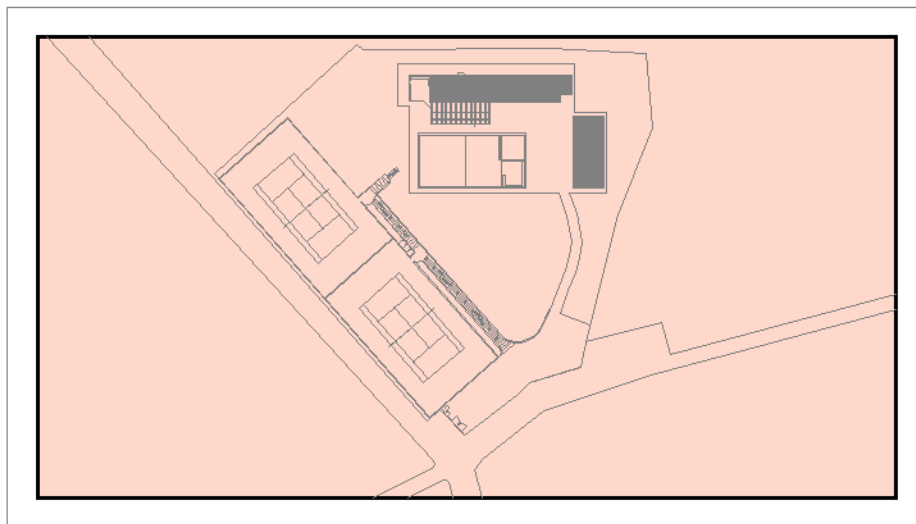


COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

PROVINCIA DI AREZZO

VIA

CORINTO CORINTI nc. 100



PROPRIETA'

MASCAGNI

PIANO ATTUATIVO

Progetto di riqualificazione area degradata con la realizzazione
di piccola attività turistico ricettiva
(IC1.16 - via Corinti 2 - art.140)

NTA

PROGETTISTA

ARCH.LEONARDO GRIFONI

VIA DELLA MISERICORDIA, 1/g - CASTIGLION FIORENTINO

LUGLIO 2025

TITOLO PRIMO

Ambito di applicazione, articolazione territoriale ed elaborati del Piano Attuativo

Art. 1 – Ambito di applicazione e finalità del Piano Attuativo

Art. 2 – Riferimenti normativi

Art. 3 – Elaborati costitutivi del Piano

TITOLO SECONDO

Parametri urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso del Piano Attuativo

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Art. 5 – Dati quantitativi del Piano Attuativo

Art. 6 – Quote di imposta dei fabbricati.

Art. 7 – Area di Massimo Ingombro Sagoma

Art. 8 – Distanze fabbricati

Art. 9 – Tipologie edilizie

Art. 10 – Modalità costruttive di intervento

Art. 12 – Opere oggetto di convenzione

TITOLO TERZO

Modalità di attuazione, varianti e termini di validità del Piano Attuativo

Art. 13 – Attuazione del Piano Attuativo

Art. 14 – Modalità di attuazione del Piano Attuativo

Art. 15 – Attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento di pubblica utilità

Art. 16 – Cessione delle opere all'Amministrazione Comunale

Art. 17 – Varianti

Art. 18 – Validità del Piano Attuativo

TITOLO PRIMO

Ambito di applicazione, articolazione territoriale ed elaborati del Piano Attuativo

Art. 1 – Ambito di applicazione e finalità del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo, ubicato in via Corinto Corinti, 100 è finalizzato all'attuazione delle previsioni della Scheda di trasformazione IC16.1- via Corinti 2 che individua un lotto degradato all'interno del territorio urbanizzato dove troverà spazio una piccola attività ricettiva attraverso interventi di riqualificazione con ampliamento delle strutture esistenti e nuova edificazione.

L'attuazione è prevista secondo le indicazioni della Scheda IC16.1- via Corinti 2 allegata alle presenti norme che ne definisce l'ambito di applicazione.

L'area di intervento è identificata al Catasto Terreni e fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino dal Foglio 25 e dalle particelle 95 e 1016,

L'attuazione del Piano avviene secondo le presenti norme e le indicazioni degli allegati grafici che entrano in vigore dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione del presente Piano di Attuazione.

L'intervento si realizza per iniziativa privata e si articola in due fasi distinte. La prima fase (!) prevede l'ampliamento dell'edificio esistente con la possibilità di creare 6 posti letto a destinazione turistico-ricettiva mentre la fase (2) interessa la costruzione di un nuovo edificio , sempre con la medesima destinazione, capace di avere 4 posti letto.

Art. 2 - Riferimenti normativi

Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle NTA del vigente Piano Operativo, ed alle versioni aggiornate della Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii, del Regolamento Regionale 64/R del 2013 e al Decreto Legislativo 380/2001 e modifiche.

Art. 3 – Elaborati costitutivi del Piano

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

- Relazione

- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema convenzione
- Documento preliminare di verifica assoggettibilità a VAS
- **Tav. 1** - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, FOTO AEREA, SCHEDA DI TRASFORMAZIONE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **Tav. 2** - PLANIMETRIA GENERALE, SEZIONE TERRITORIALE E FOTOINSERIMENTI (stato dell'arte, di progetto e sovrapposto)
- **Tav. 3** - PIANTA PIANO TERRA E COPERTURE (stato dell'arte, di progetto e sovrapposto)
- **Tav. 4** – PROSPETTI E SEZIONE (stato dell'arte)
- **Tav. 5** – PIANTE (stato di progetto)
- **Tav. 6** – PROSPETTI E SEZIONE (stato di progetto)
- **Tav. 7** – PIANTE, PROSPETTI E SEZIONE (edificio 1 stato sovrapposto)
- **Tav. 8** – VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI (Art. 140 – IC16.1 - via Corinti 2)
- **Tav. 9** – SCHEMA ALLACCIO METANODOTTO
- **Tav. 10** – SCHEMA ALLACCIO RETE ELETTRICA
- **Tav. 11** – SCHEMA ALLACCIO ACQUEDOTTO
- **Tav. 12** – SCHEMA ALLACCIO FOGNATURA

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici di cui al precedente elencati prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono quest'ultime.

TITOLO SECONDO

Parametri urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso del Piano Attuativo

Art. 4 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammessa per gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento è strutture extralberghiera per l'ospitalità collettiva, ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata e quant'altro indicato nella normativa di settore, d2. E così come precisato nella scheda di trasformazione del P.O.

Art. 5 – Dati quantitativi del Piano Attuativo

I principali parametri del comparto previsti sono:

- a) Area di intervento (ST): 6.100 mq.
- a) Superficie edificabile (SE) massima: 350 mq di nuova edificazione pari ad un massimo di 10 posti letto.
- b) Indice di Copertura massimo: 30%
- c) Altezza massima, 4 m

Altri parametri urbanistici per la progettazione degli edifici sono:

- a) Numero piani utili fuori terra ammessi 2;
- b) Altezza massima ammessa 6,50ml misurata dalla quota del marciapiede all'intradosso della gronda;

Art. 6 – Quote di imposta dei fabbricati.

Al fine di favorire l'articolazione e l'inserimento dei nuovi volumi e la formazioni e l'adeguamento al naturale andamento del terreno è ammessa la realizzazione del piano terra a due quote sfalsate di circa 50cm.

La quota 0,00 (346,25) è da intendersi nei pressi del marciapiede del fabbricato esistente. Per maggiori riferimenti si rimanda agli elaborati grafici.

A seguito di definizione dei singoli lotti e di rilievo più dettagliato sono ammessi adeguamenti correttivi di massimo 50cm sulla quota di imposta del piano terra e del conseguente piano rialzato.

In sede di titolo autorizzativo è lasciata facoltà la possibilità di uniformare la quota del piano terra.

Art. 7 – Area di Massimo Ingombro Sagoma

La sagoma a terra dei nuovi fabbricati ed ampliamenti dovrà rispettare il perimetro riportato nella scheda comparto rispettando le aree di concentrazione della nuova trasformazione ricettiva, aree pertinenziali e le aree per la mitigazione paesaggistica.

Art. 8 – Distanze fabbricati

Negli interventi dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- a) La distanza minima dei nuovi fabbricati dal perimetro del comparto non dovrà essere inferiore a 5,00ml;
- b) La distanza minima tra pareti finestrate interne al Piano Attuativo e pareti finestrate esterne all'area di Piano non dovrà essere inferiore a 10,00ml;

Art. 9 – Tipologie edilizie

Gli schemi tipologici previsti nel piano attuativo, come rappresentati nelle Tavole allegate alle presenti norme è indicativo e non vincolante.

Gli attuatori in conformità alle Tavole di Piano e alle presenti Norme provvederanno alla redazione dei progetti definitivi in occasione delle richieste di permesso a costruire dei due lotti.

Nella redazione dei progetti autorizzativi oltre alla vigente normativa nazionale ed regionale in materia di edilizia, al fine di garantire unitarietà di intervento, dovranno essere rispettate:

- a) le modalità costruttive definite all'art. 14 delle presenti;
- b) le Aree di Massimo Ingombro Sagoma;
- c) le quote di imposta dei fabbricati come da art. 7
- d) la legge 122/89 può essere soddisfatta con l'individuazione di posti auto esterni all'interno dell'area di pertinenza o con la realizzazione di autorimesse pertinenziali non costituenti Se.

Art. 10 – Modalità costruttive di intervento

Tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni di seguito riportate che si riferiscono agli elementi di finitura tipici locali al fine di conferire caratteri di unitarietà e di decoro urbano.

- a) La copertura degli edifici potrà essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30%. Il manto di copertura dovrà essere realizzato con elementi di cotto separati quali coppo – tegola, coppo - coppo o tegola – tegola oppure rame
- b) il disegno dei nuovi volumi dovrà essere previste con forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;
- c) I fabbricati esternamente potranno essere intonacati con colori tipici della tradizione locale o in alternativa potranno essere rivestiti con mattoni, piastrelle in ceramica della tipologia di quelle esistenti e/o pietra a faccia vista. E' ammesso l'uso combinato delle suddette finiture esterne.
- d) Sono ammessi tutti gli interventi migliorativi legati al benessere delle abitazioni, come cappotti, impianti solari, serre solari, recupero acque o altre tecnologie che contribuiscano alla riduzione dell'impatto energetico e consumo di risorse.
- e) L'installazione di antenne o parabole dovrà essere effettuato in copertura; l'installazione di solare termico, fotovoltaico dovrà essere effettuato sulle coperture dei piani terra o su interventi pertinenziali.
- f) Gli infissi esterni dovranno avere finiture in legno, alluminio o pvc. In alternativa può essere rappresentato da infissi metallici tipo corten.
- g) si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- h) Gli oscuranti potranno essere realizzati mediante scuri o persiane con finiture simili a quelle degli infissi esterni. In alternativa saranno ammessi avvolgibili.
- i) I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in rame o alluminio smaltato in similitudine ai colori della gronda.

Art. 11 – Spazi pertinenziali

La realizzazione dei fabbricati comprende anche la sistemazione totale del resede di pertinenza compreso nel lotto edificabile e nel lotto di pertinenza.

- a) In sede di Permesso di Costruire dovranno essere indicati i materiali delle pavimentazioni esterne, il sistema dei percorsi carrabili e pedonali nonché le sistemazioni delle alberature nell'area di pertinenza.
- b) I materiali e le finiture per la riqualificazione dei percorsi esistenti nelle aree pertinenziali

potranno variare tra cemento architettonico per i percorsi mentre per le pavimentazioni potrà essere utilizzata la pietra, il cotto, materiali effetto pietra ed altri materiali simili.

- c) Per quanto riguarda le alberature e le sistemazioni verdi così come riportato nella scheda, si dovrà privilegiare il recupero delle essenze esistenti mentre lungo Via Corinto Corinti dovranno essere poste a dimora essenze arboree autoctone sempreverdi e rustiche così come lungo il confine con il territorio rurale.
- d) Nel rispetto del Piano operativo vigente e della normativa di settore è ammessa la realizzazione di nuovi pozzi.
- e) la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno, ferro e rete a maglia sciolta.

Art 12 - Le opere oggetto di convenzione

Il Piano attuativo prevede cessione e realizzazione dell'allargamento di via Corinto Corinti così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 450 mq.

TITOLO TERZO

Modalità di attuazione, varianti e termini di validità del Piano Attuativo

Art. 13 – Attuazione del Piano Attuativo

L'attuazione di tutti gli interventi edilizi previsti dal presente Piano Attuativo è subordinata alla stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà proponente il piano.

La convenzione oltre ad indicare tempi e modi di attuazione del piano, dovrà indicare tempi e modi della realizzazione dell'opera di pubblica utilità.

Art. 14 – Modalità di attuazione del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo sarà attuato tramite Permesso di Costruire singolo diretto per ogni stralcio/fase (1-2) minimo di intervento.

All'interno di ciascuna unità si dovrà operare attraverso un progetto unitario.

Il progetto da presentare riguarderà due permessi a costruire distinti che interesseranno le due fasi (1-2) con un approfondimento della documentazione d'insieme proporzionato all'entità degli interventi previsti.

Nel caso in cui la documentazione del progetto edilizio sia discordante rispetto a quella del presente Piano farà fede sempre il Piano Attuativo stesso e le indicazioni contenute in esso.

Art. 15 – Attuazione dell'intervento di pubblica utilità

Prima del rilascio dell'Abitabilità relativa alle fasi di intervento è prescritta il completamento della procedura di cessione delle opere al Comune relative alle opere di pubblica utilità così come stabilito nello schema di convenzione.

Art. 16 – Cessione delle opere all'Amministrazione Comunale

Per l'operatività del Piano attuativo dovranno essere cedute e realizzate le opere di allargamento di via Corinto Corinti così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 450 mq così come precisato nello schema di convenzione.

Art. 17 – Varianti

Fatto salvo redazione di nuovo Piano Attuativo in variante al presente, potranno essere previste particolari varianti ai sensi dell'art. 112 della LR 64/2015 da attuarsi mediante atto unico, che non comportino aumento della SE o dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano.

Dette varianti potranno prevedere:

- modifiche della superficie edificabile purché non comportino una revisione generale dell'assetto urbanistico;
- modifiche alla distribuzione della Superficie Edificabile tra i due lotti rispetto a quanto indicato all'art. 5 mediante trasferimenti di SE da un lotto all'altro superiori al 30%;
- modifiche alle quote di imposta dei fabbricati come definite dall'art. 6;
- revisione completa delle tipologie edilizie e/o delle modalità costruttive;
- modifiche alle sistemazioni delle recinzioni;
- modifiche alle opere di urbanizzazione purché vengano rispettati i standard previsti;

Oltre a quanto specificato negli altri articoli, non costituiscono variante al presente Piano:

- trasferimenti di SE da un lotto all'altro inferiori al 30% computata dal lotto di origine;
- revisione delle tipologie edilizie previste dal presente Piano mediante adeguamenti e/o diverse articolazioni che comprendano la sagoma del fabbricato all'interno dell'Area di Massimo Ingombro Sagoma indicata nella Tavola 1 e rispettino le quote di imposta all'art.

6; nuovi materiali e/o finiture da proporre in sede di Permesso di Costruire per la realizzazione dei muri di recinzione, purché vengano mantenuti tutti i requisiti di allineamento ed uniformità sopra descritti.

Art. 18 – Validità del Piano Attuativo

Il conformità all'art. 110 della L.R. 65/2014, il presente Piano Attuativo ha validità di dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore e dalla sua piena efficacia. Entro tale termine dovranno attuarsi previa stipula d'Atto di Convenzione tutte le previsioni di opere, aree ed impianti di interesse pubblico individuate negli elaborati costruttivi del piano in oggetto.

Rimane invece in vigore a tempo indeterminato la disciplina urbanistica ed edilizia prevista nelle presenti norme, che regola e quantifica l'edificazione dei singoli lotti.