

Comune di Castiglion Fibocchi

**RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA
AL R.U. DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DEGLI ARTT. 30
E 32 DELLA L.R.T. 65/2014 PER INSERIMENTO DELL'AREA
DI TRASFORMAZIONE AT0119 - "EX FATTORIA CASSI"
SOGGETTA A P.U.C. (Art. 121 L.R. 65/2014)**

**Interventi di ristrutturazione edilizia e recupero
igienico/funzionale del complesso immobiliare
denominato "ex Fattoria Cassi" prospiciente
Piazza delle Fiere, viale G. Marconi, via del Fosso
via delle Logge dei Bastioni e Borgo Cassi**

richiedenti:

DAVID S.r.l.

Borgo Cassi n. 3
Castiglion Fibocchi (AR)
P.IVA 02285230518

Chiodini Lorenzo

Via S. Agata n. 4/H
Castiglion Fibocchi (AR)
Cod. Fisc. CHDLNZ75A02A390Q

progettisti:

DESIGN E PROJECT MANAGEMENT S.r.l.

Ingegneria e Architettura

elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

tav. n°

DESIGN E PROJECT MANAGEMENT S.r.l.

Ingegneria e Architettura

Via Isonzo n. 44 - Arezzo - P.IVA 02320730514
Tel. 335.5717061 e-mail: dpm@pec.dpmengineering.it

- Geom. Massimo Bonarini (Amministratore Unico)
- Ing. Roberto Dini (Direttore Tecnico)
- Ing. Andrea Fondelli
- Ing. Piero Locatelli (Consulente tecnico)

scala:

data: **Febbraio 2020**

agg.:

concessione/estremi autorizzativi:

nota: E' proibita la riproduzione totale o parziale degli elaborati progettuali senza previa esplicita autorizzazione del progettista

**COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**Richiesta di variante urbanistica semplificata al R.U.
di iniziativa privata, ai sensi degli Artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014
per inserimento dell'Area di Trasformazione AT0119 - Ex Fattoria Cassi
soggetta a P.U.C. - Art. 121 L.R.T. 65/2014**

**Interventi di ristrutturazione edilizia e recupero igienico
funzionale del complesso immobiliare denominato
"ex Fattoria Cassi"**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proponente: DAVID S.r.l. - Borgo Cassi, 3 52029 Castiglion Fibocchi (AR)

Febbraio 2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare denominato Fattoria Cassi è situato nel nucleo storico di Castiglion Fibocchi al culmine della collina che ospita il borgo, sul bordo esterno dello stesso, in posizione rivolta ad Est.

I fabbricati sono ricompresi in una zona delimitata essenzialmente da Piazza delle Fiere, Viale G. Marconi, Via del Fosso, Via delle Logge e dei Bastioni e Borgo Cassi.

Dall'analisi del contesto e della documentazione disponibile, si evince che il complesso ha subito una radicale trasformazione in epoca certamente posteriore al 1824.

La trasformazione ottocentesca ha comportato il totale rifacimento delle costruzioni preesistenti, con la creazione di un massiccio edificio di tre piani e sottotetto parzialmente abitabile con la funzione di centro logistico e amministrativo delle numerose fattorie possedute dalla famiglia nel circondario: qui si faceva l'ammasso del grano in un ampio locale al primo piano, qui stavano le cantine del vino e la raccolta dei vari prodotti principali delle tenute, qui si tenevano i libri contabili e qui, a pochi passi dalla abitazione nobiliare, in alcuni locali dell'ala nord, abitava il fattore.

Anteriormente alla facciata interna, esiste un ampio resede di circa 1300 mq. costituito da un terrapieno delimitato a Est da un muro che borda la strada di accesso al paese fino sulla piazza delle Fiere sulla quale si apriva, con una scala oggi demolita, un accesso alla abitazione del fattore al primo piano.

Un viale incassato nel terrapieno del giardino connette il resede alla strada di accesso al paese mediante un bel portale sul muro di sostegno esterno ed ivi una scala circolare scende ad un passaggio sotto la strada per aprirsi sul giardino inferiore.

Sul lato Nord di tale giardino, addossato al muro perimetrale, si trova un edificio monopiano ma con vestigia di un soppalco, in mattoni e copertura in capriate di legno, stimabile dei primi del 900, collegato in angolo al corpo principale e denominato La Tinaia, che presenta un ampio portone sulla piazza del mercato ed una facciata sul fronte del giardino con ampie aperture regolari quasi sul modello di una serra invernale o limonaia.

Sul retro (Borgo Cassi) si apre l'ingresso principale alla fattoria, con le scale di accesso ai piani superiori, mentre via delle Logge dei Bastioni delimita l'edificio sul lato Ovest, con due ampi portoni di accesso alle cantine voltate.

2. CONSISTENZA CATASTALE.

I fabbricati sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, Foglio 22, Particella 68, Sub. 8 e 9.

Il progetto si estende al resede situato al di sotto di viale Marconi, identificato al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fibocchi, Foglio 22, Particelle 117 e 343.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fibocchi, il complesso immobiliare è attualmente identificato come segue:

- Zona A - Agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico e di particolare pregio ambientale.
- Sottosistema R1 - Nuclei Antichi (Art. 64 del R.U.).
- Destinazione: Residenziale, comprese funzioni complementari e secondarie previste dall'art. 64 del RU.
- Interventi ammessi: Ristrutturazione edilizia di tipo limitato (commi 5 e 6 dell'Art. 59 del R.U.).

Una porzione del resede (piazzetta Martiri della Fontaccia) è attualmente identificato come segue:

- Zona A - Agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico e di particolare pregio ambientale.
- Sottosistema R1 - Nuclei Antichi (Art. 64 del R.U.).
- Destinazione: Pz - Piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali.

Il giardino inferiore risulta urbanisticamente identificato come segue:

- Zona A - Agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico e di particolare pregio ambientale.
- Sottosistema L1 - Luoghi centrali di interesse comunale (Art. 69 del R.U.).
- Destinazione: Vpr - Verde privato.

La *Carta dei Vincoli Sovraordinati* esclude totalmente il complesso dei fabbricati.

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

Con riferimento al precedente punto 3 il PUC prevede le seguenti destinazioni, parzialmente in variante urbanistica, con riferimento alle parti evidenziate di seguito:

Edificio:

- Zona A - Agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico e di particolare pregio ambientale.
- Sottosistema R1 - Nuclei Antichi (Art. 64 del R.U.).
- **Destinazione: Residenziale, comprese funzioni complementari e secondarie previste dall'Art. 64 del RU + Attività turistico ricettive di cui all'art. 43 del R.U.**
- **Interventi ammessi: Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico (in parziale deroga alle previsioni dei commi 5 e 6 dell'Art. 59 del R.U.) e realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a mq. 100.**

Giardino inferiore:

- Zona A - Agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico e di particolare pregio ambientale.
- Sottosistema L1 - Luoghi centrali di interesse comunale (Art. 69 del R.U.).
- **Destinazione: Vpr - Verde Privato (Art. 55 del R.U.) + Parcheggi Scoperti (Art. 48 del R.U.).**
Area da destinare in parte a resede pertinenziale del complesso edilizio (collegato da un sottopasso stradale esistente) per uso di giardino e parcheggio, parte da destinarsi a parcheggio pubblico convenzionato.

Porzione di resede adiacente alla piazzetta dei Martiri della Fontaccia, parte del complesso edilizio:

- Zona A - Agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico e di particolare pregio ambientale.
- Sottosistema R1 - Nuclei Antichi (Art. 64 del R.U.).
- **Destinazione: Residenziale, comprese funzioni complementari e secondarie previste dall'Art. 64 del RU + Attività turistico ricettive di cui all'art. 43 del R.U.**
- **Interventi ammessi: Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico (in parziale deroga alle previsioni dei commi 5 e 6 dell'Art. 59 del R.U.).**

Vincolo di destinazione.

Il soggetto attuatore si impegna per sé e per eventuali aventi causa alla destinazione d'uso turistico-ricettivo e commerciale del complesso immobiliare oggetto della presente convenzione per la durata di non meno di 10 anni dalla data di completamento dei lavori.

L'eventuale cambio di destinazione d'uso a residenziale, nell'ambito della durata della convenzione, potrà essere autorizzato a titolo oneroso esclusivamente previa demolizione a cura e spese del proprietario delle volumetrie accessorie concesse per uso turistico-ricettivo (solarium, piscina e reception) e relativi ripristini.

5. PROGETTO.

Ai fini dello svolgimento dell'iter di approvazione del Progetto Unitario Convenzionato ex Art. 121 della L.R. 65/2014 per la ristrutturazione della ex fattoria Cassi a Castiglion Fibocchi è stato necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità del Progetto di Permesso di Costruire Convenzionato a valutazione ambientale strategica, ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e della L.R.T. n. 10/2010.

Le risultanze di tale verifica hanno determinato la non assoggettabilità a V.A.S. dell'intervento, come attestato dalla Determinazione n. 57/DT/02.09.2019, n. 386 Registro generale del Servizio Bonifica e Difesa del Suolo, Gestione Associata Valutazione Ambientale Strategica dell'Unione dei Comuni del Pratomagno.

Il progetto prevede il pieno adeguamento alle prescrizioni di tale determinazione.

Il progetto, oltre ad interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero igienico/funzionale dell'intero complesso immobiliare, prevede alcuni interventi sostitutivi e alcuni incrementi volumetrici necessari all'adeguamento del manufatto agli usi previsti.

In particolare sono espressamente ammessi degli interventi seguenti, in parziale deroga alle previsioni urbanistiche e più precisamente alle previsioni dei commi 5 e 6 dell'Art. 59 delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- a) interventi di adeguamento igienico/funzionale e **ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico parziale, finalizzato all'uso abitativo dei sottotetti**, dell'edificio principale (Fattoria).
- b) interventi di adeguamento igienico/funzionale e **ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico** nella zona del Bastione nord.
- c) interventi di adeguamento igienico/funzionale e ristrutturazione nella zona del Bastione sud.
- d) interventi di adeguamento igienico/funzionale e **ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico, consistente nella realizzazione di un soppalco abitabile e modifiche alla geometria della copertura**, per la Tinaia.
- e) **interventi di incremento volumetrico per realizzazione di un solarium (con struttura in acciaio e vetro) e di costruzione di piscina scoperta (compreso locale tecnico piscina)** nel resede superiore.
- f) **interventi di realizzazione di giardino e parcheggio pubblico e privato**, nel resede inferiore.
- g) interventi di adeguamento igienico/funzionale e ristrutturazione per la cisterna interrata **compresa la realizzazione della scala e del tunnel interrato di accesso**.
- h) interventi di ristrutturazione del portale di accesso da viale Marconi, della scala e del sottopasso stradale.
- i) interventi di verifica manutenzione e consolidamento del muro di sostegno del giardino superiore (lungo viale Marconi).
- j) interventi di adeguamento igienico/funzionale delle reti tecnologiche (fognature bianche e nere) delle strade circostanti (viale Marconi, via delle Logge e dei Bastioni, Borgo Cassi) e manutenzione della viabilità.

Il progetto si propone il riutilizzo del complesso immobiliare con destinazione ad attività commerciale e turistico ricettiva.

Con riferimento allo stato attuale degli edifici avremo:

- a. **Tinaia** – l'edificio sarà destinato a Centro Benessere con sauna, piscina idromassaggio, zona relax docce e varie attrezzature specifiche, con possibilità di utilizzo sia invernale che estivo: le grandi aperture esistenti si apriranno su una zona pavimentata di relax esterno dove si prevede la realizzazione di un ampliamento volumetrico costituito da un padiglione vetrato con funzioni di solarium e di piscine riscaldate prospiciente il giardino e la piscina esterna. Il livello dell'essiccatoio preesistente verrà valorizzato con la realizzazione di un ampio soppalco praticabile dedicato alle attività del centro benessere; le nuove strutture riprenderanno gli

- elementi preesistenti, quali le quattro colonne interne in muratura ed il tetto in legno a vista, parzialmente rialzato per garantire l'agibilità de vani sottostanti.
- b. **Bastione nord** – gli spazi che compongono questa struttura saranno destinati a servizi e collegamento con la zona ricettiva ed il ristorante. La vecchia abitazione del fattore che si appoggiava al bastione, sarà demolita e ricostruita, in parte con una struttura vetrata da destinare ad ingresso principale del complesso ricettivo e della spa ed in modo da favorire la percezione del lato interno del bastione. La copertura del bastione, attualmente a falda, verrà recuperata in parte a terrazza, similmente a quanto già è per il bastione sud e con la riproposizione di analoghi elementi formali per il parapetto.
 - c. **Fattoria** – al piano terra le cantine voltate saranno destinate alla attività del ristorante. Le nuove aperure verso il giardino consentiranno l'utilizzo di una zona pavimentata esterna per cerimonie e servizio estivo, mentre i vani prospicienti Borgo Cassi ospiteranno da una parte la cucina con accesso indipendente, di supporto alle cerimonie ed al servizio catering e dall'altra la zona reception-bar rivolta verso il giardino e la piscina; il portone principale darà accesso ai piani superiori per adesso rifiniti internamente al grezzo e destinati futuro utilizzo ricettivo (camere e suite) o residenziale. In questa prospettive sono progettualmente previste conformazioni duplex per sfruttare gli ampi spazi del sottotetto, che beneficerà anche di un parziale rialzamento del tetto stesso; tali ambienti saranno raggiungibili dall'ascensore interno e dal vano scala esistente, mentre un secondo ascensore/elevatore garantirà il collegamento con il piano soppalco dell'area benessere.
 - d. **Bastione sud** – questa piccola costruzione darà come adesso accesso indipendente al giardino ed alla piscina, mentre la terrazza panoramica sarà collegata all'edificio principale.
 - e. **Giardino superiore** – nel giardino è prevista la realizzazione di due ampie zone pavimentate a ridosso del centro benessere e del ristorante, la costruzione di una piscina attrezzata e la sistemazione a verde della parte restante con inserimento di nuove piantumazioni e vialetti con un percorso vita perimetrale; il viale di accesso, la porta esterna e la scala elicoidale di sottopasso alla strada saranno restaurati e valorizzati adeguatamente mantenendo l'aspetto attuale del vialetto interrato fiancheggiato dai cipressi e recuperando i paramenti murari, i contrafforti, la scala di accesso al sottopasso stradale, il muro di contenimento in pietra arenaria a vista, il portale carraio. La cisterna sarà adibita a zona relax e collegata da un camminamento interrato e da una scala alla spa.
 - f. **Giardino inferiore** – l'ampio resede di mq. 2.475 (superfici catastali) collegato al Giardino superiore da un sottopasso stradale che attraversa il viale Marconi e da una scalinata elicoidale in pietra all'interno di un contrafforte del muro di sostegno del Giardino superiore, sarà sistemato mantenendo la suggestione del viale di cipressi coerente al sottopasso e recuperando alcune essenze esistenti con inserimento di nuove, sempre coerenti al paesaggio agricolo toscano e consentendo in parte con inserti tipo greenpav la sosta di veicoli.

6. PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO.

Si riportano di seguito i dati quantitativi della proposta, relativamente agli interventi che generano aumento di S.U.L. e di Volume Lordo.

Le verifiche sono state condotte ai sensi degli Art. 10, 12 e 13 del DPGR 64/R/2013 e dell'Art. 5 delle NTA del RU per quanto riguarda la Superficie Utile Lorda (SUL) la Superficie utile abitabile (Sua) e la Superficie non residenziale (Snr) ai sensi dell'Art. 6 del Regolamento Comunale per l'applicazione del Contributo di Costruzione, per quanto riguarda il Volume Lordo.

Stato attuale		
Superficie Utile Lorda (SUL)	=	1.590 mq.
Volume lordo	=	5.780 mc.
Superficie utile abitabile (Sua)	=	1.015 mq.
Superficie non residenziale (Snr)	=	250 mq.
Stato modificato		
Superficie Utile Lorda (SUL)	=	1.805 mq.
Volume lordo	=	6.550 mc.
Superficie utile abitabile (Sua)	=	1.158 mq.
Superficie non residenziale (Snr)	=	318 mq.

Ampliamento		
Superficie Utile Lorda (SUL)	=	max + 215 mq.
Volume lordo	=	max + 770 mc.
Superficie utile abitabile (Sua)	=	max + 143 mq.
Superficie non residenziale (Snr)	=	max + 68 mq.

Dettaglio dell'ampliamento di SUL		
Struttura vetrata giardino superiore (Solarium)	=	+ 68 mq.
Struttura vetrata Bastione Nord (Reception)	=	+ 33 mq.
Soppalco Tinaia (Spa)	=	+ 88 mq.
Sottotetto Fattoria	=	+ 26 mq.
Totale ampliamento SUL	=	+ 215 mq.

Nota: l'aumento di Superficie utile abitabile (Sua) deriva in maniera diretta dall'aumento della SUL, mentre l'aumento di Superficie non residenziale, deriva principalmente dalla creazione della terrazza sul bastione Nord, dal collegamento tra solarium e locale interrato (ex cisterna) e dal locale tecnico della piscina.

Ai sensi dell'Art. 121 della L.R. 65/2014 il progetto si configura come Progetto Unitario Convenzionato del complesso edilizio ed è pertanto preliminarmente verificato, ai sensi del comma 1 dell'articolo sopra citato, **che l'area di intervento, essendo collocata all'interno del nucleo urbano storico del Comune, risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria.**

La proposta prevede peraltro la realizzazione di dotazioni supplementari con la realizzazione di un giardino (verde attrezzato) e parcheggio pertinenziale privato nel resede inferiore.

7. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PUC.

L'attuazione del PUC comporta la realizzazione di interventi di interesse pubblico, di opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione integrative. È altresì prevista la cessione gratuita di aree a favore del Comune di Castiglion Fibocchi.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere di pubblica utilità ai sensi dell'Art 121 comma 3 della L.R. 65/2014 (elenco seguente punti 1, 2, 3, 4, 5) nonché ad adempiere alle seguenti specifiche prescrizioni tecniche significative per la qualità dell'intervento (punti 6, 7):

- 1) Realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore, quale opera di interesse pubblico, di un'area di sosta pubblica, nella zona del resede inferiore e relative opere collegate di adeguamento della viabilità carrabile e pedonale, un nuovo marciapiede lungo la viabilità di accesso carrabile al nuovo parcheggio, da integrare con l'accesso alla Casina del Carnevale e la viabilità pedonale di collegamento con Piazza delle Fiere; la realizzazione del marciapiede sarà adeguata al forte dislivello da superare con la realizzazione di barriere di separazione dal traffico veicolare e corrimano e la messa a dimora di alberature ombreggianti; è altresì prevista la messa a dimora di alberature di nuovo impianto, di adeguate tipologie autoctone quali tiglio, acero, querce rossa, dell'altezza di almeno 3 mt. nella quantità minima di n° 1 albero ogni 2 posti auto, integrate nei parcheggi pubblici e privati, per mitigare l'impatto ambientale, visivo e microclimatico dell'area di sosta, fatte salve le alberature preesistenti da mantenere, il tutto da cedersi gratuitamente alla disponibilità del Comune, impegnandosi espressamente il soggetto attuatore ad effettuare a propria cura e spese gli interventi necessari a garantire e mantenere l'idoneità statica e la sicurezza di tutti i manufatti murari prospicienti aree pubbliche.
- 2) Sistemazione a cura e spese del soggetto attuatore, quale opera di urbanizzazione, delle fognature e reti tecnologiche di via delle Logge e via dei Bastioni, secondo le prescrizioni preliminari dei gestori delle reti e servizi, compreso rilievo dell'esistente, progetto esecutivo delle nuove reti e ripristino delle pavimentazioni secondo le normative previste per il centro storico.
- 3) Sistemazione a cura e spese del soggetto attuatore, quale opera di urbanizzazione integrativa, della Piazzetta dei Martiri della Fontaccia con realizzazione di n° 6 aiuole e piantumazione di n° 6 alberi a delimitare la piazzetta stessa, compreso il percorso pedonale

protetto costituito da paletti salva pedoni e idonea segnaletica orizzontale e compresa l'installazione di vasi in "corten" e cipressi (quali elementi di arredo urbano) lungo la facciata dell'edificio in Piazza delle Fiere, nel tratto ricompreso tra la Piazzetta dei Martiri della Fontaccia e Viale Marconi. La manutenzione delle essenze arboree previste lungo il percorso pedonale protetto, sarà a carico del proponente.

- 4) Realizzazione a cura e spese del soggetto richiedente, quale opera di urbanizzazione integrativa, di un'area di sosta pubblica regolamentata, nel resede inferiore di proprietà, da realizzarsi con le stesse caratteristiche formali e tipologiche descritte al precedente punto 1) e adeguamento della viabilità carrabile e pedonale, da destinarsi ad uso pubblico regolamentato, ivi compresa la realizzazione di un collegamento integrato tra il parcheggio superiore di progetto e la viabilità pedonale esistente di collegamento con Piazza delle Fiere.
- 5) Realizzazione a cura e spese del soggetto richiedente, quale opera di urbanizzazione integrativa, delle opere di ristrutturazione ed adeguamento del percorso pedonale esistente che accede a Piazza delle Fiere e fiancheggia la Casetta del Carnevale e l'area di cui al punto precedente, secondo il progetto che sarà redatto a cura del soggetto richiedente secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 6) Sistemazione a cura e spese del soggetto attuatore, quale prescrizione progettuale relativa ad opere pertinenziali, della pavimentazione dell'attuale area privata residuale adiacente Piazzetta dei Martiri della Fontaccia nel rispetto delle norme previste per il centro storico.
- 7) Realizzazione a propria cura e spese, quale prescrizione progettuale relativa ad opere pertinenziali, di un giardino e parcheggio privato pertinenziale, nel resede inferiore, al fine di valorizzazione dell'attuale verde privato, da realizzarsi con le stesse caratteristiche formali e tipologiche del parcheggio pubblico di cui sopra con la prescrizione del ripristino del viale di cipressi quale accesso e asse di simmetria con l'area prevista al punto 4).

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di urbanizzazione integrative (comma 2 lettera b) art. 121 LR 65/2014) di cui ai punti precedenti 1), 2), 3), 4) e 5) terranno luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio del PdC Convenzionato di cui alla presente richiesta.

L'importo effettivo delle opere ammesse a scomputo sarà determinato a consuntivo e attestato al collaudo delle stesse con applicazione del Prezziario Regione Toscana per l'anno 2020.

Qualora l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, risulti superiore all'importo a consuntivo determinato a sensi del comma precedente, il relativo corrispettivo sarà corrisposto dal soggetto attuatore contestualmente alla attestazione di conformità/agibilità delle opere; qualora tale importo risultasse inferiore di quello determinato a consuntivo, nulla sarà dovuto al soggetto attuatore.

L'esecuzione delle opere pertinenziali indicate come prescrizioni progettuali di cui ai precedenti punti 6) e 7) è condizione essenziale per l'attestazione di conformità/agibilità delle opere edilizie di cui alla precedente convenzione.

Le aree oggetto di cessione gratuita sono le seguenti:

- A. area di uso pubblico denominata "Piazzetta dei Martiri della Fontaccia" già da anni nella disponibilità ed uso pubblico del Comune e sulla quale sono state realizzate opere e interventi a cura dell'amministrazione comunale.
- B. area di viabilità pubblica esistente su viale Marconi (porzione della part. 68 di mq. 35 circa) garantendo il soggetto richiedente la stabilità strutturale delle opere murarie prospicienti la viabilità e la relativa sicurezza per la pubblica incolumità ed escludendo interventi e richieste di interventi strutturali da parte del Comune impegnandosi altresì espressamente il soggetto attuatore ad effettuare a propria cura e spese gli interventi necessari a garantire e mantenere l'idoneità statica e la sicurezza di tutti i manufatti murari su aree pubbliche.
- C. area di sosta pubblica, nella zona del resede inferiore e relative opere collegate di adeguamento viabilità carrabile e pedonale, da cedersi gratuitamente alla disponibilità del Comune e da realizzarsi secondo le indicazioni del precedente punto a).

8. CARATTERISTICHE VINCOLANTI DELLE OPERE DEL PUC.

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione sono in genere descritte dagli elaborati del PUC. Si individuano tuttavia le seguenti prescrizioni qualitative vincolanti per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione:

1. Il progetto è stato adeguato ai contenuti di cui alla procedura VAS e di cui alla Determinazione n. 57/DT/02.09.2019, n. 386 Registro generale del Servizio Bonifica e Difesa del Suolo, Gestione Associata Valutazione Ambientale Strategica dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, con particolare riferimento alle prescrizioni riportate di seguito:

Paesaggio

Si riportano le prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio (Soprintendenza):

1. si ritiene che la piscina debba essere realizzata con dimensioni minori rispetto a quella proposta e in funzione dell'effettivo utilizzo e secondo le seguenti indicazioni:
 - Il rivestimento interno della piscina sia di colore neutro, non impattante, tale da inserirsi al meglio nel contesto in cui è collocato l'impianto stesso e da mitigarne la vista; si consigliano pertanto colorazioni grigio-verde o grigio ardesia (simile alla pietra), comunque opache;
 - I bordi perimetrali laterali (lati più lunghi) dell'invaso non devono presentare aspetto costruito, pavimentato o murato, ma devono essere realizzati con idonee sistemazioni del suolo a verde, ad imitazione di quanto più possibile di situazioni naturali; potrà essere previsto l'utilizzo di prati stabilizzati. Per i bordi di testa della piscina: pagliolati in tavolato di legno della larghezza di 1,00 – 1,50 mt che sormontano i bordi dell'invaso;

- Che venga evitata la costruzione della nuova pavimentazione ma sia mantenuto a verde, ad imitazione quanto più possibile di situazioni naturali; potrà essere prevista la realizzazione di un camminamento, parallelo ad un bordo laterale (lato più lungo), con lastroni in pietra locale posati con la tecnica a c.d. “passi perduti” o alternati a filari inerbiti;
 - Si raccomanda, inoltre, che il telo di protezione della piscina sia di colore grigio-verde o grigio ardesia (simile alla pietra) (utilizzare gli stessi colori del rivestimento interno della piscina), escludendo rigorosamente materiali lucidi o riflettenti.
2. Per quello che riguarda la superficie destinata a parcheggio e spazi di manovra si ritiene che debba essere realizzata con materiali ecocompatibili tipo Sacatrasparent o Ecostabilizer.

Suolo e sottosuolo

Pericolosità geologica

Si riportano le prescrizioni contenute nel parere dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’appenino Settentrionale, allegato al presente provvedimento (Autorità Bacino):

“la realizzazione dei nuovi volumi ricade in aree a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana (PF2). Si fa presente che nelle aree PF1 e PF2 è consentita ogni tipologia d’intervento prevista dagli strumenti di governo del territorio purché l’intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni e i processi geomorfologici nell’area e nella zona potenzialmente interessata dall’opera e dalle sue pertinenze”.

Nuove superfici impermeabilizzate

Le aree destinate alla sosta delle auto previste nel Progetto Unitario convenzionato dovranno essere realizzate con pavimentazioni grigliate erbose, con foratura non inferiore al 40%.

Acqua

Sistema idrico e sistema fognario

Le osservazioni sul sistema idrico e fognario sono contenute nel parere di Nuove Acque S.p.A., allegato al presente provvedimento (Nuove Acque).

Qualità dei corpi idrici

Si riportano le prescrizioni contenute nel parere dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appenino Settentrionale, allegato al presente provvedimento (Autorità Bacino):

“Il Progetto Unitario Convenzionato non dovrà quindi produrre deterioramento dei corpi idrici interessati, né essere causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal Piano”.

Atmosfera

Consumo energetico

Le possibili interferenze con la rete di distribuzione del gas sono indicate nel contributo di Centria srl, allegato al presente provvedimento (Centria).

Inquinamento luminoso

Per gli spazi esterni del complesso edilizio e del giardino inferiore, si prescrive l'utilizzo di lampade a LED all'esterno e di dispositivi di regolazione e spegnimento dell'impianto di illuminazione.

Vegetazione, fauna ed ecosistemi

Nell'eventuale impianto e messa a dimora di specie arboree/arbustive si prediligano quelle autoctone, evitando l'utilizzo di piante esotiche.

2. lungo il raddoppio della viabilità di accesso carrabile al nuovo parcheggio, dovrà essere prevista la progettazione e realizzazione di un nuovo marciapiede da integrare con l'accesso alla Casina del Carnevale ed alla viabilità pedonale di collegamento con Piazza delle Fiere; tale marciapiede sarà adeguato al forte dislivello da superare e dovrà prevedere la realizzazione di barriere di separazione dal traffico veicolare, corrimano e la messa a dimora di alberature ombreggianti adiacenti il percorso.
3. nel parcheggio pubblico e privato dovrà essere prevista la messa a dimora di alberature di nuovo impianto, di adeguate tipologie autoctone quali tiglio, acero, querce rossa, dell'altezza di almeno 3 mt., nella quantità minima di n° 1 albero ogni 2 posti auto, per mitigare l'impatto ambientale, visivo e microclimatico dell'area di sosta, fatte salve le alberature preesistenti da mantenere.
4. dovrà essere prevista la realizzazione di un collegamento integrato tra il parcheggio superiore di progetto e la viabilità pedonale esistente di collegamento con Piazza delle Fiere.
5. la terrazza di copertura di progetto del bastione Nord dovrà essere limitata alla parte di affaccio sul resede interno, limitando gli affacci sui prospetti dell'edificio prospicienti la pubblica viabilità, mantenendo porzioni di coperture a falde (compatibilmente con altre esigenze progettuali legate alla fruibilità del complesso, ovvero accesso alla terrazza e collegamento interno tra i due corpi di fabbrica della Spa).
6. il nuovo volume vetrato dell'accesso al complesso, dovrà essere arretrato rispetto alle allineamenti delle murature esistenti, mantenendo nel progetto, lo spezzone del muro di cinta esistente.

9. TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il Comune prende atto che l'intervento edilizio in oggetto e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7, saranno attuati in un uno o più stralci, contestualmente agli interventi edilizi del complesso immobiliare entro il termine di 3 anni dalla data di inizio lavori del relativo P. di C. e comunque nei termini di validità dello stesso.

Il progetto potrà essere realizzato quindi anche per stralci funzionali suddivisi per ambiente Spa, ambiente ristorante e ambiente ricettività.

In caso di esecuzione per stralci funzionali dovranno essere completate contestualmente al primo stralcio funzionale le opere di cui al precedente art. 7 punti 2), 3), 4) e 5) e le cessioni di cui al precedente art. 7 punti A, B e C.

Il termine previsto per il completamento dell'intervento, tenendo conto della durata triennale del PdC viene concordemente fissato in 3 anni, decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione o di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Il termine di durata della convenzione, anche ai fini del vincolo di destinazione di cui all'art. 4 delle presenti norme, è stabilito in 10 anni dalla data di completamento dei lavori.

I termini suindicati, che si riferiscono all'attuazione integrale degli interventi edilizi (con relative opere di urbanizzazione), costituiscono termini essenziali nell'interesse del Comune, salvo la possibilità per quest'ultimo di concedere una proroga (mediante atto del dirigente competente), qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto dei termini come sopra pattuiti.

10. VARIANTI AL PDC CONVENZIONATO.

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, la progettazione approvata con il Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte dell'organo competente nei modi e nelle forme di legge.

Le superfici previste, ai sensi dell'art. 13 della L.1150/1942 e successive modificazioni, nonché dell'art. 22 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni, potranno subire le variazioni atte a recuperare i mutamenti legati agli eventuali pareri di Enti sovraordinati, senza tuttavia provocare alterazioni dell'impianto urbanistico di progetto.

I progettisti:

per DESIGN E PROJECT MANAGEMENT S.r.l.

Ing. Andrea Fondelli

Geom. Massimo Bonarini