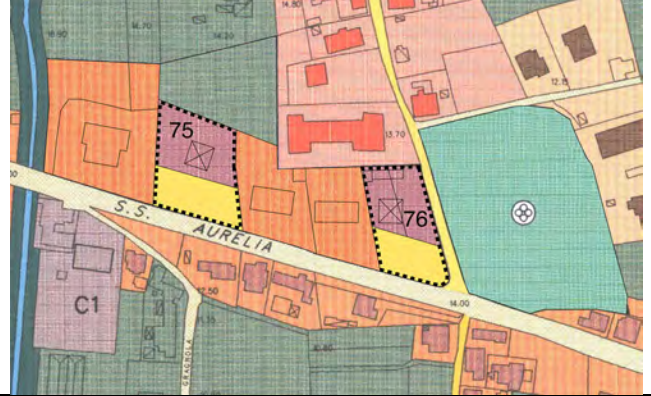


AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e s.m.i.

- 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 $\geq 10,00$ ml;
 - distanza dai confini e strade $\geq 10,00$ 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;

Nell'area sono esistenti tre lotti edificati con fabbricati di civile abitazione ed attività commerciali/produttive 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
	
Art. 6 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata - sottoambito eterogeneo della Via Aurelia D <u>Sostituzione S4</u> - 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	Art. 6 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata - sottoambito eterogeneo della Via Aurelia D <u>Sostituzione S4</u> - 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

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
Pagina 18 di 33					



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

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

PUC vigente	Aggiornamento		
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;	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		
	Art. 16 lett. f) N. 75 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
	standard	mq. 750	PARCHEGGIO
	Su max		COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX MQ.500; SC MAX MQ. 250; NP =2; H MAX. ML. 8,0; SP >30%; DESTINAZIONE UA/1 (MAX 250MQ), UB/2, UB3,UB/4, UB/8, UD/3, UC/1 (MAX 250 MQ NON ALIMENTARE
	Art. 6 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata - sottoambito eterogeneo della Via Aurelia D		
	Art. 16 lett. f) N. 76 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
	standard	mq. 750	PARCHEGGIO
	Su max		COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX MQ.500; SC MAX MQ. 250; NP =2; H MAX. ML. 8,0; SP >30%; DESTINAZIONE UA/1 (MAX 250MQ), UB/2, UB3,UB/4, UB/8, UD/3, UC/1 (MAX 250 MQ NON ALIMENTARE

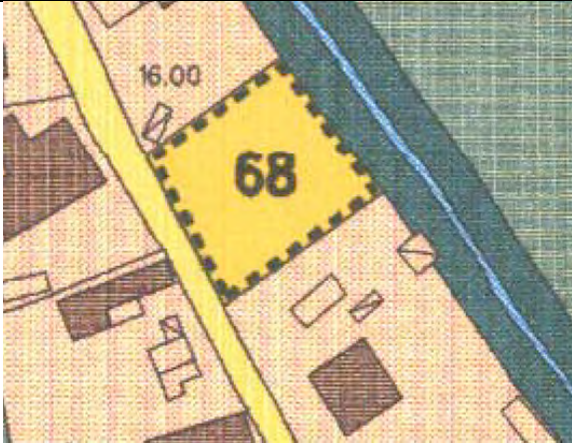
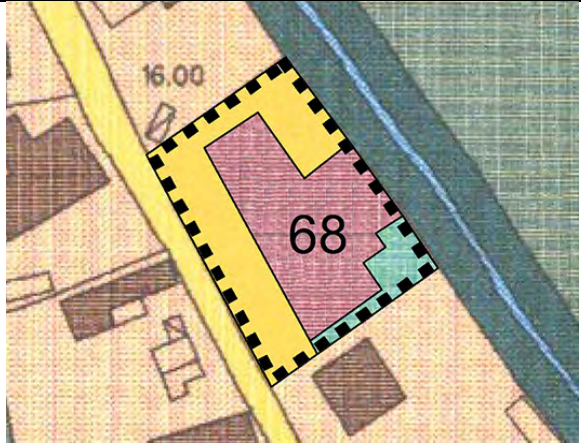
Ai fini della verifica del carico insediativo si espone che:

- 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 A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 19 di 33			

**3.8. Intervento N. 68 Via Canale**

<i>PUC vigente</i>			<i>Aggiornamento</i>		
					
Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata - Sottoambito marginale o intercluso saturo - C Art. 16 lett. f) N. 68 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata			Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata - Sottoambito marginale o intercluso saturo - C Art. 16 lett. f) N. 68 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
Standard	mq 400	PARCHEGGIO	Standard	mq 400 mq 500 mq 200	PARCHEGGIO
					PERCORSO E VERDE PUBBLICO
Su max		N° 1 MAGAZZINO; SU MAX = 350 MQ DI CUI 150MQ SOPRASTRADA; N.O MAX PIANI OLTRE LIVELLO STRADALE: 2 ; DESTINAZIONE Ud/3 PER LA PARTE SOTTO STRADA; DESTINAZIONE Ud/3,Ub/2 QUELLA SOPRA STRADA; IL PARCHEGGIO PUBBLICO DEVE GARANTIRE MINIMO 14 POSTI AUTO	Su max		N° 1 VILLINO/VILLA SU MAX 320 MQ N° 1 MAGAZZINO; SU MAX = 350 MQ DI CUI 150MQ SOPRASTRADA; N.O MAX PIANI OLTRE LIVELLO STRADALE: 2 ; DESTINAZIONE Ud/3 PER LA PARTE SOTTO STRADA; DESTINAZIONE Ud/3,Ub/2 QUELLA SOPRA STRADA; IL PARCHEGGIO PUBBLICO DEVE GARANTIRE MINIMO 14 POSTI AUTO

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.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 20 di 33			



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.

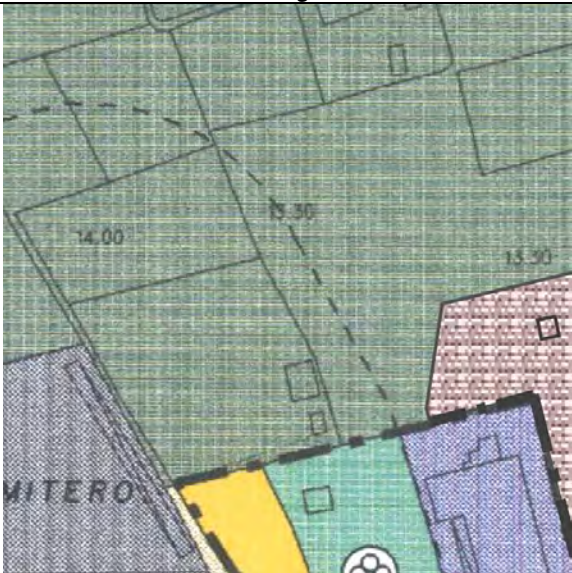
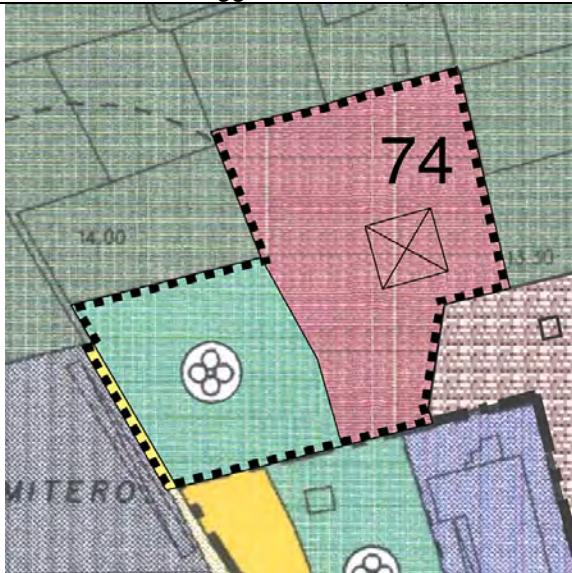
L'aggiornamento della disciplina urbanistico edilizia dell'intervento comprende pertanto:

- 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 A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 21 di 33			

**3.9. Via dell'Angelo**

<i>PUC vigente</i>			<i>Aggiornamento</i>		
					
Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata-G) sottoambito rappresentato da lotti/aree libere intercluse			Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata-G) sottoambito rappresentato da lotti/aree libere intercluse Art. 16 lett. f) N. 74 All. 3 Interventi soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata		
			Standard	mq. 2.554 mq. 200	PARCO PUBBLICO PERCORSO PUBBLICO
			Su max		N° 1 VILLINO/VILLA SU MAX 250 MQ 30%; SP >=25%

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 SUmax di 250 mq. (N. 74)



4. 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.

4.1. Distretto B) ex cava Filippi

PUC vigente	Aggiornamento
	
B) ex cava Filippi [Rif. PTCP: ID-TR-AI] [Rif. S.G: Cat. B, classe B1a] - comprende la zona della ex Cava Filippi di circa mq. 133.000 di St per la quale è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica da attuarsi con i seguenti limiti e prescrizioni: - Ut = 0,20 mq/mq; - la realizzazione di un parco pubblico urbano di superficie non inferiore a mq. 61.000, per il quale si applicano gli interventi di cui al successivo Art. 12 per la sottozona F1; - le destinazioni d'uso ammesse prevedono i seguenti Mix funzionali: Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/6, Ub/8 almeno 20%; Ub/5, Ub/9, Ub/10, Ug/2 almeno il 10%; Uf/1 almeno il 20%; Ub/4 max il 10%; Uc/1, Uc/2 e Uc/3 almeno il 4%; residenza per costruzione alloggi di servizio e di custodia max il 2%. L'attribuzione del residuo 34% è lasciata alla flessibilità del progetto che potrà modellarsi secondo esigenze di mercato, incrementando una o più funzioni tra quelle previste; - la realizzazione di viabilità pubblica di raccordo tra la	B) ex cava Filippi [Rif. PTCP: ID-TR-AI] [Rif. S.G: Cat. B, classe B1a] - comprende la zona della ex Cava Filippi di circa mq. 133.000 di St per la quale è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica da attuarsi con i seguenti limiti e prescrizioni: - Ut = 0,20 mq/mq; - la realizzazione di un parco pubblico urbano di superficie non inferiore a mq. 61.000 71.000, per il quale si applicano gli interventi di cui al successivo Art. 12 per la sottozona F1; - la realizzazione di un parcheggio pubblico/ad uso pubblico a servizio del parco della superficie minima di mq. 5.000 - le destinazioni d'uso ammesse prevedono i seguenti Mix funzionali: Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/6, Ub/8 almeno 20%; Ub/5, Ub/9, Ub/10, Ug/2 almeno il 10%; Uf/1 almeno il 20%; Ub/4 max il 10%; Uc/1, Uc/2 e Uc/3 almeno il 4%; residenza per costruzione alloggi di servizio e di custodia max il 2%. L'attribuzione del residuo 34% è lasciata alla flessibilità del progetto che potrà modellarsi

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 23 di 33			



Via Aurelia e Via della Pace, compreso l'attraversamento del canale Lunense; - costituisce inoltre elemento di flessibilità, ai sensi dell'art. 27 della LR 36/97, una diversa perimetrazione dell'area di insediamento conseguente all'approfondimento progettuale in sede di PUO, nel rispetto delle superfici minime indicate come standard pubblico.	<u>secondo esigenze di mercato, incrementando una o più funzioni tra quelle previste;</u> - la realizzazione di viabilità pubblica di raccordo tra la Via Aurelia e Via della Pace, <u>compreso l'attraversamento del canale Lunense;</u> - costituisce inoltre elemento di flessibilità, ai sensi dell'art. 27 della LR 36/97, una diversa perimetrazione dell'area di insediamento conseguente all'approfondimento progettuale in sede di PUO, nel rispetto delle superfici minime indicate come standard pubblico.
---	---

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

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 è indicato nella tabella soprastante dove sono riportati la diversa posizione della viabilità di collegamento tra l'Aurelia e Via della Pace e le nuove superfici a standard previste.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 24 di 33			



4.2. Distretto D) area Paduletti

PUC vigente	Aggiornamento
	
D) area Paduletti [Rif. PTCP: IS-MO-B] [Rif. S.G: Cat. C, classe C3] - interessa un'area di circa mq. 70.000 di St utilizzata a scopi industriali per la quale è prevista la trasformazione dei volumi esistenti attraverso un progetto di ristrutturazione urbanistica, a parità di SU; - l'area deve essere opportunamente bonificata e risistemata migliorando le condizioni ambientali. Sono ammesse parziali sistemazioni per creare zone attrezzate per il gioco che non incidano per più del 20% sulla superficie dell'intero distretto; - le aree a parcheggio dovranno prevedere opportune alberature; - dovrà essere prevista una barriera verde lato Autostrada; - Indici urbanistici: $Np \leq 3$; $H \max = ml. 10,50$; $Sp \geq 50\%$; - destinazioni d'uso ammesse: <u>Uf/1</u> strutture alberghiere <u>Ub/5</u> attrezzature culturali, associative e rappresentative, <u>Ub/8</u> direzionale e congressuali, <u>Ub/10</u> attrezzature e attività sportive e per il tempo libero e <u>Ub/1</u> pubblici esercizi, (bar, ristoranti ecc) <u>max 100 mq.</u>	D) area Paduletti [Rif. PTCP: IS-MO-B] [Rif. S.G: Cat. C, classe C3] - interessa un'area di circa mq. 70.000 di St utilizzata impropriamente a scopi industriali per la quale è prevista la trasformazione dei volumi esistenti attraverso un progetto di ristrutturazione urbanistica, a parità di SU; - l'area deve essere opportunamente bonificata e risistemata migliorando le condizioni ambientali. Sono ammesse parziali sistemazioni per creare zone attrezzate per il gioco che non incidano per più del 20% sulla superficie dell'intero distretto; - le aree a parcheggio dovranno prevedere opportune alberature; - dovrà essere prevista una barriera verde lato Autostrada; - Indici urbanistici: $Np \leq 3$; $H \max = ml. 10,50$; $Sp \geq 50\%$; - destinazioni d'uso ammesse: <u>Uf/1</u> strutture alberghiere <u>Ub/5</u> attrezzature culturali, associative e rappresentative, <u>Ub/8</u> direzionale e congressuali, <u>Ub/10</u> attrezzature e attività sportive e per il tempo libero e <u>Ub/1</u> pubblici esercizi, (bar, ristoranti ecc) <u>max 100 mq.</u> - in assenza della presentazione di una progettazione unitaria sono ammessi interventi singoli sui lotti produttivi esistenti a condizione che sia prevista la riqualificazione, attraverso la ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti. I progetti dovranno prevedere l'efficientamento energetico dei fabbricati, la permeabilizzazione dei piazzali, la piantumazione con alberi di alto fusto dei bordi della proprietà e la



	realizzazione di spazi ed aree verdi per almeno il 10 % della superficie del lotto.
--	---

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.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 26 di 33			



5. INTRODUZIONE DI NORMA PER LA DISCIPLINA DI ANNESSI PER RICOVERO CAVALLI PER FINALITA' 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:

- 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.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 27 di 33			



6. RISPONDENZA ALL'ART. 43 DELLA LR 36/1997

6.1. Incidenza sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC

Le modifiche alla disciplina urbanistico edilizia di ambiti e distretti oggetto dell'aggiornamento art. 43 LR 36/1997 riguardano interventi puntuali ubicati per la maggior parte nella zona urbana pedecollinare.

Gli aggiornamenti interessanti interventi puntuali riguardanti gli Ambiti ricadono in quelli di "Riqualificazione in area urbanizzata". Gli aggiornamenti normativi ai due distretti, ex Fornaci Filippi e Paduletti, non ne modificano la natura e gli obiettivi di riqualificazione di aree già interessate da insediamenti.

L'aggiornamento alla disciplina delle aree agricole è finalizzato a rispondere ad esigenze emerse per la realizzazione di piccoli ricoveri per cavalli per finalità amatoriali.

Gli aggiornamenti indicati e dettagliatamente descritti nei paragrafi precedenti, non incidono sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ma sono stati predisposti per agevolare l'attuazione delle previsioni in essere.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 28 di 33			

**6.2. Conformità ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato**

I piani territoriali e di settore di livello sovraordinato che hanno influenza sulle aree oggetto di aggiornamento risultano essere:

- il PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
- il PAI Piano stralcio Assetto Idrogeologico del F. Magra e del T. Parmignola

6.2.1. Conformità con il PTCP

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		
			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
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

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.

6.2.2. Conformità con il PAI

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

Interventi			AMBITI NORMATIVI AREE INONDABILI - PAI	
			PUC	Aggiornamento
A Diversa disciplina ambiti di riqualificazione				
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 assenti con l'Art. 18 c.4 delle NTA del PAI.

**6.3. Incidenza sul carico insediativo complessivo già previsto dal PUC****6.3.1. Verifica del carico insediativo**

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:°			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.

6.3.2. Superfici a standard

Le superfici a standard dell'aggiornamento risultano leggermente superiori a quelle precedenti. Nei diversi interventi le riduzioni di superficie sono state compensate dalle previsioni aggiuntive.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 31 di 33			



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

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

PUC	Aggiornamento	Differenza
-----	---------------	------------

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

1 VIA DI MEZZO	25	600,00	528,00	- 72,00
2 VIA SALICELLO	30	2.000,00	1.500,00	- 500,00
3 VIA OLMARELLO	73	3.550,00	3.300,00	- 250,00
4 VIA BACCANELLA	22	800,00	1.200,00	+ 400,00
5 Centro di Moliciara	Utr 123	-	-	-
6 MANO DI FERRO	63	13.700,00	3500	-10.200,00
7 MANO DI FERRO	64	6.150,00	-	- 6.150,00
8 Via Bologna	19b-20	1.140,00	1.140,00	-
9 ZONA S2		2.350,00	2.350,00	-
10 AURELIA EX ZONA S4	75-76	-	1.500,00	+ 1.500,00
11 Via Canale	68	400,00	700,00	+ 300,00
12 VIA DELL'ANGELO	74	-	2.754,00	+ 2.754,00

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

B Ex cava Filippi		61.000,00	76.000,00	+ 15.000,00
D Area Paduletti		-	-	-

DIFFERENZA SERVIZI TOTALE **+ 2.782,00**

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 32 di 33			



6.4. Disposizioni in materia di VAS di cui alla LR 32/2012

Ai fini della rispondenza dell'aggiornamento in materia di VAS di cui alla LR 32/2012 è stato predisposto il Rapporto Preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 LR 32/2012.

Nome File:	CAST_PUC A Relazione illustrativa.docx	Data	13-03-2024	REVISIONE	A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		aggiornamenti			
		Pagina 33 di 33			