



**COMUNE DI AREZZO**  
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Piano  
Regolatore  
Generale  
2003**

**Regolamento  
Urbanistico**

D.C.C. n.43 del 23/03/2011

**Norme Tecniche di Attuazione**

Prescrizioni e parametri per le Aree di Trasformazione  
**Allegato F**

**PRG**

ID:

NTA\_RU\_AT

Adozione:

D.C.C. n. 46 del 06/03/2013

Approvazione:

D.C.C. n.107 del 23/07/2013



# **Norme Tecniche di Attuazione**

Prescrizioni e parametri per le Aree di Trasformazione

**INDICE****UTOE 01 GIOVI**

ATS_01_01	Area di Trasformazione Strategica. Giovi	5
AT_01_02	Area di trasformazione. Lotto Residenziale. Giovi	6
AT_01_03	Area di trasformazione. Cartiera di Giovi	6
PAT_01_04	Potenziale Area di Trasformazione. Giovi	6
PAT_01_05	Potenziale Area di Trasformazione. Giovi	6
AT_01_08	Area di Trasformazione. Centro sportivo. Ponte alla Chiassa	9

**UTOE 03 QUARATA**

ATS_03_01	Area di Trasformazione Strategica. Campoluci	7
AT_03_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Quarata	8
AT_03_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Venere	8
PAT_03_06	Potenziale Area di Trasformazione. Venere	8

**UTOE 04 CECILIANO**

AT_04_01	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Ceciliano	10
AT_04_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Ceciliano	9
AT_04_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Ceciliano	9
AT_04_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Patrignone	9
AT_04_05	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Stroppiello	9
ATPA_04_06	Area di Trasformazione in itinere. Piano di Lottizzazione. Ceciliano	10
PAT_04_08	Potenziale Area di Trasformazione. Patrignone	10
AT_04_11	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Patrignone	10
AT_04_12	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Ceciliano	10
AT_04_13	Area di Trasformazione. Patrignone	10

**UTOE 05 PUGLIA**

ATS_05_01	Area di Trasformazione Strategica. Tregozzano	10
AT_05_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Tregozzano	11
AT_05_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore	11
AT_05_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore	11
AT_05_05	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore	11
AT_05_06	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore	12
AT_05_07	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore	12
AT_05_08	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore	12

**UTOE 06 SAN FABIANO COGNAIA**

ATS_06_02	Area di Trasformazione Strategica. Antria	12
AT_06_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Antria	13

**UTOE 07 INDICATORE PRATANTICO**

ATS_07_01	Area di Trasformazione Strategica. Pratantico	13
ATS_07_02	Area di Trasformazione Strategica. Indicatore	13
AT_07_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Monte Sopra Rondine	14
AT_07_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico	14
AT_07_05	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico	15
AT_07_06	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico	15
ATPA_07_07	Area di Trasformazione in itinere. Piano Particolareggiato Scalo Merci. Indicatore	15
PAT_07_09	Potenziale Area di Trasformazione. Pratantico	15
PAT_07_10	Potenziale Area di Trasformazione. Indicatore	16
AT_07_11	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Indicatore	16
AT_07_12	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico	16

**UTOE 08 SAN LEO**

ATS_08_01	Area di Trasformazione Strategica. San Leo	16
-----------	--	----

**UTOE 9 GAVARDELLO**

AT_09_01	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Area per servizi tecnico amministrativi. Gavardello	17
AT_09_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Gavardello	17

**UTOE 10 PRATACCI**

AT_10_01	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Malpighi	17
AT_10_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Malpighi	17
ATS_10_03	Area di Trasformazione Strategica. Area produttiva. San Leo	17
AT_10_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Fiorentina	18
AT_10_05	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Golgi	18

**UTOE 11 FIORENTINA**

AT_11_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via della Chimera	18
AT_11_03	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Via C. Alberto Dalla Chiesa	19
PAT_11_05	Potenziale Area di Trasformazione. Orciolaia	19
AT_11_06	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Marco Perennio	19
AT_11_07	Area di Trasformazione. Lotto a destinazione direzionale/turistico ricettiva. Via dei Carabinieri	19
AT_11_08	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Golgi	20
AT_11_09	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Villarada	20

**UTOE 12 LA CATONA**

ATPA_12_01	Area di Trasformazione in itinere. Clinica privata. Viale S. Margherita	20
------------	---	----

**UTOE 13 CENTRO**

AT_13_01	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via B. da Montefeltro	20
AT_13_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via B. da Montefeltro	21
ATPA_13_03	Area di Trasformazione in itinere PdR ex fonderia Bastanzetti: Casa dell'energia	21
PAT_13_04	Potenziale Area di Trasformazione. Via Da Palestrina	21
PAT_13_05	Potenziale Area di Trasformazione. Via Certomondo	21

**UTOE 14 CAPPUCCINI**

AT_14_01	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Cappuccini	22
AT_14_02	Area di Trasformazione. Turistico ricettivo. Via Redi	22
AT_14_03	Area di Trasformazione. Lotti Residenziali. Loc. Pantano	22
AT_14_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Pantano	23
AT_14_05	area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Polidori	23
ATPA_14_06	Area di Trasformazione in itinere. PdR Ponte Nuovo	23
ATPA_14_07	area di Trasformazione in itinere. PdL Campo Marzio	23
ATPA_14_08	Area di Trasformazione in itinere. PdR Via T. Perelli	23
ATPA_14_09	Area di Trasformazione in itinere. PUA Garbasso	23
AT_14_10	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Polidori	23
AT_14_11	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Pacioli	23
AT_14_12	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via del Pantano	24
AT_14_13	Area di trasformazione. Lotto commerciale in via Fulvio Croce	24
AT_14_14	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Sgricci	26

**UTOE 15 STAGGIANO**

ATS_15_01	Area di Trasformazione Strategica. Staggiano	24
AT_15_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via F. Severi	25
AT_15_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Anconetana	25
AT_15_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. La Pace	25

**UTOE 17 BATTIFOLLE**

ATS_17_01	Area di Trasformazione Strategica. Chiani	26
ATS_17_02	Area di Trasformazione Strategica. San Giuliano	26
AT_17_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola	27
AT_17_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Battifolle	30
AT_17_06	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola	28
PAT_17_07	Potenziale Area di Trasformazione. Chiani	28
PAT_17_08	Potenziale Area di Trasformazione. Chiani	31
AT_17_12	Area di Trasformazione. Area Motel. Battifolle	29
AT_17_13	Area di Trasformazione. Area parcheggio custodito camion e camper. Loc. Molinaccio	29
AT_17_14	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Depositeria giudiziaria. Loc. Molinaccio	29
AT_17_15	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Valle del Vingone	29
AT_17_16	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. S. Giuliano	29
AT_17_17	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola	29

**UTOE 18 CALAMANDREI**

ATPA_18_01	Area di Trasformazione. Carbonaia	32
------------	-----------------------------------	----

**UTOE 19 PESCAIOLA**

ATPA_19_01	Area di Trasformazione. Polo Digitale I. Pescaiola	30
ATPA_19_02	Area di Trasformazione. Polo Digitale II. Pescaiola	30
AT_19_03	Area di Trasformazione. Piano Integrato di Intervento. Pescaiola	30

**UTOE 20 SAN DONATO**

AT_20_01	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Parcheggio Ospedale	31
AT_20_02	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Servizi amministrativi sanitari. Via Colombo	31
PAT_20_03	Potenziale Area di Trasformazione. Via A. Dal Borro	31
AT_20_05	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Biblioteca e mensa Università	31
AT_20_06	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Ospedale	32

**UTOE 21 TORTAIA**

AT_21_01	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Centro di aggregazione San Marco	32
ATPA_21_02	Area di Trasformazione in itinere. Case popolari. Via Monti	33
PAT_21_03	Potenziale Area di Trasformazione. Via Padre Teodosio	33
AT_21_06	Area di Trasformazione. Via Chiarini	33

**UTOE 22 SAIONE**

AT_22_01	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Area Manutenzione	34
AT_22_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Largo Il Giugno	35
AT_22_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Adigrat	35
AT_22_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Largo Il Giugno	38
ATPA_22_05	Area di Trasformazione in itinere. Piano di Lottizzazione. Scheda C28. Via Fratelli Rosselli	38
ATPA_22_06	Area di Trasformazione in itinere. Lottizzazione direzionale/commerciale. Via Fratelli Rosselli	36

**UTOE 23 STADIO**

AT_23_02	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Parcheggio viale Mecenate	36
AT_23_03	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Sede Provincia. Via Mecenate	37
AT_23_04	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Campo Scuola e foresteria. Via di Castelsecco	39
AT_23_05	Area di Trasformazione. Ex Camera di commercio. Via Giotto	37
AT_23_06	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Tortelli	38

AT_23_07	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Tortelli	38
AT_23_08	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Lega	38
ATPA_23_09	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale e recupero edificio di valore in via dell'Acropoli	38
<b>L'UTOE 24 SAN ZENO</b>		
AT_24_01	Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. S. Zeno	38
AT_24_02	Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. S. Zeno	39
ATPA_24_03	Area di Trasformazione in itinere. Piano di Lottizzazione. S. Zeno	39
AT_24_04	Area di Trasformazione. S. Zeno	39
	Lotto 1	39
	Lotto 2	39
<b>UTOE 25 AGAZZI</b>		
ATS_25_01	Area di Trasformazione Strategica. Agazzi	40
AT_25_02	Area di Trasformazione. Tortaia	40
AT_25_03	Area di Trasformazione. Centro sportivo. S. Lazzaro	41
AT_25_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Agazzi	41
AT_25_05	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Vignale	42
AT_25_06	Area di trasformazione. San Lazzaro	42
<b>UTOE 26 SANTA FIRMINA</b>		
ATS_26_01	Area di Trasformazione Strategica . Santa Firmina	42
AT_26_02	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Area spettacoli viaggiatori	43
AT_26_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Santa Maria	44
AT_26_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Donatello	44
<b>UTOE 27 FRASSINETO</b>		
ATS_27_01	Area di Trasformazione Strategica. Frassineto	44
AT_27_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Frassineto	45
AT_27_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Frassineto	45
AT_27_05	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Frassineto	45
AT_27_06	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Impianti sportivi. Frassineto	45
<b>UTOE 28 OLMO</b>		
ATS_28_01	Area di Trasformazione Strategica. Olmo	45
AT_28_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Il Matto	46
AT_28_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Il Matto	46
AT_28_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Il Molino	47
AT_28_06	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Madonna di Mezzastrada	47
AT_28_07	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Il Matto	47
<b>UTOE 29 POLICIANO</b>		
ATS_29_01	Area di Trasformazione Strategica. Policiano	47
AT_29_02	Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Caserma Carabinieri. Rigutino	48
AT_29_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano	48
PAT_29_04	Potenziale Area di Trasformazione. Policiano	48
AT_29_05	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano	48
AT_29_06	Area di Trasformazione. Policiano	51
<b>UTOE 30 RIGUTINO</b>		
AT_30_01	Area di Trasformazione Strategica. Lotto Residenziale. Rigutino	49
AT_30_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino	49
AT_30_03	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino	49
AT_30_04	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino	50
AT_30_05	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino	50
AT_30_06	Area di Trasformazione. Ampliamento turistico ricettivo. Rigutino	50
ATPA_30_07	Area di Trasformazione in itinere. Piano di Lottizzazione. Rigutino	50
PAT_30_09	Potenziale Area di Trasformazione. Rigutino	50
AT_30_11	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino	51
AT_30_12	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino	53
AT_30_13	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino	53
<b>UTOE 31 LIGNANO</b>		
AT_31_01	Area di Trasformazione. Lotto residenziale. Montoncello	51
<b>UTOE 33 PALAZZO DEL PERO</b>		
ATS_33_01	Area di Trasformazione Strategica. Palazzo del Pero	51
AT_33_02	Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Palazzo del Pero	52
ATPA_33_04	rea di Trasformazione in itinere. Peep Scheda C44. Palazzo del Pero	52
AT_33_06	rea di Trasformazione. Lotto Residenziale. Palazzo del Pero	52

**UTOE 01 GIOVI****ATS\_01\_01****Area di Trasformazione Strategica. Giovi**

L'intervento è finalizzato alla creazione di un luogo centrale composto da un giardino pubblico, una piazza delimitata da edifici eventualmente destinati a servizi ed in parte destinati a funzioni residenziali, commerciali, direzionali, e da ampi parcheggi a servizio. Il superamento fisico della ferrovia è ipotizzato con la realizzazione di un sottopasso carrabile, e con la realizzazione di un sottopasso pedonale che metta in relazione l'attuale stazione con la nuova centralità di progetto, interventi non compresi nella presente Area di Trasformazione Strategica. Per le aree a margine della ferrovia e della rotatoria è prevista la sistemazione a verde che funga da filtro. È previsto inoltre il contributo per la realizzazione di una rotatoria per la risoluzione dell'innesto sulla SR71 e del sottopasso pedonale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Realizzazione di un nuovo luogo centrale composto da un giardino pubblico ed una nuova piazza.
- Realizzazione e sistemazione di una zona a verde di filtro per le aree a margine della ferrovia e della rotatoria.
- Superficie territoriale: 12.830 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale massima: 1.600 mq.
- Superficie utile lorda commerciale limitatamente alla sigla Tc1/direzionale/artigianato di servizio massima: 1.000 mq.

Le quantità riferite alla destinazione residenziale e commerciale possono tra loro variare nei limiti del 20% fermo restando la quantità complessiva della superficie assegnata alle due funzioni e pari a 2.600 mq.

Le quantità riferite alla destinazione residenziale, commerciale/direzionale/artigianato di servizio, possono essere, in parte o per intero, utilizzate per la realizzazione di strutture di accoglienza a bassa intensità assistenziale ad esempio case famiglia/comunità di tipo familiare e pensionati/servizi di tipo residenziale per soggetti autosufficienti anche correlati alla residenza sanitaria assistenziale.

- Superficie utile lorda a servizi per l'assistenza sanitaria massima: 3.000 mq.
- Altezza massima: 3 piani

Standard:

- Verde Pubblico: almeno 3.000 mq.
- Parcheggi Pubblici: almeno 60 posti auto.

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione Strategica è condizionata al versamento a favore dell'Amministrazione comunale del contributo per la realizzazione di una rotatoria per la risoluzione dell'innesto sulla SR71 e del sottopasso pedonale, il cui ammontare risulta dal progetto preliminare approvato con delibera della Giunta comunale n.427 del 26/09/2012, e comunque secondo la quantificazione contenuta nel quadro economico del progetto esecutivo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale.

Inoltre l'attuazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione è condizionata ai seguenti adempimenti a carico dei proponenti:

- realizzazione contestuale di una nuova piazza per almeno 1.000 mq. di superficie.
- cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale di aree interne al comparto individuate dalla sigla M3.1 funzionali alla realizzazione di una rotatoria sulla viabilità principale (SR71).

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### **AT\_01\_02**

#### **Area di trasformazione. Lotto Residenziale. Giovi**

L'intervento si configura come lotto di completamente residenziale. Si prevede la realizzazione di una casa isolata su lotto (villino) su due piani.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di una casa isolata su lotto (villino).
- Superficie territoriale: 400 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.

### **AT\_01\_03**

#### **Area di trasformazione. Cartiera di Giovi**

Si prevede il recupero dei manufatti in abbandono della Ex Cartiera per destinarli ad attività turistico ricettive o altre destinazioni compatibili con il contesto, attraverso un intervento di conservazione e restauro della struttura principale della cartiera ed al recupero dei volumi ad essa connessa. Il progetto dovrà prevedere la completa demolizione dei volumi di scarsa qualità architettonica costruiti sul fronte in epoche successive e corrispondenti a circa 2.000 mc di volume vuoto per pieno. Tale volumetria potrà essere recuperata attraverso la realizzazione di un nuovo volume interrato o seminterrato nel resede di proprietà. La copertura del nuovo edificio dovrà essere sistemata a giardino e/o a terrazzo praticabile.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Intervento di restauro e risanamento conservativo per la struttura principale della cartiera.
- Demolizione con ricostruzione a livello interrato o seminterrato dei volumi costruiti sul fronte in epoca successiva.
- Sistemazione del livello di copertura del nuovo volume interrato o seminterrato a giardino e/o a terrazzo praticabile.
- Destinazioni d'uso ammesse: attività turistico-ricettive, residenziale, bar, ristoranti, sedi di associazioni, servizi culturali, sociali e ricreativi, scuole speciali di livello universitario.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.

### **PAT\_01\_04**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Giovi**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 200 di cui mq. 80 di nuova edificazione e mq. 120 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

### **PAT\_01\_05**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Giovi**



L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine e il completamento del collegamento viario di servizio.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 500 di cui mq. 200 di nuova edificazione e mq. 300 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita di collegamento viario di servizio sottosistema M3.1.

## **AT\_01\_08**

### **Area di Trasformazione. Centro sportivo. Ponte alla Chiassa**

L'intervento prevede la realizzazione di una palestra nell'ambito delle strutture sportive, ricreative, culturali poste in loc. Ponte alla Chiassa.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie coperta max: 550 mq.
- Altezza max: 10 m.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.

## **UTOE 03 QUARATA**

## **ATS\_03\_01**

### **Area di Trasformazione Strategica. Campoluci**

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova piazza in corrispondenza di un lotto che si trova in posizione d'angolo all'incrocio tra via di Campoluci e S.P. Libbia. La sua localizzazione risulta strategica in quanto posta nelle immediate vicinanze di alcune attività commerciali già esistenti che suggeriscono la possibilità di ampliare tali attività. Nell'ambito di tale intervento è inoltre prevista la realizzazione di un piccolo edificio a destinazione residenziale integrato con la piazza e con le nuove attività commerciali o direzionali.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Realizzazione di una nuova piazza.
- L'edificio di nuova realizzazione a destinazione residenziale e commerciale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza.
- Superficie territoriale: 2.292 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 350 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 110 mq.
- Parcheggi Pubblici: 233 mq (almeno 10 posti auto) per le attività residenziale e commerciale e direzionale.
- 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 nuova piazza per almeno 500 mq di superficie.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

## **AT\_03\_03**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Quarata**

L'intervento prevede il completamento del tessuto circostante attraverso la realizzazione di un modulo di quattro case isolate su lotto (villini). L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione di un giardino pubblico di almeno 2.500 mq. di superficie.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di quattro case isolate su lotto (villini).
- Superficie territoriale: 5.113 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 900 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Verde Pubblico min: 2.500 mq.
- Parcheggi pubblici: come da art. 3.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del giardino pubblico attrezzato per 2.500 mq. di superficie posto tra gli edifici esistenti e nuova edificazione.

### **AT\_03\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Venere**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 180 mq
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **PAT\_03\_06**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Venere**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 520 di cui mq. 210 di nuova edificazione e mq. 310 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 2 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire

## **UTOE 04 CECILIANO**

### **AT\_04\_01**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Ceciliano**

L'intervento prevede il completamento di un lotto all'interno di un tessuto residenziale esistente. Si consente la realizzazione di un nuovo fabbricato in allineamento agli edifici esistenti. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 270 mq.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale in allineamento con gli edifici esistenti.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
- Altezza max: 2 piani.

- Parcheggio pubblico min: 270 mq. (almeno 10 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di 270 mq. di superficie.

### **AT\_04\_02**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Ceciliano**

L'intervento prevede il completamento di un lotto all'interno di un tessuto residenziale esistente. Si consente la realizzazione di uno o due nuovo/i fabbricato/i in allineamento agli edifici esistenti. L'intervento è condizionato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area identificata catastalmente alla sez. A, f. 39 p.lla 149 di mq. 1200 per l'eventuale realizzazione di parcheggio per la scuola e allargamento della sede stradale.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di uno o due nuovo/i edificio/i a destinazione residenziale in allineamento con gli edifici esistenti.
- Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area identificata catastalmente alla sez. A, f. 39 p.lla 149 di mq. 1200.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq (200+200 mq. nel caso di due edifici)
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area identificata catastalmente alla sez. A, f. 39 p.lla 149 di mq. 1200.

### **AT\_04\_03**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Ceciliano**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 750 mq
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_04\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Patrignone**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

### **AT\_04\_05**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Stroppiello**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

### **ATPA\_04\_06**

**Area di Trasformazione in itinere. Piano di Lottizzazione. Ceciliano**

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione privata approvato con D.C.C. n. 181 il 07/06/2002 del quale si confermano integralmente le previsioni.

**PAT\_04\_08****Potenziale Area di Trasformazione. Patrignone**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1 e l'adeguamento e ricucitura della viabilità.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 750 di cui mq. 300 di nuova edificazione e mq. 450 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 2 piani.
- Parcheggi pubblici/uso pubblico min. 125 mq. .

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare anche l'adeguamento e la ricucitura della viabilità.

**AT\_04\_11****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Patrignone**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_04\_12****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Ceciliano**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 150 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_04\_13****Area di Trasformazione. Patrignone**

L'intervento si prefigura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente ed è condizionato alla realizzazione di area verde e parcheggi.

Prescrizioni e parametri:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max: 500 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del verde pubblico e parcheggi per almeno 1.700 mq.

**UTOE 05 PUGLIA****ATS\_05\_01****Area di Trasformazione Strategica. Tregozzano**

L'intervento riguarda un'area libera in località Tregozzano interna al sistema insediativo consolidato della frazione. Si prevede il reperimento di nuovi spazi per la collettività attraverso la realizzazione di una nuova piazza di almeno 500 mq. di superficie. La definizione degli spazi aperti avverrà con la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale con una quota di attività commerciale al piano terra.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Realizzazione di una nuova piazza.
- L'edificio di nuova realizzazione a destinazione commerciale e residenziale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza.
- Superficie territoriale: 3.183 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 600 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 700 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 400 mq (almeno 16 posti auto dei quali 3 per le attività commerciali).
- realizzazione di una nuova piazza per almeno 500 mq di superficie.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### **AT\_05\_02**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Tregozzano**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_05\_03**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_05\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_05\_05**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 800 mq.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min: 800 mq. (almeno 30 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di 800 mq. di superficie.

### **AT\_05\_06**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_05\_07**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 400 mq.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min: 400 mq. (almeno 15 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di 400 mq. di superficie.

### **AT\_05\_08**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Chiassa Superiore**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## **UTOE 06 SAN FABIANO COGNAIA**

### **ATS\_06\_02**

#### **Area di Trasformazione Strategica. Antria**

L'intervento recupera una previsione non attuata del previgente piano regolatore e prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a fronte della ripavimentazione della piazza, della sistemazione di una strada e della realizzazione di un'area a verde pubblico di quartiere.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Gli edifici residenziali saranno del tipo casa isolata su lotto con lotto minimo di 900 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 2.750 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 3.300 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 500 mq (almeno 20 posti auto).

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, delle seguenti opere:

- Ripavimentazione della piazza esistente per almeno 650 mq.
- Asfaltatura della strada (fuori comparto) che collega l'area di intervento con la lottizzazione a ovest della frazione.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

### **AT\_06\_03**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Antria**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

## **UTOE 07 INDICATORE PRATANTICO**

### **ATS\_07\_01**

#### **Area di Trasformazione Strategica. Pratantico**

L'intervento deriva da un previgente piano di lottizzazione residenziale a Pratantico che viene ridisegnato allo scopo di prevedere una soluzione capace di ottimizzare gli spazi a destinazione collettiva quali il verde pubblico, da reperire in adiacenza agli attuali impianti sportivi, i percorsi viari interni al lotto ed il sistema dei parcheggi privati e pubblici. Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione. Contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio è prevista la realizzazione di una nuova piazza, nel sito della attuale chiesa, per almeno 2000 mq. di superficie.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Realizzazione di una nuova piazza nel sito della attuale chiesa.
- Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione.
- Superficie territoriale: 29.588 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 8.300 mq.

Standard:

- Verde Pubblico min: 5.050 mq
- Parcheggi Pubblici min: 2.081 mq (almeno 85 posti auto)

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 nuova piazza per almeno 2.000 mq. di superficie.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### **ATS\_07\_02**

#### **Area di Trasformazione Strategica. Indicatore**

L'area individuata si prevede debba accogliere delle strutture di tipo commerciale, direzionale e servizi, al fine di creare un nuovo luogo centrale relazionato alle strutture

scolastiche e sportive esistenti: una piazza di circa 1.200 mq. di superficie. Tra le nuove strutture ed il complesso scolastico si prevede la creazione di un'area a verde pubblico e la realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Realizzazione di una nuova piazza e di una nuova area a verde pubblico.
- Realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.
- Superficie territoriale: 11.259 mq.
- Superficie utile lorda commerciale e direzionale max.: 2.000 mq.
- Altezza max: 1 piano.
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.

Standard:

- Parcheggi Pubblici min: 1.500 mq (almeno 60 posti auto)

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, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 1.200 mq. di superficie.
- Realizzazione percorso ciclo pedonale per una superficie complessiva almeno pari a 900 mq.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### **AT\_07\_03**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Monte Sopra Rondine**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 500 mq. a ridosso del centro antico. Le risorse per la realizzazione di tale opera deriveranno da un'operazione edilizia consistente nella realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale di due piani.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min: 500 mq. (almeno 20 posti auto).
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di superficie minima pari a 500 mq.

### **AT\_07\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico**

L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla sistemazione dell'attuale strada vicinale di Pratantico in accordo con l'AT0705.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di due edifici residenziali.
- Sistemazione della attuale strada vicinale di Pratantico (M3.1).
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq.



- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggi pubblici: come da art. 3.
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione della sistemazione della attuale strada vicinale di Pratantico.

### **AT\_07\_05**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico**

L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla sistemazione della attuale strada vicinale di Pratantico in accordo con AT0704.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di due edifici residenziali.
- Realizzazione di nuova strada locale (M3.1).
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggi pubblici: come da art. 3
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione della sistemazione della attuale strada vicinale di Pratantico.

### **AT\_07\_06**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 170 mq
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

### **ATPA\_07\_07**

#### **Area di Trasformazione in itinere. Piano Particolareggiato Scalo Merci. Indicatore**

L'intervento è relativo alla realizzazione del nuovo Scalo Merci in località Indicatore secondo il Piano Particolareggiato e ultima variante approvata con D.C.C. n. 98 il 17/05/2007 del quale si confermano integralmente le previsioni.

### **PAT\_07\_09**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Pratantico**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 730 di cui mq. 290 di nuova edificazione e mq. 440 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.
- Parcheggi pubblici/uso pubblico min. 125 mq

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

## **PAT\_07\_10**

### **Potenziale Area di Trasformazione. Indicatore**

L'intervento prevede l'estensione del tessuto residenziale esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 1.500 di cui mq. 600 di nuova edificazione e mq. 900 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 2 piani.
- Standard art. 3 NTA.

Modalità di attuazione: piano attuativo.

## **AT\_07\_11**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Indicatore**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 200
- Altezza max 2 piani.
- Standard art. 3 NTA.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

## **AT\_07\_12**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico.**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq
- Altezza max: 2 piani

La costruzione dovrà essere realizzata al di fuori delle aree di tutela paesistica della villa individuata alla tav. C.04 a del P.S..

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## **UTOE 08 SAN LEO**

## **ATS\_08\_01**

### **Area di Trasformazione Strategica. San Leo**

L'area di trasformazione prevede la riqualificazione del sito oggi occupato da alcuni piccoli campi sportivi. In un lotto separato, posto lungo via Vivaldi, si prevede la realizzazione di un edificio residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Il nuovo edificio lungo via Vivaldi dovrà essere dislocato in allineamento con gli edifici preesistenti sulla stessa via.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 1.500 mq.
- Altezza max. edificio residenziale: 3 piani.
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.
- L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, della riqualificazione dell'attuale zona a verde

sportivo che preveda anche la realizzazione di nuovi campi sportivi completi di illuminazione e sistema di irrigazione.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

## **UTOE 9 GAVARDELLO**

### **AT\_09\_01**

**Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Area per servizi tecnico amministrativi. Gavardello**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro di servizi tecnici ed amministrativi in località Gavardello.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) Servizi Tecnici max.: 9.000 mq.
- Altezza max: 3 piani.
- Parcheggio pubblico min: 4.800 mq (almeno 190 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.

### **AT\_09\_02**

**Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Gavardello**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## **UTOE 10 PRATACCI**

### **AT\_10\_01**

**Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Malpighi**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_10\_02**

**Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Malpighi**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **ATS\_10\_03**

**Area di Trasformazione Strategica. Area produttiva. San Leo**

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un comparto per attività produttive e la realizzazione dell'adeguamento/allargamento della viabilità del cimitero di San Leo nonché di un parcheggio a servizio del cimitero.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- superficie territoriale 11.220 mq.
- superficie coperta max 50%.
- altezza max: 2 piani
- destinazioni d'uso: art. 42 comma 2 delle NTA

Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare le modalità di allargamento/adeguamento di via Cocchi nel tratto da via Morse al termine della particella 1248 F.103/A, la realizzazione di un parcheggio (minimo n.30 posti auto) frontistante il cimitero di San Leo e le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree interessate.

### **AT\_10\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Fiorentina**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_10\_05**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Golgi**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## **UTOE 11 FIORENTINA**

### **AT\_11\_02**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via della Chimera**

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale su via della Chimera con contestuale sistemazione dell'area tra quest'ultima e la scuola di via Emilia a giardino pubblico e la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio della scuola.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo giardino pubblico (verde pubblico).
- Realizzazione di un nuovo parcheggio.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.300 mq.
- Altezza max: 3 piani.
- Parcheggio pubblico min: 500 mq. (almeno 20 posti auto).
- Verde Pubblico min: 4.000 mq.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di superficie minima pari a 500 mq. e la cessione gratuita dell'area da adibirsi a nuovo giardino pubblico (verde pubblico) di superficie minima pari a 5.160 Mq.

### **AT\_11\_03**

### **Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Via C. Alberto Dalla Chiesa**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro per servizi dove possano essere ospitate sedi di Enti Pubblici e/o Aziende a partecipazione pubblica e comunque servizi e attrezzature di uso pubblico. Sono inoltre consentite tutte le funzioni previste dal sistema dei Luoghi centrali sottosistema L2. L'accesso al complesso dovrà avvenire attraverso la riconfigurazione di una parte di via Carlo Alberto dalla Chiesa ed il perimetro lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro dovrà essere sistemata a verde.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di una fascia sistemata a verde lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro.
- Superficie utile lorda (Sul) ad uso pubblico max.: 2.800 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) altre destinazioni max.: 1.400 mq (compresi all'interno della Superficie Utile Lorda a servizi di cui al numero 2).
- Altezza max: 4 piani.
- Parcheggio pubblico min: 2.100 mq. (almeno 85 posti auto).
- Fascia Verde min: 2.200 mq.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato.

### **PAT\_11\_05**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Orciolaia**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 1.150 di cui mq. 460 di nuova edificazione e mq. 690 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.
- Standard art. 3 NTA.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

### **AT\_11\_06**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Marco Perennio**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. L'intervento è condizionato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di circa 150 mq. in corrispondenza dell'incrocio stradale per il miglioramento della viabilità.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di circa 150 mq. in corrispondenza dell'incrocio stradale.

### **AT\_11\_07**

#### **Area di Trasformazione. Lotto a destinazione direzionale/turistico ricettiva. Via dei Carabinieri**

L'intervento è relativo al completamento di un insediamento direzionale già in parte edificato, così come originariamente previsto da variante al prg previgente approvata.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) per le destinazioni di cui al sistema L2 max.: 8.500 mq esclusi i volumi esistenti.
- Altezza max: 3 piani.
- Standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 delle NTA.
- Eventuali attività commerciali da localizzarsi al piano terra dei nuovi edifici ed esclusivamente riferite ad esercizi di vicinato e ad una media superficie di vendita, potranno essere reperite a scomputo delle quantità di cui sopra. Analogamente tali attività commerciali potranno essere consentite anche al piano terra degli edifici già realizzati.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la modalità di riqualificazione dell'attuale assetto viario prevedendo una idonea soluzione per il disimpegno dell'area nonché per la regimentazione dei flussi di traffico provenienti dal raccordo autostradale, dalla tangenziale e da via dei Carabinieri (svincoli, rotatoria, ecc.) supportata da idoneo studio di settore, nonché l'eventuale cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto.

### **AT\_11\_08**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Golgi**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_11\_09**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Villarada**

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda (SUL) residenziale max: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

## **UTOE 12 LA CATONA**

### **ATPA\_12\_01**

#### **Area di Trasformazione in itinere. Clinica privata. Viale S. Margherita**

L'intervento riguarda la realizzazione di una nuova clinica privata e nuovi servizi socio assistenziali riferiti al Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 140 il 30/09/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni. Si precisa che le superfici prescritte a verde e parcheggi a servizio delle strutture insediate potranno essere reperiti nell'ambito del Sottosistema V3 contiguo all'area di intervento.

## **UTOE 13 CENTRO**

### **AT\_13\_01**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via B. da Montefeltro**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 100 mq in aggiunta alla Sul esistente all'interno della particella 1004, F. 89, Sez. A.

- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_13\_02**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via B. da Montefeltro**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **ATPA\_13\_03**

#### **Area di Trasformazione in itinere PdR ex fonderia Bastanzetti: Casa dell'energia**

L'intervento è riferito alla realizzazione della "casa dell'energia" nell'edificio antico della ex fonderia Bastanzetti secondo un progetto di recupero già approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 28 il 27/02/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

### **PAT\_13\_04**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Via Da Palestrina**

L'intervento prevede la riconversione funzionale dell'area ed il recupero della SUL esistente, oltre ad una quota di trasferimento pari a mq 500 di Sul, per destinazione residenziale nonché la realizzazione e cessione gratuita di percorsi ciclo pedonali tra la scuola e le aree sportive.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale: SUL esistente + 500 mq da trasferimento.
- Altezza max 3 piani.
- Standard art. 3 NTA.
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.
- Non sono ammesse le quantità aggiuntive di Sul di cui all'art. 79 commi 16 e 17.

Modalità di attuazione: piano attuativo. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita di percorsi ciclo pedonali tra la scuola e le aree sportive.

### **PAT\_13\_05**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Via Certomondo**

L'intervento prevede il completamento del tessuto esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.400 mq interamente derivante da trasferimento volumetrico.
- Altezza max: 2 piani.
- Standard art. 3 NTA.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e la cessione gratuita dei parcheggi di standard.

## **UTOE 14 CAPPUCCINI**

## **AT\_14\_01**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Cappuccini**

L'intervento prevede la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- L'intervento è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle casse di espansione di Cognaia-Bicchieraia.
- Superficie territoriale: 2.944 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 1.400 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 280 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 210 mq (almeno 8 posti auto).

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 monetizzazione, a carico dei proponenti, della passerella ciclo pedonale prevista nell'area di trasformazione dal RU approvato con D.C.C. n.43/2011;

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

## **AT\_14\_02**

### **Area di Trasformazione. Turistico ricettivo. Via Redi**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) attività turistico ricettive max.: 300 mq. in aggiunta alle quantità esistenti.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## **AT\_14\_03**

### **Area di Trasformazione. Lotti Residenziali. Loc. Pantano**

L'area di trasformazione è divisa in due lotti: lotto 1 e lotto 2, attuabili singolarmente.

**LOTTO 1:** individuato catastalmente al Foglio 108 di Arezzo Sezione A, p.lle 2317, 2481 e 2316.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

L'edificio dovrà essere realizzato a confine con il lotto 2

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 192 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**LOTTO 2:** individuato catastalmente al Foglio 108 di Arezzo Sezione A, p.lle 2352, 2328 e 2515.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

L'edificio dovrà essere realizzato a confine con il lotto 1

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 258 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## **AT\_14\_04**



**Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Pantano**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_14\_05****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Polidori**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**ATPA\_14\_06****Area di Trasformazione in itinere. PdR Ponte Nuovo**

L'intervento è riferito ad un Piano di recupero di un ex comparto produttivo approvato con D.C.C. n. 119 il 26/04/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

**ATPA\_14\_07****Area di Trasformazione in itinere. PdL Campo Marzio**

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e successiva variante approvata con D.C.C. n. 200 il 14/11/2008 della quale si confermano integralmente le previsioni.

**ATPA\_14\_08****Area di Trasformazione in itinere. PdR Via T. Perelli**

L'intervento è riferito ad un Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 214 il 16/11/2007 del quale si confermano integralmente le previsioni.

**ATPA\_14\_09****Area di Trasformazione in itinere. PUA Garbasso**

L'intervento è riferito ad un Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 53 il 23/04/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

**AT\_14\_10****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Polidori**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_14\_11****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Pacioli**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Distanza min. del fabbricato dal confine con via Pacioli: m. 8

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare le modalità di sistemazione, rifacimento, ampliamento e cessione dei marciapiedi prospicienti il lotto e la realizzazione e cessione di min. 2 posti auto.

### **AT\_14\_12**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via del Pantano**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1000 mq.
- Altezza max: 3 piani.
- L'area edificabile ricadente in fattibilità idraulica 4 sarà sistemata a verde privato; non è ammessa la realizzazione di volumi, viabilità e parcheggi.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_14\_13**

#### **Area di trasformazione. Lotto commerciale in via Fulvio Croce.**

L'intervento prevede la realizzazione di un chiosco commerciale:

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- SUL max: mq. 100
- Altezza max: 1 piano
- Destinazione: chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare l'uso pubblico delle aree non impegnate dalla costruzione e dai parcheggi di cui alla L.122/89.

### **AT\_14\_14**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Sgricci**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 500 mq.
- Altezza max: 4 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare la cessione gratuita al Comune delle aree già strada pubblica individuate al catasto terreni, sezione A, foglio 108, particelle 2182, 2731, 2730 e parte della 2183.

## **UTOE 15 STAGGIANO**

### **ATS\_15\_01**

#### **Area di Trasformazione Strategica. Staggiano**

L'intervento ipotizzato prevede la possibilità di realizzare un sistema lungo strada di case a schiera. L'intervento si compone di due comparti, intervallati dalla presenza di una villetta esistente. A fronte di tale intervento si richiede la cessione di area per verde pubblico. Inoltre si richiede la cessione di un'area limitrofa da destinarsi ad attività scolastiche.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un giardino pubblico (verde pubblico).

- Realizzazione di percorso pedonale.
- Pavimentazione dell'area centrale della frazione.
- Una quota parte pari a 1575 mq. dei parcheggi pubblici sotto indicati dovranno essere realizzati all'interno dell'area scolastica Si.
- Superficie territoriale: 18.280 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max: 750 mq.
- Superficie utile lorda commerciale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 6.380 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 1.775 mq (almeno 70 posti auto dei quali almeno 4 per l'attività commerciale).

Oltre alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla contestuale cessione all'Amministrazione Comunale, a carico dei proponenti, dell'area a destinazione scolastica con sigla Si pari a circa 7.150 mq.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### **AT\_15\_02**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via F. Severi**

L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada (via F. Severi) di circa 75 mq nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico lungo via F. Severi.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min: 75 mq. (almeno 4 posti auto) .
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del parcheggio pubblico di superficie minima pari a 75 mq.

### **AT\_15\_03**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Anconetana**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 150 mq
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_15\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. La Pace**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq dei quali 200 mq. provenienti da operazioni di trasferimento volumetrico.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## UTOE 17 BATTIFOLLE

### ATS\_17\_01

#### Area di Trasformazione Strategica. Chiani

L'intervento riguarda un' area limitrofa ad una delle due rotatorie di nuova previsione e facenti parte dello svincolo di collegamento tra il raccordo autostradale e il nuovo Scalo Merci in fase di realizzazione in zona Indicatore. Per tale area si prevede un intervento coordinato di riqualificazione con la realizzazione di un piccolo centro commerciale con accesso diretto dalla rotatoria e con la creazione di un parcheggio.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie territoriale: 5768 mq.
- Superficie utile lorda commerciale max: 1.500 mq.
- Altezza max: ml. 8,60 in gronda

Standard:

- Verde Pubblico min: 10% sup. territoriale pari a mq. 576,8
- Parcheggi Pubblici min: 750 mq (almeno 30 posti auto) da localizzare sulle aree adiacenti all'ATS nell'ambito del progetto per la realizzazione di due rotatorie con la riqualificazione della strada provinciale 21 di Pesciola nel tratto di Ponte a Chiani.

L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata:

a) al versamento a favore dell'Amministrazione comunale del contributo per la realizzazione del progetto di riqualificazione della strada provinciale 21 di Pesciola nel tratto di Ponte a Chiani, il cui ammontare risulta dal progetto preliminare approvato con delibera della Giunta comunale n.119 del 19/03/2014, e comunque secondo la quantificazione contenuta nel quadro economico del progetto esecutivo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale.

b) alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie alla realizzazione del progetto di viabilità e del nuovo parcheggio pubblico contraddistinte catastalmente alla sez. B, F. 27 p.lla 229 (parte), F. 36 p.lla 72 (parte) , p.lla 980 (parte) per circa mq. 8600 di superficie, e comunque secondo la quantificazione contenuta nel quadro economico del progetto esecutivo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### ATS\_17\_02

#### Area di Trasformazione Strategica. San Giuliano

L'intervento è finalizzato alla risoluzione delle problematiche viarie interne all'abitato ed alla riqualificazione delle attività di interesse pubblico in parte già presenti. La soluzione individuata per la viabilità prevede la creazione di una rotatoria in prossimità della farmacia, tale rotatoria attiverà due percorsi alternativi a quello attuale di attraversamento che comunque resterà attivo. Un primo tratto di viabilità si svilupperà a nord e sarà di servizio sia alla nuova palestra, sia alle residenze previste in prossimità della scuola, sia alla scuola stessa e della parte alta della frazione. Il secondo tratto a sud invece fungerà da vera e propria tangenziale al perimetro urbano andando a riconnettersi con il raccordo Arezzo-Battifolle, revisionandone il sistema di accesso. Nell'area interposta tra la nuova viabilità e l'edificato si prevede la realizzazione di una fascia a verde pubblico con funzione di filtro e di un parcheggio pubblico, mentre nell'area più a nord è prevista la realizzazione di una piazza per circa 800 mq. di superficie. La viabilità di attraversamento sarà mantenuta ma saranno previsti degli accorgimenti di riduzione della velocità al fine di conferire a tale viabilità un carattere più urbano. I percorsi pedonali di progetto saranno funzionali anche alla "ricucitura" di una porzione

della frazione che attualmente si configura come elemento a se stante, ovvero la zona residenziale in località valle del Vingone. Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione dei luoghi centrali è prevista la realizzazione di un sistema residenziale composto da edifici con tipologia a schiera e di edifici isolati su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di una nuova rotatoria.
- Realizzazione della nuova viabilità di progetto.
- Realizzazione di una nuova piazza.
- Realizzazione di una fascia a verde pubblico con funzione di filtro nell'area interposta tra la nuova viabilità e l'edificato.
- Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico.
- Realizzazione di interventi di "trafficking calming" (moderazione della velocità del traffico) nelle strade esistenti interne all'area di intervento.
- L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla definizione della quota di imposta del nuovo impalcato in relazione alla quota del tirante idrico centennale e duecentennale. La nuova viabilità dovrà essere completamente "trasparente", cioè posta ad una quota di sicurezza idraulica in modo da evitare la sottrazione di volumi all'esondazione e le conseguenti opere di compensazione.
- Superficie territoriale: 25.249 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max: 4.200 mq.
- Superficie utile lorda commerciale max: 630 mq.
- Altezza max edifici residenziali: 3 piani.
- Altezza max edifici commerciali: 1 piano.

Standard:

- Verde pubblico min.: 2.400 mq
- Parcheggi pubblici min.: 738 mq (almeno 30 posti auto dei quali 14 per le attività commerciali)

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, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 800 mq. di superficie.
- Realizzazione di una rotatoria diametro ml. 40,00.
- Cessione all'Amministrazione Comunale dell'area di circa 2.100 mq. con sigla "Ss" a destinazione Servizi sportivi coperti per la realizzazione della nuova palestra.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

## **AT\_17\_03**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola**

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento ed alla realizzazione di un nuovo parcheggio lungo strada (S.C. da San Zeno).

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.
- Realizzazione di nuovo parcheggio lungo la Strada Comunale da San Zeno.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min: 445 mq. (almeno 18 posti auto).

- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione disciplinare le modalità di realizzazione della pavimentazione della piazzetta per circa 500 mq e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico lungo la strada Comunale da San Zeno di superficie minima pari a 445 mq.

### **AT\_17\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Battifolle**

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione della pavimentazione della piazzetta per circa 350 mq.

### **AT\_17\_06**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **PAT\_17\_07**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Chiani**

L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 530 di cui mq. 210 di nuova edificazione e mq. 320 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

### **PAT\_17\_08**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Chiani**

L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 600 di cui mq 240 di nuova edificazione e mq 360 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

**AT\_17\_12****Area di Trasformazione. Area Motel. Battifolle**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- L'intervento prevede la possibilità di realizzare 150 mq di volumi tecnici interrati fuori sagoma dell'edificio esistente, è ammesso inoltre lo sfruttamento della superficie interrata corrispondente alla sagoma dell'edificio come Superficie Utile Lorda

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_17\_13****Area di Trasformazione. Area parcheggio custodito camion e camper. Loc. Molinaccio**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) turistico ricettiva : aree di sosta max. 500 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_17\_14****Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Depositeria giudiziaria. Loc. Molinaccio**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) Servizi Tecnici Amministrativi: 8.000 mq per l'area di deposito autovetture ed uffici.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_17\_15****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Valle del Vingone**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 135 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_17\_16****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. S. Giuliano**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 180 mq.
- Altezza max: 3 piani.
- Rispetto filo fisso.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_17\_17****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- L'intervento è riferito all'attuazione del Piano Particolareggiato Poggiola C24 secondo il progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 27/01/99 del quale si confermano le previsioni.

## **UTOE 18 CALAMANDREI**

### **ATPA\_18\_01**

#### **Area di Trasformazione. Carbonaia**

L'intervento è riferito all'attuazione del Piano Particolareggiato della Carbonaia secondo il progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.332 del 27/11/1996 del quale si confermano le previsioni.

Piano di Rischio Aeroportuale Provvedimento n. 2255 del 26/08/2016.

Solo una minima parte di questo tessuto rientra all'interno della zona di tutela C. Si è pertanto ritenuto opportuno di non allargare a tutto il tessuto le prescrizioni relative a tale area di tutela. Trattandosi di un'area industriale-produttiva, in corso di realizzazione e già convenzionata, va segnalato che in zona C non esistono restrizioni in termini di indice di densificazione edilizia (indice fondiario) per gli edifici non residenziali.

In questa parte tuttavia è necessario rispettare i vincoli riguardanti la tipologia di edificio, come prescrive il Regolamento ENAC per la costruzione e gestione degli aeroporti: non è consentito realizzare nuove attività di cui all'art.5.

## **UTOE 19 PESCAIOLA**

### **ATPA\_19\_01**

#### **Area di Trasformazione. Polo Digitale I. Pescaiola**

L'intervento è riferito alla realizzazione del primo stralcio del nuovo Polo digitale secondo un progetto già approvato dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 101 il 24/02/2009.

### **ATPA\_19\_02**

#### **Area di Trasformazione. Polo Digitale II. Pescaiola**

L'intervento è riferito alla realizzazione del secondo stralcio del nuovo Polo digitale secondo un progetto già approvato dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 215 del 22/03/2011.

### **AT\_19\_03**

#### **Area di Trasformazione. Piano Integrato di Intervento. Pescaiola**

L'intervento prevede la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale agevolata, sovvenzionata, privata e spazi per servizi ed attrezzature di cui all'accordo di programma sottoscritto tra Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e la Regione Toscana in data 19/10/2011 con il quale è stato ammesso a finanziamento il progetto approvato con provvedimento n. 3755 del 15/11/2010 a seguito di bando pubblico.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di 11 alloggi di edilizia agevolata con SUL minima di mq. 819.
- Realizzazione di 15 alloggi di edilizia sovvenzionata con SUL minima di mq. 1229.
- Realizzazione di SUL residenziale per max 878 mq.
- Realizzazione di servizi ed attrezzature con SUL di mq. 300.
- SUL totale max mq. 3226.
- Altezza max edifici 5 piani.
- Standard: verde e parcheggi come previsti dall'art. 3 delle NTA.



- Realizzazione di strada di accesso al lotto.

Modalità di attuazione: Piano nazionale edilizia abitativa DPCM 16/07/2009 (approvato con D.C.C. n. 26 del 12/03/2012 attuato con permesso di costruire convenzionato.

Contenuti principali della convenzione: realizzazione e cessione alloggi di edilizia sovvenzionata e servizi, costruzione viabilità tra via Pisacane e l'AT.

La convenzione dovrà disciplinare modalità e tempi di realizzazione degli alloggi sovvenzionati, agevolati ed i servizi ed attrezzature. Inoltre dovrà disciplinare la realizzazione della nuova viabilità tra via Pisacane e l'area di trasformazione e la cessione gratuita della stessa all'amministrazione comunale.

## UTOE 20 SAN DONATO

### AT\_20\_01

#### Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Parcheggio Ospedale

L'intervento è riferito alla realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio dell'Ospedale.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione parcheggio multipiano.

### AT\_20\_02

#### Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Servizi amministrativi sanitari. Via Colombo

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio destinato a servizi di tipo amministrativo di tipo sanitario. Al piano terra è consentito l'utilizzo per destinazioni di tipo commerciale relazionate alla destinazione d'uso sanitaria, quali ad esempio una farmacia.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie Utile Lorda (Sul) Servizi amministrativi di tipo sanitario max: 600 mq.
- Altezza max.: 3 piani.

Modalità d'attuazione: permesso di costruire.

### PAT\_20\_03

#### Potenziale Area di Trasformazione. Via A. Dal Borro

L'intervento prevede il completamento del tessuto esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 400 di cui mq. 160 di nuova edificazione e mq. 240 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 4 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire

### AT\_20\_05

#### Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Biblioteca e mensa Università

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un magazzino librario al piano seminterrato e di servizio mensa al piano terra nell'ambito del complesso universitario del Pionta.

- Superficie Utile Lorda (Sul) piano seminterrato adibito a magazzino max: 500 mq.
- Superficie Utile Lorda (Sul) piano terra adibita a mensa max: 350 mq.

Modalità d'attuazione: permesso di costruire.

## **AT\_20\_06**

### **Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Ospedale**

L'intervento è riferito alla realizzazione di un nuovi servizi sanitari di supporto all'Ospedale. Nell'ambito dell'intervento è consentita la realizzazione di nuovi volumi a destinazione commerciale e direzionale.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie Utile Lorda (Sul) servizi socio sanitari max.: 4.500 mq.
- Superficie Utile Lorda (Sul) attività commerciali e/o direzionali max.: 1.400 mq. a scomputo della quantità di cui al numero 1).
- Altezza max: 3 piani.
- Area destinata a cucine, mensa ecc della AUSL: interventi diretti di cui all'art. 27 comma 2.

Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area a verde per 6.000 mq di superficie.

## **UTOE 21 TORTAIA**

## **AT\_21\_01**

### **Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Centro di aggregazione San Marco**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo centro di aggregazione nei pressi del villaggio Dante e di una piccola area di sosta lungo strada (SS 71). Nell'ambito di tale intervento è prevista la sistemazione a verde pubblico attrezzato di un'ampia area tra la SS. 71 e viale Dante intorno al centro di aggregazione di nuova realizzazione.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un centro di aggregazione con accesso dalla viabilità esistente.
- Piantumazione dell'intera area di intervento.
- Realizzazione di parcheggio pubblico lungo strada con accesso posto a distanza almeno di 12 m. dall'intersezione.
- Realizzazione dell'illuminazione dell'intera strada di accesso per tutta la sua estensione.
- Realizzazione di un'area attrezzata con giochi per bambini all'interno dell'area a verde pubblico attrezzato.
- Superficie Utile Lorda (Sul) max: 600 mq.
- Altezza max: 1 piano (con possibilità di realizzare un piano interrato o seminterrato).
- Verde Pubblico Attrezzato min: 6.314 mq.
- Parcheggio pubblico min: 320 mq (almeno 17 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Nella realizzazione dell'intervento dovranno essere rispettate le indicazioni e raccomandazioni dell'ARPAT in merito alle problematiche acustiche con nota prot. 01.09.03/47.1-48 del 15/12/2008.

Piano di Rischio Aeroportuale Provvedimento n. 2255 del 26/08/2016.

Dato atto che il lotto è collocato in zona C di tutela e che la destinazione finale è non residenziale, l'intervento non è soggetto a limitazioni che riguardano l'indice di densificazione edilizia del tessuto (indice fondiario).

In ogni caso, considerato che la superficie territoriale del tessuto è pari a 7.400 mq e il volume in corso di realizzazione è circa 1.600 mc l'indice fondiario reale è pari a 0,22 mc/mq inferiore agli indici previsti per tutte le zone di tutela.

## **ATPA\_21\_02**

### **Area di Trasformazione in itinere. Case popolari. Via Monti**

L'intervento è riferito all'attuazione di un Piano per Edilizia Economica e Popolare (PEEP) già approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 330 il 28/10/2003 del quale si confermano integralmente le previsioni.

Piano di Rischio Aeroportuale Provvedimento n. 2255 del 26/08/2016.

Indice di densificazione edilizia del tessuto (indice fondiario): 3,53 mc/mq.

Tale indice è coerente con quello previsto dal Piano di Rischio per i fabbricati ad uso residenziale collocati in zona C, in ogni caso si tratta di un progetto approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n.330 del 28/10/2003, quindi antecedente all'introduzione dell'art.707 comma 5 del Codice della Navigazione Aerea che disciplina i Piani di Rischio Aeroportuale (D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006) e ormai già realizzato.

## **PAT\_21\_03**

### **Potenziale Area di Trasformazione. Via Padre Teodosio**

L'intervento prevede la riconversione funzionale dell'area ed il recupero della SUL esistente oltre ad una quota da trasferimento di mq 500 per destinazione residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale: SUL esistente + mq 500 da trasferimento.
- Altezza max 4 piani.
- Standard art. 3 NTA. Adeguamento connessione viaria tra via Romana e via Padre Teodosio.
- Non sono ammesse le quantità aggiuntive di Sul di cui all'art. 79 commi 16 e 17.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Piano di Rischio Aeroportuale Provvedimento n. 2255 del 26/08/2016.

Dato atto che il lotto è collocato in zona C di tutela e che trattasi di un intervento residenziale il Piano di Rischio ammette un indice di 3,5 mc/mq. comprensivo dei volumi esistenti e di quelli da trasferimento.

## **AT\_21\_06**

### **Area di Trasformazione. Via Chiarini**

L'intervento è finalizzato al recupero di un comparto produttivo inserito in un contesto prevalentemente residenziale mediante la riconversione funzionale dell'area con la risoluzione delle problematiche inerenti la viabilità e la dotazione infrastrutturale.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- SUL esistente alla data di adozione del presente RU.
- Destinazioni: residenziale, commerciale, servizi.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità di attuazione: piano di recupero.

Piano di Rischio Aeroportuale Provvedimento n. 2255 del 26/08/2016.

Dato atto che il lotto è collocato in zona B di tutela, la realizzazione degli interventi dovrà rispettare le prescrizioni previste dal Piano di Rischio per le diverse destinazioni d'uso: per il residenziale, indice 1,00 mc/mq e per il non residenziale 3,5 mc/mq.

## UTOE 22 SAIONE

### AT\_22\_01

#### Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Area Manutenzione

L'intervento è finalizzato alla ristrutturazione urbanistica di un'ampia area di proprietà comunale localizzata tra la ferrovia Firenze Roma, via Tagliamento, via Marcantonio Cesti, via Arno e via Provenza. Attualmente l'area è destinata ai servizi della manutenzione comunale ma risulta inserita all'interno del sistema della residenza (parte R1 e parte R4) individuato dal Piano Strutturale. Attraverso un'operazione di riconfigurazione viaria, con il prolungamento dei tratti stradali di via Libia e via Adige e il loro congiungimento sul lato est dell'area di intervento, vengono individuate tre aree per la localizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, dei quali il 30% dovrà essere destinato ad edilizia di tipo sociale. Tale quota dovrà essere localizzata nel lotto appartenente al sottosistema R4, all'interno del quale troveranno spazio anche attrezzature di interesse collettivo quali servizi al quartiere. Gli edifici residenziali all'interno del sottosistema R1 potranno avere un massimo di cinque piani di cui il piano terra libero su pilotis al fine di aumentare la permeabilità dell'intera area. Nel lotto all'interno del sottosistema R4 si prevedono invece un massimo di tre piani, di cui il piano terra permeabile, affacciato su una piazza di nuova realizzazione, accessibile da via Tagliamento. Sul margine est, a confine con la ferrovia, si prevede la realizzazione di una fascia di verde urbano con funzione di barriera antirumore ed anche di collegamento con il giardino pubblico di nuova realizzazione, posto in prossimità dell'asilo nido esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di una nuova piazza
- Realizzazione di edilizia residenziale per finalità sociali nella percentuale minima del 35% dell'intera Superficie Utile Lorda prevista all'interno della presente area di trasformazione.
- Per le residenze interne al sottosistema R1 è prescritto il piano terra a "pilotis"
- Per le residenze interne al sottosistema R4 è prescritta la permeabilità con la piazza di nuova realizzazione
- Realizzazione di giardino pubblico attrezzato e barriera verde antirumore
- Riqualficazione del parcheggio pubblico
- Riqualficazione degli attuali impianti sportivi
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 7.200 mq. della quale il 35% per edilizia con finalità sociali
- L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:
- Aree a nord degli impianti sportivi: realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 650 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio.
- Aree degli impianti sportivi e parcheggio pubblico: realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 1.140 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio.

- Superficie Utile lorda (Sul) attività commerciali/direzionali max: 800 mq.
- Superficie Utile Lorda attrezzature pubbliche min: 2.500 mq.
- Lotti all'interno del sottosistema R1: altezza max: 5 piani con piano terra a "pilotis"
- Lotti all'interno del sottosistema R4: altezza max: 3 piani con piano terra "permeabile" in relazione con la nuova piazza
- Parcheggio pubblico min. 2.100 mq. (almeno 85 posti auto)
- Verde pubblico attrezzato min. 37.500 mq.

Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo.

## **AT\_22\_02**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Largo Il Giugno**

L'intervento interessa un'area attualmente occupata da strutture di origine produttiva in stato di degrado. Si consente di demolire la parte delle volumetrie produttive di scarso valore per ricostruire un edificio a destinazione residenziale di due piani. Le strutture produttive ritenute di maggior valore storico dovranno invece essere recuperate prevedendo funzioni commerciali e/o direzionali. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo tratto di strada allo scopo di connettere via Po con via Generale da Bormida.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Demolizione delle volumetrie di scarso valore e loro ricostruzione a destinazione residenziale.
- Recupero delle strutture di maggior valore e loro riconversione con intervento di ristrutturazione edilizia a destinazione commerciale e/o direzionale.
- Realizzazione di un nuovo tratto di strada allo scopo di connettere via Po con via Generale da Bormida.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq relativi al solo intervento di demolizione e ricostruzione
- Altezza max: 2 piani
- Parcheggio Pubblico min. 400 mq.

L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:

- realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 120 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione di un nuovo tratto di strada allo scopo di connettere via Po con via Generale da Bormida.

## **AT\_22\_03**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Adigrat**

L'intervento prevede la realizzazione di nuove residenze. L'intervento è condizionato alla realizzazione della nuova viabilità di connessione tra via Giusti e via Adigrat.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione della nuova viabilità di connessione tra via Giusti e via Adigrat
- Superficie Utile Lorda (Sul) max.: 950 mq.
- Parcheggi pubblici: come da art. 3

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione della nuova viabilità di connessione tra via Giusti e via Adigrat.

## **AT\_22\_04**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Largo Il Giugno**

L'intervento è riferito al completamento di un comparto di case per l'edilizia economica e popolare attraverso la realizzazione di un nuovo edificio con caratteristiche simili a quelle degli edifici già realizzati.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.000 mq
- Superficie utile lorda (Sul) centro di aggregazione max: 100 mq
- Altezza max: 5 piani

L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:

- realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 120 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## **ATPA\_22\_05**

### **Area di Trasformazione in itinere. Piano di Lottizzazione. Scheda C28. Via Fratelli Rosselli**

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato con D.C.C. n. 59 il 29/04/2005 del quale il regolamento Urbanistico conferma i soli parametri urbanistici previsti dal Piano di lottizzazione stesso ed introduce, viceversa, variazioni in merito al trattamento del suolo ed alla modalità di realizzazione e razionalizzazione della viabilità di accesso e di parcheggio.

## **ATPA\_22\_06**

### **Area di Trasformazione in itinere. Lottizzazione direzionale/commerciale. Via Fratelli Rosselli**

L'intervento prevede la realizzazione di un comparto a destinazione direzionale e commerciale da attuarsi con i parametri urbanistici previsti dalla D.C.C. n. 75 del 13/10/2006.

Modalità d'attuazione: permesso di costruire.

## **UTOE 23 STADIO**

## **AT\_23\_02**

### **Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Parcheggio viale Mecenate**

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio multipiano nell'area attualmente occupata da un parcheggio a raso tra viale Mecenate e via Duccio di Boninsegna.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione parcheggio pubblico multipiano per almeno 300 posti auto.

L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:

- Individuazione di un volume da compensare pari a circa 134 mc. da immagazzinare in zona perimetrale al fabbricato, secondo quanto riportato nella documentazione allegata

alla Variante Urbanistica ed ai pareri preventivi favorevoli dell'Autorità di bacino del Fiume Arno sull'ipotesi di mitigazione del rischio idraulico.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_23\_03**

**Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Sede Provincia. Via Mecenate**

L'intervento è riferito alla realizzazione della nuova Sede della Amministrazione Provinciale di Arezzo in conformità all'esito del concorso di progettazione espletato nel 2005. Saranno consentiti anche servizi per l'istruzione superiore, servizi sportivi coperti, campi sportivi scoperti e parcheggi a raso.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione della nuova sede dell'Amministrazione Provinciale di Arezzo in conformità con il progetto vincitore del concorso di progettazione di cui alla D.G.P. n. 444 del 15/07/2005.
- Superficie Utile Lorda (Sul) max.: 16.350 mq.
- Destinazione: Sede della Amministrazione Provinciale di Arezzo, servizi per l'istruzione superiore, servizi sportivi coperti, campi sportivi scoperti e parcheggi a raso

L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:

- Individuazione di un volume da compensare pari a circa 6.500 mc. da immagazzinare in locali adibiti interrati, secondo quanto riportato nella documentazione allegata alla Variante Urbanistica ed ai pareri preventivi favorevoli dell'Autorità di bacino del Fiume Arno sull'ipotesi di mitigazione del rischio idraulico.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_23\_04**

**Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Campo Scuola e foresteria. Via di Castelsecco**

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo campo scuola con annessa foresteria secondo un progetto già approvato dal Consiglio Comunale con D.G.C. n. 278 il 26/09/2006 e D.G.C. n. 389 il 30/06/2009, del quale si confermano integralmente le previsioni.

### **AT\_23\_05**

**Area di Trasformazione. Ex Camera di commercio. Via Giotto**

L'intervento prevede la riconversione a funzione prevalentemente residenziale dell'edificio già destinato a Camera di Commercio. Dato il valore architettonico del manufatto è prescritto su di esso un intervento di restauro che ne salvaguardi la struttura architettonica originaria. Il corpo più basso con corte interna dovrà essere destinato ad attività commerciali al piano terra ed attività direzionali e/o residenziali agli altri piani. Il corpo più alto potrà essere destinato a residenza e/o attività direzionali. L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione del progetto di riqualificazione degli assi ottocenteschi di via Roma via Crispi (Il lotto) dall'anfiteatro a via Guadagnoli approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 647 del 05/10/2010.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Riconversione dell'edificio già occupato dalla camera di commercio mediante un intervento di restauro

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione a carico dei proponenti del progetto di riqualificazione di cui sopra.

**AT\_23\_06****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Tortelli**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_23\_07****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Tortelli**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq dei quali 120 mq. provenienti da operazioni di trasferimento volumetrico.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_23\_08****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Lega**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 227 mq.
- Il piano terra potrà essere utilizzato a fini direzionali commerciali
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**ATPA\_23\_09****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale e recupero edificio di valore in via dell'Acropoli**

L'intervento è riferito ad un Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 50 il 23/04/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

**L'UTOE 24 SAN ZENO****AT\_24\_01****Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. S. Zeno**

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo impianto produttivo in località San Zeno. All'interno dell'area è consentita la realizzazione di una nuova struttura sportiva. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un giardino verde pubblico attrezzato e di un nuovo parcheggio pubblico e delle strade di lottizzazione oltre ad un contributo per la realizzazione della nuova scuola materna.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione area verde pubblico attrezzato.
- Realizzazione parcheggio pubblico.
- Realizzazione nuove strade.
- Superficie Coperta (Sc) Attività produttiva max.: 32.300 mq.
- Superficie Coperta (Sc) attrezzature sportive (Ps) max. 1.200 mq.
- Superficie Utile Lorda (Sul) attrezzature scolastiche min.: 150 mq.
- Altezza max: 20,00 mt. e distanza da confini e strade 10 ml. per il lotto lato ferrovia.



- Altezza max.: 2 piani e distanza da confini e strade 6 ml. per gli altri lotti.
- Verde Pubblico attrezzato min.: 8.400 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 7.900 mq. (almeno 300 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare a carico del lotto lato ferrovia la realizzazione del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi pubblici nelle quantità sopra indicate. Dovrà inoltre essere disciplinata sempre a carico del lotto lato ferrovia la modalità di realizzazione della nuova scuola materna per almeno 150 mq. di Sul a carico dei proponenti.

## **AT\_24\_02**

### **Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. S. Zeno**

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo impianto produttivo in località San Zeno. L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la AT2401.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie Coperta (Sc) Attività produttiva max.: 5.680 mq. (Sc= 40%)
- Sono applicabili gli incentivi di cui al comma 4 dell'art.77 delle presenti norme
- Altezza max: 2 piani
- Parcheggi pubblici: come da art. 3
- L'attuazione dell'intervento è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la AT2401.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

## **ATPA\_24\_03**

### **Area di Trasformazione in itinere. Piano di Lottizzazione. S. Zeno**

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 209 del 18/07/2003 del quale si confermano integralmente le previsioni.

## **AT\_24\_04**

### **Area di Trasformazione. S. Zeno**

L'area di trasformazione è divisa in due lotti: lotto 1 e lotto 2 attuabili singolarmente. Non sono ammessi ulteriori accessi all'area rispetto a quelli già autorizzati.

#### **Lotto 1**

Individuato catastalmente al Foglio 58 di Arezzo Sezione B, p.lle 350 e 195.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) max.: 1750 mq
- Superficie accessoria max.: 1.050 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Max 1 unità immobiliare
- Destinazioni d'uso: commerciale all'ingrosso, industriale e artigianale. Non sono ammesse le industrie insalubri di prima classe e le attività commerciali di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

#### **Lotto 2**

Individuato catastalmente al Foglio 58 di Arezzo Sezione B, p.lle 191, 93, 351.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) max.: 1750 mq
- Superficie accessoria max.: 1.050 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Destinazioni d'uso: direzionale, commerciale all'ingrosso, industriale e artigianale. Non sono ammesse le industrie insalubri di prima classe e le attività commerciali di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

## UTOE 25 AGAZZI

### ATS\_25\_01

#### Area di Trasformazione Strategica. Agazzi

L'intervento è finalizzato alla creazione di nuove centralità per la frazione di Agazzi. In particolare si prevede la realizzazione di una nuova piazza e di un sistema di spazi a verde attrezzato e di percorsi pedonali che connettano le nuove residenze ai luoghi di interesse collettivo. Si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio delle nuove attività commerciali e di quelle esistenti. Nell'ambito di tali interventi sono previste nuove edificazioni a destinazione residenziale e a destinazione commerciale. Quest'ultima dovrà localizzarsi in armonia con la nuova piazza.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di una nuova piazza.
- Realizzazione di un giardino pubblico (verde pubblico attrezzato).
- Realizzazione di un nuovo percorso pedonale.
- L'edificio a destinazione commerciale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza.
- Superficie territoriale: 9.000 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max: 1.200 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) commerciale max. 450 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 3.300 mq
- Parcheggi Pubblici min: 750 mq (almeno 30 posti auto)

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, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 500 mq. di superficie
- Realizzazione di percorso pedonale secondo quanto indicato nella Tav. "usi del suolo e modalità d'attuazione e d'intervento".

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato.

### AT\_25\_02

#### Area di Trasformazione. Tortaia

L'intervento è finalizzato alla realizzazione della nuova Chiesa a servizio del quartiere di Tortaia. Contestualmente con la realizzazione della Chiesa dovranno essere incrementate le attuali dotazioni di parcheggio, attraverso la realizzazione di un'area di sosta lungo strada (via S.Quasimodo) procedendo al contestuale adeguamento della carreggiata della stessa strada.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione nuova Chiesa quartiere Tortala.
- Realizzazione nuova area di sosta lineare lungo via Salvatore Quasimodo.
- Ampliamento attuale sede stradale di via S. Quasimodo.
- Superficie Coperta (Sc) Servizi Religiosi max.: 1500 mq.
- Parcheggio pubblico min. 1650 mq. (almeno 130 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione del nuovo parcheggio pubblico per una superficie minima pari a 1.650 mq.

### **AT\_25\_03**

#### **Area di Trasformazione. Centro sportivo. S. Lazzaro**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro sportivo in un'area posta lungo la Strada Umbro Casentinese (SS 71) nella zona di San Lazzaro, con connesse attività e servizi sanitari integrati a quelli sportivi. Il complesso sarà costituito da una serie di attrezzature sportive all'aperto, compresa una piscina scoperta, spazialmente relazionate ad un edificio che ospiti le specifiche funzioni legate al centro sportivo ed alle attività ad esso connesse quali quelle sanitario sportive, wellness, centro benessere, ecc. All'interno di tale nuovo volume potranno essere localizzate anche delle attività di ristorazione e bar per una Superficie Utile Lorda (Sul) non superiore a 850 mq compresa all'interno della superficie complessiva. Il complesso dovrà essere dotato di adeguate e sufficienti aree di sosta di tipo alberato secondo quanto previsto dall'art. 4 delle presenti norme. Dovrà inoltre realizzarsi un nuovo tratto di strada perpendicolare alla SS. 71 ed innestata a quest'ultima, con funzione di servizio e di accesso alla nuova area sportiva. La strada dovrà avere una carreggiata minima di 7,5 ml.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di tipo alberato.
- Realizzazione di un nuovo tratto di strada con carreggiata minima di 7,5 ml.
- Realizzazione impianto illuminazione pubblica per la nuova strada.
- Superficie Territoriale: 33.217 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) attività sportive coperte max.: 6.900 mq.
- Altezza max: 3 piani.
- Superficie utile lorda (Sul) attività di ristorazione e bar max.: 850 mq (compresi all'interno delle quantità di cui sopra per gli impianti sportivi coperti).
- Parcheggio pubblico a servizio dell'impianto min: 9.250 mq. (almeno 350 posti auto).
- Parcheggio Pubblico min.: 1.250 mq (almeno 50 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di superficie minima pari a 1.250 mq. e le modalità di realizzazione della nuova strada di progetto a servizio dell'area sportiva e di accesso all'area di sosta e del relativo impianto di illuminazione pubblica.

### **AT\_25\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Agazzi**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_25\_05**

## **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Vignale**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

### **AT\_25\_06**

#### **Area di trasformazione. San Lazzaro**

L'intervento prevede l'ampliamento dell'edificio esistente. L'intervento è condizionato alla realizzazione dell'adeguamento della viabilità adiacente mediante la realizzazione di una rotatoria.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) max: mq. 3000 in aggiunta alla Sul esistente
- Destinazione d'uso: commerciale Tc1 e Tc2 (superficie di vendita max. mq.1500)/direzionale/ servizi ed attrezzature di uso pubblico. I servizi ed attrezzature di uso pubblico ammessi sono quelli compatibili con la classe IV del piano di classificazione acustica
- Altezza max.: 2 piani
- L'ampliamento è realizzato nell'ambito di cui alla fattibilità idraulica I2
- Il titolo edilizio documenta e risolve le problematiche inerenti l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo, lo smaltimento delle acque e la tutela del reticolo idraulico minore
- Standard: aree di sosta secondo le quantità previste dall' art.3 NTA

Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare:

1) la modalità di realizzazione dell'assetto viario, prevedendo un'ideale soluzione per le intersezioni viarie tra via Romana e via Dante e tra via Chiarini e via Dante, corredata da adeguati studi sui flussi di traffico;

2) il completamento delle opere relative al nuovo Centro di Aggregazione Sociale San Marco di cui è stato approvato il progetto definitivo con D.G.C. n. 283 del 27/04/2010;

3) l'uso pubblico delle aree di sosta e le eventuali limitazioni all' accesso.

Piano di Rischio Aeroportuale Provvedimento n. 2255 del 26/08/2016.

L'intervento prevede l'ampliamento di un fabbricato esistente, al fine di incrementare la superficie dell'attuale media struttura di vendita e di creare attività commerciali e di vicinato. È previsto anche l'inserimento di attività a destinazione direzionale e attività di servizio quali banche e terziario avanzato per servizi alla persona.

La parte del tessuto interessata dal vincolo aeroportuale ricade in zona C, ma l'edificio sarà realizzato esternamente all'area di vincolo. In ogni caso, vista la destinazione d'uso non residenziale, l'edificazione non è soggetta ad alcuna limitazione.

## **UTOE 26 SANTA FIRMINA**

### **ATS\_26\_01**

#### **Area di Trasformazione Strategica . Santa Firmina**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di nuove centralità per la frazione di Santa Firmina. L'intervento sarà realizzato nel rispetto delle funzioni sportive-ricreative attualmente insediate. Nell'ambito di tale intervento si consente la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale da integrare morfologicamente ed architettonicamente con la piazza di nuova realizzazione. Si prevede infine la realizzazione di un nuovo tratto stradale tangente alla nuova piazza ed all'edificio commerciale allo scopo di migliorare l'accessibilità alle nuove centralità.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di una nuova piazza
- Realizzazione di un nuovo tratto stradale tangente alla nuova piazza ed all'edificio commerciale di nuova realizzazione
- Superficie territoriale: 18.153 mq.
- Superficie utile lorda commerciale e direzionale max: 1.500 mq
- Altezza max: 2 piani

Standard:

- Verde pubblico min.: 2.340 mq.
- Parcheggi pubblici min.: 1.980 mq (almeno 80 posti auto dei quali 16 per le attività commerciali o direzionali).

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della ATS2601 è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 800 mq. di superficie.
- Realizzazione nuova strada di collegamento tra due viabilità locali con sigla "M3.1"

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

## **AT\_26\_02**

### **Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Area spettacoli viaggianti**

L'intervento riguarda un'area di proprietà Comunale attualmente destinata ad ospitare gli impianti degli spettacoli viaggianti. L'area è classificata dal Piano Strutturale quale luogo centrale: grandi attrezzature per la città L1. Le attività consentite all'interno di tale sottosistema sono, oltre alla funzione caratterizzante il sistema L - cioè i servizi e le attrezzature di uso pubblico e gli spazi scoperti - le attività commerciali, direzionali, alberghi e residenze turistico alberghiere. Per tale area si prevede dunque la realizzazione di un complesso multifunzione che possa accogliere oltre ad alcuni servizi di utilità pubblica, anche attività commerciali e direzionali. Inoltre si prevede la realizzazione di una quota di edilizia residenziale per fini sociali quale necessario completamento della pluralità di funzioni da ospitare. In relazione alle problematiche idrauliche presenti nell'area, si renderà necessario provvedere all'individuazione di un'ampia area di stoccaggio che potrà essere reperita attraverso la creazione di un'area a verde non attrezzata posta a quota inferiore di circa 30 cm. rispetto a quella di imposta dei nuovi edifici e degli spazi aperti attrezzati.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di uno o più edifici plurifunzionali (servizi pubblici, attività commerciali e direzionali, albergo o residenza turistico alberghiera)
- Realizzazione di una quota di edilizia con finalità sociali
- Superfici Utile lorda (Sul) Servizi ed attrezzature di interesse pubblico min.: 4.200 mq. Altezza max: 5 piani
- Superfici Utile lorda (Sul) residenze con finalità sociale min: 1.800 - max. 2.200 mq. Altezza max: 3 piani
- Superfici Utile lorda (Sul) attività commerciali e/o direzionali max: 3.000 mq. Altezza max: 2 piani

- Superfici Utile lorda (Sul) attività turistico ricettive max.: 1.500 mq. Altezza max. 5 piani

L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:

- Realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 3.000 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio.

Modalità d'attuazione: Piano urbanistico attuativo.

### **AT\_26\_03**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Santa Maria**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

### **AT\_26\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Donatello**

Prescrizioni e parametri :

- SUL max residenziale mq. 600.
- Altezza max 2 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie minima di 3000 mq lungo Viale Mecenate (p.lla A\_126\_335).

## **UTOE 27 FRASSINETO**

### **ATS\_27\_01**

#### **Area di Trasformazione Strategica. Frassineto**

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione della piazza prospiciente la chiesa ed alla realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile che, immerso in una nuova area a verde pubblico, possa costituire il tessuto connettivo di tutto il sistema della residenza della frazione. A sostegno dell'operazione di riqualificazione degli spazi aperti è prevista la realizzazione di un lotto di completamento lungo la strada comunale di Caggiolo, in continuità con il tessuto esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Riqualificazione della piazza prospiciente la chiesa di Frassineto.
- Superficie territoriale: 9.122 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max: 1.000 mq.
- Superficie utile lorda commerciale e direzionale max: 500 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde pubblico min.: 3.055 mq.
- Parcheggi pubblici min.: 589 mq (almeno 24 posti auto dei quali 10 per le attività commerciali o direzionali).

Oltre alla contestuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di verde pubblico ed alla cessione e 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, delle seguenti opere:

- Rifacimento e nuova pavimentazione della piazza prospiciente la chiesa per una superficie di almeno 1.750 mq.
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### **AT\_27\_02**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Frassineto**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_27\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Frassineto**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 180 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione delle p.lle 667 e 274 su cui è prevista la realizzazione di strada pubblica

### **AT\_27\_05**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Frassineto**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 180 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione delle p.lle 667 e 274 su cui è prevista la realizzazione di strada pubblica.

### **AT\_27\_06**

#### **Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Impianti sportivi. Frassineto**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) per nuovo centro di aggregazione max.: 600 mq.
- Altezza max: 1 piano

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

## **UTOE 28 OLMO**

### **ATS\_28\_01**

#### **Area di Trasformazione Strategica. Olmo**

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva di un'area attualmente ed in parte destinata ad attività commerciali, in parte ad attività sportive, quest'ultime scarsamente strutturate. Attraverso la cessione all'Amministrazione Comunale di quest'area di più di 3 ettari di superficie, da riqualificare e potenziare nella sua attuale destinazione ad attività sportive e la realizzazione di un giardino pubblico per altri 12.000 mq. circa di superficie comprendente anche spazi pavimentati in diretta relazione con gli edifici commerciali esistenti e di nuova realizzazione e gli impianti sportivi retrostanti, si ottiene il risultato di realizzare un grande parco sportivo in un'area considerata strategica sia per la frazione di Olmo che per quella di Madonna di Mezza Strada. A sostegno di tale intervento, di una certa rilevanza, è consentito l'ampliamento delle attuali superfici commerciali poste lungo la Strada Statale 71, ottenendo così anche la riqualificazione del fronte strada, da destinarsi a prospiciente il nuovo fronte commerciale. Nella parte meridionale dell'area di intervento, di fronte al tessuto residenziale già esistente, si prevede inoltre un intervento di nuova edilizia residenziale. L'intervento dovrà attuarsi attraverso la realizzazione di tipologie edilizie con tessuto a "grappolo", così come definito dalle presenti norme, intervallate da fasce connettive a verde di carattere privato ma direttamente relazionate all'area sportiva.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione delle nuove previsioni residenziali secondo la tipologia edilizia con tessuto a "grappolo".
- Superficie territoriale: 73.638 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max: 5.000 mq.
- Superficie utile lorda commerciale e direzionale max: 1.500 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde pubblico min.: 12.513 mq.
- Parcheggi pubblici min.: 1.500 mq (almeno 60 posti auto dei quali 30 per le attività commerciali o direzionali).

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 cessione all'Amministrazione Comunale di un'area di circa mq. 34.000 con sigla Ps a destinazione attività sportive.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

## **AT\_28\_02**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Il Matto**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## **AT\_28\_03**

### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Il Matto**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## **AT\_28\_04**



**Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Il Molino**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.:200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

**AT\_28\_06****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Madonna di Mezzastrada**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.:200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**AT\_28\_07****Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Il Matto**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.:200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

**UTOE 29 POLICIANO****ATS\_29\_01****Area di Trasformazione Strategica. Policiano**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo luogo centrale lungo la Casentinese Romagnola, una nuova piazza per circa 800 mq. di superficie. A sostegno di tale intervento sarà possibile realizzare all'interno del lotto di intervento di una nuova struttura commerciale per circa 500 mq. di Superficie Utile Lorda.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di una nuova piazza.
- Realizzazione di una adeguata fascia di verde tra la piazza e la SR.71 con funzione di separazione, di limitazione del rumore e di filtrazione degli scarichi da autoveicoli.
- Superficie territoriale: 1.175 mq.
- Superficie utile lorda commerciale e direzionale max: 500 mq.
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.

Standard:

- Verde pubblico min.: 240 mq.
- Parcheggi pubblici min.: 240 mq (almeno 10 posti auto).

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, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 800 mq. di superficie.
- Realizzazione di una adeguata fascia di verde tra la piazza e la SR.71 con le caratteristiche di cui sopra.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### **AT\_29\_02**

#### **Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Caserma Carabinieri. Rigutino**

L'intervento è riferito alla realizzazione della nuova sede dei Carabinieri in località Rigutino. L'intervento è condizionato alla realizzazione di una fascia di verde al margine del lotto verso la strada Casentinese.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie Utile Lorda (Sul) max.: 1.500 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: permesso di costruire.

### **AT\_29\_03**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano**

L'intervento si caratterizza quale completamento del tessuto residenziale esistente lungo la S.S. Umbro Casentinese Romagnola (n.71).

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

### **PAT\_29\_04**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Policiano**

L'intervento prevede la ricucitura e la ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 850 di cui mq. 340 di nuova edificazione e mq. 510 da trasferimento.
- Altezza max. 3 piani.
- Standard art. 3 NTA

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

### **AT\_29\_05**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.:200 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

### **AT\_29\_06**

#### **Area di Trasformazione. Policiano**

L'intervento si configura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente, è relazionata al recupero dei fabbricati limitrofi di cui al piano di recupero efficace a seguito

dell'avviso pubblicato sul BURT n. 24 del 17/06/2015 ed è condizionato alla realizzazione del marciapiede lungo strada regionale 71.

Prescrizioni e parametri :

- Superficie utile lorda residenziale max : 600 mq
- Altezza massima : 2 piani

Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato. La convenzione, in riferimento al progetto preliminare approvato con G.C. n. 188 del 16.03.2011 e al progetto definitivo approvato con DGC 103 del 12/03/2014, dovrà disciplinare la cessione gratuita di porzione delle p.lle 54 e 60 del F. 76/B e la realizzazione del marciapiede pubblico lungo la SR71 su porzione delle p.lle 54, 60, 185 e 184 del F. 76/B.

L'intervento di nuova edificazione è realizzato conformemente a quanto rappresentato negli elaborati del piano di recupero efficace a seguito dell'avviso pubblicato sul BURT n. 24 del 17/06/2015

## **UTOE 30 RIGUTINO**

### **AT\_30\_01**

#### **Area di Trasformazione Strategica. Lotto Residenziale. Rigutino**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 600 mq.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min: 600 mq. (almeno 24 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di 600 mq di superficie.

### **AT\_30\_02**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino**

L'intervento si prefigura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente ed è condizionato alla realizzazione di un giardino pubblico attrezzato.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di nuovo giardino pubblico attrezzato.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 925 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggi pubblici: come da art. 3.
- Verde Pubblico min: 2.000 mq.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del verde pubblico per almeno 2.000 mq.

### **AT\_30\_03**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino**

L'intervento si prefigura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente ed è condizionato alla realizzazione di un giardino pubblico attrezzato.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di nuovo giardino pubblico attrezzato
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 750 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggi pubblici: come da art. 3.
- Verde Pubblico min: 2.000 mq.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del verde pubblico per almeno 2.000 mq.

### **AT\_30\_04**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_30\_05**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_30\_06**

#### **Area di Trasformazione. Ampliamento turistico ricettivo. Rigutino**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) turistico ricettiva in ampliamento max.: 919 mq.
- Parcheggio in aggiunta min: 1.163 mq.
- Altezza max: non superiore all'altezza dell'edificio esistente.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Per le altre unità immobiliari si dovrà fare riferimento alla disciplina prevista per il sistema P2 r.

### **ATPA\_30\_07**

#### **Area di Trasformazione in itinere. Piano di Lottizzazione. Rigutino**

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 63 il 22/03/2004 del quale si confermano integralmente le previsioni.

### **PAT\_30\_09**

#### **Potenziale Area di Trasformazione. Rigutino**

L'intervento prevede il completamento e la riqualificazione dell'area produttiva esistente. I nuovi edifici dovranno essere allineati secondo le tavole del RU.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Sc max produttiva mq. 3.900 di cui mq. 2.700 di nuova edificazione e mq. 1.200 da trasferimento volumetrico.

- Rapporto di copertura max: 50 %.
- Standard art 3 NTA.

Modalità di attuazione: piano attuativo.

### **AT\_30\_11**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

### **AT\_30\_12**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione dell'area di parcheggio per una superficie minima di 550 mq e per un numero minimo di 20 posti auto.

### **AT\_30\_13**

#### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Rigutino**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

## **UTOE 31 LIGNANO**

### **AT\_31\_01**

#### **Area di Trasformazione. Lotto residenziale. Montoncello**

L'intervento è riferito ad un piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato con DCC n. 180 del 30/06/2003, del quale il Regolamento Urbanistico conferma i parametri urbanistici

## **UTOE 33 PALAZZO DEL PERO**

### **ATS\_33\_01**

#### **Area di Trasformazione Strategica. Palazzo del Pero**

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'intera area della ex Fornace di laterizi, con il recupero di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza di tale attività. Elemento centrale dell'intervento sarà la realizzazione di un nuovo luogo centrale per la frazione, una piazza strutturata e connessa alle preesistenze recuperate, all'interno delle quali potranno prevedersi attività di tipo commerciale. La parte marginale est dell'area di intervento dovrà essere realizzata a verde pubblico attrezzato.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Recupero attraverso un intervento di ristrutturazione di tipo limitato di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza delle originarie attività.
- Realizzazione di una nuova piazza.
- Realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato.
- Realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.
- Superficie utile lorda residenziale max: 5.800 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/industriale artigianale max: 2.100 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Standard:

- Verde pubblico min.: 9.026 mq
- Parcheggi pubblici min.: 1.700 mq (almeno 70 posti auto dei quali 40 per le attività commerciali o direzionali)

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, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 4.800 mq. di superficie..
- Realizzazione di un percorso ciclo pedonale per una superficie complessiva di almeno 150 mq.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### **AT\_33\_02**

**Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Palazzo del Pero**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

### **ATPA\_33\_04**

**Area di Trasformazione in itinere. Peep Scheda C44. Palazzo del Pero**

L'intervento è riferito ad un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e sua successiva variante approvata con D.C.C. n. 22 il 31/01/2008 della quale si confermano integralmente le previsioni.

### **AT\_33\_06**

**Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Palazzo del Pero**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

**RU adottato DCC 181 del 07/11/2009 approvato DCC 43 del 23/03/2011****Varianti**

Art. 126 punto 3 - Modificato dalla Variante U\_2011\_22 Approvata D.C.C. n. 26 del 12/03/2012

Artt. 81 punto 4, 82 punto 1e, 83 punto 1e e 2, 84 punto 1e, 2e e 3, 85 punto 1e e 2, 86 punto 1e e 2, 87 punto 1e e 2, 88 punto 1e e 2, 89 punto 1e e 2, 90 punto 1e e 2, 95 punto 4, 95bis - Modificati dalla Variante U\_2011\_35 Approvata D.C.C. n. 53 del 23/04/2012

Art. 113 punto 2a e 2b-Modificato dalla Variante U\_2011\_32 Approvata D.C.C. n. 71 del 18/05/2012

Art. 120 punto 3 Modificato dalla Variante U\_2011\_92 Approvata D.C.C. n.160 del 22/11/2012

Art. 123 punto 2 Modificato dalla Variante U\_2012\_23 Approvata D.C.C. n.161 del 22/11/2012

**RU adottato DCC 46 del 06/03/2013 approvato DCC 107 del 23/07/2013****Variante generale****Varianti**

Variante U\_2012\_25 Approvata DCC n. 129 del 16/10/2013 (AT.23.05)

Variante U\_2012\_22 Approvata DCC n. 128 del 16/10/2013 (AT.14.01)

Variante U\_2013\_10 Approvata DCC n. 82 del 15/05/2014 (ATS.01.01)

Variante U\_2012\_54 Approvata DCC n. 78 del 15/05/2014 (AT.24.04)

Variante U\_2013\_06 Approvata DCC n. 79 del 15/05/2014 (ATS.06.02)

Variante U\_2012\_49 Approvata DCC n. 100 del 12/06/2014 (art. 59 delle NTA)

Variante U\_2013\_22 Approvata DCC n. 144 del 11/09/2014 (AT.07.11)

Variante U\_2012\_56 Approvata DCC n. 170 del 20/11/2014 (ATS.17.01)

Variante U\_2013\_18 Approvata DCC n. 181 del 20/11/2014 (AT.17.05)

Variante U\_2012\_71 Approvata DCC n. 183 del 20/11/2014 (AT.29.03)

Variante U\_2013\_20 Approvata DCC n. 185 del 20/11/2014 (AT.11.01)

Variante U\_2013\_45 Approvata DCC n. 182 del 20/11/2014 (ATS.03.02)

Variante U\_2013\_39 Approvata DCC n. 186 del 20/11/2014 (AT.14.03)

Variante U\_2013\_35 Approvata DCC n. 11 del 22/01/2015 (AT.11.09)

Variante U\_2013\_37 Approvata DCC n. 44 del 20/03/2015 (AT.14.11)

Variante U\_2012\_48 Approvata DCC n. 45 del 20/03/2015 (AT.25.06)

Variante U\_2014\_36 Approvata Provv. n. 1764 del17/06/2015 (AT.14.12)

Variante U\_2013\_29 Approvata Provv. n. 1762 del17/06/2015 (AT.14.14)

Variante U\_2014\_43 Approvata Provv. n. 1767 del17/06/2015 (AT.29.06)

Variante U\_2012\_64 Approvata Provv. n. 1761 del17/06/2015 (AT.26.04)

Variante U\_2015\_05 Approvata Provv. n. 2006 del 01/07/2015 (AT.14.13)

Variante U\_2012\_07 Approvata Provv. n. 1992 del 01/07/2015 (AT.07.12)

Variante U\_2014\_45 Approvata Provv. n. 2008 del 01/07/2015 (ATS.10.04)

Variante U\_2012\_65 Approvata DCC n. 140 del 17/12/2015 (ATS.33.01)

Variante U\_2016\_04 Approvata Provv. 2255 del 26/08/2016 (ATPA.18.01, AT.21.01, ATPA.21.02, PAT.21.03,AT.21.06, AT.25.06)

Variante U\_34\_2015 Approvata Provv. 2589 del 29/09/2016 (ATS.08.01)

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo