

CAPO II - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

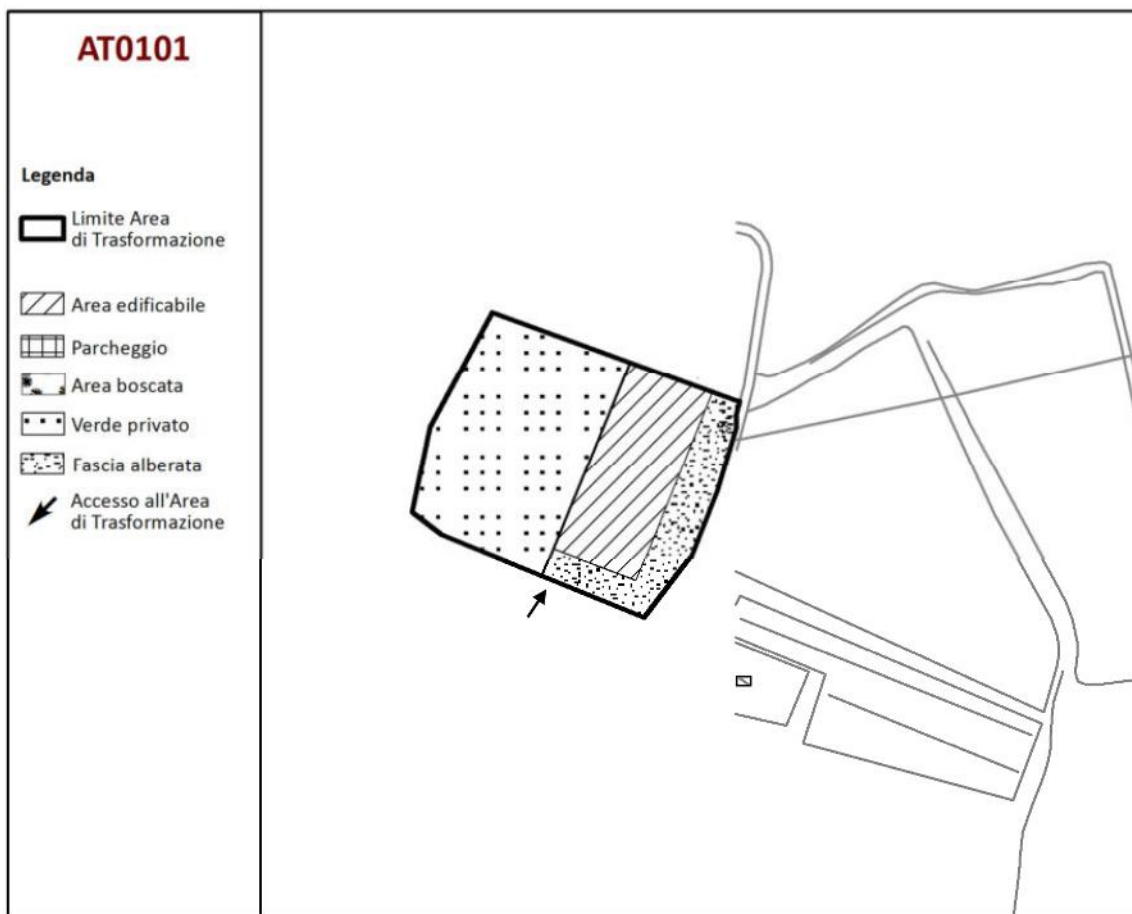
Art. 99 - Interventi per l'UTOE 1

1. Area di Trasformazione AT0101 Insedimenti diffusi (loc. Casanova)

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata continua da realizzarsi sui lati del lotto indicati nello schema grafico.

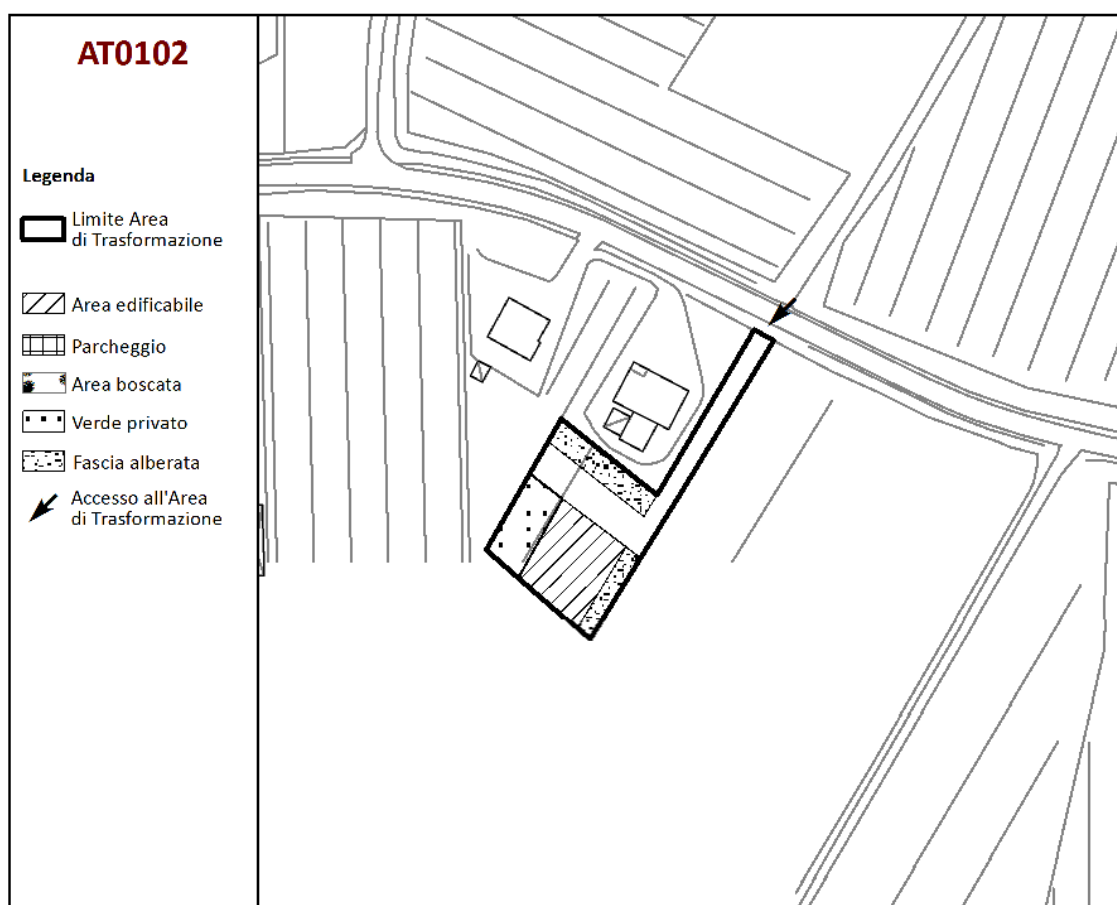


2. Area di Trasformazione AT0102 Insedimenti diffusi (loc. Casa Basetti)

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un blocco residenziale bifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- **Superficie utile lorda realizzabile max.: 240 mq**
- **Numero massimo appartamenti: 2**
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di due fasce alberate continue da realizzarsi sui lati del lotto indicati nello schema grafico

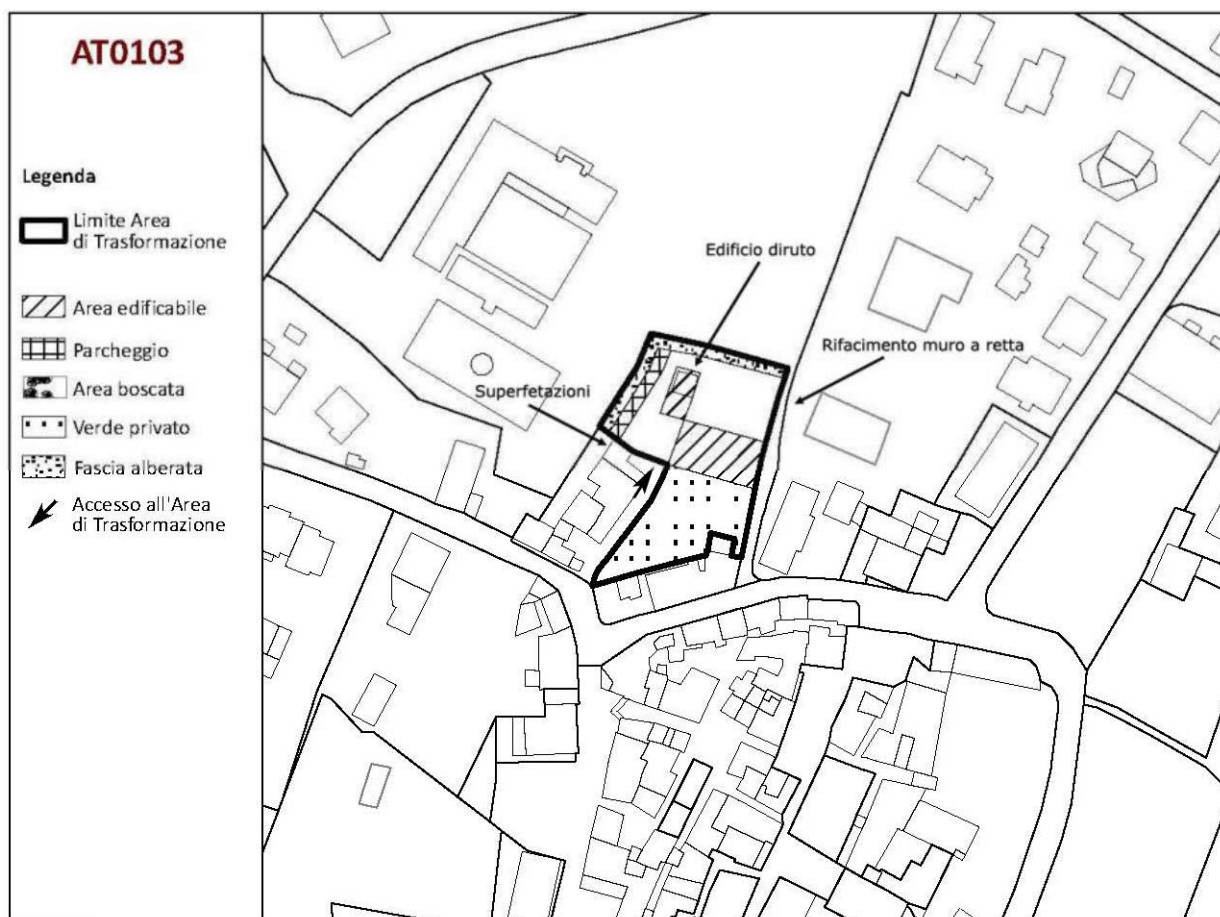


3. Area di Trasformazione AT0103 Fontemarroccio

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un blocco residenziale bifamiliare.

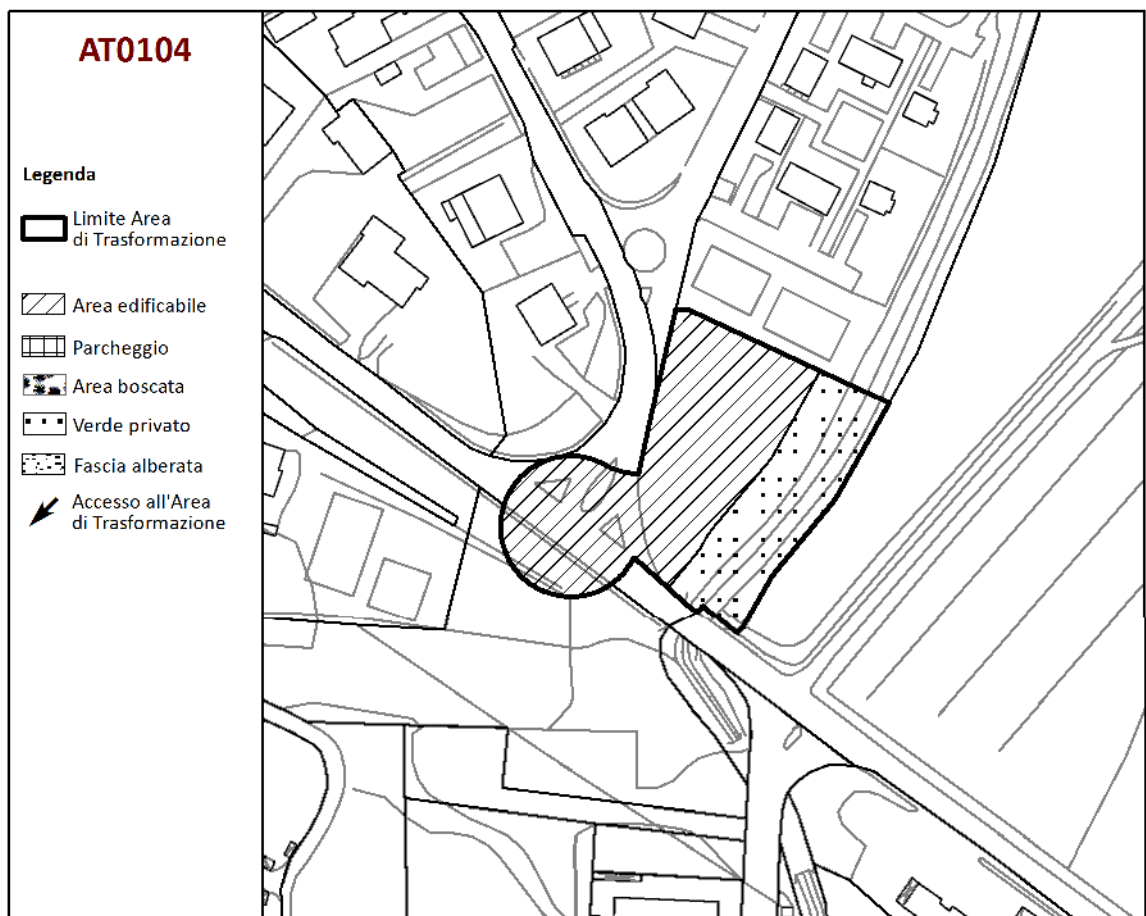
Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 240 mq
 - Altezza max: 2 piani
 - Parcheggio d'uso pubblico: min. 200 mq (almeno 8 posti auto)
 - Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato
 - L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata continua a protezione dell'area scolastica, di un parcheggio d'uso pubblico per almeno 8 posti auto da realizzarsi secondo quanto indicato nello schema grafico ed il rifacimento del muro a retta sottostante il percorso pedonale pubblico, con stessi materiali e stessa morfologia.
- Nell'ambito dell'intervento potrà essere recuperato l'annesso diruto esistente all'interno dell'area ed individuato nello schema grafico. In tal caso si dovrà prevedere alla rimozione delle superfetazioni esistenti sull'edificio limitrofo all'area di trasformazione, così come individuate nello schema grafico. Tali volumetrie potranno essere recuperate e trasferite in aderenza all'edificio diruto. Quest'ultimo dovrà mantenere la destinazione d'uso originaria.



4. Area di Trasformazione AT0104 Viale Europa

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un edificio plurifunzionale nel quale possono essere ospitate oltre alla residenza, anche funzioni commerciali e direzionali.
- Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - Superficie utile lorda realizzabile di tipo residenziale max.: 600 mq
 - Superficie utile lorda realizzabile di tipo commerciale e direzionale max. 500 mq.
 - Altezza max: 2 piani fuori terra oltre 1 piano interrato
 - Verde Pubblico: da standard
 - Parcheggi Pubblici: da calcolo D.M. 1444/1968
- Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, di una rotatoria all'intersezione tra via Setteponti e viale Europa.
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato.

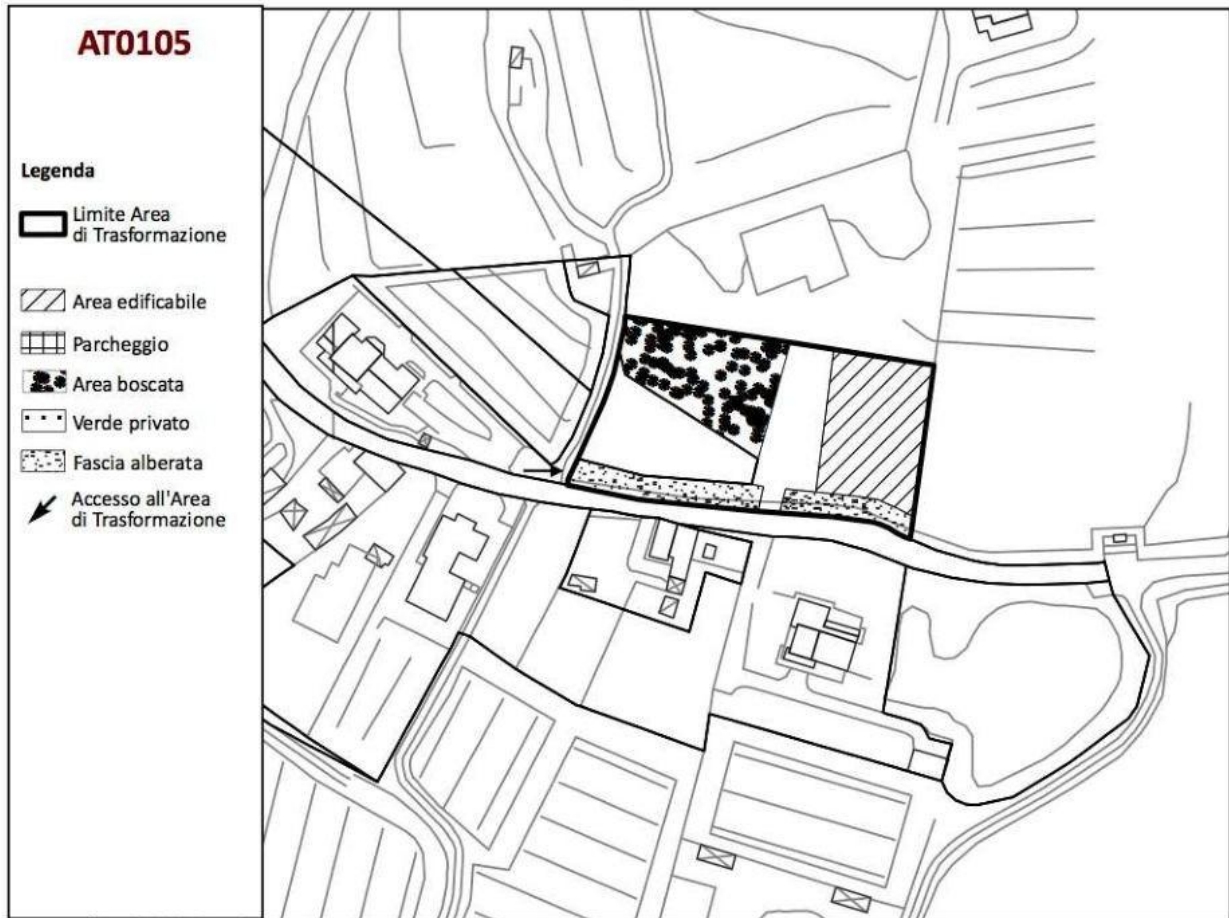


5. Area di Trasformazione **AT0105 Meliciano 1**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata continua da realizzarsi sul lato del lotto indicato nello schema grafico; dovrà inoltre essere mantenuta l'area boscata esistente.

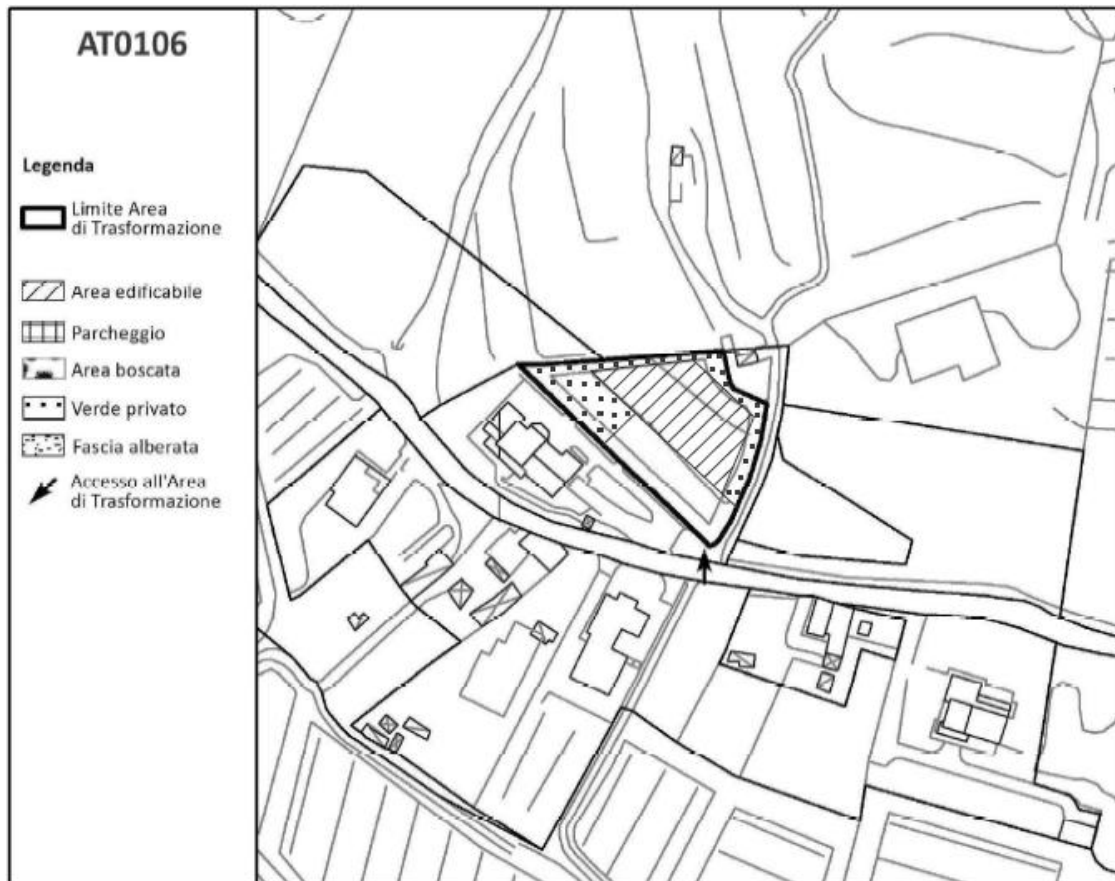


6. Area di Trasformazione **AT0106 Meliciano 2**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di due nuove unità residenziali unifamiliari del tipo isolato su lotto o di una unità bifamiliare

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 240 mq
- Numero massimo appartamenti: 2
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire

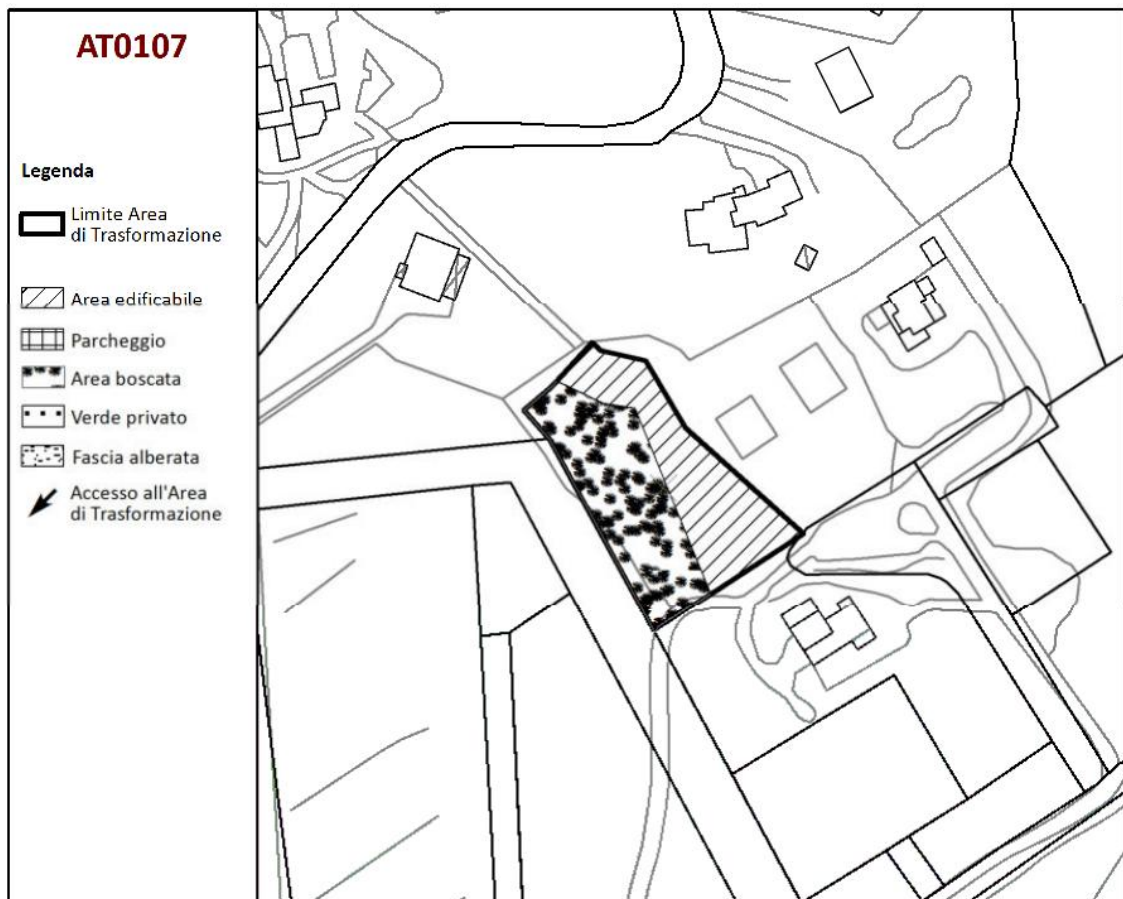


7. Area di Trasformazione AT0107 Sant'Agata 2/A

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di due blocchi residenziali bifamiliari del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 300 mq
- Numero massimo appartamenti: 4
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le aree boscate esistenti indicate nello schema grafico.

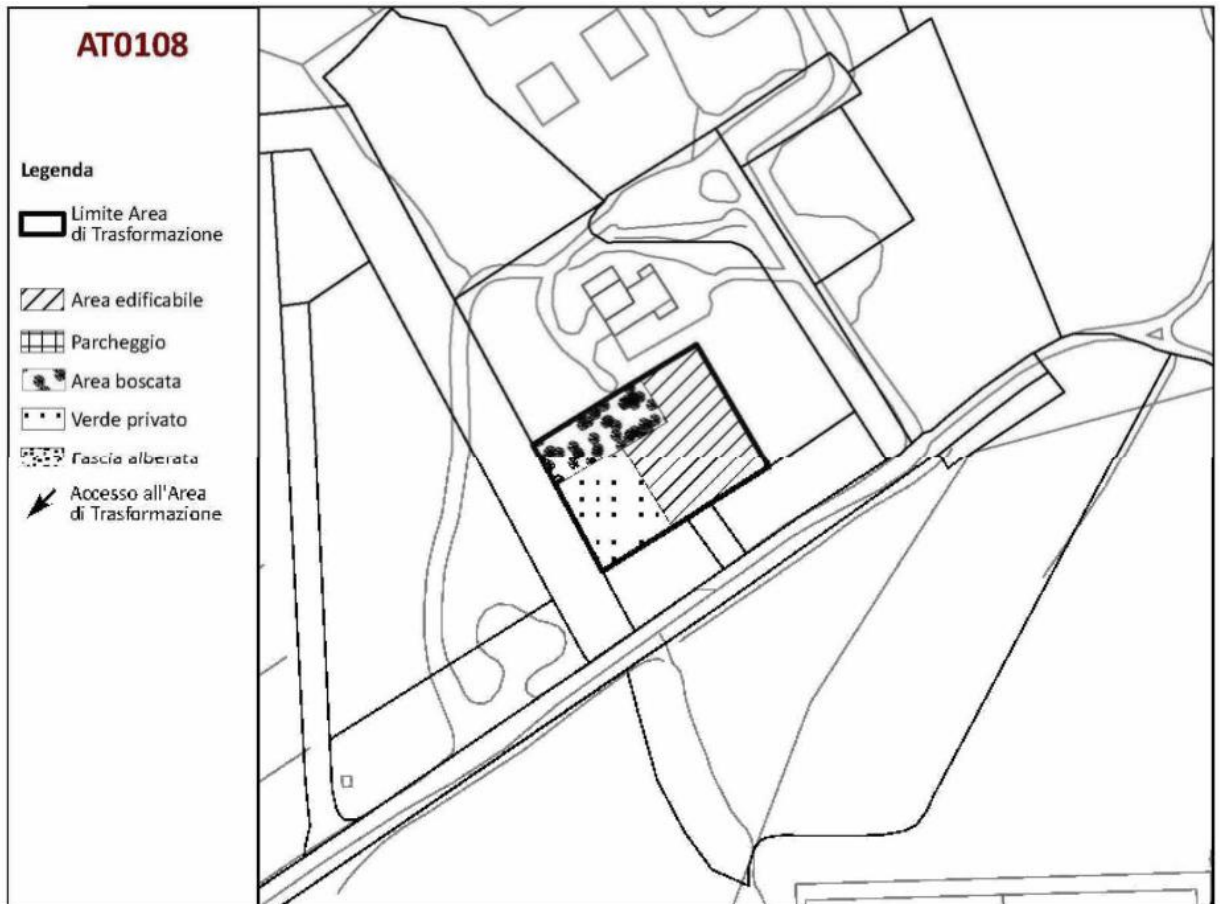


8. Area di Trasformazione **AT0108 Sant'Agata 2/B**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un blocco residenziale bifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 200 mq
- Numero massimo appartamenti: 2
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- Dovranno essere mantenute le aree boscate esistenti indicate nello schema grafico

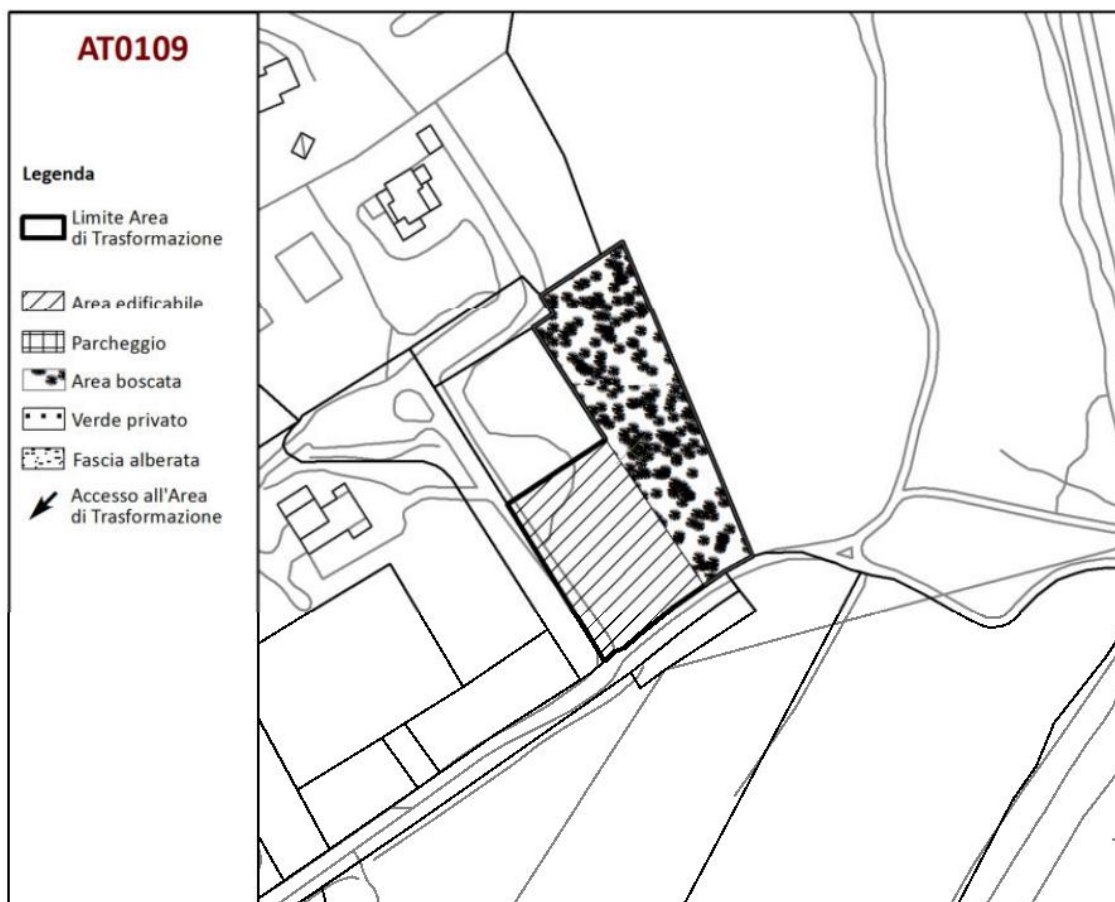


9. Area di Trasformazione **AT0109 Sant'Agata 2/C**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di due blocchi residenziale bifamiliari del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 350 mq
- Numero massimo appartamenti: 4
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le aree boscate esistenti indicate nello schema grafico

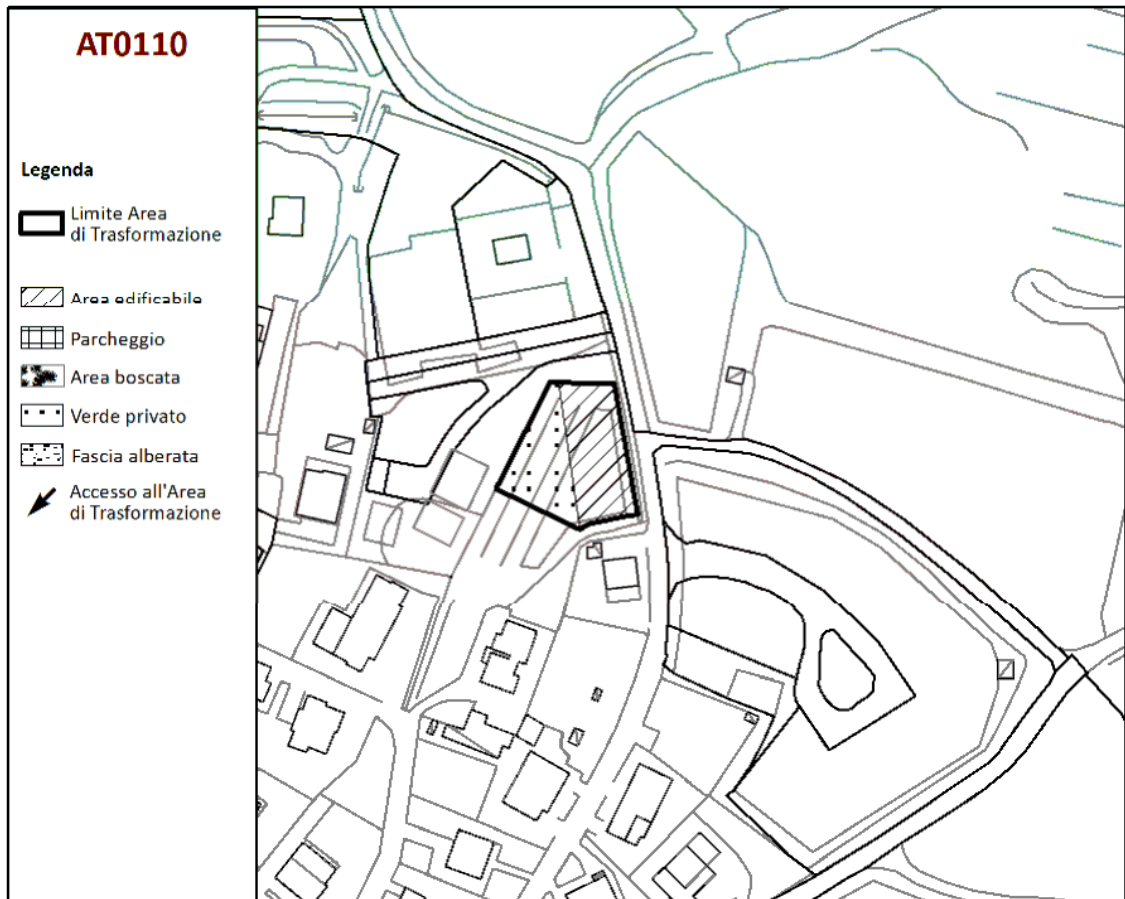


10. Area di Trasformazione AT0110 Via dei Cardì 1

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire

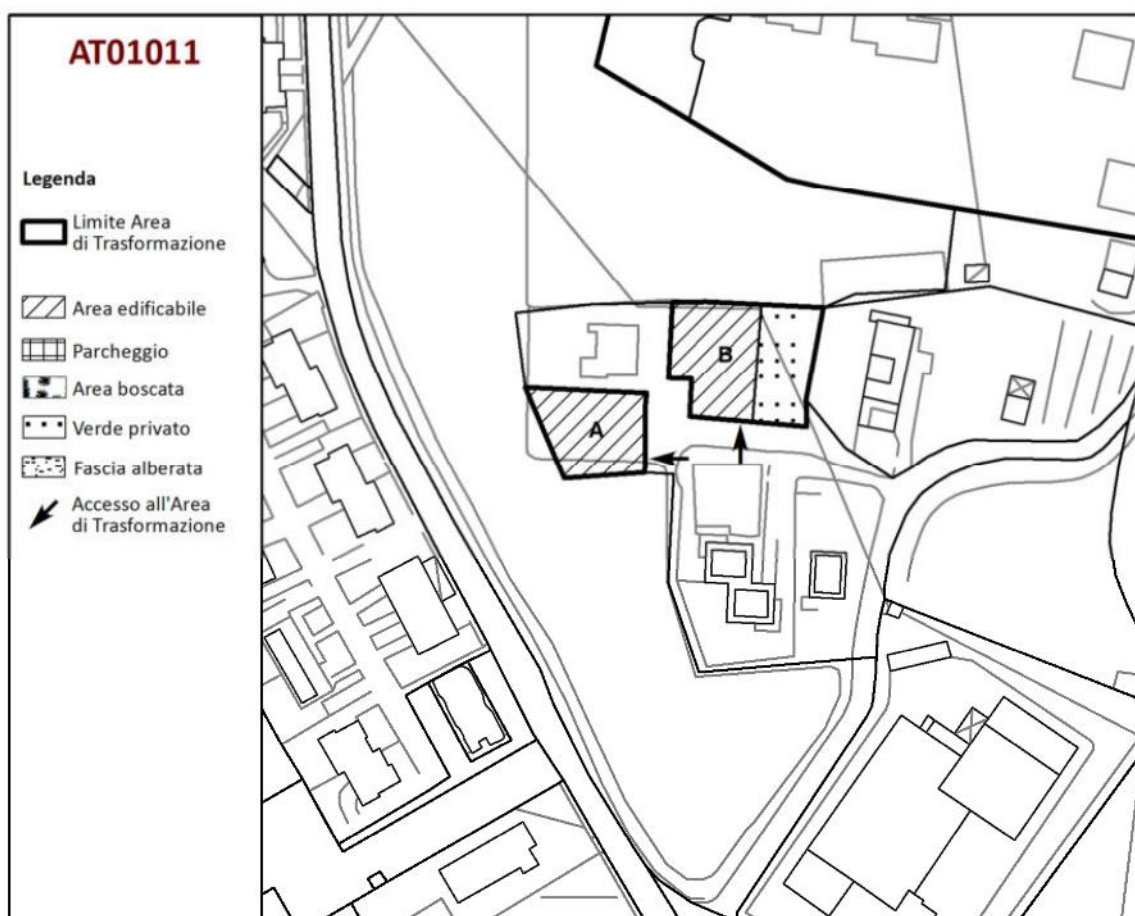


11. Area di Trasformazione AT0111 Area "Frasconi"

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un blocco bifamiliare e di un blocco quadrifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 600 mq così suddivisa:
LOTTO A = 200 mq.
LOTTO B = 400 mq.
- Numero massimo appartamenti: 6 così suddivisi:
LOTTO A = 2
LOTTO B = 4
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'intervento potrà essere attuato anche con singoli permessi relativi a ciascuno dei due lotti.

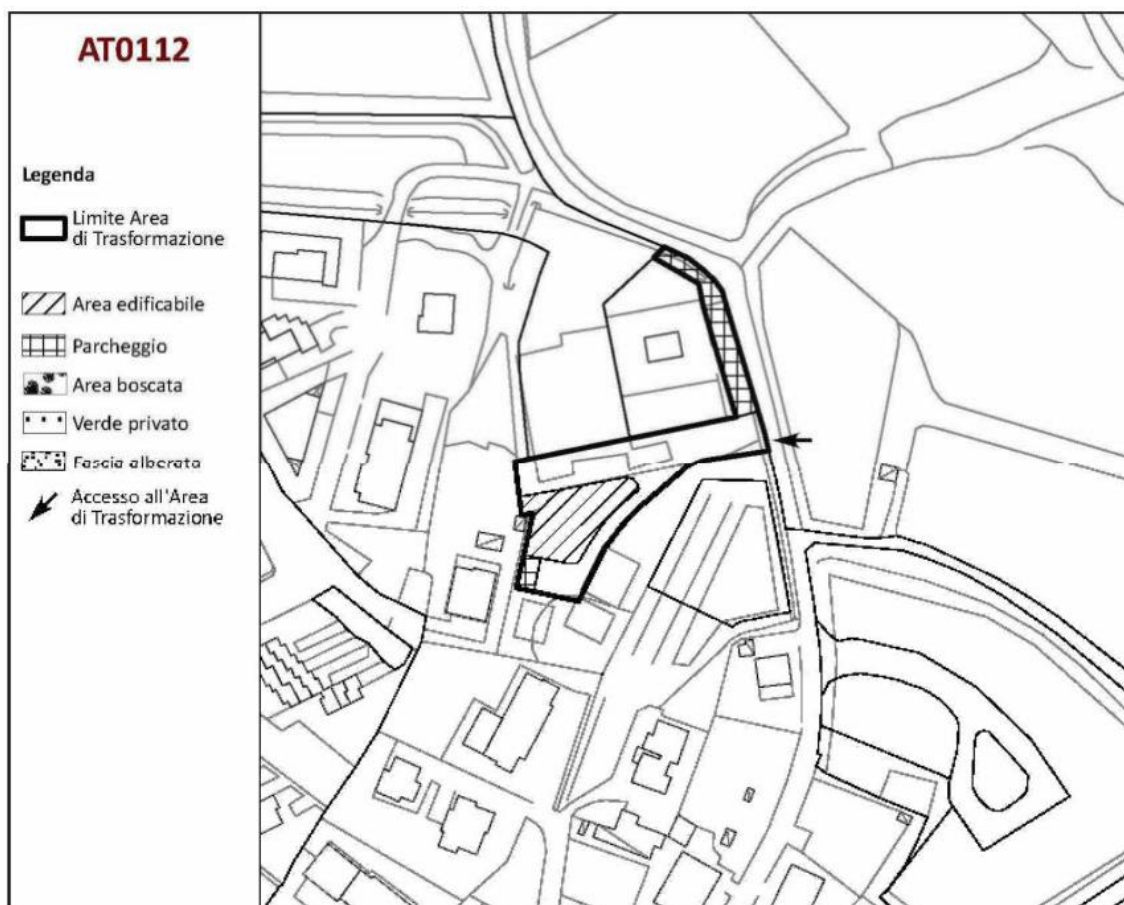


12. Area di Trasformazione AT0112 Via dei Cardì 2

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale bifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 200 mq
- Numero massimo appartamenti: 2
- Altezza max: 2 piani
- Parcheggi Pubblici: min. 375 mq. (almeno 15 posti auto)
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato
- Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, della viabilità interna di lottizzazione e della piazzetta condominiale così come riportato nello schema grafico.



13. Area di Trasformazione AT0113 Ex Casa Borri

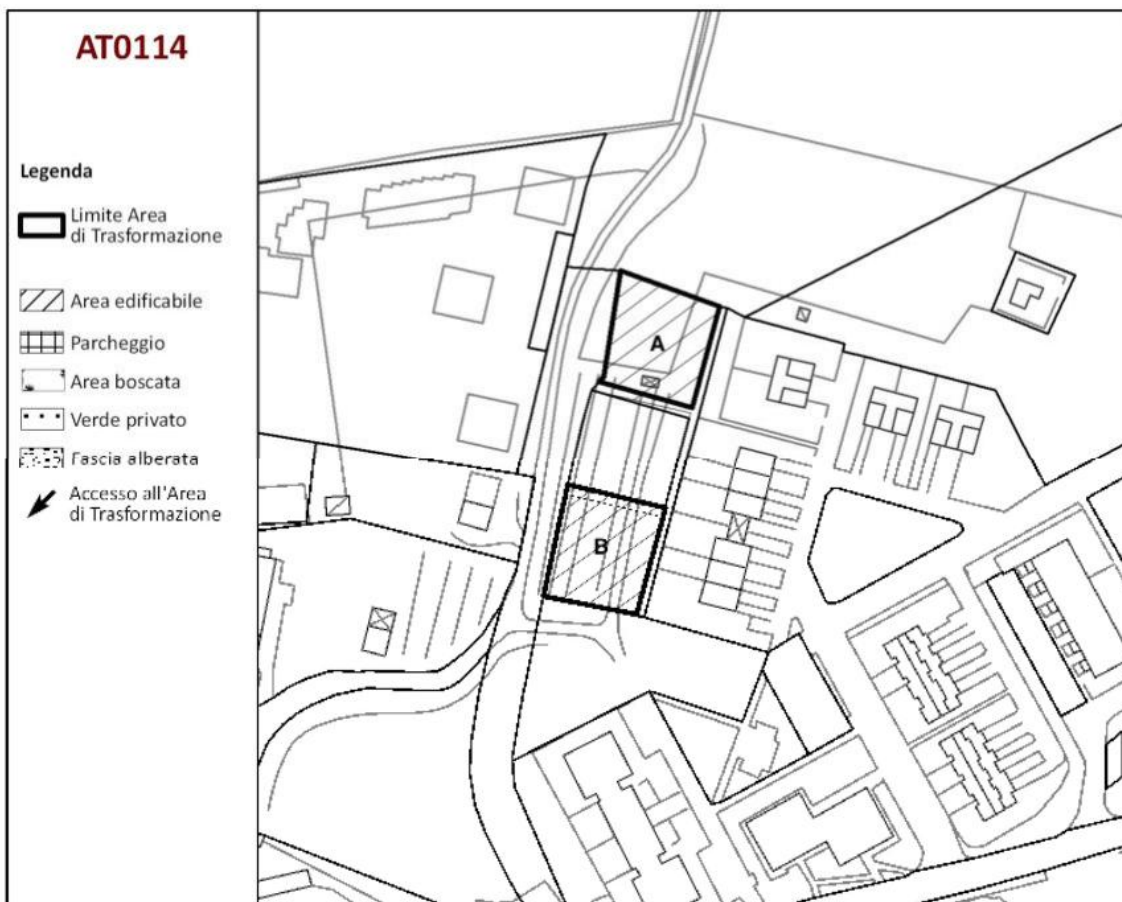
- L'area di trasformazione prevede il recupero del complesso denominato "ex casa Borri" a centro parrocchiale della Parrocchia dei Santi Pietro ed Ilario. Nell'ambito di tale intervento è consentita la demolizione con ricostruzione delle due autorimesse esistenti con un leggero incremento volumetrico per destinarle a sala riunioni. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento del muro delle autorimesse prospiciente la piazza concedendo la possibilità di riconfigurare e ridurre l'attuale dimensione delle aperture esistenti per adeguarle al nuovo uso. Il nuovo volume in sostituzione dovrà essere intonacato.
- L'intervento ammesso sugli edifici esistenti, oltre a quello specificamente disciplinato dalla presente scheda norma è la ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril).
- SUL derivante dall'intervento di demolizione con ricostruzione max 80 mq.
- Il nuovo volume dovrà essere realizzato ad un piano con copertura a doppia falda (a capanna) mantenendo, sul lato strada, la stessa inclinazione della falda preesistente.
- Altezza massima interna 4,00 mt.
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire per l'intervento di demolizione e ricostruzione delle due autorimesse.

13. bis Area di Trasformazione AT0114 Casina di Sotto

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di due edifici residenziali bifamiliari.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 400 mq così suddivisa:
LOTTO A = 200 mq.
LOTTO B = 200 mq.
- Numero massimo appartamenti: 4 così suddivisi:
LOTTO A = 2
LOTTO B = 2
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'intervento potrà essere attuato anche con singoli permessi relativi a ciascuno dei due lotti.

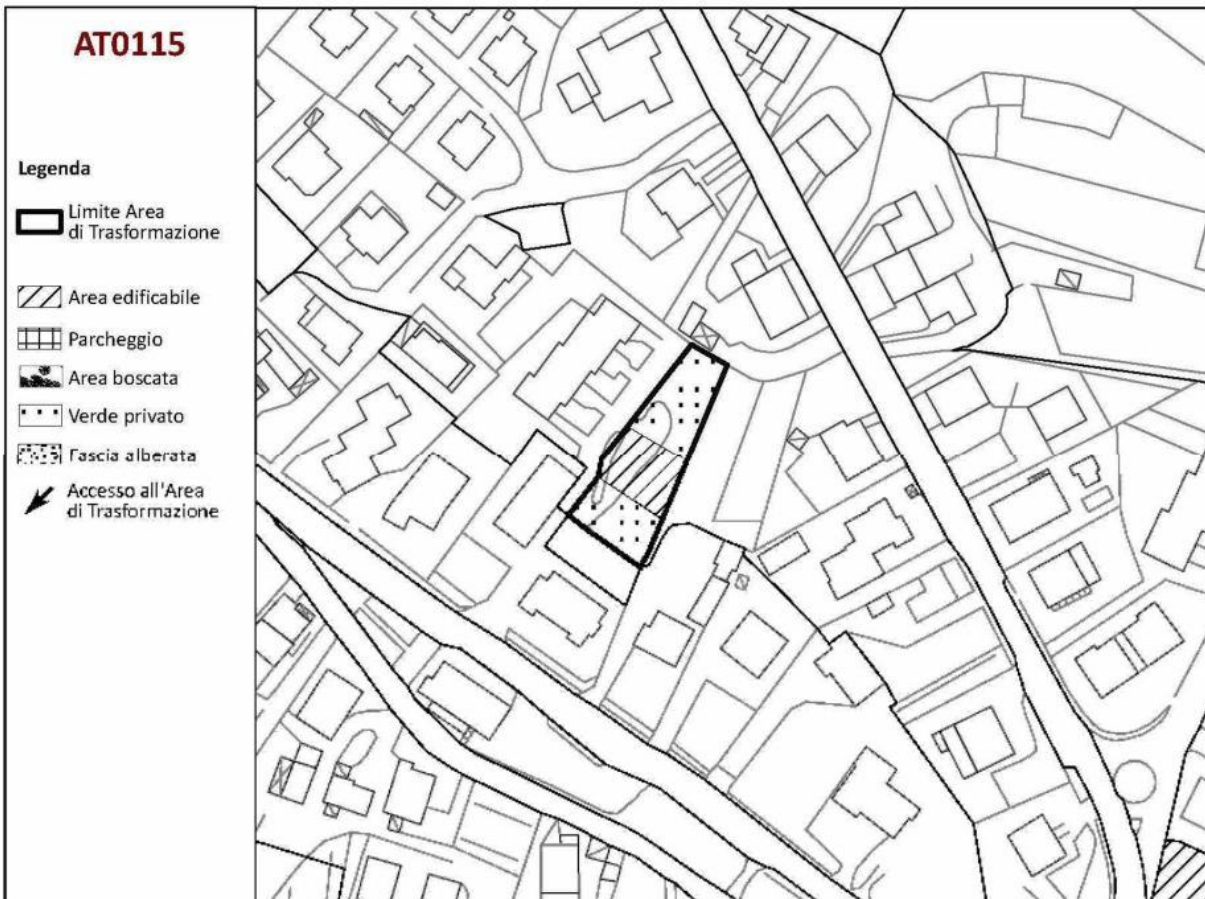


13. ter Area di Trasformazione AT0115 Setteponti

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire

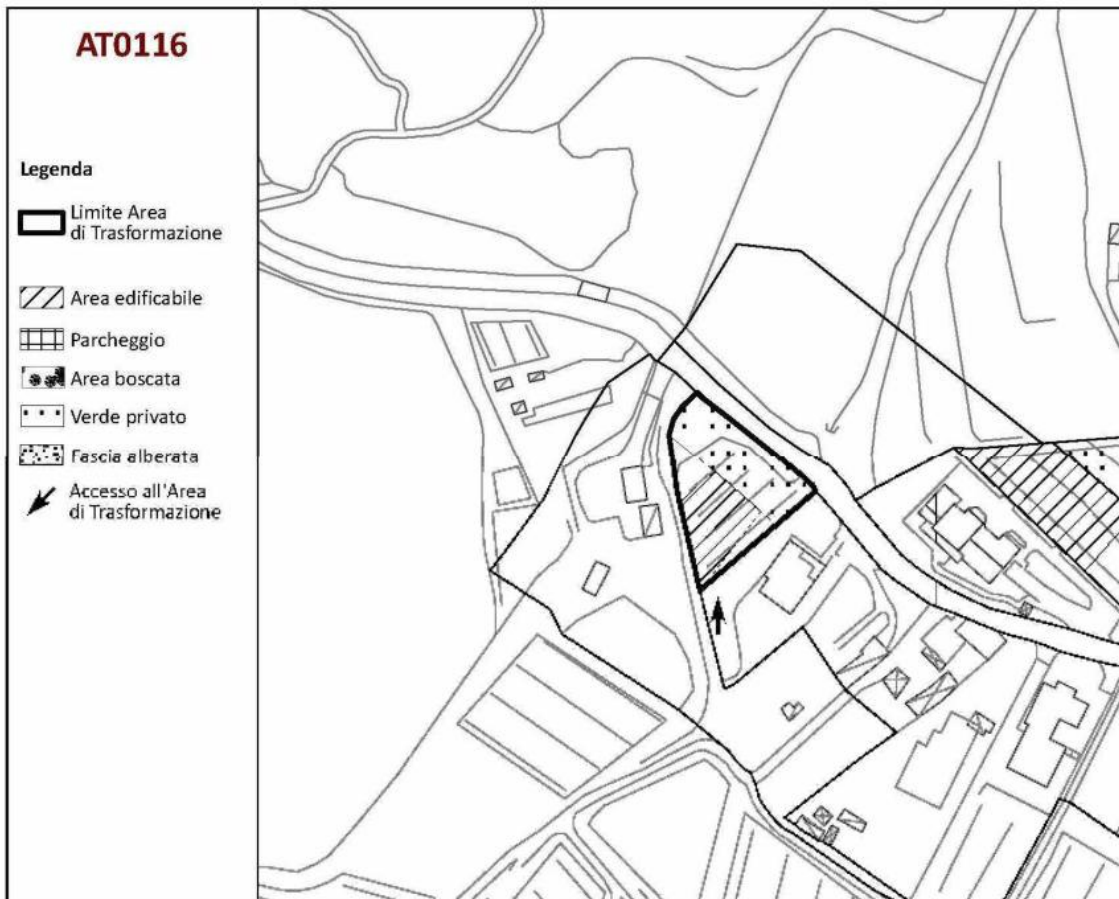


13. quater Area di Trasformazione AT0116 Meliciano 3

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'ingresso carrabile al lotto dovrà avvenire da accessi carrabili già esistenti senza configurare nuove immissioni sulla Strada di Meliciano

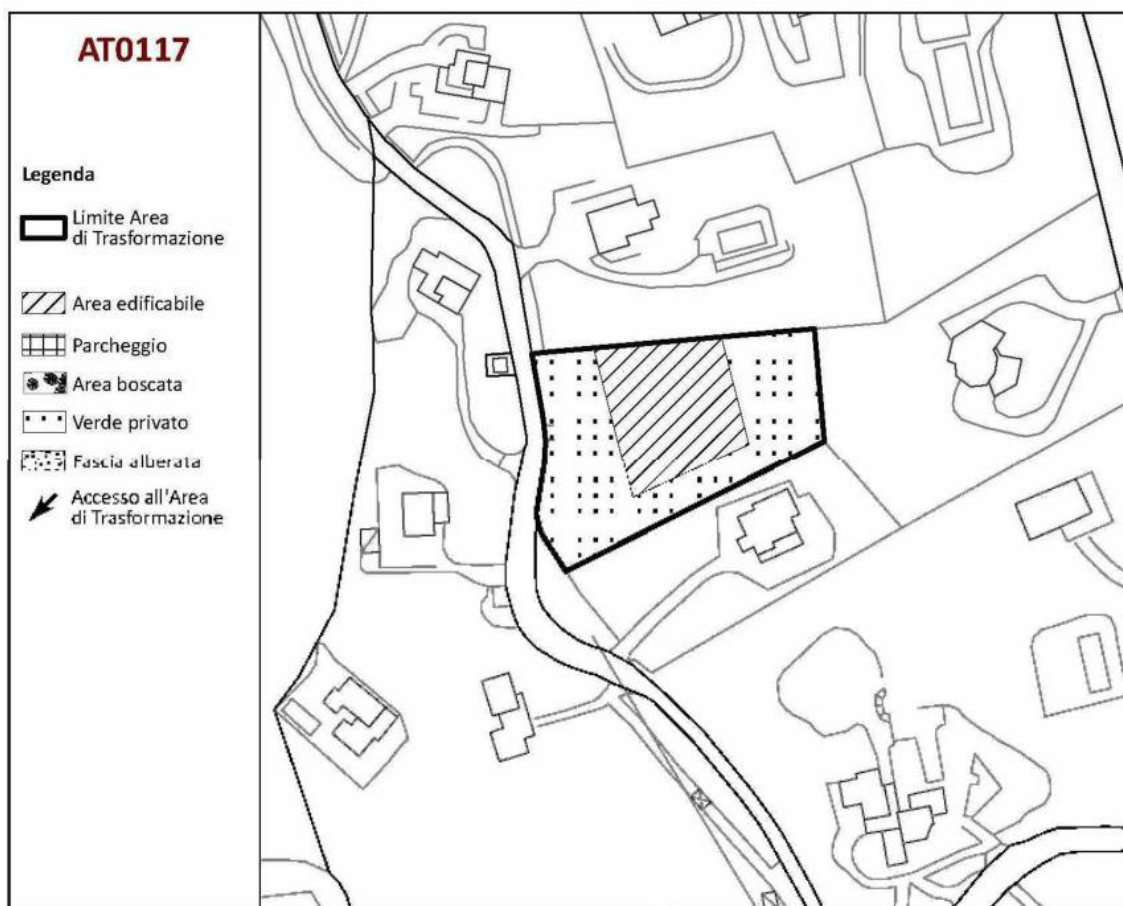


13. quinquies Area di Trasformazione AT0117 Sant'Agata 3

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

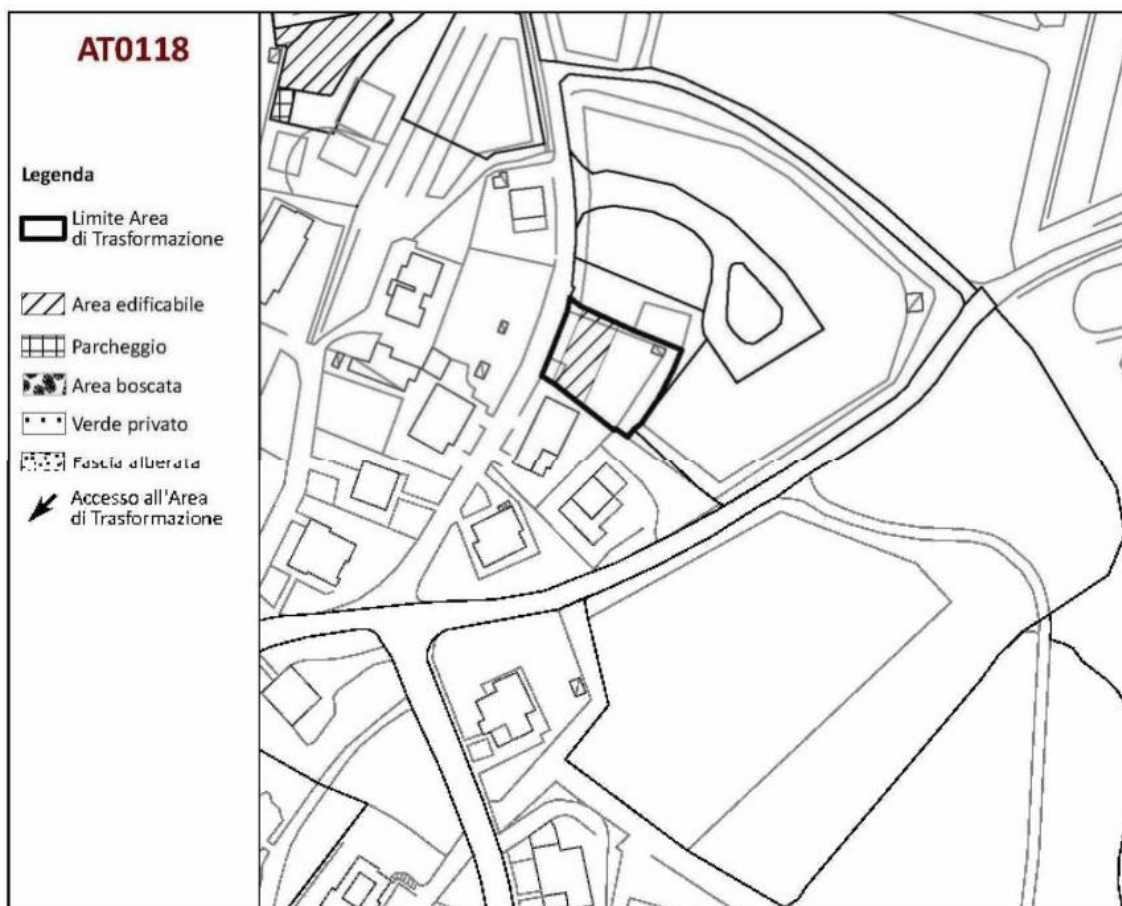


13. sexies Area di Trasformazione AT0118 Casa Balle

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire



13. septies Area di Trasformazione AT0119 Ex Fattoria Cassi

- L'area di trasformazione prevede il recupero del complesso denominato Ex Fattoria Cassi da adibire ad attività turistico ricettiva.
- Ai fini dello svolgimento dell'iter di approvazione del Progetto Unitario Convenzionato ex Art. 121 della L.R. 65/2014 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 ai contenuti di tale determinazione, 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'Appennino 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'Appennino 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.

- 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 presenti NTA:

- 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.
 - Prescrizioni e parametri di riferimento per gli interventi di ampliamento:
 - Superficie utile lorda realizzabile max: 215 mq
 - Volume lordo realizzabile max: 770 mc
 - Superficie utile abitabile max: 143 mq.
 - Superficie non residenziale max: 68 mq
 - Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato.
 - L'attuazione dell'Area di Trasformazione è condizionata alla 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) nonchè ad adempiere alle seguenti specifiche prescrizioni tecniche significative per la qualità per la qualità dell'intervento (punti 6 e 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 primaria, 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 primaria 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'istallazione 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 primaria 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 primaria 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 nel precedente punto 4).
- L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria 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 oggetto della 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.

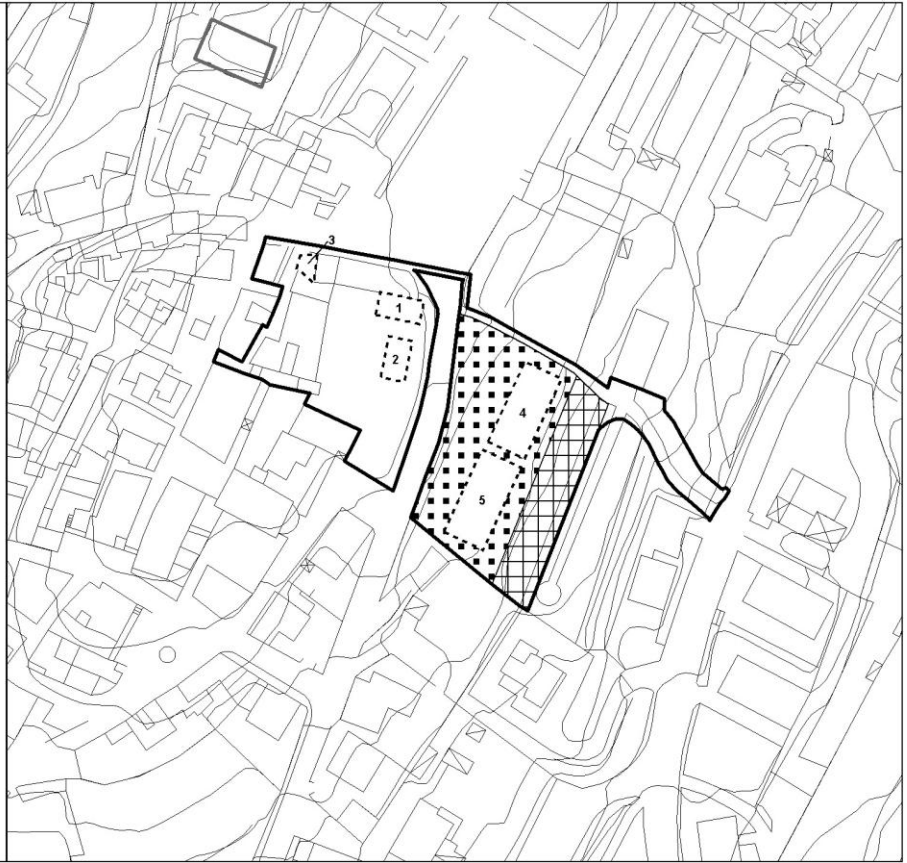
L'esecuzione delle opere pertinenziali indicate come prescrizioni progettuali di cui ai precedenti punti 6) e 7) è condizione essenziale per l'attestazione di conformità/agibilità delle opere edilizie di cui alla precedente convenzione.

- Le aree oggetto di cessione gratuita sono le seguenti:
- a) Area di uso pubblico denominata "Piazzetta dei Martiri della Fontaccia".
 - b) Area di viabilità pubblica esistente su viale Marconi (porzione della part. 68 di mq. 35 circa).
 - c) Area di sosta pubblica nella zona del resede inferiore e relative opere collegate, di adeguamento di viabilità carrabile e pedonale, da cedere gratuitamente alla disponibilità del Comune e da realizzarsi secondo le indicazioni del precedente punto 1).

AT0119

Legenda

-  Limite area di Trasformazione
 -  Area edificabile
 -  Parcheggio
 -  Area boscata
 -  Verde privato
 -  Fascia alberata
 -  Accesso all'Area di Trasformazione
 -  Individuazione interventi
- 1 - Solarium
 - 2 - Piscina
 - 3 - Struttura reception
 - 4 - Parcheggio privato ad uso pubblico
 - 5 - Parcheggio privato



14. Area di Trasformazione ATPA01 Lottizzazione Sant'Agata 3 (Comp. C10)

- L'area di trasformazione corrisponde alla zona di espansione C.10 prevista dal Piano Regolatore Generale che risulta confermata dal presente Regolamento Urbanistico. L'intervento prevede la realizzazione di 7 lotti per edifici quadri-familiari per un totale di 8.400 mc di volume massimo edificabile così come originariamente previsto dal Prg.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie lotti max. 15.770 mq.
- Superficie utile lorda realizzabile max.: 2.710 mq
- Volume max. realizzabile secondo parametri Prg: 8.400 mc.
- Numero massimo appartamenti: 28
- Altezza max: 2 piani
- Parcheggi Pubblici: min. 420 mq. (almeno 25 posti auto)
- Verde Pubblico: min. 5.250 mq.
- L'intervento dovrà prevedere una pista pedonale e ciclabile da realizzare a carico dei lottizzanti.
- Gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dagli artt. 30, 31 e 32 del Titolo V "norme generali per la promozione della qualità energetica ambientale" delle presenti norme.
- Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

15. comma stralciato

16. Area di Trasformazione in itinere ATPA03 Lottizzazione Casa Balle (lotti 3-8-9 ex comparto C13)

- L'area è sottoposta a Piano Attuativo in vigore, approvato con D.C.C. del 30.06.2007 n.21

17. Area di Trasformazione in itinere ATPA04 Lottizzazione Fonte Vecchia

- L'area è sottoposta a Piano Attuativo in vigore approvato con D.C.C. del 10.09.2009 n.32

18. Area di Trasformazione in itinere ATPA05 Lottizzazione Vignale (lotti 1-3-4 comparto C2 C3b)

- L'area è sottoposta a Piano Attuativo in vigore approvato con D.C.C. del 28.10.2009 n.38

19. Area di Trasformazione in itinere ATPA06 ex Comparto C15

- L'area è sottoposta a Piano Attuativo in vigore, approvato con D.C.C. del 10.09.2009 n.31

20. Area di Trasformazione in itinere ATPA07 PdR Fattoria Occhini

- L'area è sottoposta a Piano di Recupero in vigore approvato con D.C.C. del 10.09.2009 n.33

21. Area di Trasformazione in itinere ATPA08 PdR Parco degli ulivi

- L'area è sottoposta a Piano di Recupero in vigore approvato con D.C.C. del 24.08.2010 n.24