

L'ambito in oggetto è il complesso destinato a casa di cura detto "La Consolata" per il quale è consentito procedere ad interventi di ampliamento e sopraelevazione che si dimostrino funzionali alle esigenze della struttura. È prescritto il rispetto per l'ambiente forestale circostante e si prescrive l'impiego di caratteristiche costruttive e tipologiche analoghe al complesso immobiliare esistente.

In generale gli ampliamenti previsti dovranno avere le seguenti caratteristiche costruttive tali da garantire un corretto raccordo degli interventi col contesto urbano:

- pareti in pietra e/o intonacate con tinteggiature delle terre analoghe alle esistenti;
- pavimentazione e copertura in cotto.

30.6.2 *Pian del Ponte (N 4F)*

Per l'ambito in oggetto è consentito procedere all'intervento di nuova costruzione di una struttura ad uso ricreativo e di soggiorno di gruppi scout e simili. È prescritto l'impiego di caratteristiche costruttive e tipologiche analoghe alle costruzioni limitrofe esistenti ed in particolare l'uso di caratteristiche costruttive tali da garantire un corretto raccordo degli interventi col contesto.

30.6.3 *Ferrantina (N 11F)*

Per l'ambito in oggetto, in loc. ferrantina, è ammesso un indice di fabbricabilità massimo $if = 0,1$ mc/mq.

30.6.4 *Palazzetto (N12F)*

Per l'ambito in oggetto, in loc. Palazzetto, gli interventi ammessi sono disciplinati secondo i seguenti parametri e prescrizioni:

Destinazioni

L'area è destinata alle seguenti attività pubbliche o d'interesse pubblico:

- Attività direzionali;
- Attrezzature pubbliche o private per attività di servizio e svago;
- Attrezzature sportive;
- Impianti per gli spettacoli sportivi;
- Residenza collettiva.

Indici e parametri

Superficie Edificabile	3.500 mq
Hmax	11,00 ml
Rc	50%
Distanza dalle strade	Definita nel progetto convenzionato

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato da approvare con deliberazione della Giunta Comunale e corredato da:

- Relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;

- Individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
- Assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
- Localizzazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- Schema di Convenzione

A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato potranno essere rilasciati, fatti salvi i pareri e le autorizzazioni preventive da parte degli enti competenti, anche con un unico atto, i relativi titoli edilizi per realizzare l'edificio e le opere di urbanizzazione.

Prescrizioni per la trasformazione

La convenzione dovrà specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio e consistenti nei seguenti:

- La cessione delle aree per standard e/o la loro monetizzazione;
- La realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione;
- La realizzazione di opere stradali ed infrastrutturali aggiuntive necessarie per la fattibilità e sostenibilità dell'intervento;
- L'eventuale modalità di attuazione per stralci funzionali..

In particolare l'intervento dovrà:

- Rispettare e prescrizioni di cui al punto 8.3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- Le disposizioni della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 12 "Casentino e Val Tiberina" del PIT/PPR;
- Rispettare gli obblighi dettati dal D. Lgs. 192/2005 e D.M. 26/06/2015;
- Rispettare le Prescrizioni minime di fonti rinnovabili ai sensi del DLGS 28/2011 art.11, nel caso di ristrutturazioni rilevanti;
- Rispettare la conformità con il Piano di classificazione acustica;
- Acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori.

L'intervento dovrà prevedere:

- La realizzazione di un parcheggio in corrispondenza dell'inizio della ciclopista;
- Il completamento di tutte le infrastrutture a rete: acquedotto, fognature e rete gas. Le soluzioni tecniche per il trattamento dei reflui saranno specificate in fase di progetto e previo parere del gestore locale Nuoveacque srl quelle per la rete gas con Centria reti gas srl.
- L'adeguamento della strada vicinale ai nuovi carichi urbanistici indotti. Il progetto di potenziamento della viabilità vicinale ed immissione nella SRT 71, dovrà essere valutato da parte

della Provincia di Arezzo, ente gestore della strada regionale e le eventuali modifiche anche puntuali alle strade regionali dovranno essere autorizzate sulla base del progetto definitivo ai sensi del Regolamento regionale n.41/R del 2004 e s.m.i.. In relazione ai dati di traffico previsti, potrà essere valutata l'eventuale delocalizzazione o adeguamento dell'intersezione esistente. Il progetto dovrà definire rigorosamente le modalità operative per l'eventuale realizzazione di opere necessarie alla garanzia del funzionamento regolare della viabilità durante i lavori.

- La realizzazione di reti duali e utilizzo di scarichi di water a doppia pulsantiera. La rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico devono comunque essere separate da quella idro potabile.
- La piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono negli spazi di parcheggio;
- L'inserimento di un nuovo punto di raccolta dei rifiuti urbani adeguatamente dimensionato e a basso impatto visivo;
- L'assunzione da parte del soggetto attuatore dell'obbligo di cessione in uso all'amministrazione della struttura per una quota parte dell'anno solare.

Prescrizioni di inserimento paesaggistico e di mitigazione ambientale:

- Dovrà essere studiata una consona scelta della tipologia edilizia e dei materiali, del trattamento degli spazi esterni e in generale una adeguata qualità architettonica, affinché l'intervento non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione dell'area e di ricostituzione delle re-lazioni ambientali e paesaggistiche con il territorio aperto circostante;
- Dovranno essere garantiti adeguati livelli di permeabilità ecologica con un progetto del verde arboreo e arbustivo che preveda la piantumazione di essenze autoctone, anche finalizzate a creare un filtro tra i volumi recuperati e di nuova edificazione e le aree agricole contigue e a ricostituire la continuità ambientale lungo il fosso Sorrasa;
- Il parcheggio previsto lungo il torrente Archiano deve essere realizzato con il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili che evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e sia garantita la tutela della vegetazione ripariale.
- A garanzia della continuità ecologica degli ambienti fluviali deve essere ricostruita la vegetazione ripariale e la maglia agraria preesistente (vegetazione arborea lungo i confini dell'area edificata).
- Gli interventi previsti di nuova edificazione (campi da calcetto) e sistemazione aree libere non devono comportare l'aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e saranno realizzati con tecniche e materiali naturali ed ecocompatibili ovvero rispettosi delle esigenze ecologiche, al fine di evitare effetti sull'ecosistema ambientale.