

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

Stato Sovrapposto

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

GRUPPO DI LAVORO DOTT. AGR. FABIO MENCHETTI, ARCH. RITA MONACI, ARCH. IR. PAOLO RUSCI
ARCH. MICHELE VITI (VIABILITÀ, RILIEVI E CARTOGRAFIA), ING. PAOLO CAPORALI, GEOL. FERRUCCIO LORENZINI

LUGLIO 2023

Responsabile del Procedimento: Dott. Fabio Menchetti

SOMMARIO

ART. 1 CONTENUTO E OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO.....	2
ART. 2 AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	2
ART. 3 ELABORATI DEL PIANO.....	32
ART. 4 FINALITÀ' DELLE NORME E VALIDITA' E CARATTERE PRESCRITTIVO DEL PIANO ATTUATIVO.....	3
ART. 5 EFFICACIA E VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO	4
ART. 6 LOTTI FUNZIONALI.	4
ART. 7 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	6
ART. 8 CAPACITA' INSEDIATIVA E PARAMETRI URBANISTICI.....	8
ART. 9 PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER I LOTTI IDENTIFICATI AI NUMERI 1, 2 E 3.....	109
ART. 10 ALLINEAMENTI E POSIZIONAMENTO DEGLI EDIFICI.	110
ART. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	110
ART. 12 VARIANTI IN CORSO D'OPERA	111
ART. 13 RIMANDO AD ALTRE NORME	111

Norme tecniche di attuazione modifiche rispetto alle norme del Piano Attuativo Vigente.

In **carattere rosso** le parti aggiunte, in ~~carattere barrato~~ le parti cancellate.

Norme tecniche di attuazione aggiornate a seguito dell'avvenuto accoglimento delle osservazioni.

In **carattere verde** le parti aggiunte, in ~~carattere barrato verde~~ le parti cancellate.

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 appartate opportune modifiche al fine di rendere pienamente coerenti le soluzioni poste in essere dal Piano Attuativo con il contenuto della 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.~~

~~Premesso quanto sopra, l'~~ **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'~~, **comprende** l'attuale sede municipale del Comune di Castiglione della Pescaia e presenta una estensione di circa mq ~~40.010~~ **40.000**.

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~~ **37.224**;
- Foglio n. 104, particella n. 976 – estensione mq 729;
- Foglio n. 104, particella n. 977 – estensione mq ~~837~~ **526**;
- Foglio n. 104, particella n. 978 – estensione mq 1.335;
- Foglio n. 104, particella n. 979 – estensione mq ~~2.375~~ **1.467**;

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

A seguito del rilievo dell'area e dell'attuazione della lottizzazione sono previste variazioni delle superfici 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
7. Relazione geologica
8. Urbanizzazione

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 del Piano Attuativo:~~

- la disposizione, la dimensione e l'organizzazione spaziale dei lotti funzionali rappresentati **nella complessiva dell'insediamento come disciplinati dalla Tavola 4 del Piano e dalle presenti Norme;**
- le destinazioni d'uso, le capacità insediative e i parametri urbanistici ~~dei singoli~~ **attribuiti ai diversi lotti (UMI) o alle sub articolazioni (sub-lotti)**, come ~~definiti~~ **stabiliti** dagli articoli 6, 7 e 8 delle presenti Norme;
- gli allineamenti ~~sulla viabilità pubblica~~ **prevalenti** dei corpi di fabbrica ~~previsti nei singoli lotti definiti~~ **secondo quanto previsto** dall'articolo 10 delle presenti Norme;
- ~~i tracciati, le dimensioni e~~ **la disposizione, la dimensione** e l'organizzazione spaziale del parco urbano centrale come rappresentato nella Tavola 4 del Piano;
- ~~i tracciati, le dimensioni e~~ l'organizzazione spaziale **di massima** della viabilità pubblica come rappresentata nella Tavola 4 del Piano.

I tracciati e le dimensioni della viabilità potranno essere adeguati nella fase esecutiva per esigenze funzionali e per la conformazione alla normativa vigente, mantenendo invariato l'assetto generale previsto nel progetto.

Le sagome di ingombro e le caratteristiche architettoniche delle costruzioni ~~previste all'interno dei singoli lotti~~, **ove** rappresentate negli elaborati del Piano, costituiscono un **mero** orientamento alla progettazione definitiva ~~degli interventi~~ **e non vincolano la medesima**.

Le disposizioni contenute nelle presenti Norme costituiscono ~~integrazione~~ **declinazione operativa** 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 L.R. 65/2014 art. 414 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. 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'~~ **del richiamato** 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~~ **trovano attuazione** previo rilascio dei titoli edilizi ~~così come disciplinate~~ **previsti** dalla L.R. 65/2014 ~~e ss.mm.ii.~~ **Ciascun titolo edilizio deve avere ad oggetto almeno l'ambito di una delle unità minima di intervento (UMI) previste all'art. 6, ferma restando la facoltà del soggetto attuatore di procedere all'accorpamento di più UMI da assentire con un unico titolo edilizio.**

~~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~~ **più** 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 ~~di estende sull'~~ **comprende** l'area attualmente occupata dalle strutture del **su cui insiste** il palazzo comunale e dalle le relative pertinenze, individuata da RU come G4 "Zona per attrezzature collettive" **nel R.U.** e l'area in passato occupata dalle strutture produttive delle della "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.~~

Nel lotto funzionale n. 3 è presente l'immobile destinato a palazzo comunale.

Ogni lotto costituisce l'unità minima di intervento (UMI) 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

LOTTE	S.F.	S.E.	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.
1	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	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	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	4
5	3.632	1.700	c/1, e/1, e/2, f/7, f/8, f/11	2
6	3.530	2.200	c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2
TOT.	16.931	8.000		

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.

Ad ogni UMI è assegnata una capacità insediativa alla quale vengono associate specifiche destinazioni d'uso come riportato nella seguente tabella 1:

Tabella 1 – Consistenza e funzioni assegnate ai singoli lotti

LOTTI	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.		S.E.	
			D	E	F	G
A	B	C	D	E	F	G
1	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000	6.000	1.950	3.900
2	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000		1.950	
3	f/1, f/2, f/3,	2	5.331	7.401	800	1.900
4	e/1 , e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11	2	2.070		1.100	
5	c/1, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.530	3.530	2.200	2.200
TOT.			16.931	16.931	8.000	8.000

Il lotto 5, come consentito dalla scheda normativa "Intervento C1", di cui all'alligato A bis "Interventi della Programmazione Negoziata" delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, è stato subarticolato in due distinte porzioni mantenendo invariate le superfici totali (S.F. e S.E.) e le destinazioni funzionali. Di seguito si riporta una tabella di sintesi dei parametri della sub articolazione del lotto:

Tabella 2 – Subarticolazione del lotto 5

SUB. LOTTO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.	S.E.
5A	e/1 , e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	2.730	1.700
5B	c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	800	500
TOT.			3.530	2.200

In sede di progettazione architettonica definitiva, in virtù della scala di maggior dettaglio, sono consentiti, senza che ciò comporti variante al Piano Attuativo, modesti scostamenti dei valori attribuiti alle singole UMI nel rispetto delle seguenti condizioni:

- lo scostamento può riguardare solo i valori di Superficie Fondiaria e Superficie Edificabile e non può eccedere il 5% (cinquepercento) di quelli indicati rispettivamente alle colonne D ed F della Tabella 1;
- eventuali scostamenti in incremento devono essere compensati da equivalenti riduzioni nei lotti correlati, in modo tale che i valori aggregati di Superficie Fondiaria e Superficie Edificabile per i gruppi di lotti contigui 1-2 e 3-4 non superino quelli massimi indicati rispettivamente alle colonne E e G della Tabella 1.

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 progetti dei singoli lotti dovranno garantire, a livello architettonico, coerenza formale sia tra di loro che rispetto al fabbricato comunale esistente, in ossequio alle indicazioni generali del Masterplan. Quest'ultimo, infatti, ha concepito l'intervento come un modello insediativo organizzato intorno al grande parco urbano, con il preciso scopo di incrementare la qualità urbana di Castiglione della Pescaia.

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.

Gli edifici attualmente presenti all'interno dell'ambito del piano attuativo e collocati fuori dai lotti 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'art. 6 delle NTA 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 **Orto del Lilli - Ex Paoletti**", le destinazioni 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 strutturati 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 strutturati 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 superficie max di 80;</i>

f) Servizi pubblici e privati

<i>f/1</i>	<i>Attrezzature sociali e sanitarie pubbliche</i>	<i>- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, case parcheggio, alloggi per l'emergenza abitativa con eventuali spazi tecnici e disupporto (mense, bar e alloggi per il personale);</i>
------------	---	--

<i>f/2</i>	<i>Uffici pubblici</i>	<i>- gli uffici, gli ambulatori, le sedi di quartiere, sedi per il volontariato, attività culturali, sociali, ricreative e simili, eventualmente associati anche ad altri usi;</i>
<i>f/3</i>	<i>Attrezzature culturali pubbliche</i>	<i>- le biblioteche, le pinacoteche, i musei e gallerie, i teatri;</i>
<i>f/6</i>	<i>Pubblici esercizi</i>	<i>- 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;</i>
<i>f/7</i>	<i>Attrezzature sportive private</i>	<i>- attrezzature sportive coperte e scoperte, fisse e smontabili (palestre, palazzetti dello sport, piscine, impianti sportivi in genere e/o per il divertimento);</i>
<i>f/8</i>	<i>Attrezzature sociali e sanitarie private e altre attività private di interesse pubblico</i>	<i>- 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);</i>
<i>f/11</i>	<i>Attività culturali e altre attività di servizio private</i>	<i>- 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;</i>

ART. 8 CAPACITA' INSEDIATIVA, PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.

Il Piano Attuativo prevede, per ogni lotto funzionale, la capacità insediativa, i parametri urbanistici e la ripartizione nei sub-lotti di seguito riportati: **le funzioni complessivamente attribuite al comparto dalla scheda C1 del Regolamento Urbanistico in coerenza con le finalità**

di recupero e riqualificazione dell'area contenute nel masterplan approvato con Del. G.C. n. 257 del 17/12/2020.

Come previsto dalle NTA della scheda urbanistica del regolamento urbanistico si applicano le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- ~~per i lotti di cui alla convenzione Orto dell'Illy (identificati ai lotti 1, 2 e 3), 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, identificati 5 e 6 S.U.L. max per ciascun lotto 1300 mq realizzabile con le seguenti funzioni: C/D: c/1(max 300mq), e/1, e/2, f/6 Att Ser: f/7, f/8, f/11~~

Lotto funzionale 1

- ~~Superficie fondiaria (Sf) 2000 mq~~
- ~~Superficie edificabile (Se) 1300 mq~~
- ~~Superficie coperta (Sc) max 60%~~
- ~~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) 2000 mq~~
- ~~Superficie edificabile (Se) 1300 mq~~
- ~~Superficie coperta (Sc) max 60%~~
- ~~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) 2000 mq~~
- ~~Superficie edificabile (Se) 1300 mq~~
- ~~Superficie coperta (Sc) max 60%~~
- ~~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) max 60%~~

~~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) max 60%~~

~~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.~~

Fermo restando quanto disposto dall'art. 6 che precede e fatto salvo quanto previsto dall'art. 10 che segue, per i singoli gruppi di lotti, con le destinazioni specificate all'art. 6 e dettagliate all'art. 7 delle presenti norme, si applicano le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- per i lotti destinati alla compensazione urbanistica prevista dalla convenzione Orto del Lilli (UMI 1 e 2): SUL max complessiva non oltre mq. 3.900;
- per il lotto identificato come UMI 3: SUL max di 800 mq di cui 200 mq destinati alle funzioni f/2 ed f/3 e 600 mq destinati alla funzione f/1;
- UMI 4: SUL max pari a mq 1.100 di cui 500 mq destinati alle funzioni f/7, f/8, f/11;
- UMI 5: SUL max pari a mq 2.200 subarticolata in:
 - o Sub-lotto 5A, con SUL max pari a mq 1.700 di cui 700 mq destinati alle funzioni f/7, f/8, f/11;
 - o Sub-lotto 5B, con SUL max pari a mq 500.

Inoltre si specifica che:

- con riferimento alle sole medie superfici di vendita sono ammissibili, nelle UMI 1 e 2, fino a tre medie strutture di vendita per una superficie di vendita (come definita all'art. 13, comma 1, lettera "c", della L.R. 62/2018) non superiore a mq 1.000 ciascuna, di cui una di tipologia C2 e due di tipologia C3.
- per i lotti identificati come UMI 1, UMI 2, UMI 4 e UMI 5, almeno mq 1.200 della loro SUL complessiva, pari a 7.200 mq, dovranno essere destinati alle funzioni f/7, f/8 e f/11;

Infine per tutti i lotti si applicano le seguenti disposizioni specifiche:

- Superficie fondiaria (Sf): come da Tabella 1;
- Superficie edificabile (Se): come da Tabella 1;
- Rapporto di copertura (Rc): max 70%;
- Altezza massima Hmax.: 8,00 ml (n. 2 piani fuori terra);
- Distanza dai confini: nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile per quanto riguarda i rapporti tra privati ma senza alcuna distanza minima dalle aree pubbliche contermini;
- Distanza dai fabbricati: 10,00 mt. o in aderenza.
- I fabbricati dovranno avere copertura piana ed eventuale parapetto di altezza massima pari a 1,00 mt.

In ciascun lotto è prescritto l'utilizzo di tecnologie e impianti finalizzati a minimizzare l'utilizzo delle risorse ambientali. A tale scopo è ammessa la possibilità di realizzare tettoie fotovoltaiche per la copertura dei posti auto. Gli organismi edilizi di nuova costruzione dovranno essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, predisponendo sistemi di captazione, filtro e accumulo, contestualmente a reti di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (reti duali), all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio. Al fine di aumentare la superficie a parcheggi senza consumo di suolo è data la possibilità di realizzare parcheggi interrati ~~sotto la sagoma del fabbricato dei singoli lotti~~ **sia sotto il sedime dei fabbricati che all'esterno del medesimo nel rispetto di un rapporto di occupazione del sottosuolo non superiore al 70%.**

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

Il Piano Attuativo interessa anche l'area ~~nella~~ **per** la 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. 3.900 di SUL, provenienti dall'area Orto del Lilli.

I suddetti diritti edificatori compensativi sono allocati nei lotti identificati ~~ai numeri 1,2,3~~ **con le UMI 1 e UMI 2, come individuate** 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~~ **sui medesimi** - previa acquisizione della disponibilità dell'area - ~~la capacità insediativa massima ammissibile, le~~ **edificazioni consentite dal presente Piano con** le associate ~~specifiche~~ destinazioni d'uso nel rispetto dei parametri urbanistici ~~descritti di cui al~~ **ai precedente precedenti art. artt. 6 e 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 **e fatta, comunque, salva la facoltà di scomputo in conformità alla normativa di settore.**

In particolare, su richiesta dei lottizzanti, è ammesso lo scomputo della cifra dovuta degli Oneri di Urbanizzazione come da normativa vigente a fronte dei lavori di esecuzione a fronte dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione, è consentito, come da normativa

vigente, lo scomputo dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, previa presentazione di progetto esecutivo da approvare da parte della Giunta Comunale. ~~Per i lotti 1-2-3 dovrà essere garantita, a prescindere dal costo complessivo anche se superiore alla cifra da scomputare, la completa realizzazione della viabilità di accesso compresa la seconda rotatoria di ingresso all'area ex Paoletti dalla strada Provinciale del Padule fino al collegamento con via comunale delle Strette, comprensiva delle reti fognarie e acquedotti, illuminazione pubblica e arredo verde del tratto interessato. Per i lotti 5 e 6 è previsto lo scomputo dell'Urbanizzazione primaria per la realizzazione del tratto di collegamento sulla parte restante dall'ingresso di via delle Strette fino alla strada Provinciale del Padule, completo di reti, arredo verde e illuminazione.~~

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.4, n.5, n. 6 che affacciano sul parco pubblico, individua gli allineamenti dei fronti ai quali le costruzioni dovranno attenersi.~~ prevede le seguenti prescrizioni:

- per i lotti n.1 e n. 2 sono prescritti allineamenti prevalentemente ortogonali rispetto alla viabilità provinciale e al Palazzo Comunale, disponendo che la nuova edificazione si disponga secondo lo stesso orientamento a prescindere dalla conformazione del lotto; a questi fini non sono prescritte distanze minime dai confini del lotto prospicienti proprietà pubbliche;
- per i lotti n.3 e n. 4 gli allineamenti dei fronti che affacciano direttamente sul parco pubblico sono precisati direttamente dal Piano nella Tavola n. 4.

In tutti i lotti la sagoma di ingombro, rappresentata come "ambito edificatorio" negli elaborati del Piano, non costituisce elemento prescrittivo per la collocazione dei fabbricati all'interno del lotto se non per quanto attiene al rispetto degli alla coerenza con gli allineamenti sopra descritti.

ART. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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

- viabilità pubblica, comprensiva di marciapiedi, ~~connessa a quella~~ e delle connessioni alla rete della viabilità pubblica 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 reti~~ della pubblica illuminazione e dei sottoservizi (energia elettrica, gas, telecomunicazioni, ciclo acque) ~~connessa connesse~~ a ~~quella quelle~~ ~~esistente esistenti~~.

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.

~~Tutte le modifiche alle infrastrutture esistenti che andranno ad interessare aree o ambiti non di proprietà comunale potranno essere realizzati esclusivamente previo parere favorevole dell'ente proprietario.~~

Con riferimento alle OO.UU sopradescritte è consentita la facoltà di scomputo ai sensi del precedente art. 9.

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'~~ **specificati all'**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~~ **la** riduzione complessiva degli standard previsti, ~~non comportano~~ **né** il superamento delle altezze massime ~~previste dal piano attuativo e non modifichino il perimetro del piano~~, è ammessa l'applicazione della procedura semplificata di cui all'art. 112 della L.R. 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.