

**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
**PROVINCIA DI GROSSETO**



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA**  
**AREA EX PAOLETTI**  
**VIA DEL PADULE - CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**GRUPPO DI LAVORO**

DOTT. AGR. FABIO MENCHETTI

ARCH. RICCARDO CHERUBINI

ARCH. MICHELE VITI (VIABILITÀ, RILIEVI E CARTOGRAFIA)

ING. PAOLO CAPORALI

GEOL. FERRUCCIO LORENZINI

**LUGLIO 2022**

*Responsabile del Procedimento: Dott. Fabio Menchetti*

## SOMMARIO

<i>ART. 1 CONTENUTO E OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO.</i> .....	2
<i>ART. 2 AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO</i> .....	2
<i>ART. 3 ELABORATI DEL PIANO</i> .....	3
<i>ART. 4 FINALITÀ' DELLE NORME E VALIDITÀ' E CARATTERE PRESCRITTIVO DEL PIANO ATTUATIVO</i> .....	3
<i>ART. 5 EFFICACIA E VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO</i> .....	4
<i>ART. 6 LOTTI FUNZIONALI.</i> .....	4
<i>ART. 7 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</i> .....	6
<i>ART. 8 CAPACITÀ' INSEDIATIVA E PARAMETRI URBANISTICI.</i> .....	8
<i>ART. 9 PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER I LOTTI IDENTIFICATI AI NUMERI 1, 2 E 3</i> .....	9
<i>ART. 10 ALLINEAMENTI E POSIZIONAMENTO DEGLI EDIFICI.</i> .....	10
<i>ART. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE.</i> .....	10
<i>ART. 12 VARIANTI IN CORSO D'OPERA</i> .....	11
<i>ART. 13 RIMANDO AD ALTRE NORME</i> .....	11

## **ART. 1 CONTENUTO E OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO.**

Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica in variante al Regolamento Urbanistico dell'area ex Paoletti costituisce lo strumento attuativo delle previsioni contenute nella scheda denominata "Intervento C1 Orto del Lilli" di cui all'allegato *A-bis* del Regolamento Urbanistico vigente approvato con Del. C.C. n. n. 50 del 29/06/2015, a cui sono state apportate opportune modifiche al fine di rendere pienamente coerenti le soluzioni poste in essere dal Piano Attuativo con il contenuto delle scheda normativa.

Il Piano Attuativo fornisce l'organizzazione insediativa e le funzioni ammesse per il recupero e la riqualificazione dell'area in coerenza con i contenuti del masterplan approvato con Del. G.C. n. 257 del 17/12/2020 con l'obiettivo di:

- contribuire allo sviluppo della comunità locale attraverso la realizzazione di infrastrutture e strutture strategiche di tipo sociale, sanitario e culturale;
- incentivare la mobilità sostenibile nel centro abitato;
- qualificare lo spazio urbano attraverso la realizzazione di un parco urbano e di aree verdi ad esso connesse.

## **ART. 2 AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO**

Nel rispetto delle linee guida di cui alla Del.G.C. 133/2022 la redazione del piano attuativo ha interessato anche l'area del Municipio Comunale estendendo il perimetro dell'area oggetto del Piano Attuativo. Per questo motivo è stata predisposta contestualmente alla redazione del Piano Attuativo, una variante urbanistica al RU al fine di dare piena coerenza tra i due atti urbanistici. Le modifiche introdotte dalla variante urbanistica non alterano o modificano i contenuti della Scheda "Intervento C1 Orto dell'Ilili.

Premesso quanto sopra, l'area interessata dal Piano Attuativo, che è stata individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 1 del Regolamento Urbanistico, è ubicata lungo la Strada prov.le n. 3 del Padule in adiacenza all'attuale sede municipale del Comune di Castiglione della Pescaia e presenta una estensione di circa mq 40.010

Al catasto terreni del Comune di Castiglione della Pescaia l'area è ad oggi così identificata:

- Foglio n. 104, particella n. 77 – estensione mq 40.538;
- Foglio n. 104, particella n. 976 – estensione mq 729;
- Foglio n. 104, particella n. 977 – estensione mq 837;
- Foglio n. 104, particella n. 978 – estensione mq 1.335;
- Foglio n. 104, particella n. 979 – estensione mq 2.375;

- Foglio n. 104, particella n. 980 – estensione mq 196.

A seguito dell'attuazione della lottizzazione sono previste variazioni delle superficie e di identificazione catastale.

### **ART. 3 ELABORATI DEL PIANO**

Il progetto di Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnico/illustrativa
2. Norme Tecniche Attuazione
3. TAV. 1 Estratti cartografici: Inquadramento urbanistico e cartografia generale.
4. TAV. 2 Stato Attuale: Piano quotato e Rilievo Planialtimetrico
5. TAV. 3 Stato Attuale: Rilievo e impianti a rete
6. TAV. 4 Stato di progetto e sezione ambientale
7. Relazione geologica

### **ART. 4 FINALITÀ' DELLE NORME E VALIDITÀ' E CARATTERE PRESCRITTIVO DEL PIANO ATTUATIVO**

Costituiscono elementi prescrittivi per i livelli successivi di progettazione le seguenti parti delle del Piano Attuativo:

- la disposizione, la dimensione e l'organizzazione spaziale dei lotti funzionali rappresentati nella Tavola 4 del Piano;
- le destinazioni d'uso, le capacità insediative e i parametri urbanistici dei singoli lotti come definiti dagli articoli 7 e 8 delle presenti Norme;
- gli allineamenti sulla viabilità pubblica dei corpi di fabbrica previsti nei singoli lotti definiti dall'articolo 10 delle presenti Norme;
- la disposizione, la dimensione e l'organizzazione spaziale del parco urbano centrale come rappresentato nella Tavole 4 del Piano;
- i tracciati, le dimensioni e l'organizzazione spaziale della viabilità pubblica come rappresentata nella tavole 4 del Piano.

Le sagome di ingombro e le caratteristiche architettoniche delle costruzioni previste all'interno dei singoli lotti rappresentate negli elaborati del Piano costituiscono un orientamento alla progettazione definitiva degli interventi.

Le disposizioni contenute nelle presenti Norme costituiscono integrazione delle disposizioni prescrittive contenute nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale e nel vigente Regolamento Edilizio.

### **ART. 5 EFFICACIA E VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO**

Il Piano Attuativo troverà attuazione a seguito dell'approvazione ai sensi della LRT 65/2014 art. 111 e sarà efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

In conformità a quanto stabilito all'art. 110 della L.R.T. 65/2014, Il presente piano ha una validità di dieci anni decorrenti dalla data di approvazione.

Decorso il termine di cui sopra il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata. Secondo quanto stabilito al comma 4 dell'art. 110 sopracitato, anche dopo la decorrenza dei termini di validità del piano, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti permane comunque l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo.

Gli interventi edilizi previsti dal piano sono ammessi previo rilascio dei titoli edilizi così come disciplinato dalla L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii.

Per la esecuzione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, ivi compresa ogni opera di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di individuare soggetti attuatori privati attraverso le disposizioni normative e le procedure del partenariato di cui alla Parte IV del D. Lgs. n. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici".

### **ART. 6 LOTTI FUNZIONALI.**

All'interno dell'area oggetto di Piano Attuativo, individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 1 del Regolamento Urbanistico, sono individuati n. 6 lotti funzionali così come previsto dalla scheda di cui all'allegato A bis "*Interventi della Programmazione Negoziata*" del Regolamento Urbanistico denominata "*Intervento C1*".

Tale ambito si estende sull'area attualmente occupata dalle strutture del palazzo comunale e dalle relative aree di pertinenza, individuata da RU come G4 "*Zona per attrezzature collettive*", e l'area in passato occupata dalle strutture produttive delle Ex-Paoletti, classificata nel RU come D10.1 "*Zona produttiva mista*".

Per ogni lotto funzionale si prevede una capacità insediativa massima ammissibile alla quale vengono associate specifiche destinazioni d'uso.

Nel lotto funzionale n. 4 è già esistente l'immobile destinato a palazzo comunale.

Ogni lotto costituisce l'unità minima di intervento per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano.

Le linee guida progettuali per tutti i lotti sono da ritrovarsi nel progetto del Masterplan, approvato come atto d'indirizzo con Del.G.C. n.257 del 17/12/2020, secondo il quale ogni elemento del costruito rappresenta un tassello della cortina continua che si affaccia sulla strada pubblica e sull'area alberata. Per tale motivo i lottizzanti dovranno garantire coerenza nella progettazione nel rispetto del fabbricato comunale esistente e comunque in linea con le indicazioni generali del Masterplan, che ha concepito l'intervento come un modello insediativo organizzato intorno al grande parco urbano con il preciso scopo di amplificare la qualità urbana dell'intervento.

Altresì, al fine di garantire una coerenza formale tra le varie soluzioni architettoniche possibili, tutti i progetti, in particolare quelli riguardanti i lotti attigui n. 1, n.2 e n.3, dovranno essere concepiti con soluzioni che assicurino una coerenza architettonica con i fabbricati che via via verranno realizzati sugli altri lotti.

La quantità delle funzioni ammissibili è stata calibrata con il duplice intento di:

- raggiungere un equilibrio tra gli spazi aperti e le costruzioni senza densificare o caricare troppo l'area e far perdere il ruolo fondamentale delle aree verdi e del parco urbano centrale;
- introdurre quantità edilizie tali da rendere sostenibile, anche sotto il profilo economico, l'intervento di rigenerazione dell'area

### PIANO ATTUATIVO AREA EX PAOLETTI DI INIZIATIVA PUBBLICO PRIVATA

LOTTI	S.F.	S.E.	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.
1	1.453+547=2000	1.300	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2
2	1.467+543=2000	1.300	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2
3	1.467+453=2000	1.300	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2
4	3.769	200	f/2, f/3	1
5	3.632	1.700	e/1, e/2, f/7, f/8, f/11	2
6	3.530	2.200	e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2
<b>TOT.</b>	<b>16.931</b>	<b>8.000</b>		

Gli edifici attualmente presenti all'interno dell'ambito del piano attuativi e collocati fuori dei lotti, così come individuati nella Tav. 4, dovranno essere demoliti al fine di consentire la riorganizzazione della viabilità, dei parcheggi e in generale delle sistemazioni esterne.

## **ART. 7 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Attuativo fanno riferimento alla classificazione contenuta nell'articolo 6 del Regolamento Urbanistico Comunale e riportate in corsivo in calce al presente articolo.

In coerenza con quanto stabilito nella scheda del Regolamento Urbanistico di cui all'allegato A bis – denominato Intervento C1- Ex Paoletti, le destinazione ammesse nei singoli lotti sono riportate nella tabella di cui all'articolo precedente e così dettagliate:

### *c) Commerciale*

<i>c/1</i>	<i>Esercizi di vicinato alimentari e non alimentari</i>	<i>- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali al dettaglio con Superficie di vendita fino a mq. 300; - nell'uso sono compresi gli spazi di servizio; - sono escluse le attività di cui alla successiva destinazione e/4;</i>
<i>c/2</i>	<i>Media struttura di vendita alimentare</i>	<i>- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali per la vendita di prodotti alimentari, con Superficie di vendita compresa tra mq. 300 e mq. 1500. - sono escluse le attività di cui alla successiva destinazione e/4;</i>
<i>c/3</i>	<i>Media struttura di vendita non alimentare</i>	<i>- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali diverse dal c/2 con Superficie di vendita compresa tra mq. 300 e mq. 1500;</i>

### *e) Direzionale e terziario*

<i>e/1</i>	<i>attività direzionali, di ricerca e del terziario avanzato</i>	<i>- le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative. Le attività di informatica, le attività servizio per l'industria, la ricerca e il terziario, uffici e studi professionali;</i>
<i>e/2</i>	<i>Laboratori per arti e mestieri e le attività di servizio alla persona</i>	<i>- gli spazi per attività artigianali di servizio e laboratori artigiani non molesti o nocivi; - rientrano in questa categoria anche le piccole palestre private per la cura della persona (danza, sollevamento pesi, aerobica ecc.) aventi una sul max di 80;</i>

f) Servizi pubblici e privati

f/1	Attrezzature sociali e sanitarie pubbliche	- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, case parcheggio, alloggi per l'emergenza abitativa con eventuali spazi tecnici e di supporto (mense, bar e alloggi per il personale);
f/6	pubblici esercizi	- i ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, gelaterie, bar, pub, circoli privati che effettuano somministrazione di alimenti e bevande, comprensive degli spazi destinati al pubblico, delle attività accessorie e degli spazi di servizio e tecnici;
f/7	Attrezzature sportive private	- attrezzature sportive coperte e scoperte, fisse e smontabili (palestre, palazzetti dello sport, piscine, impianti sportivi in genere e/o per il divertimento);
f/8	Attrezzature sociali e sanitarie private e altre attività private di interesse pubblico	- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati; edifici destinati a collegi, colonie, case di riposo, istituti religiosi, scuole private, conventi, seminari, case protette e residenze per anziani, con i relativi spazi tecnici e di supporto (mense, bar e, in rapporto agli insediamenti, di alloggi per il personale);
f/11	Attività culturali e altre attività di servizio private	- sedi per il volontariato; sedi di partito e sindacali; sedi per attività e associazioni culturali, ricreative e simili; eventualmente associati anche ad altri usi, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici;  - aree per il rimessaggio piccoli natanti a terra, dotate dei servizi necessari alla corretta gestione del parco barche;

## **ART. 8 CAPACITA' INSEDIATIVA E PARAMETRI URBANISTICI.**

Il Piano Attuativo prevede, per ogni lotto funzionale, la capacità insediativa, i parametri urbanistici e la ripartizione nei sub-lotti di seguito riportati:

### Lotto funzionale 1

- Superficie fondiaria (Sf)  $1453 + 547 = 2000$  mq
- Superficie edificabile (Se) 1300 mq
- Superficie coperta (Sc) 990 mq
- Altezza massima Hmax. 7,50 ml (n. 2 piani fuori terra)
- Distanza dalla strada: 10,00 mt.
- Distanza dai confini: 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati 10,00 mt.

### Lotto funzionale 2

- Superficie fondiaria (Sf)  $1467 + 533 = 2000$  mq
- Superficie edificabile (Se) 1300 mq
- Superficie coperta (Sc) 990 mq
- Altezza massima Hmax. 7,50 ml (n. 2 piani fuori terra)
- Distanza dalla strada: 10,00 mt.
- Distanza dai confini: 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati 10,00 mt.

### Lotto funzionale 3

- Superficie fondiaria (Sf)  $1467 + 533 = 2000$  mq
- Superficie edificabile (Se) 1300 mq
- Superficie coperta (Sc) 990 mq
- Altezza massima Hmax. 7,50 ml (n. 2 piani fuori terra)
- Distanza dalla strada: 10,00 mt.
- Distanza dai confini: 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati 10,00 mt.

### Lotto funzionale 4

- Superficie fondiaria (Sf) 3769 mq – Area Palazzo Comunale
- Superficie edificabile (Se) 200 mq (oltre le superfici dell'edificio esistente)

Superficie coperta (Sc) 200 mq (oltre la superficie coperta esistente)

Altezza massima Hmax. 4,00 ml (n. 1 piani fuori terra)

Distanza dalla strada: 10,00 mt.

Distanza dai confini: 5,00 mt.

Distanza dai fabbricati 10,00 mt.

#### Lotto funzionale 5

Superficie fondiaria (Sf) 3632 mq

Superficie edificabile (Se) 1700 mq

Superficie coperta (Sc) 1000 mq

Altezza massima Hmax. 7,50 ml (n. 2 piani fuori terra)

Distanza dalla strada: 10,00 mt.

Distanza dai confini: 5,00 mt.

Distanza dai fabbricati 10,00 mt.

#### Lotto funzionale 6

Superficie fondiaria (Sf) 3530 mq

Superficie edificabile (Se) 2200 mq

Superficie coperta (Sc) 1550 mq

Altezza massima Hmax. 7,50 ml (n. 2 piani fuori terra)

Distanza dalla strada: 10,00 mt.

Distanza dai confini: 5,00 mt.

Distanza dai fabbricati 10,00 mt.

### **ART. 9 PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER I LOTTI IDENTIFICATI AI NUMERI 1, 2 E 3**

Il Piano attuativo interessa anche l'area nella quale, con la scheda del Regolamento urbanistico denominata "Intervento C1 Orto del Lilli – Ex Paoletti" - in specifico adempimento all' "accordo integrativo di provvedimento" ex art 11 L.n.241/1990, Rep 3617, sottoscritto in data 13.7.2007, con la Società Scav Prema s.r.l - sono stati riconosciuti a favore della stessa Società diritti edificatori compensativi di mc. 4770 pari a mq. 3900 di S.U.L, provenienti dall'area Orto del Lilli.

I suddetti diritti edificatori compensativi sono allocati nei lotti identificati ai numeri 1,2,3 nella Tavola 4 del Piano Attuativo e la Società Scav Prema s.r.l, alla quale gli stessi sono attribuiti, potrà realizzare in ciascun lotto - previa acquisizione della disponibilità dell'area -

la capacità insediativa massima ammissibile, le associate specifiche destinazioni d'uso nel rispetto dei parametri urbanistici descritti al precedente art.8.

Come disciplinato dall'art. 11 delle presenti NTA, la nuova viabilità di ingresso ai lotti e di collegamento alla strada S.P. del Padule così come tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano saranno realizzate dal Comune di Castiglione della Pescaia, restando a carico del soggetto privato richiedente il titolo edilizio la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014.

#### **ART. 10 ALLINEAMENTI E POSIZIONAMENTO DEGLI EDIFICI.**

Al fine di garantire una omogenea organizzazione delle edificazioni il Piano Attuativo, per i lotti n.1, n.2, n.3, n.5, n. 6 che affacciano sul parco pubblico, individua gli allineamenti dei fronti ai quali le costruzioni dovranno attenersi.

La sagoma di ingombro rappresenta come "*ambito edificatorio*" negli elaborati del Piano non costituisce elemento prescrittivo per la collocazione dei fabbricati all'interno del lotto se non quanto attiene al rispetto degli allineamenti sopra descritti.

#### **ART. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione a cura del Comune :

- viabilità pubblica, comprensiva di marciapiedi, connessa a quella esterna all'ambito di intervento del Piano;
- pista ciclabile connessa a quella già esistente lungo la S.P. del Padule;
- aree da adibire a parcheggio pubblico;
- parco urbano centrale;
- aree verdi pubbliche;
- rete della pubblica illuminazione e dei sottoservizi connessa a quella esistente.

La progettazione delle opere di urbanizzazione non potrà apportare variazioni alla disposizione, alla dimensione e all'organizzazione spaziale del parco urbano centrale e ai tracciati, alle dimensioni e all'organizzazione spaziale della viabilità pubblica.

In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione, nelle aree verdi esterne al parco urbano centrale, potranno essere localizzati impianti, infrastrutture, funzioni e arredi di interesse pubblico in grado di contribuire al raggiungimento degli obiettivi del Piano Attuativo elencati all'art. 1 delle presenti Norme.

### ***ART. 12 VARIANTI IN CORSO D'OPERA***

Eventuali varianti al Piano Attuativo necessarie per una migliore esecuzione delle opere previste sono ammesse purché non vadano ad incidere sui contenuti prescrittivi del Piano medesimo così come descritti nell'articolo 4 delle presenti Norme.

Per le varianti che non comportino aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti, non comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo, è ammessa l'applicazione della procedura semplificata di cui all'art. 112 della L.R.T. 65/2014.

### ***ART. 13 RIMANDO AD ALTRE NORME***

Per tutto quanto non specificato negli elaborati costituenti il piano attuativo o nelle presenti norme, si rimanda alle prescrizioni di dettaglio del vigente Regolamento Edilizio Comunale.