

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
PROVINCIA DI GROSSETO



VARIANTE AL 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. RITA MONACI
ARCH. JUNIOR PAOLO RUSCI
ING. PAOLO CAPORALI
GEOL. FERRUCCIO LORENZINI

MAGGIO 2023

Responsabile del Procedimento: Dott. Fabio Menchetti

SOMMARIO

1 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Elaborati grafici.....	2
1.1 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Vigente.....	3
1.2 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Modificato	3
2 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Allegato A bis “Intervento C1”.....	4
2.1 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Vigente.....	4
2.2 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Modificato	6
2.3 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Stato Sovrapposto.....	8

1 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Elaborati grafici

- Estratto Legenda Tavv. 1, 1a, 1c del Regolamento Urbanistico

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - TITOLO V

Nuclii storici - art.12

- Nucleo storico di Castiglione - comma 3 lett.a
- Tessuto Storico di Castiglione - comma 3 lett.b
- Nuclii Storici Collinari - comma 3 lett.c
- Tessuto Storico collinare di Vetulonia - comma 3 lett.d

Ambiti urbani - art.12

- Ambito pianificato omogeneo di valore documentario e/o paesaggistico - comma 5 lett.a
- Ambito pianificato - comma 5 lett.b
- Ambito urbano ordinato - comma 5 lett.c
- Ambito urbano recente - comma 5 lett.d
- Ambito periferico e/o di margine - comma 5 lett.e
- Ambito collinare a forte connotazione storico-ambientale - comma 5 lett.f
- Ambito periferico collinare - comma 5 lett.g
- Ambito Fronte Porto - comma 5 lett.h

Classificazione edifici - art.12

- A1 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati - comma 2 lett.a
- A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario - comma 2 lett.b
- A3 - edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o documentario - comma 2 lett.c
- B1 - edifici di valore architettonico e/o documentario - comma 4 lett.a
- B2 - edifici all'interno dei tessuti storici o urbani prevalentemente omogenei, urbanisticamente compiuti - comma 4 lett.b
- B3 - edifici che necessitano di interventi di riqualificazione e/o ricomposizione architettonica - comma 4 lett.c
- B4 - edifici incompatibili con il tessuto/ambito urbano di appartenenza - comma 4 lett.d
- B5 - nuova costruzione - art.11

Zone di Riqualificazione Produttiva - art.13

- D1 - Zona mista artigianale e direzionale esistente e di completamento - comma 2
- D2 - Zona commerciale esistente - comma 3
- D3 - Zona direzionale e per servizi privati esistente e di completamento - comma 4
- D4 - Zona turistico produttiva - comma 5
- D5 - Residence (edifici di valore architettonico e/o documentario) - comma 6
- D6 - Zona florovivaistica - comma 7
- D7 - Fascia costiera - comma 8
- D7.1 - Scuola vela - comma 8
- D8 - Porto di Punta Ala - comma 9
- D9 - Zona del Porto canale di Castiglione - comma 10
- D10 - Zona produttiva mista - comma 11

Zone per attrezzature e impianti di interesse generale pubblici e privati - art.14

- F1 - Zone per impianti tecnici e tecnologici - comma 4 lett.a
- F2 - Zone cimiteriali - comma 4 lett.b
- F3 - Zone militari, caserme e servizi per l'ordine pubblico - comma 4 lett.c
- F4 - Zone per servizi privati - comma 5 lett.a
- F5 - Zone per servizi alla viabilità - comma 5 lett.b

F6 - Zone per parcheggi privati - comma 5 lett.c

Zone sportive private - comma 5 lett.d

- F7a - Campo da polo di Punta Ala
- F7b - Centro Sportivo
- F7c - Impianto sportivo la Molletta
- F7d - Impianti sportivi all'aria aperta
- F8 - Parco archeologico naturale - comma 5 lett.e

Zone per servizi pubblici - art.14

- G1 - Zona a verde pubblico attrezzato - comma 6 lett.a
- G2 - Zona a verde sportivo - comma 6 lett.b
- G3 - Zona per l'istruzione - comma 6 lett.c
- G4 - Zona per attrezzature di interesse collettivo - comma 6 lett.d
- G5 - Zona per parcheggi pubblici - comma 6 lett.e

Zone "H" Pertinenziali - art.15

- H1 - Giardini storici e parchi pertinenziali di valore - comma 1 lett.a
- H2 - aree a giardino, resedi, orti, corti, strade private e aree pertinenziali in genere - comma 1 lett.b

Zone "I" di tutela dell'ambiente - art.16

- I1 - Area di interesse paesaggistico e/o ambientale - comma 1 lett.a
- I2 - Zona verde di protezione e filtro - comma 1 lett.b
- I3 - Bosco - comma 1 lett.c
- I4 - Aree ad economia agricola debole - comma 1 lett.b

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI - TITOLO VI

Ambito della città della trasformazione - art.18

- TS-D TS-D Ambito di trasformazione per funzioni produttive e direzionali integrate - comma 4
- TS-T TS-T Ambito di trasformazione per attrezzature urbane e truttistiche integrate - comma 5

Programmazione negoziata - art.19

- INTIC Interventi della programmazione negoziata - allegati A ed A/bis alle N.T.A.
- Intervento C1 Orto del Lilli - Ex Paoletti

Elementi grafici indicativi e/o prescrittivi all'interno dell'area di intervento

- Area insediabile
- Verde pubblico e/o di pregio ambientale
- Parcheggio pubblico
- Strada pubblica
- Pista ciclabile
- Edificio esistente
- Edificio di previsione
- Edificio da demolire

Piani attuativi vigenti - art.20

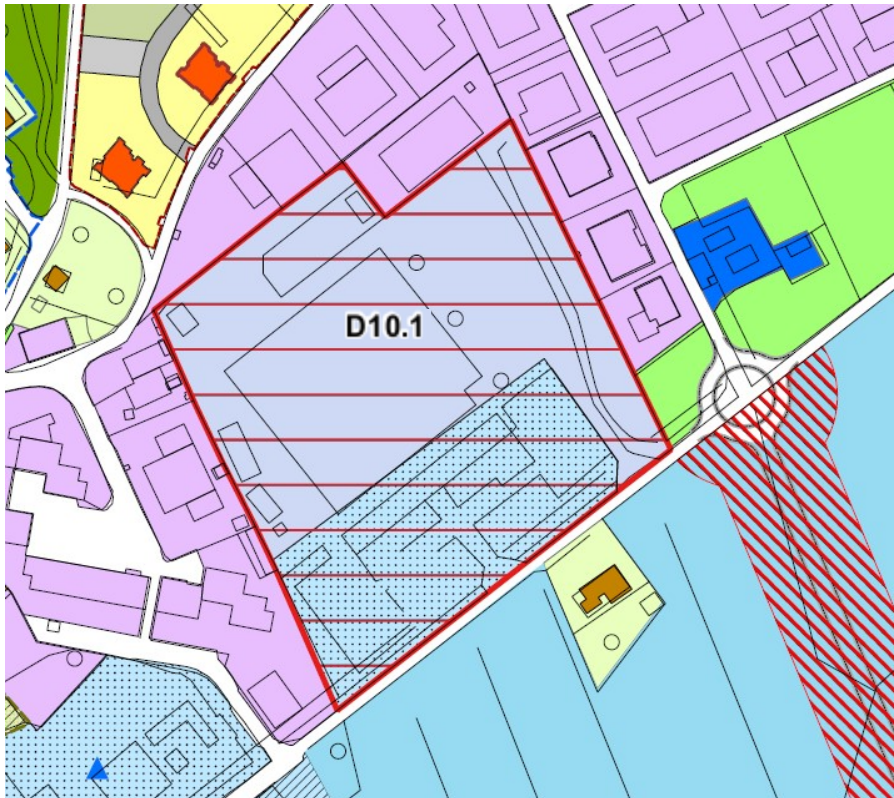
- Peep loc. Santa Maria - Piano attuativo approvato e confermato
- PIP La Valle - Piano attuativo approvato e confermato

SIMBOLI

- rotonda
- vincolo cimiteriale
- allargamento viabilità
- corridoio infrastrutturale
- percorso pedonale
- Funzione in essere da delocalizzare

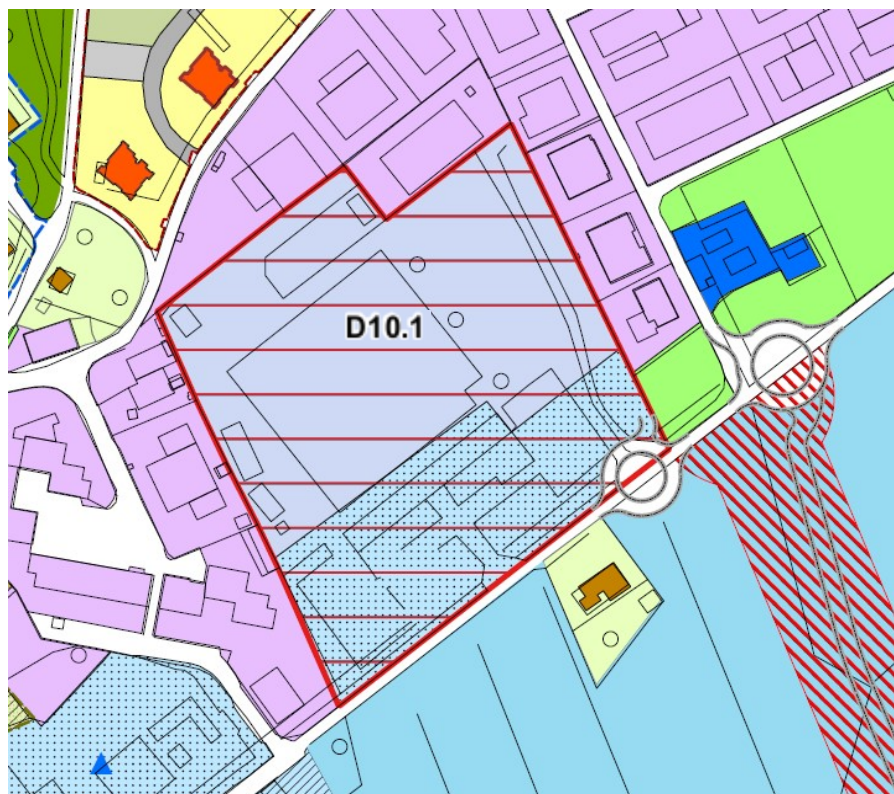
1.1 – Stato vigente

- Estratto Tavv. 1, 1a, 1c del Regolamento Urbanistico



1.2 – Stato modificato

- Estratto Tavv. 1, 1a, 1c del Regolamento Urbanistico



2 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – Allegato A bis “Intervento C1”

2.1 – Stato vigente

Intervento C1 - Orto del Lilli - 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.

2.2 – Stato modificato

Intervento C1 - Orto del Lilli - Ex Paoletti

Obiettivo della trasformazione:

La presente scheda disciplina il recupero e la riqualificazione, previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata, dell'originario complesso manifatturiero "Paoletti".

Strumento Attuativo:

L'ambito del piano attuativo, individuato con apposito simbolo grafico nella tavola 1 del presente Regolamento Urbanistico, ha superficie territoriale pari a circa 40.000 mq. ed è articolato in due aree omogenee identificate come:

- "D10.1 - Zona produttiva mista", dove ricadono le consistenze edilizie da recuperare e avverrà l'edificazione dei lotti;
- "G4 - attrezzature di interesse collettivo", sui cui insiste l'attuale Palazzo Comunale, parzialmente interessata dagli adeguamenti infrastrutturali che consentiranno di relazionare l'area delle ex manifatture tessili al territorio urbano.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso:

Il piano attuativo per la sistemazione dell'area Ex Paoletti individuerà fino a un massimo di 6 lotti (UMI - unità minime di intervento) e le relative opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.), nonché la demolizione di tutti i fabbricati esistenti ricompresi all'interno dell'area D10.1.

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Superficie Utile Lorda (SUL) massima complessiva: mq. 7.800;
- Numero piani fuori terra: fino a 2;
- Altezza massima dell'edificio (Hmax): 8,00 mt;
- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 mt o in aderenza;
- Destinazioni consentite: 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.

Dei 7.800 mq. di S.U.L. previsti, almeno 1.200 mq dovranno avere le seguenti destinazioni: f/1, f/7, f/8, f/11.

Nella formazione del Piano Attuativo è inoltre ammessa, per riallocare le funzioni dei fabbricati che devono essere demoliti e attualmente in uso all'Amministrazione Comunale, l'edificazione di 200 mq con destinazioni d'uso f/2 e f/3.

Nella fase attuativa, viste le numerose funzioni previste, sarà possibile, per una loro migliore distribuzione, dividere il singolo lotto in sub-lotti, mantenendone invariato il perimetro e la Superficie Edificabile complessiva.

Convenzione rep. 3617 del 13/07/2007:

La presente disciplina recepisce anche la convenzione rep. 3617 del 13/07/2007 relativa all'area denominata "Orto del Lilli", in forza della quale l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto al soggetto privato, con il quale tale convenzione è stata stipulata, il diritto alla realizzazione, in diversa sede e con le stesse destinazioni, di una cubatura di valore equivalente a quella residua non realizzata in forza della originaria previsione di PRG.

In attuazione di detta convenzione si prevede di attribuire al privato i diritti edificatori relativi alle aree che saranno individuate dal Piano Attuativo nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie fondiaria (SF) complessiva di mq 6.000 mq. articolata in non più di n. 3 lotti (UMI - unità minime di intervento);
- Superficie Utile Lorda (SUL) massima consentita: mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione di PRG inattuata;
- Numero piani fuori terra: fino a 2;
- Altezza massima dell'edificio (Hmax): 8,00 mt;
- Rapporto di copertura (RC) massimo: 70%;
- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 mt o in aderenza;
- Destinazioni consentite: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11;

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, della nuova viabilità di ingresso al lotto, di collegamento alla strada pubblica;
- c) la realizzazione delle opere necessarie al raggiungimento della sicurezza idraulica per le parti che ricadono nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti;
- d) la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17 del R.U..

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per l'area omogenea G4 perimetrata nella scheda, si applicano le norme di cui all'art. 14 del R.U..

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 R.U.

2.3 – Stato sovrapposto

Intervento C1 - Orto del Lilli - Ex Paoletti

Obiettivo della trasformazione:

~~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. **disciplina il recupero e la riqualificazione, previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata, dell'originario complesso manifatturiero "Paoletti".**~~

Strumento Attuativo:

~~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. **L'ambito del piano attuativo, individuato con apposito simbolo grafico nella tavola 1 del presente Regolamento Urbanistico, ha superficie territoriale pari a circa 40.000 mq. ed è articolato in due aree omogenee identificate come:**~~

- ~~- "D10.1 - Zona produttiva mista", dove ricadono le consistenze edilizie da recuperare e avverrà l'edificazione dei lotti;~~
- ~~- "G4 - attrezzature di interesse collettivo", sui cui insiste l'attuale Palazzo Comunale, parzialmente interessata dagli adeguamenti infrastrutturali che consentiranno di relazionare l'area delle ex manifatture tessili al territorio urbano.~~

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso:

~~Il piano attuativo per la sistemazione dell'area Ex Paoletti individuerà fino a un massimo di 6 lotti (UMI - unità minime di intervento) e le relative opere di urbanizzazione primaria~~

(strade, parcheggi, ecc.), nonché la demolizione di tutti i fabbricati esistenti ricompresi all'interno dell'area D10.1.

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Superficie minima singolo lotto : mq 2000
- ~~SUL max.~~ Superficie Utile Lorda (SUL) massima complessiva: mq. 7.800
- Numero piani fuori terra: ~~max~~ fino a 2.
- Altezza massima dell'edificio (Hmax): 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 minima tra fabbricati: 10,00 mt. o in aderenza;
- Destinazioni consentite: 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.

Dei 7.800 mq. di S.U.L. previsti, almeno 1.800 mq dovranno avere le seguenti destinazioni: f/1, f/7, f/8, f/11.

Nella formazione del Piano Attuativo è inoltre ammessa, per riallocare le funzioni dei fabbricati che devono essere demoliti e attualmente in uso all'Amministrazione Comunale, l'edificazione di 200 mq con destinazioni d'uso f/2 e f/3.

Nella fase attuativa, viste le numerose funzioni previste, sarà possibile, per una loro migliore distribuzione, dividere il singolo lotto in sub-lotti, mantenendone invariato il perimetro e la Superficie Edificabile complessiva.

Convenzione rep. 3617 del 13/07/2007:

La presente disciplina recepisce anche la convenzione rep. 3617 del 13/07/2007 relativa all'area denominata "Orto del Lilli", in forza della quale l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto al soggetto privato, con il quale tale convenzione è stata stipulata, il diritto alla realizzazione, in diversa resede e con le stesse destinazioni, di una cubatura di valore equivalente a quella residua non realizzata in forza della originaria previsione di PRG.

In attuazione di detta convenzione si prevede di attribuire al privato i diritti edificatori relativi alle aree che saranno individuate dal Piano Attuativo nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie fondiaria (SF) complessiva di mq 6.000 mq. articolata in non più di n. 3 lotti (UMI - unità minime di intervento);
- Superficie Utile Lorda (SUL) massima consentita: mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione di PRG inattuata;
- Numero piani fuori terra: fino a 2;
- Altezza massima dell'edificio (Hmax): 8,00 mt;
- Rapporto di copertura (RC) massimo: 70%;
- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 mt o in aderenza;
- Destinazioni consentite: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11;

CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE. 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~~ **al raggiungimento della sicurezza idraulica per le parti che ricadono nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti**; ~~La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.~~
- d) **la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17 del R.U..**

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, ~~per le aree~~ **l'area omogenea G4 perimetrale perimetrata** nella scheda, si applicano le norme di cui all'art.15 **14** 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.~~