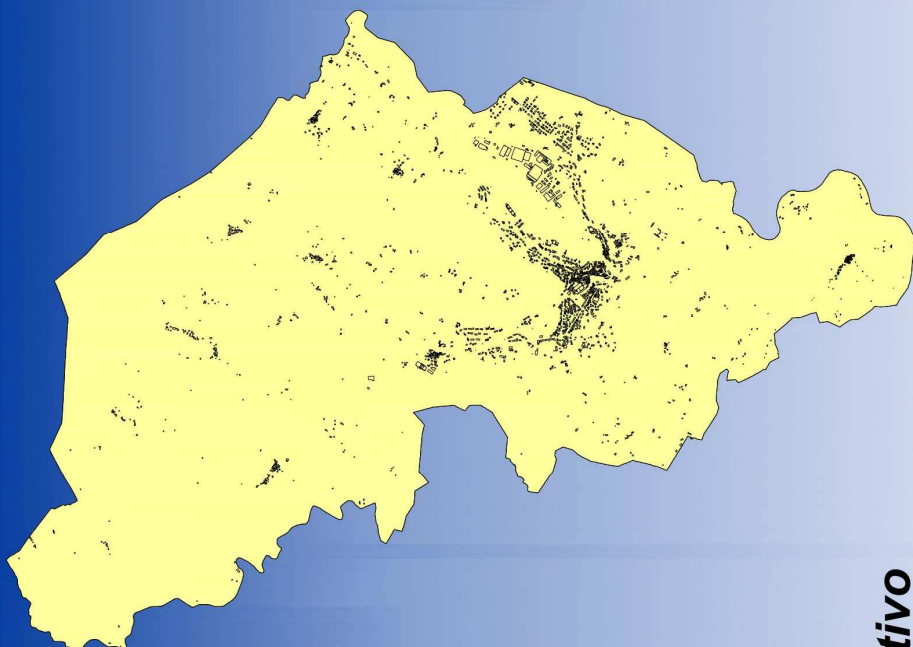




**Comune di
Castelnuovo
di Garfagnana**

Provincia di Lucca



Sindaco:
Andrea Tagliasacchi

Responsabile del procedimento:
Geom. Marcello Bernardini

Variante al Regolamento urbanistico:
Dott. ing. Angela Piano

Gruppo di lavoro:
Valutazioni e materie ambientali:
Dott. ing. Paolo Amadio
Analisi e valutazione territoriale e paesaggistica:
dott. Arch. Giuseppe Lazzari
dott. Federico Martelluzzi

Professionista redattore della parte geologica:
dott. geol. Amerino Pieroni

DISPOSIZIONI NORMATIVE

**Ridefinizione di dettaglio di un lotto produttivo
finalizzata al riuso e alla riqualificazione**

Variante ai sensi dell'Art.252 ter della LRT 65/2014

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 41 - Aree a prevalente uso artigianale e industriale esistenti (Ale)

§1. Sono le aree urbane prevalentemente formatesi in seguito alle previsioni del primo PRG quali zone D1, D2, D3, D4. Dette aree sono individuate nelle tavole grafiche del R.U. con apposita campitura e indicazioni alfanumeriche e sono assimilate alle zone D del D.M.1444/1968.

§2. In dette aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione a parità di volume esistente, ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Iff. 3 mc/mq
- Rc. 50%
- H massima m. 20,00
- distanza dai confini e dalle strade m. 10,00
- distanza tra i fabbricati su terreni e lotti di diversa proprietà m. 20,00
- distanza tra i fabbricati all'interno di un lotto in unica proprietà m. 10,00

§3. E' consentita la realizzazione di negozi ed uffici, purché strettamente connessi alla commercializzazione del prodotto di lavorazione aziendale e con l'incidenza massima del 40% della superficie utile complessiva. E' consentita una sola unità abitativa di servizio della superficie utile massima di mq. 110 per ogni attività produttiva. Le unità abitative per il personale delle grandi aziende potranno essere commisurate alle esigenze produttive e di presenza del personale; è altresì consentita la realizzazione di unità abitative a servizio delle aziende artigianali di produzioni tipiche a conduzione familiare, dette unità abitative devono essere legate con vincolo pertinenziale all'edificio produttivo e non possono essere usate, locate od alienate separatamente dall'edificio stesso. All'interno degli edifici industriali e artigianali è consentita la vendita al minuto, esclusivamente per i prodotti dell'attività artigianale stessa. La destinazione produttiva dell'immobile dovrà comunque rimanere prevalente rispetto a quella commerciale coesistente nello stesso edificio; a tal fine si considera prevalente l'attività che viene svolta in una porzione di superficie non inferiore al 60% della superficie utile dell'intero complesso produttivo. In caso di coesistenza di porzione produttiva e di porzione commerciale nello stesso immobile, le due attività dovranno essere svolte in locali fisicamente e stabilmente separati tra di loro; pertanto i locali adibiti alla vendita al minuto avranno ingresso diretto dall'esterno e saranno divisi dagli altri locali mediante pareti stabili, anche se dotate di porte di comunicazione interna non accessibili al pubblico.

§4. L'attività di commercio all'ingrosso è considerata assimilata, per analogia di carico urbanistico, alle attività industriali/artigianali; è consentito esercitare nello stesso punto vendita adibito al commercio all'ingrosso l'attività di commercio al minuto delle medesime categoria merceologiche, purché la superficie di vendita del commercio al minuto non ecceda il 20% della superficie complessiva e comunque con un massimo di mq 30 utili. In tal caso i locali destinati all'ingrosso dovranno essere fisicamente e stabilmente separati da quelli destinati al commercio al minuto, valendo per essi le stesse condizioni riportate ai precedenti commi del presente articolo. Ai sensi art. 1 Legge 11/06/1971 n. 426, tale obbligo di separazione non si applica per: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori, vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per il riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami.

§5. Nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati è consentito un ampliamento una tantum delle attività produttive esistenti, per adeguamenti igienico sanitari e tecnologici dell'azienda stessa, nella misura massima del 30% della superficie coperta dell'edificio preesistente alla data di approvazione del presente regolamento, nel rispetto delle altezze del fabbricato preesistente.

§6. Al fine di un corretto recupero urbanistico e funzionale di attività ex artigianali esistenti nel centro abitato di Castelnuovo nelle zone a prevalente uso residenziale, l'area derivata da tali dismissioni potrà essere usata a fini commerciali ed espositivi, anche con accesso del pubblico; l'area adibita ad esposizione potrà essere esclusa dal computo della superficie utile di vendita, in relazione alla classificazione di media struttura e limitatamente alle attività di autosalone o esposizione di mobili.

§7. Nell'area Ale.A, (area lungo via E. Fermi), interna all'area a prevalente uso artigianale e industriale esistenti (Ale) del Serchio di Castelnuovo Capoluogo, individuata con apposita campitura e indicazione

alfabetica nelle tavole del R.U. e di seguito definita con le relative specifiche disposizioni normative, integrative alle disposizioni del presente articolo, sono consentiti:

- la destinazione d'uso commerciale, con l'incidenza massima del 20% della superficie utile complessiva dell'immobile principale;
- la destinazione d'uso ad uffici, strettamente connessi alla attività aziendale, con l'incidenza massima del 20% della superficie utile complessiva dell'immobile principale;
- la previsione della destinazione d'uso commerciale è articolata in: due esercizi di vicinato (sv 280 mq; sv 220 mq) e una media struttura di vendita (sv 650 mq), per una superficie di vendita complessiva massima di 1.150 mq;
- nell'area a prevalente uso artigianale e industriale esistenti (Ale) del Serchio di Castelnuovo Capoluogo, gli standard, previsti dall'art. 5, punto 2, del DM 1444/1868, risultano soddisfatti;
- la dotazione di parcheggi a servizio di questa area dovrà essere adeguatamente dimensionata, nel rispetto delle leggi e normative vigenti e delle disposizioni di cui ai successivi artt. 71 e 72, attraverso la riorganizzazione complessiva degli spazi aperti dell'area Ale.A e Cn.H (parcheggi e aree a verde);
- contestualmente alla realizzazione degli interventi a carattere commerciale è prevista la dotazione di aree a standard a parcheggi, nel territorio comunale, attraverso finanziamento tramite monetizzazione, sulla base del Regolamento comunale per la monetizzazione delle opere pubbliche;
- la destinazione per l'edificio esistente presente lungo via E. Fermi, con ingresso dalla viabilità, a unità abitative per il personale;
- per l'area Cn.H, presente all'interno dell'area Ale.A, valgono le disposizioni normative del successivo art. 65.

L'accesso alle destinazioni d'uso a carattere commerciale può essere realizzato anche dall'interno del parcheggio esistente dell'area.

Per le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche della presente area Ale.A, in conformità ai disposti del D.P.G.R. 20/01/2020 n. 5/R, si rinvia alla Relazione geologico-tecnica redatta dal dott. geologo Amerino Pieroni allegata, i dettati della quale sono parte integrante delle presenti disposizioni normative.

Art. 65 - Aree a prevalente uso commerciale di nuova previsione (Cn)

§1. Sono le aree urbane individuate con apposita campitura e indicazioni alfabetiche nelle tavole del R.U. e di seguito elencate con le relative specifiche disposizioni normative. Per dette aree si applicano i disposti della L.R.28/2005 (Codice del commercio) e del regolamento di attuazione di cui al DPGR n. 15/R del 01.04.2009. Si precisa che sono vietate nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita nell'ambito dei centri storici.

- Cn. A, (Loc. Pontadeto), è consentito l'ampliamento del fabbricato esistente:
- modalità d'intervento: intervento diretto, da realizzarsi nel rispetto della altezza del fabbricato preesistente;
- Sf mq. 1.000;
- Sc mq. 1.000;
- Su mq. 1.800.

Per detta area le nuove utenze previste devono essere dotate di dispositivo di lente tarata oltre il normale kit contatore con contestuale obbligo di installazione di adeguato serbatoio di accumulo e adeguato impianto di pompaggio.

- Cn.B, (Loc. Pontardeto), è consentito l'utilizzo commerciale e l'eventuale la realizzazione di un impianto per la distribuzione di carburanti e relativi annessi (ufficio, magazzino, servizi igienici, ecc.):
- modalità d'intervento: intervento diretto;
- Sf mq. 1.770;
- Sc mq. 600;
- Su mq. 500;
- H max m. 5,00.

Per detta area le nuove utenze previste devono essere dotate di dispositivo di lente tarata oltre il normale kit contatore con contestuale obbligo di installazione di adeguato serbatoio di accumulo e adeguato impianto di pompaggio.

- Cn. C, (Loc. "Osteria del Piano") è consentita la realizzazione di un nuovo edificio da destinare ad uso uffici e attività commerciali:

- modalità d'intervento: intervento diretto convenzionato;

- Sf mq. 915;

- Sc mq. 450;

- Su mq. 1.200;

- H max m. 12,00, purché non siano superati i tre livelli di piano utili.

È oggetto di convenzione la cessione di una porzione dell'area da destinare all'ampliamento della viabilità esistente sul lato occidentale e sul lato meridionale.

Per detta area le nuove utenze previste devono essere dotate di dispositivo di lente tarata oltre il normale kit contatore con contestuale obbligo di installazione di adeguato serbatoio di accumulo e adeguato impianto di pompaggio.

- Cn. D, (Loc. "La Saiona", Via Valmaira, adiacente complesso scolastico), è consentita la realizzazione di un nuovo edificio da destinare ad attività commerciali; è inoltre consentita la realizzazione di una abitazione di Su. mq. 97,4 per la guardiania dell'area, nel rispetto delle specificazioni normative e progettuali di cui alla SP 9:

- modalità d'intervento: intervento diretto mediante stipula di convenzione, con impegno alla realizzazione della viabilità d'accesso, delle superfici a parcheggio necessarie e delle sistemazioni geomorfologiche ai margini del fosso Erchia;

- Sf mq. 2.000;

- Su mq. 600;

- H max m. 7,00.

Si precisa che, successivamente alla definitiva approvazione della variante al P.A.I. del fiume Serchio, le previsioni del R.U. relative all'area in oggetto potranno subire limitazioni o modifiche.

- Cn. E, (a monte della SS. 445, Loc. Debbia), è consentita la realizzazione di un impianto per la distribuzione di carburanti e relativi annessi (ufficio, magazzino, servizi igienici, ecc.):

- modalità d'intervento: intervento diretto;

- Sf mq. 1.180;

- Su mq. 200;

- H max m. 5,00.

- Cn. F, (fabbricato in disuso nell'area ferroviaria al passaggio a livello della zona - Sc mq. 340 (da verificare con rilievo architettonico);

- Su pari alla suddivisione interna con due piani utili.

Si precisa che, ai sensi del comma 6 dell'art. 9 del P.I.T. della Toscana, le aree e gli edifici ritenuti non più funzionali all'esercizio ferroviario sono suscettibili di altra destinazione purché prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante accordo di pianificazione ex art. 21 della L.R. 01/2005.

Si precisa inoltre che, successivamente alla definitiva approvazione della variante al P.A.I. del fiume Serchio, le previsioni del R.U. relative all'area in oggetto potranno subire limitazioni o modifiche.

- Cn. G, (area compresa tra Via F. Azzi, cinema Eden e Via A. Rosa), è consentito l'intervento per la realizzazione di un parcheggio semi-interrato, attività commerciali e residenza nel rispetto delle specificazioni normative e progettuali di cui alla SP 23 - modalità d'intervento: intervento diretto convenzionato.

- Cn. H, (area lungo via E. Fermi) è consentito l'utilizzo commerciale, quale attività di somministrazione di alimenti e bevande:

- modalità d'intervento: intervento diretto, sono consentiti i seguenti interventi: superamento delle barriere architettoniche; ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva non comportanti incremento di superficie coperta e incremento volumetrico, in conformità dell'art.12 della LRT 41/2018.

- Sf mq. 1.950;

- Sc mq. 250;

- H max m. 5,00;

Nell'area Cn.H è prevista la realizzazione di spazi permeabili piantumati. L'accesso all'area Cn.H può essere realizzato anche dall'interno dell'parking esistente dell'area a prevalente uso artigianale e industriale, predisponendo apposito atto di servitù con i proprietari del lotto produttivo limitrofo.

Per le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche della presente area Cn. H., in conformità ai disposti del D.P.G.R. 20/01/2020 n. 5/R, si rinvia alla Relazione geologico-tecnica redatta dal dott. geologo Amerino Pieroni allegata, i dettati della quale sono parte integrante delle presenti disposizioni normative.

§2. Le superfici a parcheggio a servizio delle suddette aree dovranno essere adeguatamente dimensionate, nel rispetto delle leggi e normative vigenti e delle disposizioni di cui ai successivi artt. 71 e 72.

