

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



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

---

**ESTRATTI DELLE MODIFICHE AL**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

**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**

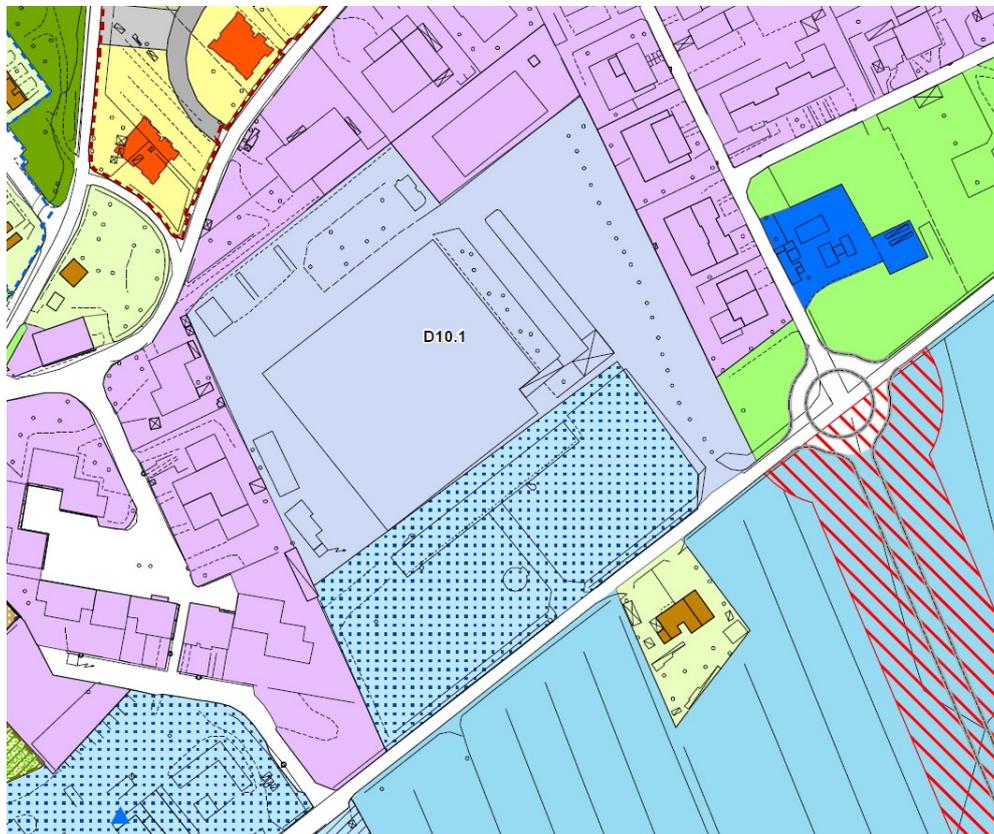
*Responsabile del Procedimento: Dott. Fabio Menchetti*

## SOMMARIO

1 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Vigente .....	2
2 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Sovrapposto.....	4
3 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Modificato .....	7

# 1 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Vigente

Estratto Tavola 1 del Regolamento Urbanistico - Stato vigente



Scheda normativa di cui all'allegato A- Bis Programmazione negoziata - Stato Vigente

## *“Intervento C1 - Orto dell'Illi”*

*Si tratta dell'area dell'Orto del Lilli per la quale convenzionalmente è stato riconosciuto al soggetto proponente il diritto alla realizzazione, in diversa sede da individuare attraverso il regolamento urbanistico, di una cubatura pari a quella residua non edificata nella originaria previsione di PRG e pari a mc 4.770 con destinazioni: culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative. In attuazione della convenzione si prevede la possibilità di realizzazione di un intervento edificatorio in una porzione dell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, su n. 3 lotti di circa 2.000 mq. ciascuno, finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici aventi le seguenti caratteristiche:*

*Destinazione: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11 per una SUL max di mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione Tale intervento sarà realizzato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata interessante tutta l'area perimetrata come D10.1 nella tavola 1, di superficie territoriale complessiva di circa 31.500 mq, compresa tra il palazzo comunale e la zona artigianale/direzionale in loc. La Valle.*

*Il piano individuerà 6 lotti complessivi, nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.) da realizzare per la sistemazione dell'area suddetta, previa demolizione di tutti i fabbricati esistenti e non recuperabili. Eventuali fabbricati recuperabili saranno conteggiati all'interno della SUL realizzabile all'interno dei lotti Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:*

*Superficie minima singolo lotto: mq 2000*

*SUL max. mq. 7.800*

*Numero piani fuori terra: max 2.*

*Altezza massima: 8,00 mt*

*S.U.L. max per ogni lotto: 1300 mq così suddivisa:*

*C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 per 1.000 mq max*

*Att Ser: f/7, f/8, f/11 per 300 mq max*

*Le superfici con destinazione d'uso f/1, f/2, f/3, costituenti standard, potranno essere realizzate nel tetto massimo di ulteriori 200 mq di SUL.*

*Distanza dalla strada: 10,00 mt*

*Distanza dai confini: 5,00 mt*

*Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.*

**CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE.**

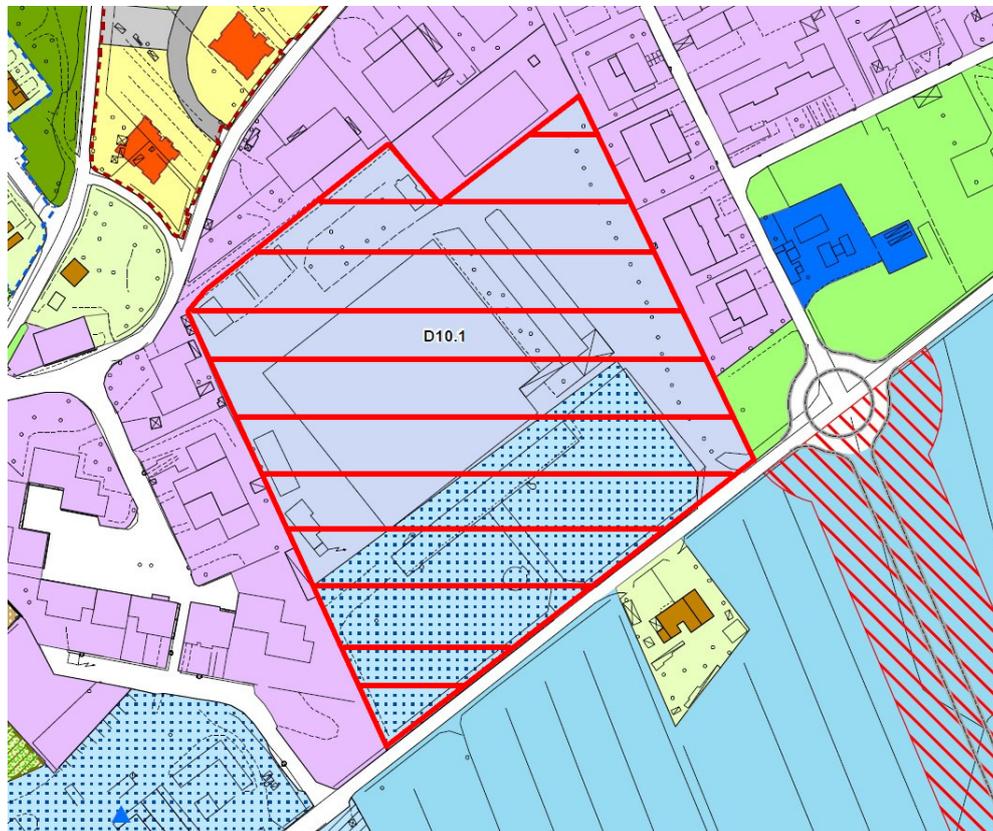
*Il piano attuativo dovrà prevedere:*

- a) la valorizzazione all'ente proprietario, a valore di mercato, dei lotti di terreno sui quali è previsto l'intervento di trasferimento della volumetria originariamente prevista nell'area "Ex Orto del Lilli", valorizzazione che sarà effettuata tenendo conto dello stato attuale dei luoghi al momento del trasferimento di proprietà;*
- b) la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, della nuova viabilità di ingresso al lotto, di collegamento alla strada pubblica;*
- c) La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica;La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.*

*Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrale nella scheda si applicano le norme di cui all'art.15 del presente R.U. per le zone G4 - zone per attrezzature di interesse collettivo. Allo scadere del Piano Attuativo, per gli edifici realizzati varranno le norme di cui al precedente art. 13 comma 4 zona D3."*

## 2 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Sovraposto

### Estratto Tavola 1 del Regolamento Urbanistico - Stato Sovraposto



Scheda normativa di cui all'allegato A- Bis Programmazione negoziata - Stato Sovraposto

#### “Intervento C1 - Orto dell'Illi -Ex Paoletti

Si tratta dell'La presente scheda ha ad oggetto le trasformazioni legate all'area denominata dell'Orto del Lilli per la quale convenzionalmente è stato riconosciuto al soggetto proponente il diritto alla realizzazione, in diversa resede da individuare attraverso il regolamento urbanistico, di una cubatura pari a quella residua non edificata nella originaria previsione di PRG e pari a mc 4.770 con destinazioni: culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative.

In attuazione della convenzione si prevede la possibilità di realizzazione di un intervento edificatorio in una porzione dell'area individuata con apposito simbolo grafico nella tavola 1 situata nell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, su n. 3 lotti di circa 2.000 mq. ciascuno, finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici aventi le seguenti caratteristiche:

Destinazione: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11 per una SUL max di mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione.

Tale intervento sarà realizzato mediante previa approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata interessante tutta l'area individuata con

apposito simbolo grafico nella tavola 1, di superficie territoriale pari a circa 40.000 mq. L'edificazione dei nuovi lotti potrà essere prevista nell'area perimetrata come D10.1 nella tavola 1, di superficie territoriale complessiva di circa 31.500 mq, compresa tra il palazzo comunale e la zona artigianale/direzionale in loc. La Valle.

Il piano individuerà 6 lotti complessivi, nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.) da realizzare per la sistemazione dell'area suddetta, previa demolizione di tutti i fabbricati esistenti ricompresi all'interno dell'area D10.1 e non recuperabili. ~~Eventuali fabbricati recuperabili saranno conteggiati all'interno della SUL realizzabile all'interno dei lotti.~~ Nella formazione del piano attuativo, all'interno della Zona G4, è ammessa l'individuazione di un lotto per l'edificazione fino ad un massimo di mq 200 con destinazioni d'uso f/2 e f/3, al fine di riallocare le funzioni dei fabbricati attualmente utilizzati dall'Amministrazione per i quali è prevista la demolizione.

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima singolo lotto: mq 2000

SUL max. mq. 7.800

Numero piani fuori terra: max 2.

Altezza massima: 8,00 mt

S.U.L. max per ogni ~~lotto~~ lotto così suddivisa:

- per i lotti di cui alla convenzione Orto dell'Illi, S.U.L. max per ciascun lotto pari a 1300 mq così suddivisa: C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 per 1.000 mq max Att Ser: f/7, f/8, f/11 per 300 mq max;

- per i restanti lotti S.U.L. max per ciascun lotto 1300 mq ~~così realizzabile~~ realizzabile con le seguenti funzioni ~~suddivisa~~: C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 per 1.000 mq max Att Ser: f/7, f/8, f/11 per 300 mq max

~~Le superfici con destinazione d'uso f/1, f/2, f/3, costituenti standard, potranno essere realizzate nel tetto massimo di ulteriori 200 mq di SUL.~~

Distanza dalla strada: 10,00 mt

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

a) la valorizzazione all'ente proprietario, a valore di mercato, dei lotti di terreno sui quali è previsto l'intervento di trasferimento della volumetria originariamente prevista nell'area "Ex Orto del Lilli", valorizzazione che sarà effettuata tenendo conto dello stato attuale dei luoghi al momento del trasferimento di proprietà;

b) la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, della nuova viabilità di ingresso al lotto, di collegamento alla strada pubblica;

c) La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica; La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

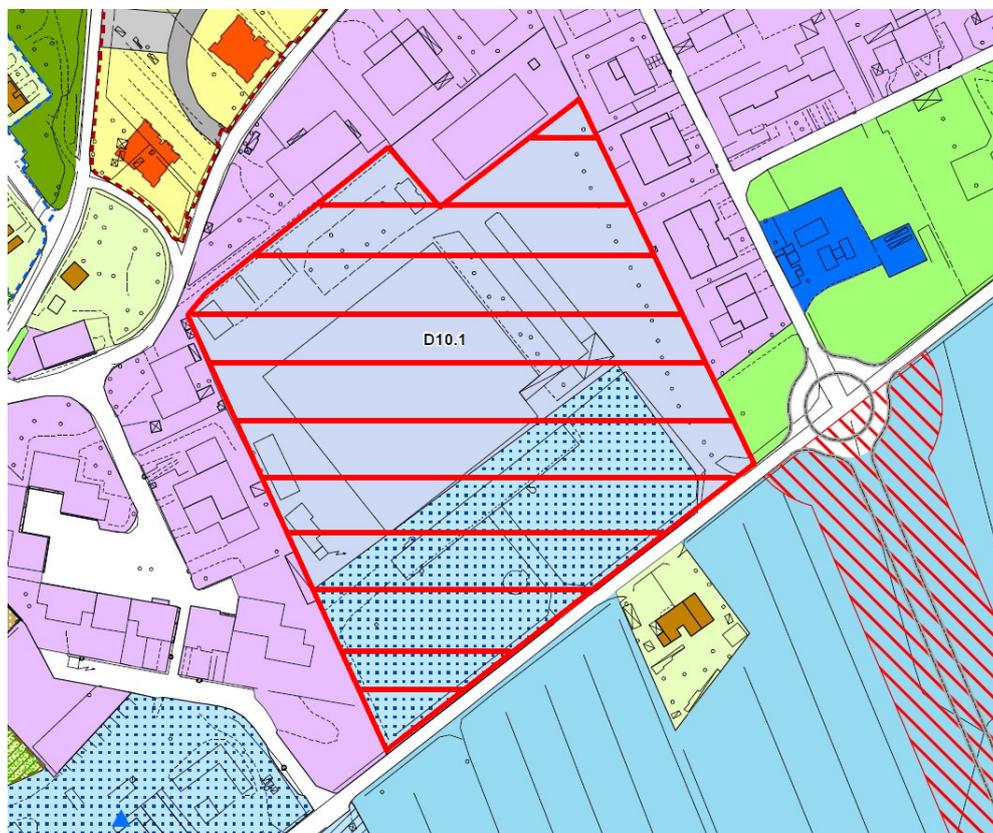
Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.15 del presente R.U. per le zone G4 -

*zone per attrezzature di interesse collettivo. Allo scadere del Piano Attuativo, per gli edifici realizzati varranno le norme di cui al precedente art. 13 comma 4 zona D3.”*

Si ritiene opportuno precisare che la presente variante non comporta alcuna modifica di dimensionamento in quanto tutte le volumetrie, organizzate secondo lo schema del piano attuativo, quantitativamente coincidono con quelle originariamente previste dal RU. Anche le superfici introdotte per il Lotto 4, di fatto, vanno a sostituire quelle dei magazzini attualmente presenti nell'area la cui superficie coperta ammonta a circa 525 mq e per i quali è prevista la completa demolizione.

### 3 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Modificato

Estratto Tavola 1 del Regolamento Urbanistico - Stato Modificato



Scheda normativa di cui all'allegato A- Bis Programmazione negoziata - Stato Modificato

#### *“Intervento C1 - Orto dell'Illi -Ex Paoletti*

*La presente scheda ha ad oggetto le trasformazioni legate all'area denominata Orto del Lilli per la quale convenzionalmente è stato riconosciuto al soggetto proponente il diritto alla realizzazione, in diversa resede, di una cubatura pari a quella residua non edificata nella originaria previsione di PRG e pari a mc 4.770 con destinazioni: culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative.*

*In attuazione della convenzione si prevede la possibilità di realizzazione di un intervento edificatorio in una porzione dell'area individuata con apposito simbolo grafico nella tavola 1 situata nell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, su n. 3 lotti di circa 2.000 mq. ciascuno, finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici aventi le seguenti caratteristiche:*

*Destinazione: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11 per una SUL max di mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione.*

*Tale intervento sarà realizzato previa approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata interessante tutta l'area individuata con apposito simbolo grafico nella tavola 1, di superficie territoriale pari a circa 40.000 mq.*

L'edificazione dei nuovi lotti potrà essere prevista nell'area perimetrata come D10.1 nella tavola 1, di superficie territoriale complessiva di circa 31.500 mq, compresa tra il palazzo comunale e la zona artigianale/direzionale in loc. La Valle.

Il piano individuerà 6 lotti complessivi, nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.) da realizzare per la sistemazione dell'area suddetta, previa demolizione di tutti i fabbricati esistenti ricompresi all'interno dell'area D10.1 e non recuperabili. Nella formazione del piano attuativo, all'interno della Zona G4, è ammessa l'individuazione di un lotto per l'edificazione fino ad un massimo di mq 200 con destinazioni d'uso f/2 e f/3, al fine di riallocare le funzioni dei fabbricati attualmente utilizzati dall'Amministrazione per i quali è prevista la demolizione.

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima singolo lotto: mq 2000

SUL max. mq. 7.800

Numero piani fuori terra: max 2.

Altezza massima: 8,00 mt

S.U.L. max per ogni lotto così suddivisa:

- per i lotti di cui alla convenzione Orto dell'Illi, S.U.L. max per ciascun lotto pari a 1300 mq così suddivisa: C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 per 1.000 mq max Att Ser: f/7, f/8, f/11 per 300 mq max;

- per i restanti lotti S.U.L. max per ciascun lotto 1300 mq realizzabile con le seguenti funzioni: C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 Att Ser: f/7, f/8, f/11

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

**CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE.**

Il piano attuativo dovrà prevedere:

a) la valorizzazione all'ente proprietario, a valore di mercato, dei lotti di terreno sui quali è previsto l'intervento di trasferimento della volumetria originariamente prevista nell'area "Ex Orto del Lilli", valorizzazione che sarà effettuata tenendo conto dello stato attuale dei luoghi al momento del trasferimento di proprietà;

b) la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, della nuova viabilità di ingresso al lotto, di collegamento alla strada pubblica;

c) La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica; La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.15 del presente R.U. per le zone G4 - zone per attrezzature di interesse collettivo. Allo scadere del Piano Attuativo, per gli edifici realizzati varranno le norme di cui al precedente art. 13 comma 4 zona D3."

Si ritiene opportuno precisare che la presente variante non comporta alcuna modifica di dimensionamento in quanto tutte le volumetrie, organizzate secondo lo schema del piano attuativo, quantitativamente coincidono con quelle originariamente previste dal RU.

Anche le superfici introdotte per il Lotto 4, quello dove è attualmente collocato il Municipio, di fatto vanno a sostituire quelle dei magazzini attualmente presenti nell'area, la cui superficie coperta ammonta a circa 525 mq, e per i quali è prevista la completa demolizione.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**Dott. Fabio Menchetti**