

Variante puntuale al Piano Operativo finalizzata  
all'introduzione di tre nuove previsioni urbanistiche  
all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato

## **Avvio del Procedimento**

Maggio 2025

**Comune di Castiglion Fiorentino**



## **Sommario**

Obiettivi della Variante

Le attività di informazione e partecipazione

Indicazione degli Enti e dei termini per gli apporti tecnici

Schede delle previsioni

Nuovo volume turistico ricettivo

Ampliamento dell'immobile per una sala ristorazione

Nuova area commerciale

Sintesi delle proposte oggetto della conferenza

Modifiche al dimensionamento del PO qualora gli interventi fossero approvati dalla Conferenza

## Obiettivi della Variante

Il presente documento è redatto ai fini del procedimento di redazione di una variante puntuale al Piano Operativo del Comune di Castiglion Fiorentino - finalizzata all'introduzione di nuove previsioni urbanistiche all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) - che richiede la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Le proposte progettuali che si intende portare all'attenzione della Conferenza di Copianificazione riguardano tre distinte parti del territorio rurale nelle quali, in relazione a edifici o attività già presenti, si chiedono interventi di nuova edificazione. Oltre ad un comune intento di rafforzare e qualificare le attività economiche del territorio, i progetti sono coerenti con il contesto territoriale e con le prospettive di sviluppo promosse dall'amministrazione comunale. Si veda a questo proposito quanto riportato nelle schede di ciascun intervento nelle pagine che seguono.

Il primo degli interventi illustrati di seguito si propone come completamento di un complesso, in via di riconversione funzionale verso la destinazione turistico-ricettiva. Si tratta di un edificio leopoldino (Scheda CF03, Allegato 1 – Schede edifici Tipologia A del PO, facente parte del Progetto Leopoldine in Val di Chiana), già completamente ristrutturato, che ha la necessità di dotarsi di un nuovo edificio da adibire a sala delle feste e parcheggio.

Il secondo è un ampliamento molto modesto (una sala per la ristorazione di circa 70 mq), di un'attività già in essere (*residence*), che potrebbe anche essere considerata come ampliamento di un edificio esistente, che viene portato all'attenzione della Conferenza perché esubera gli ampliamenti ordinari previsti dalle norme generali del PO, anticipando in questo modo la possibilità di introdurre una specifica scheda all'esterno del perimetro del TU.

Il terzo intervento insiste un'area prossima alla frazione di Manciano, appena all'esterno del TU, ed è finalizzato alla realizzazione di un edificio a carattere commerciale che dovrebbe integrare l'offerta di arredi da giardino e vasetteria, in adiacenza ad una serra a funzione agricola, per attività florovivaistiche.



## Le attività di informazione e partecipazione

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione per la variante è Stefano Lucani. Tale figura, nominata ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera e) della LR 65/2014 e definita nella fase di Avvio del Procedimento, dovrà assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati. Tale attività dovrà essere monitorata nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio ed è finalizzata alla stesura di un rapporto sull'attività svolta e sui risultati prodotti ai fini della pianificazione urbanistica. Una volta pubblicato il Rapporto del Garante dell'informazione e dopo l'adozione della Variante puntuale al Piano Operativo, il garante dell'informazione e della partecipazione è tenuto a promuovere ulteriori attività di informazione durante la fase delle osservazioni propedeutiche all'approvazione dell'atto di governo del territorio.

Per la variante puntuale al Piano Operativo del Comune Castiglion Fiorentino, in recepimento di quanto stabilito nella conferenza di copianificazione per le aree oggetto del presente avvio, si prevede:

- un incontro pubblico di presentazione
- una fase di interlocuzione con gli enti sovraordinati
- comunicazioni sulle modalità di presentazione delle osservazioni
- pubblicazione della documentazione approvata

## Indicazione degli Enti e dei termini per gli apporti tecnici

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e i contributi di cui al comma 1 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, si individuano gli enti e gli organismi pubblici seguenti:

- **Regione Toscana;**
- **Provincia di Arezzo;**
- **Comuni confinanti:**  
Arezzo;  
Cortona;  
Foiano della Chiana;  
Marciano della Chiana.
- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto;**
- **Autorità di Bacino dell'Arno, del Tevere;**
- **ARPAT – Dipartimento provinciale;**
- **Azienda USL n. 8 Arezzo;**
- **Consorzio di Bonifica 2 Alto Valdarno;**
- **Autorità Idrica Toscana;**
- **Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO 3;**
- **CoinGas (rete gas);**
- **Nuoveacqua spa (servizio idrico integrato per la ATO 3);**
- **Sei Toscana - Servizi ecologici integrati Toscana srl;**
- **Gestori delle reti infrastrutturali di energia (ENEL distribuzione, Toscana Energia);**

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in **45 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.**

# Schede delle previsioni

**Proposta area da sottoporre a  
CONFERENZA DI  
COPIANIFICAZIONE in Variante al  
PO**

**Nuovo volume turistico-ricettivo**

art. 25 LR 65/2014

## Introduzione

La proposta progettuale che si intende portare all'attenzione della Conferenza di Copianificazione riguarda un'area in territorio rurale, zona E ai sensi del DM 1444/1968. Nella proprietà insistono due edifici, una Villa Leopoldina recentemente ristrutturata a destinazione turistico-ricettiva e un locale tecnico. La proposta di intervento riguarda la realizzazione di un nuovo volume a supporto dell'attività prevista nell'edificio principale, da localizzare dove già sorgeva un altro edificio ora demolito.

Inoltre, ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R.65/2014, [... *“Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.”*], la proposta di trasformazione deriva dalla necessità di un supporto ad una futura attività ricettiva che si attesta e su cui vengono fatti investimenti per il valore paesaggistico del contesto e per la presenza della Villa Leopoldina recuperata. Questo intervento contribuisce alla riqualificazione e riorganizzazione dell'area, evitando il degrado e promuovendo la valorizzazione degli spazi disponibili.

Con l'occasione si provvederà a riqualificare paesaggisticamente l'area di pertinenza dell'edificio principale e a realizzare i parcheggi a standard richiesti per la stessa.

### **Verifica della non sussistenza di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti**

La proposta di trasformazione deriva dalla necessità di un supporto ad una futura attività ricettiva che si attesta in questo contesto per il suo valore paesaggistico e per la presenza della Villa Leopoldina recuperata. Questo intervento contribuisce alla riqualificazione e riorganizzazione dell'area, evitando il degrado e promuovendo la valorizzazione degli spazi disponibili.

### **Fattibilità e coerenza generale dell'intervento rispetto ai principi della LR 65/2014 e smi**

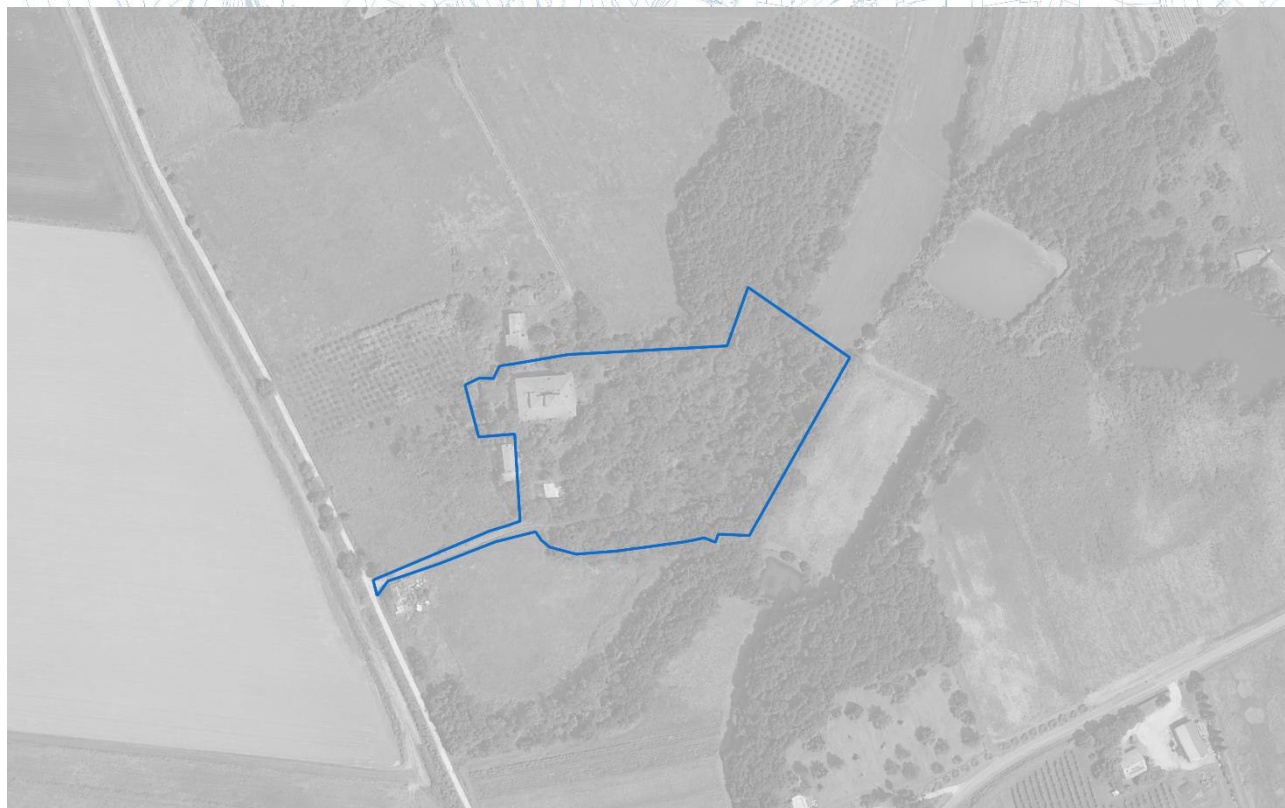
L'intervento risponde ad una logica di rafforzamento del settore ricettivo secondo quanto promosso dal PSI (art. 67 c.2, art. 68 c.1, art. 76). Lo stato dei luoghi prossimi all'area di intervento, per come analizzato dagli strumenti comunali, sembra indicare una vocazione verso il turistico ricettivo, considerando anche la grande qualità del paesaggio della Val di Chiana, promossa dalle attività agricole e dal permanere e rafforzarsi del sistema di economie rurali. Si ritiene che il tipo di turismo richiamato dal tipo di attività proposto nell'intervento non confligga con le attività rurali, ma sia un tipo di attività economica parallela e non impattante sulla qualità paesaggistica ed ambientale di questi luoghi.

Inoltre, l'intervento va a supporto di un'attività turistica in procinto di stabilirsi nell'edificio della Villa Leopoldina a fianco del nuovo volume. Il suo restauro è stato volto a questo e la sua manutenzione è strettamente legata alla fattibilità economica della attività che vi si insedierà.

In definitiva l'intervento sembra coerente con l'idea pianificatoria generale promossa dagli strumenti comunali (conforme quindi con quanto previsto all'art. 4 c.8 della LR 65/2014) e coerente con lo stato dei luoghi (qualità paesaggistica ed ambientale – conforme quindi con la scheda d'ambito del PIT PPR, con le discipline dello stesso e con quanto previsto dalle discipline del PTCP) in cui l'intervento si inserisce.

## Scheda della previsione: stato attuale e schema di progetto

Coordinate 13.18765,45 , 53.62166,52 <https://maps.app.goo.gl/r5m38oY1b9XgorCj9>



*Fig. 1 Inquadramento dell'area di progetto su ortofoto (scala 1: 2.500)*

### **Descrizione stato dei luoghi**

Il contesto territoriale in cui si inserisce l'intervento ha caratteri rurali di alto valore paesaggistico. L'area si attesta vicino all'abitato di Manciano, nel comune di Castiglion Fiorentino, a confine con il comune di Arezzo. Si tratta di un'area esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato definito nel Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato dal comune di Castiglion Fiorentino con D.C.C. 105 del 21/12/2023.

Identificato nella Scheda CF03 del PO, col toponimo di Podere di Porto a Cesa (aggregato storico Poggio Ciliegio per il PTCP di Arezzo), l'edificio principale appartiene alla tipologia A, che era già stato in buona parte ristrutturato all'epoca della schedatura effettuata per il RU (nelle immagini a corredo della scheda si vede ancora il corpo di fabbrica ora demolito in luogo del quale si dovrebbe realizzare il nuovo edificio).

La trasformazione in oggetto prevede infatti, più o meno nella posizione dell'edificio da tempo demolito, la realizzazione di un nuovo volume su due livelli, di cui uno parzialmente interrato e la costruzione di un parcheggio a servizio della struttura. La tipologia del nuovo volume ed i materiali previsti hanno un impatto limitato sull'intorno territoriale.

La Villa Leopoldina si trova su un poggio leggermente più alto rispetto alla strada provinciale ed è perciò visibile dalla stessa: le aree di pertinenza dell'edificio sono caratterizzate quindi da un andamento altimetrico vario, gestito con sbancamenti e muri perimetrali che pongono la villa in una posizione sovrastante la campagna circostante. Inoltre, sono presenti altri edifici, di cui solo un volume tecnico è di proprietà. Nello specifico, gli edifici *D* ed *E* sono esclusi dal progetto perché di altro proprietario.

Sull'area insiste parzialmente il vincolo ai sensi dell'art. 142 lettera g) Dlgs. 42/2004 (*Aree coperte da foreste e boschi*).

A seguire il report fotografico e gli estratti dalle tavole delle pericolosità e dei vincoli come da PSI.

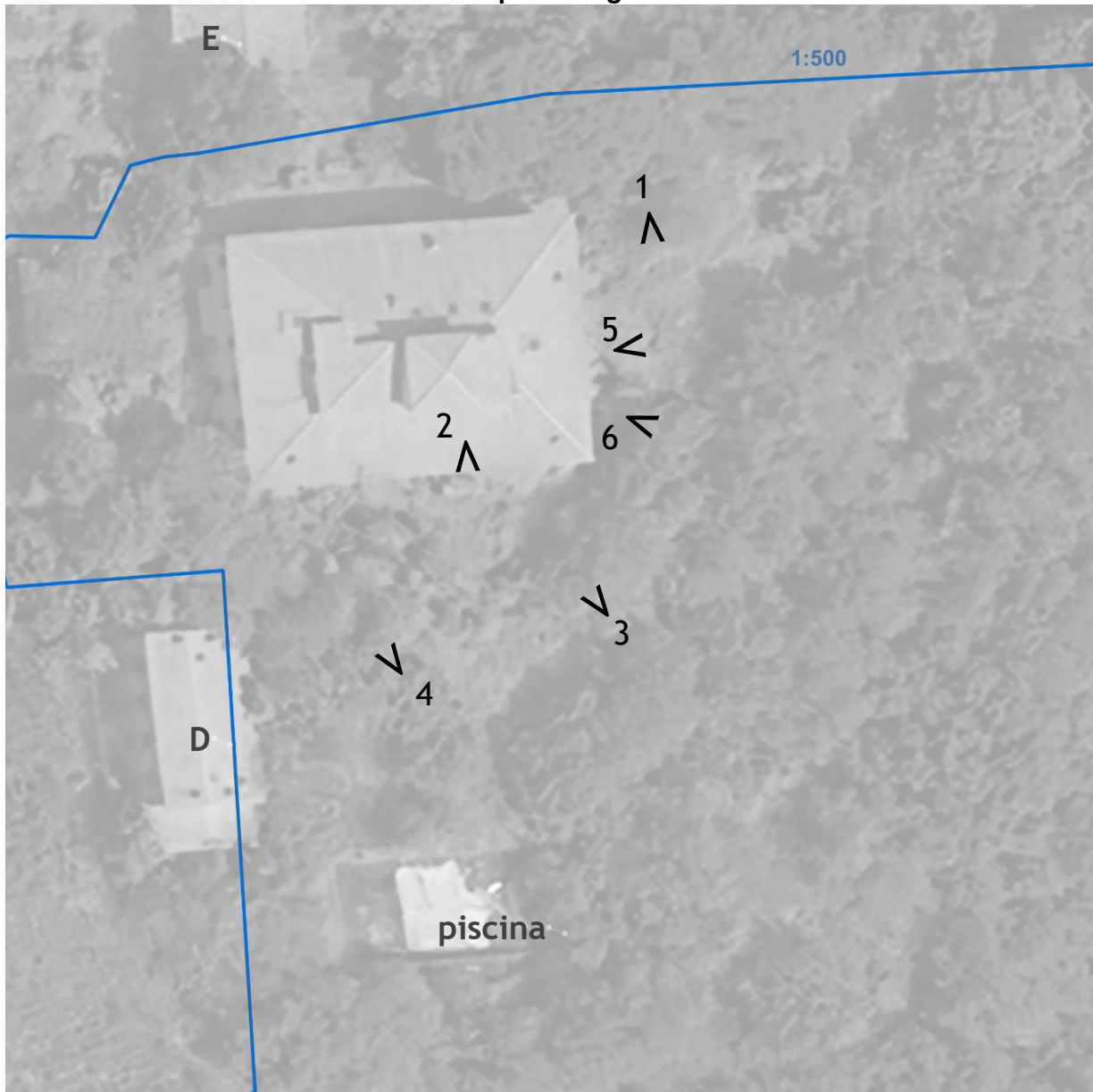




*Fig. 2 e 3 Vista dalla Strada Provinciale 25 e Vista dalla Villa verso sud. Fonte: immagini originali*



## Report fotografico



Riferimenti in pianta



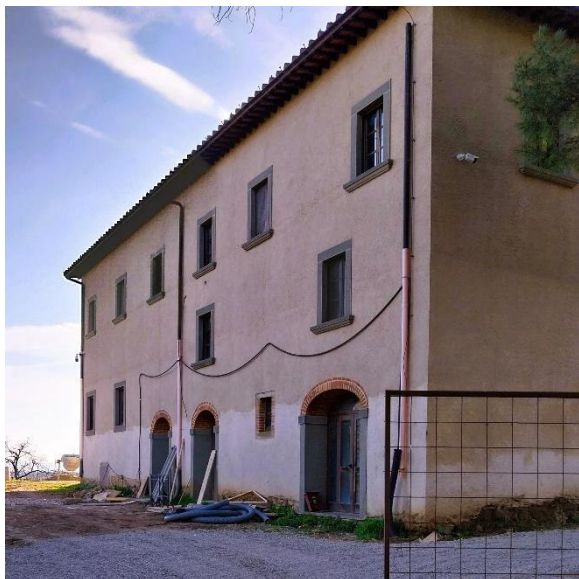


Foto1

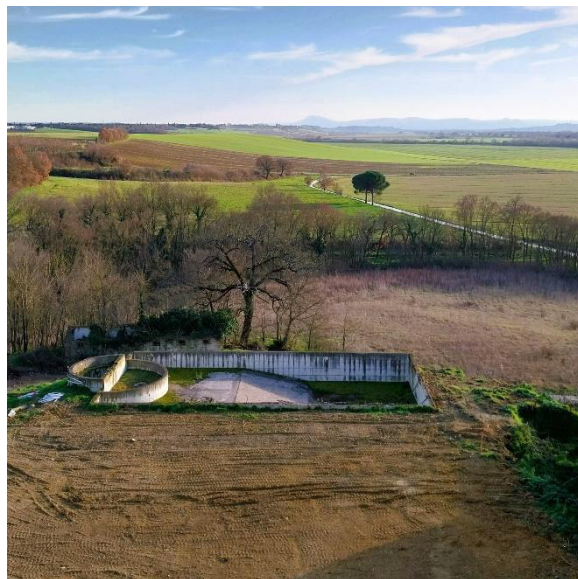


Foto2



Foto3



Foto4

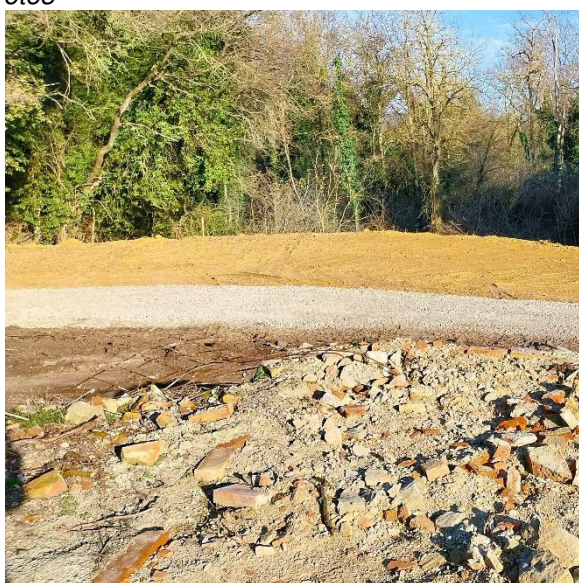


Foto5

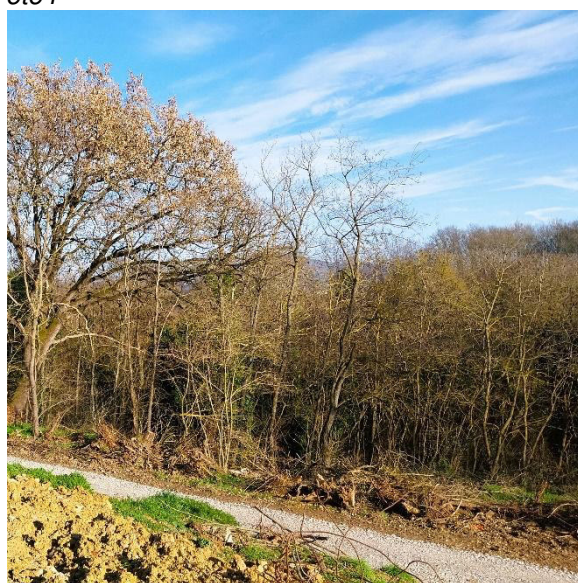


Foto6



## Estratti vincoli e pericolosità geologica ed idraulica



Fig. 4 Aree coperte da foreste e boschi (art. 142 lettera g Dlgs. 42/2004). Fonte: elaborazione originale da dati PSI

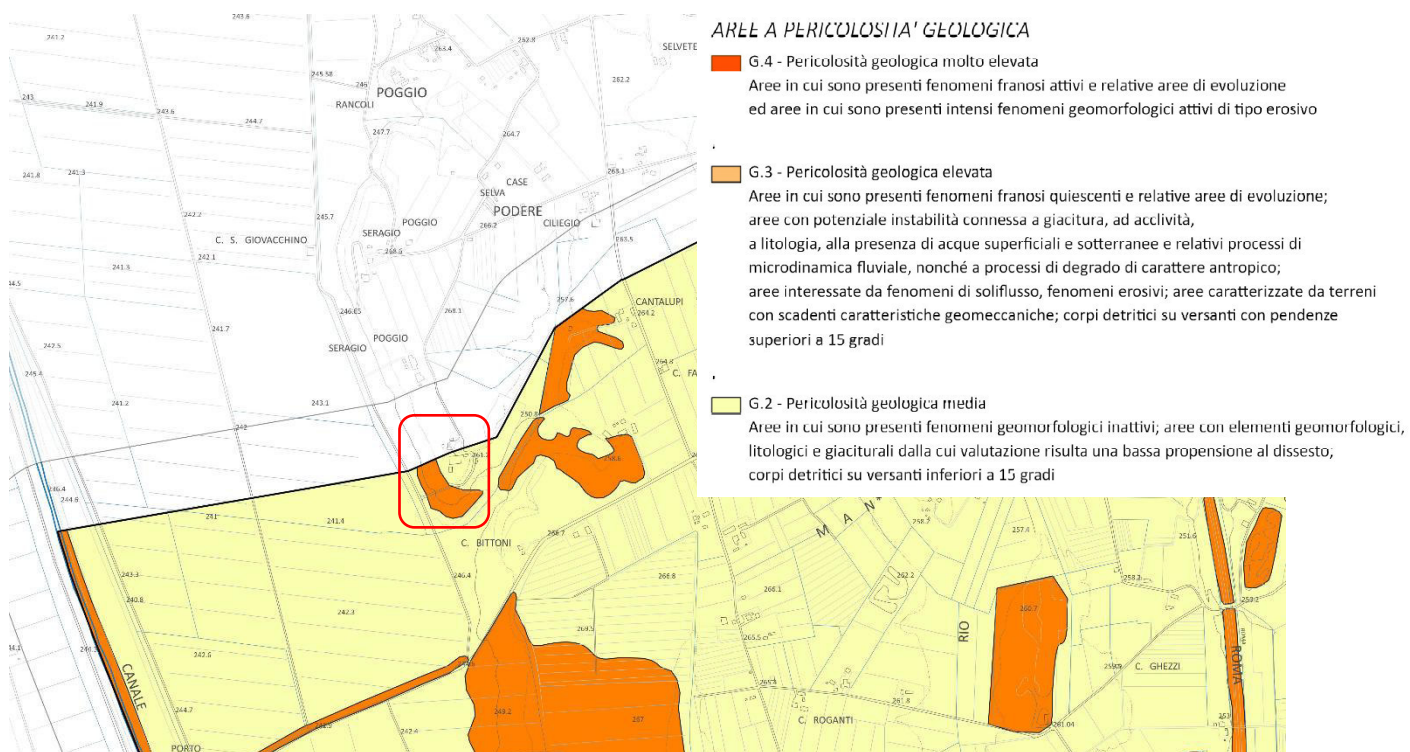
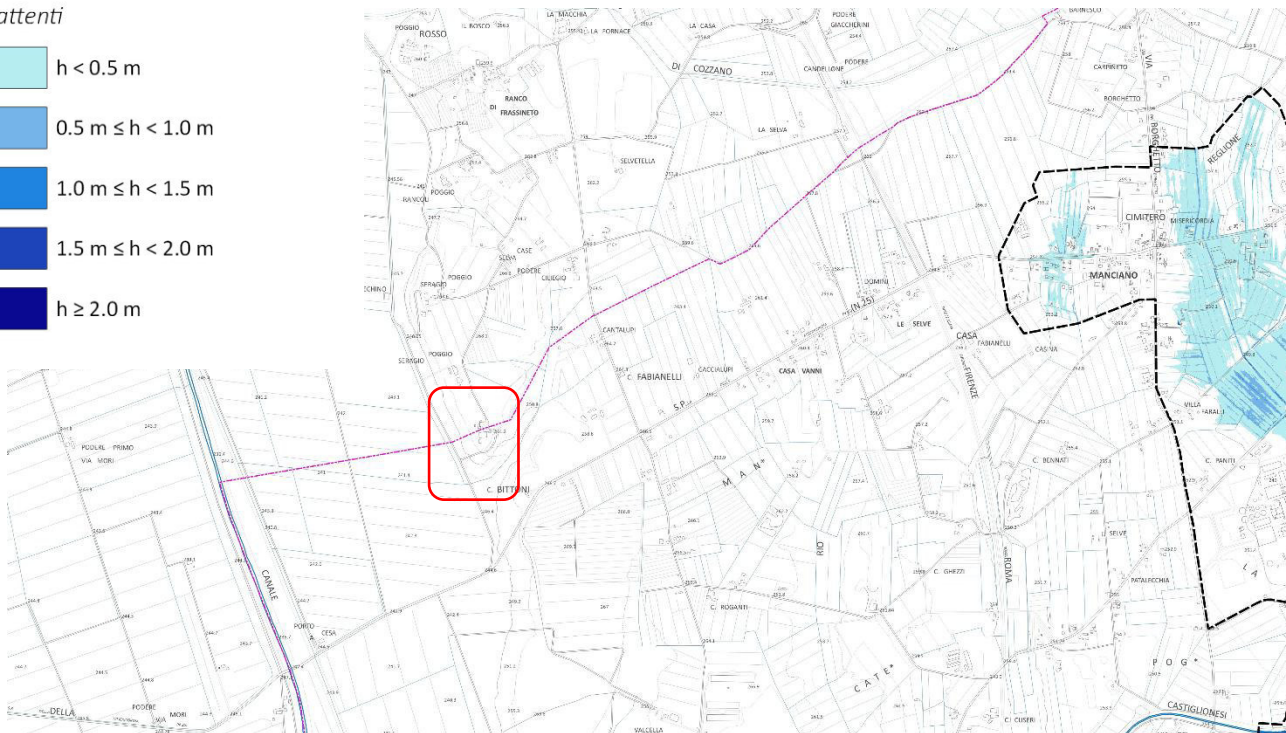
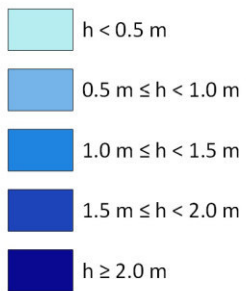


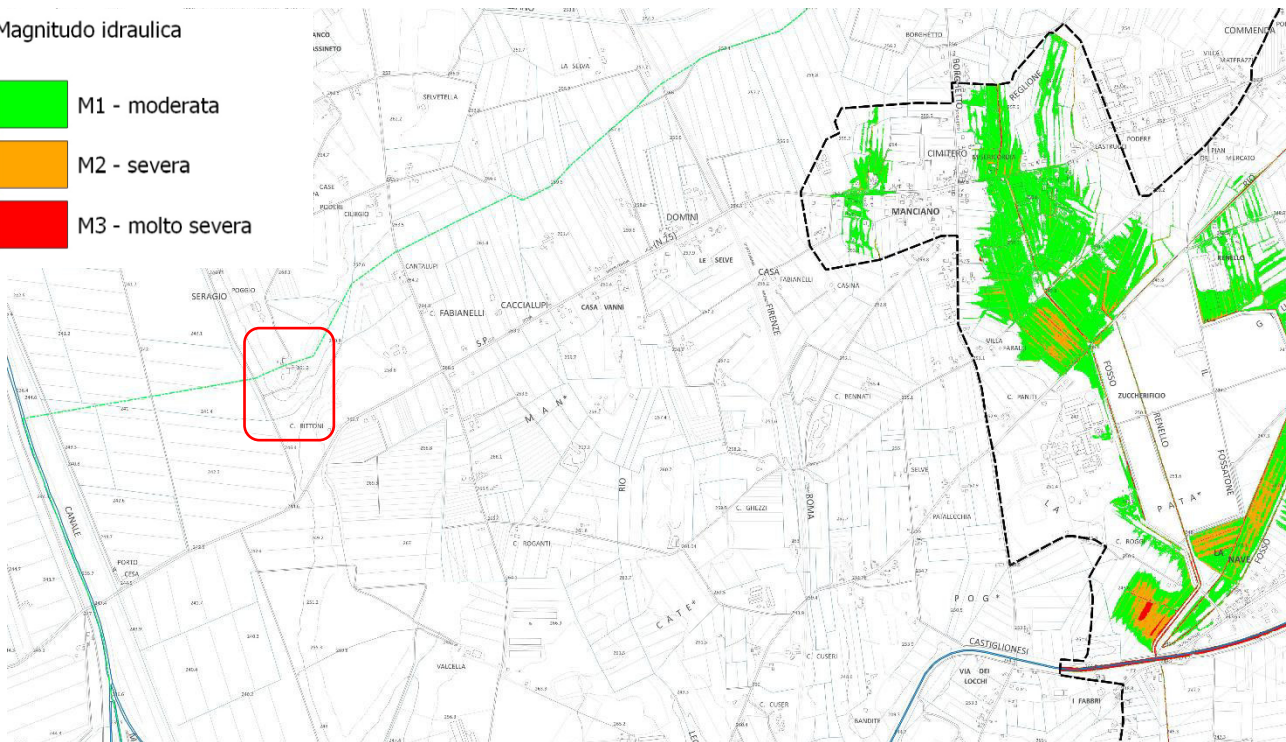
Fig. 5 Estratto dalla tavola delle aree a pericolosità geologica. Fonte: PSI

## Battenti



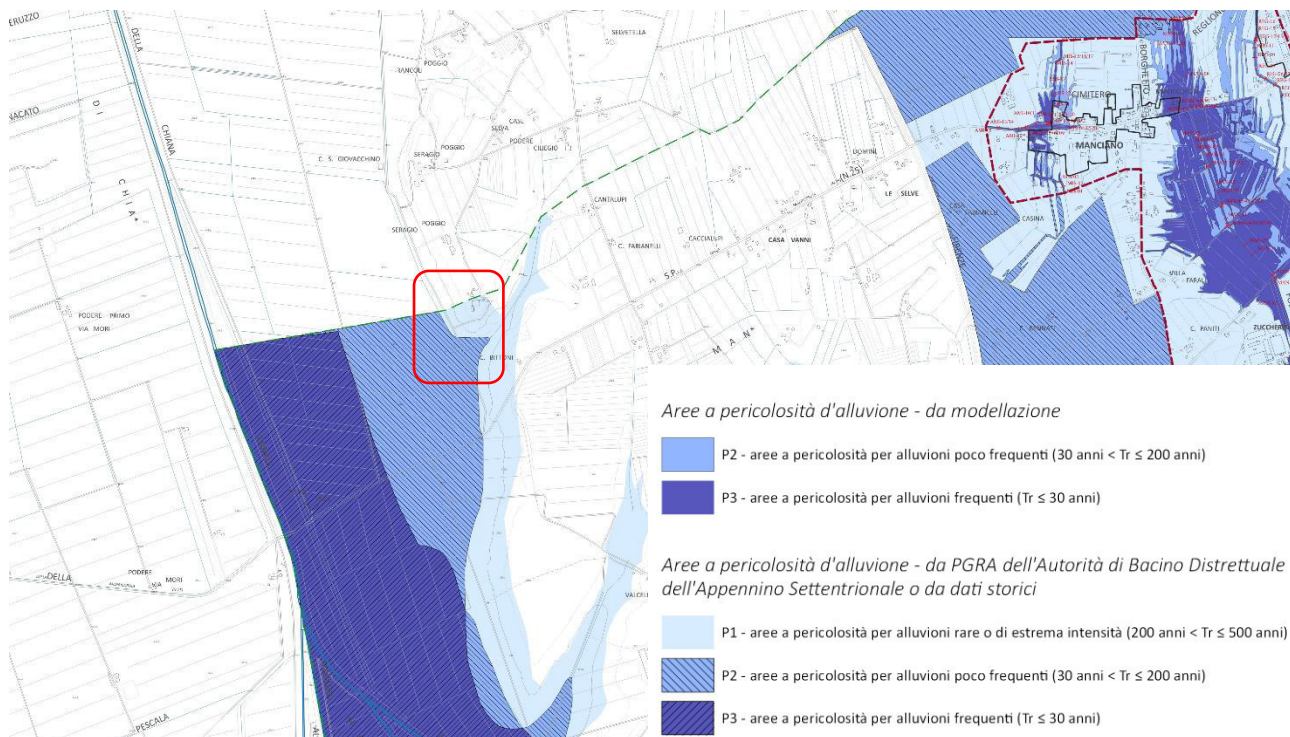
*Fig. 6 Estratto dalla tavola dei battenti idraulici. Fonte: PSI*

Magnitudo idraulica



*Fig. 7 Estratto dalla tavola della magnitudo idraulica. Fonte: PSI*

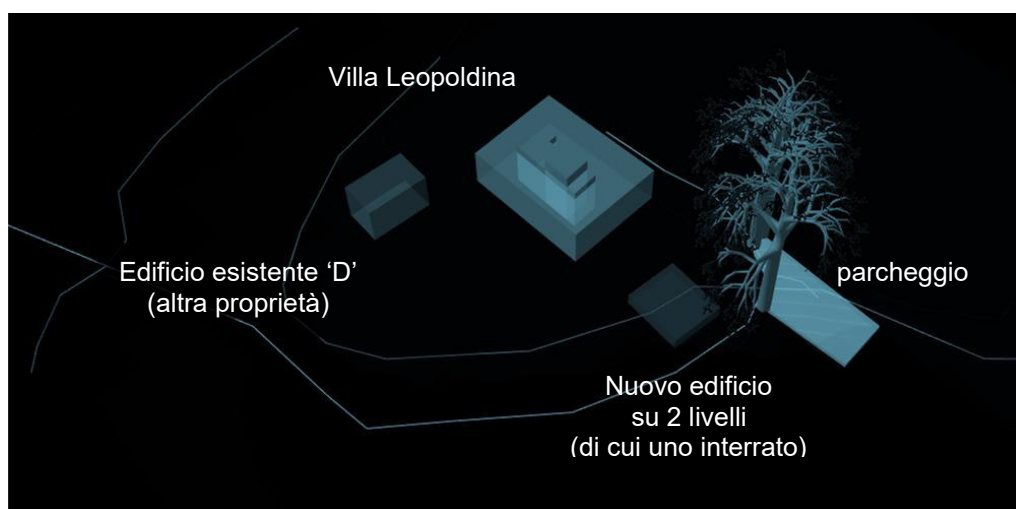




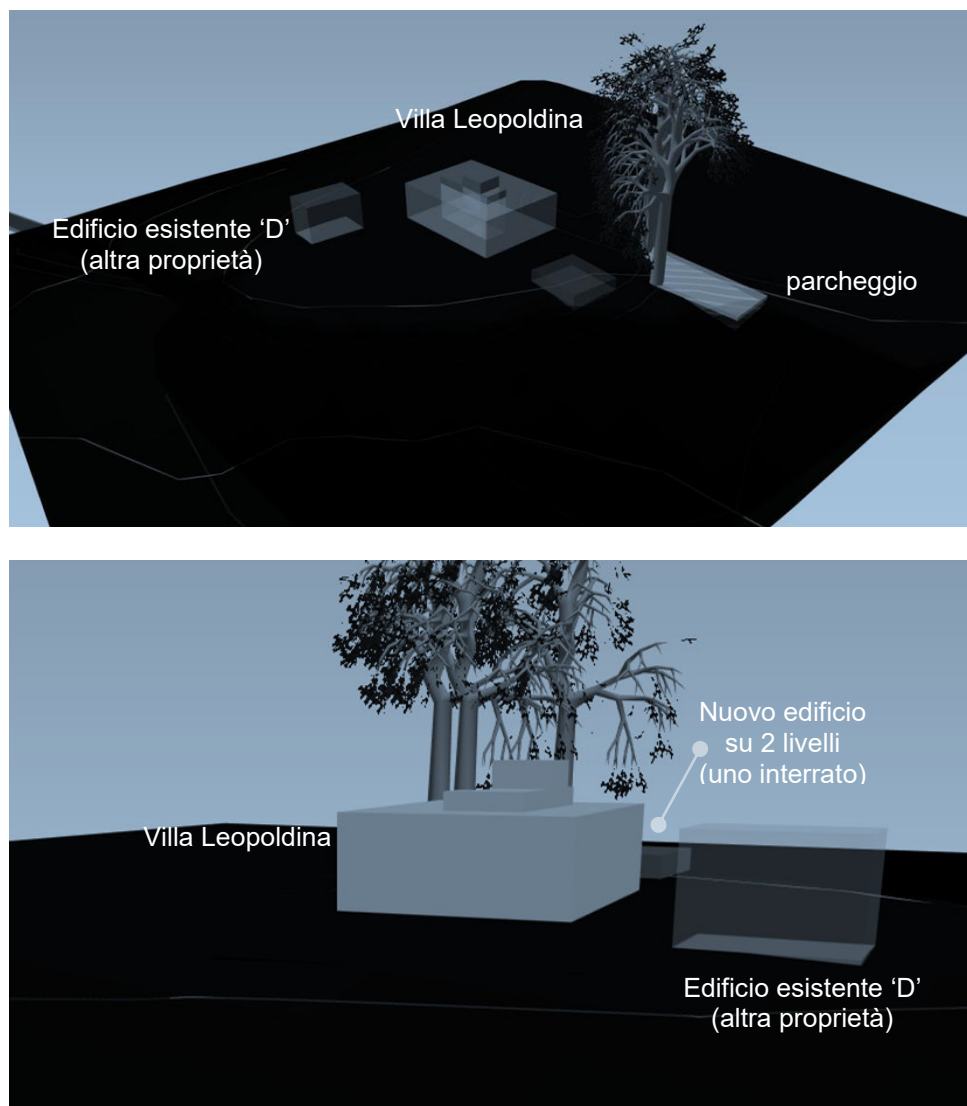
**Fig. 8 Estratto dalla tavola delle aree a pericolosità da alluvione. Fonte: PSI**



*Fig. 9 Schema progettuale*







*Fig. 10 Schema tridimensionale indicativo*

## **Descrizione del progetto**

La trasformazione in oggetto prevede la realizzazione di un nuovo volume parzialmente interrato a supporto dell'attività turistico ricettiva che si svolgerà nella Villa Leopoldina. L'edificio si attesta nello stesso luogo in cui era storicamente presente un edificio di dimensioni simili, come testimoniato dal Catasto Leopoldino (cfr. pag 18 di questa relazione). Questo intervento è concepito per integrarsi con il contesto storico-architettonico e paesaggistico dell'area, rispondendo alle esigenze di funzionalità della futura attività ricettiva senza compromettere l'estetica e l'ambiente circostante. Il nuovo volume si attesta a est dell'edificio, lungo la strada che collega la Provinciale alla Villa e che funge anche da accesso al nuovo parcheggio. La parte interrata del volume sarà dedicata a una cantina e la parte superiore ad un salone per le feste, spazi pensati per ospitare eventi, arricchendo così l'offerta turistica della villa. La scelta di interrare una parte della costruzione non solo ottimizza l'uso del suolo, ma riduce l'impatto visivo dell'edificio, mantenendo la vista panoramica circostante. Sopra il livello del terreno, il volume sarà caratterizzato da un giardino d'inverno realizzato in vetro e acciaio, una struttura lineare che si integra armoniosamente con l'architettura esistente e il paesaggio rurale.

|   | descrizione      | Destinazione d'uso                                | Superfici di progetto | Numero alberi |
|---|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| a | nuovo edificio   | Turistico-ricettivo                               | 400 mq (SE)           | -             |
| b | pertinenze       | -                                                 | -                     | -             |
| c | parcheggi        | Parcheggio a standard e pertinenziale di progetto | 380 mq                | 3             |
| d | Percorsi interni | -                                                 | -                     | -             |

### Indicazioni puntuali per la progettazione

#### a | edificio

L'edificio sarà quanto più possibile inserito nel contesto esistente. Le architetture saranno lineari e coerenti con l'architettura storica della Leopoldina.

#### b | pertinenze

Le pertinenze saranno mantenute quanto più possibile semipermeabili e trattate con materiali adeguati al contesto rurale e storico in cui si inseriscono.

#### c | parcheggi

Verrà realizzato un piccolo parcheggio a servizio della struttura, che verrà integrato quanto possibile nel paesaggio e schermato con alberature. Il nuovo parcheggio sarà caratterizzato da una pavimentazione semipermeabile.

#### d | percorsi interni

Si prevede la stabilizzazione di una strada interna che porti dalla via principale al parcheggio. Ad oggi la strada è un percorso pavimentato a ghiaia.

### Dimensionamento area di progetto

| descrizione    | Destinazione d'uso  | ST (mq)       | SE di progetto (mq) | Altezza edificio (ml) | Altezza fuori terra (ml) |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| Nuovo edificio | Turistico-ricettivo | 20.000        | 400                 | 7                     | 3                        |
| <b>totale</b>  |                     | <b>20.000</b> | <b>400</b>          |                       |                          |

### Calcolo standard urbanistici e parcheggi pertinenziali

| descrizione             | Riferimenti normativi | legge    | Piano Operativo           | Mq da progetto | Numero stalli |
|-------------------------|-----------------------|----------|---------------------------|----------------|---------------|
| Parcheggi a standard    |                       |          | 40mq/100 mq               | 160            | 7             |
| Parcheggi pertinenziali | L. 122/1989 art. 2    | 1mq/10mc | 1 stallo ogni 50 mq di SE | 120            | 8             |
| <b>totale</b>           |                       |          |                           | <b>280</b>     | <b>15</b>     |

Numero alberi<sup>1</sup> alto fusto per legge: 1 albero ogni 100 mq di parcheggio → 3 alberi

<sup>1</sup> Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali o comunque di quelle previste dai vigenti regolamenti comunali, nella **misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio**, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. [...] Il numero di posti auto deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione e non può essere

Numero alberi alto fusto da progetto: **3 alberi**

Elementi di qualificazione del progetto di sistemazione paesaggistica del parcheggio e dell'area:

- Schermatura del parcheggio
- Parcheggio permeabile

## Coerenza con la pianificazione sovraordinata

### Piano Territoriale di interesse paesaggistico

L'integrazione paesaggistica dell'intervento proposto emerge da un'analisi di coerenza rispetto al Piano Paesaggistico di interesse Territoriale PIT PPR: in questo modo è possibile delineare le linee guida per la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, oltreché definire un quadro per garantire uno sviluppo sostenibile e integrato rispetto territorio circostante. È necessario, infatti, che il progetto soddisfi le esigenze funzionali e commerciali attuali, ma si allinei anche con le prerogative di sostenibilità, conservazione, valorizzazione ed armonia paesaggistica promosse dal piano.

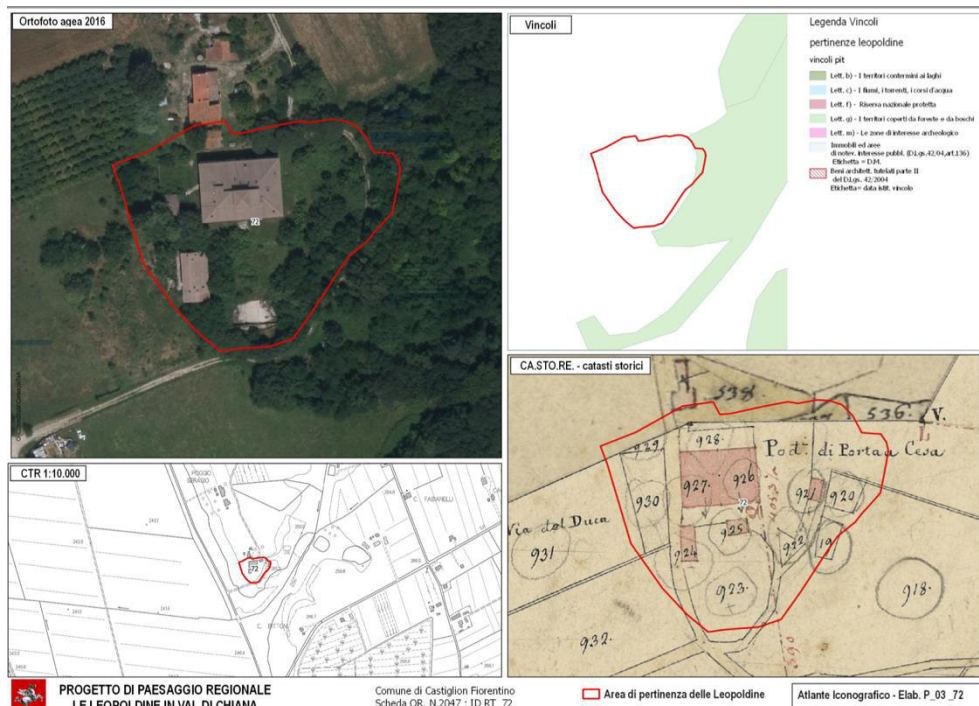
### Invarianti strutturali

Per primo, si inquadra l'area dal punto di vista delle Invarianti strutturali del PIT, identificando il morfotipo di appartenenza e riportando per ognuno di esso le indicazioni per le azioni, utili alle fasi successive del progetto.

| INVARIANTI STRUTTURALI |                                                                                     | IDENTIFICAZIONE DELL'AREA                                                                                      | INDICAZIONI PER LE AZIONI<br>(Da Abaco delle invarianti)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I Invariante           | I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici | <b>Margine</b>                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;</li> <li>-evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;</li> <li>-favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;</li> <li>-limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| II Invariante          | I caratteri ecosistemici del paesaggio                                              | <b>Matrice agrosistemica di pianura</b>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>-riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.</li> <li>-mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.</li> <li>-mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.</li> <li>-miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residui elementi naturali (ad es. boschetti pianiziali) e seminaturali.</li> <li>-mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).</li> <li>-forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.</li> <li>-mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.</li> <li>-mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.</li> </ul> |
|                        |                                                                                     | <b>Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati</b>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>-miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.</li> <li>-estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito pianiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.</li> <li>-riduzione del carico di ungulati.</li> <li>-riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi.</li> <li>-tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi pianiziali.</li> <li>-recupero e gestione attiva delle pinete costiere su dune fisse finalizzata alla loro conservazione e tutela dai fenomeni di erosione costiera.</li> <li>-miglioramento dei livelli di sostenibilità dell'utilizzo turistico delle pinete costiere (campeggi, villaggi vacanza e altre strutture turistiche).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| IV Invariante          | I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali         | <b>20. morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari</b> | <p>Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;</li> <li>-evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;</li> <li>-sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;</li> <li>-rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



*(dalle Norme Tecniche di Attuazione del Progetto di Paesaggio "Leopoldine in Val di Chiana")*



Come già anticipato, nella proprietà insistono due edifici di cui una Villa Leopoldina recentemente ristrutturata a destinazione turistico-ricettiva. Il carattere storico-paesaggistico dell'edificio richiama, ai sensi dell'art.34 della Disciplina di Piano del Piano Paesaggistico Regionale, il Progetto di Paesaggio "Leopoldine in Val di Chiana", con lo scopo di incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana. Il progetto si configura come strumento di attuazione e pianificazione strategica capace di intervenire sulla tutela degli edifici storici e delle aree circostanti, mantenendo la configurazione originaria e le relazioni morfologiche tra gli elementi. In quest'ottica, è fondamentale coordinare le trasformazioni delle "leopoldine" tra le amministrazioni per usi ammissibili e diversificati, come agriturismo e attività turistiche. Il principale indirizzo d'azione privilegia gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mantenendo l'integrità architettonica e paesaggistica del territorio, e regola le nuove costruzioni in modo da evitare impatti negativi sul sistema storico.

Data la natura e la tipologia dell'intervento in oggetto, di seguito si riportano gli obiettivi specifici che il Progetto di Paesaggio delle Leopoldine individua, in riferimento ai due tematismi territoriali principali, e a cui la trasformazione è vincolata a far fede.

*Tema 1 Il Territorio Il territorio della bonifica ed il paesaggio agrario:*

- a) salvaguardare il territorio della Bonifica quale elemento riconosciuto e riconoscibile della costruzione storica del paesaggio agrario della Toscana, tutelando gli elementi da valore quali la piantata toscana, la trama dei campi, (...etc.) senza precludere i cambiamenti colturali;
- b) valorizzare il territorio della bonifica attraverso operazioni di incremento della fruibilità con la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, punti di sosta informativi sulle testimonianze storiche del paesaggio, delle architetture e dei manufatti delle bonifiche (ponti, chiuse, etc.);
- c) raccontare la bonifica attraverso percorsi museali all'aperto;
- d) raccontare la storia e l'evoluzione della bonifica attraverso la lettura della produzione cartografica, iconografica e fotografica raccolte in un punto focale, cioè il Museo della Bonifica;
- e) mantenere e salvaguardare i tracciati dei canali e i loro argini quali elementi strutturanti la bonifica.

*Tema 2\_ Il Costruito\_ Le Leopoldine e gli annessi:*

- a) restaurare le Leopoldine e i relativi annessi per contrastare il loro decadimento;
- b) mantenerne il contesto figurativo salvaguardando anche le pertinenze nel loro assetto storicizzato;
- c) non alterare i coni visuali che permettono di percepire gli edifici nel loro contesto;
- d) dare regole insediative per i nuovi volumi, conseguenti alle eventuali demolizioni/ricostruzioni e per la progettazione degli spazi aperti e delle pertinenze, salvaguardando gli elementi di valore ancora riconoscibili;
- e) individuare regole edilizie e materiali per mantenere, laddove possibile, la struttura e l'aspetto originario degli edifici di valore storico tipologico;
- f) individuare una serie di funzioni (destinazioni d'uso) per la valorizzazione economica delle leopoldine e degli annessi; g) individuare eventuali sistemi di compensazione urbanistica per i volumi incongrui da demolire.

**Scheda d'ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana - PIT**

Infine, si procede con lo studio delle relazioni sussistenti tra gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità della Scheda d'ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana e il progetto stesso: gli schemi riportano soltanto una parte degli indirizzi e degli obiettivi, in riferimento ad una maggiore pertinenza ed attinenza rispetto al caso studio. La valutazione delle coerenze consentirà l'individuazione di misure di mitigazione e compensazione utili alle fasi successive del progetto.

| PIT PPR - Scheda d'ambito 15 - PIANA DI AREZZO E VALDICHIANA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INDIRIZZI PER LE POLITICHE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NUOVA PREVISIONE DI PROGETTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>1. garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica e prevedendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ la riduzione dell'estensione delle unità colturali nel senso del versante;</li> <li>◦ la massima copertura del suolo;</li> <li>◦ la predisposizione di sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e compatibili con i valori paesaggistici;</li> <li>◦ una gestione dei sistemi forestali e a mosaico finalizzata al miglioramento e potenziamento delle loro funzioni di difesa idrogeologica.</li> </ul> | <p><b>COERENTE</b></p> <p><i>L'intervento complessivamente contribuirà al recupero e alla valorizzazione della Villa Leopoldina e del suo intorno territoriale. La scelta di interrare parte del volume sfrutta delle variazioni di quota del terreno già presenti allo stato attuale. Per l'area destinata a parcheggio, sarà conservata la superficie permeabile già presente e inoltre previste dotazioni di verde, specie arboree e arbustive utili a supportare infiltrazione, ritenzione e corretto deflusso delle acque meteoriche</i></p> |
| Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>18. nella programmazione di nuovi interventi, evitare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>COERENTE</b></p> <p><i>Il nuovo volume sarà proporzionato rispetto alla villa: il suo interrimento parziale contribuirà a mantenere una scala visiva e funzionale coerente con il contesto storico e naturale, riducendo l'impatto visivo.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NUOVA PREVISIONE DI PROGETTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Obiettivo 1</b></p> <p>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</p> | <p><i>Direttive correlate all'Obiettivo</i></p> <p><i>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>COERENTE</b></p> <p><i>La scelta delle specie arboree e arbustive da piantare sarà operata nel rispetto della biodiversità e per quanto possibile secondo una continuità ambientale</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>COERENTE</b></p> <p><i>L'opera di schermatura del cancello in ferro, mediante tecniche e scelte vegetali opportune punterà a riconfigurare il confine "artificializzato" dell'area in oggetto</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>COERENTE</b></p> <p><i>Il nuovo volume prevederà uno sviluppo organizzato e coerente fra le strutture esistenti, il tessuto ed il contesto vegetativo in cui si inserisce</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Risulta che gli aspetti del piano paesaggistico più attinenti al progetto in oggetto, riguardano il carattere e la capacità futura della trasformazione di tutelare e valorizzare, anche con la stessa nuova architettura prevista, il paesaggio agricolo circostante su cui impatta.

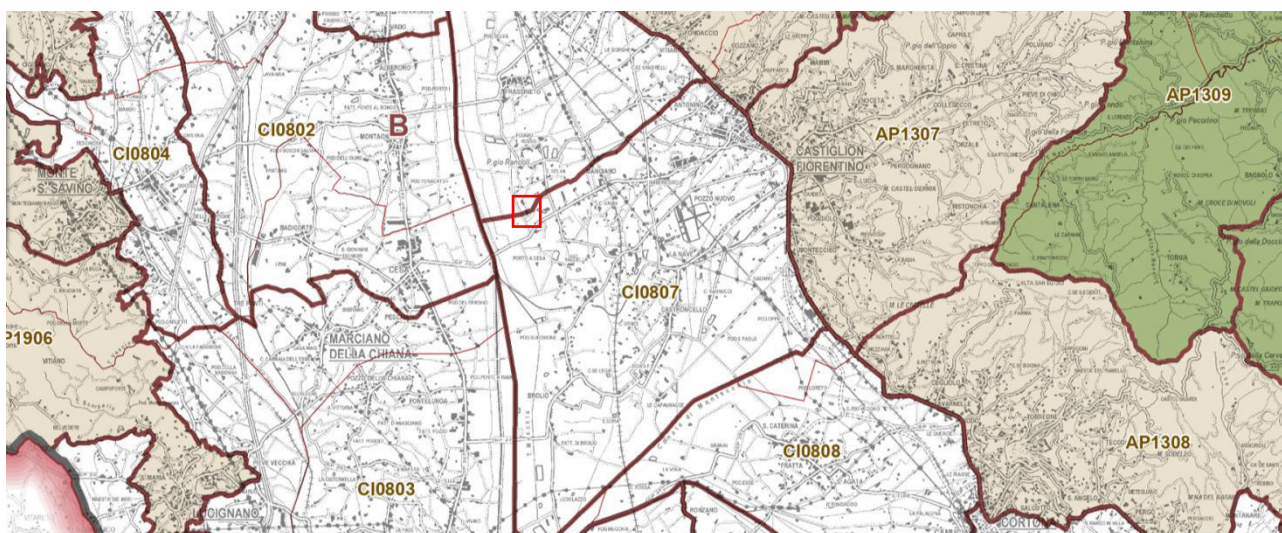
## Piano Territoriale di coordinamento provinciale di Arezzo – PTCP

Fermo restando la disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, secondo l'impianto interpretativo di natura paesaggistica proposto nel PTC nella provincia di Arezzo, articolato in Sistemi e sub- sistemi territoriali e relative Unità di Paesaggio, rispetto a quanto emerge dalla tavola QC.05:

**-l'area oggetto di intervento fa parte del Sistema territoriale di “Pianura dell’Arno e del Tevere” (B) e relativa Unità di Paesaggio CI0807-Val di Chiana di Castiglion Fiorentino e Brolio.**

Si riportano gli obiettivi specifici riferiti ai sistemi territoriali del PTC (art.8):

- a) il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- b) il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;
- c) il ripristino e la riqualificazione dei paesaggi fluviali, delle aree umide, dei boschi planiziali e degli altri ecosistemi naturali e seminaturali e anche attraverso il recupero della loro continuità ecologica;
- d) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- e) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- f) il mantenimento della continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva, e il reticolo delle sistemazioni idraulico-agrarie garantendo, anche, la conservazione e l'ampliamento delle dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, ecc.) quali fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- g) l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;
- h) la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- i) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- j) l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.



*ESTRATTO CARTOGRAFICO QC.05 con sistema territoriale ed unità di paesaggio -  
CI0807, Val di Chiana di Castiglion Fiorentino e Brollo*

Con riferimento alla localizzazione dell'area oggetto d'intervento, il PTC analizza il patrimonio territoriale rurale a livello provinciale, seguendo le indicazioni del PIT/PPR: vengono stabilite le regole per la tutela, riproduzione e trasformazione di questo patrimonio, che sono definite come Invarianti strutturali provinciali.

Nel dettaglio, si pone l'attenzione sulla **Struttura insediativa (Invariante III)** che comprende le seguenti componenti, come espletata nella tavola QC.07 "Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici ambiti paesaggistici":

- Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane) (III.a)
- Aggregati storici e relative aree di pertinenza (III.b)
- Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza (III.c)
- Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza (III.d)



- *Edilizia rurale di antica formazione (III.e)*
- *Tratte stradali di valore paesistico - percettivo (III.f)*

Data l'identificazione nella superficie d'interesse dell'area di pertinenza di un aggregato storico, **CI\_0806\_AG\_03\_A Poggio Ciliegio**, si riportano per lo stesso, le Direttive (regole) di utilizzazione, manutenzione e riproduzione contenute negli Allegati alla Parte statutaria (Statuto del territorio) (QP.2a):

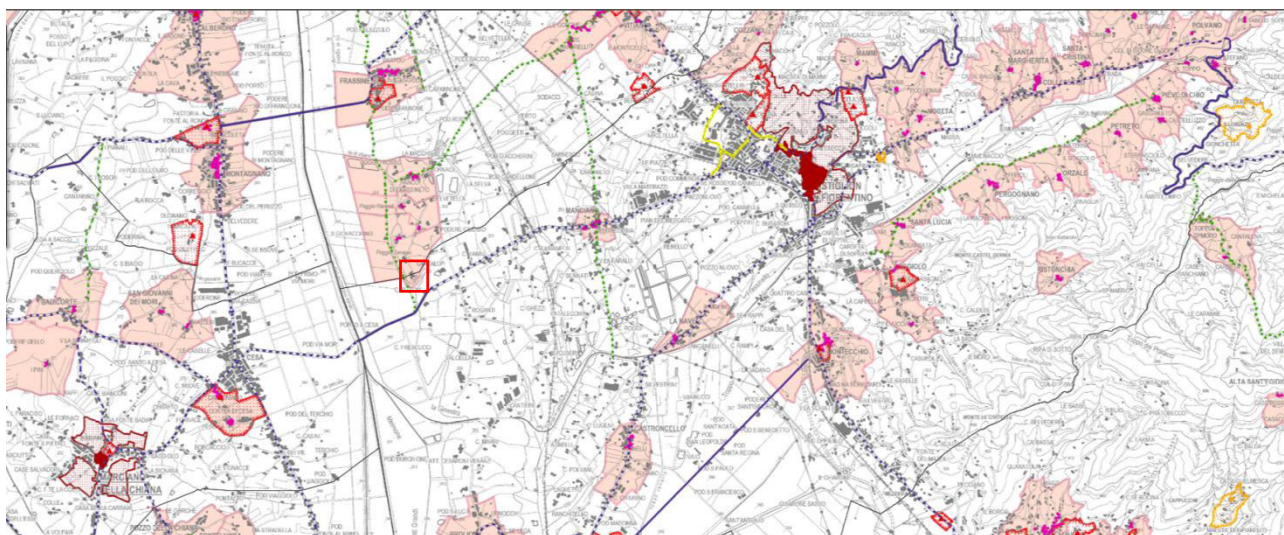
Ad integrazione e per il miglior conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione degli Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza, sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Valorizzare ed assicurare la permanenza e l'ammodernamento della rete commerciale di vicinato e dei servizi, strettamente integrata alla configurazione degli aggregati storici.
- Mantenere e valorizzare le relazioni (fisiche, funzionali e paesaggistiche) tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti di relativa pertinenza.
- Contrastare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e, nel contempo, incentivare e favorire la permanenza residenziale, laddove si siano conservati, tipi edilizi monofamiliari di antica formazione.
- Mantere per gli aggregati caratterizzati quali poli di attrazione turistica, un adeguato equilibrio tra la funzione residenziale e la funzione turistica in relazione alla dotazione di servizi e delle attrezzature.
- Assicurare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite la definizione di classificazioni di valore da attribuire per singola unità edilizia, ovvero per forme di aggregazioni più complesse (tessuti, isolati, ecc.), anche finalizzate all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso, tenendo conto dei differenziati ruoli territoriali dei diversi aggregati storici. A tal fine si deve in via prioritaria procedere secondo le seguenti modalità:
  1. delimitazione dell'aggregato storico assumendo il Catasto di Impianto degli anni '30/'40 del '900, come ambito significativo di ricerca e di riferimento;
  2. schedatura delle unità edilizie che documentino le condizioni di integrità architettonica e tipologica, da assumere come fondamento della classificazione di valore;
  3. definizione di disposizioni normative (modalità di intervento, codici dei materiali e delle tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie, ecc.), coerente con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici.
- Salvaguardare il valore paesaggistico degli aggregati storici, nella loro configurazione storicamente consolidata, da realizzarsi tramite la rigorosa e prioritaria tutela dell'intorno territoriale contiguo ("Area di pertinenza") nel quale sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire il recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.
- Nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato da realizzarsi nelle aree di pertinenza dei centri antichi devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità:
  1. analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative) al fine

di evidenziare il “disegno del suolo” all’interno del quale inserire, in modo organico, gli interventi previsti tutelando le preesistenze significative;

2. definizione di regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico (tipi edilizi non meramente indicativi, modalità di aggregazione, caratteri delle aree di pertinenza edilizia e modalità delle recinzioni e del verde di decoro, sezioni stradali-tipo e modalità di pavimentazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici ecc.);
3. determinazione di adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri architettonici dell’edificato preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; modalità di rapporto con il suolo, nelle aree collinari e montane, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta), in modo da determinare la continuità del disegno urbano e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati storici, i nuclei e l’edilizia sparsa di antica formazione eventualmente presenti;

- Conservazione delle visuali aperte e libere, dei punti di vista panoramici e dei coni visivi verso il territorio aperto che caratterizzano la connotazione paesistico percettiva degli aggregati storici e le relative aree di pertinenza, facente parte integrante e sostanziale del bene patrimoniale in oggetto.



*ESTRATTO CARTA QC.07 “Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici ambiti paesaggistici”*

## Piano Strutturale Intercomunale – PSI Valdichiana

Sempre nel rispetto dei principi stabiliti nello Statuto del territorio regionale e provinciale, il Piano Strategico Integrato (PSI) ha ruolo fondamentale nella programmazione del governo del territorio: definendo obiettivi chiari, indirizzi e azioni strategiche, promuove lo sviluppo sostenibile tenuto conto delle esigenze e delle aspettative espresse dalla comunità locale.

Risulta così opportuno e necessario analizzare la trasformazione proposta in oggetto, in relazione alle disposizioni dello strumento di pianificazione intercomunale, evidenziando quali sono gli obiettivi e le azioni, prima generali e poi per UTOE, più affini e coerenti all’intervento.

Si propone di seguito una matrice di coerenza esplicativa.

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                        |                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #2e8b57; border: 1px solid black;"></span> COERENTE | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffd700; border: 1px solid black;"></span> PARZIALMENTE COERENTE | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black;"></span> INCOERENTE | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black;"></span> NON PERTINENTE |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Obiettivi generali (Art. 67 c.2 NTA del PSI)

| OBIETTIVI GENERALI PSI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | AZIONI SOVRACOMUNALI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | COERENZA PROGETTO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| La qualità ambientale e la rete ecologica: rafforzare la qualità ambientale e potenziare le reti di connessione ecologica, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti e per la resilienza dei sistemi produttivi agricoli, migliorando, ove necessario, gli stessi agroecosistemi;                                                                                           | <i>recuperare la stabilità idrogeologica del territorio e ridurre i rischi di allagamento, anche ripristinando la continuità fisica della rete minore di drenaggio;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>controllare lo sfruttamento della risorsa acqua, promuovendone il corretto uso, incentivando il risparmio idrico, la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche, il reimpiego delle acque reflue e la tutela del reticolo idrografico superficiale;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>tutelare la biodiversità e incrementare la continuità ambientale;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale e promuovere la loro conoscenza; riqualificare gli agro-ecosistemi per mantenerne le valenze ecologiche e creare nuovi elementi di naturalità;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| L'identità territoriale e il margine urbano: rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali dei tre comuni, costituite dal patrimonio ambientale, dal paesaggio, dalle produzioni agricole e dai sistemi insediativi storici e dai beni culturali, identificando ambiti di riqualificazione dei margini urbani e declinandoli per le diverse condizioni e criticità;                                                                                                             | <i>tutelare l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, mantenendo i paesaggi rurali, riqualificando i paesaggi delle attività produttive e riqualificando gli accessi territoriali e urbani;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>valorizzare la storica diversità delle strutture urbane, delle frazioni e dei nuclei che caratterizzano il territorio dei tre comuni, identificando il loro profilo di sviluppo in modo compatibile con i caratteri identitari ereditati e di prospettiva e tutelando le straordinarie risorse storiche e culturali, anche contrastando la dispersione insediativa;</i>                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>qualificare il sistema policentrico degli insediamenti, in modo articolato e aderente alle specifiche realtà, esigenze e potenzialità, valorizzando i centri storici, anche con la localizzazione di attrezzature e servizi per rivitalizzarne il ruolo e la centralità urbana e migliorando la qualità di vita dei centri minori, attribuendogli un ruolo differenziato e complementare secondo politiche di rete;</i>                                                                                                                                                                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>sviluppare le economie legate alle specificità ambientali, paesaggistiche, agro-alimentari, culturali e produttive del territorio, valorizzando in particolare l'agricoltura vista in una prospettiva multifunzionale, dove le produzioni di qualità contribuiscono alla cura e alla qualificazione del paesaggio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
| L'area vasta tra confronto e integrazione: accrescere la dotazione e la qualità dei servizi locali, contribuendo ad accrescere l'attrattività del territorio e a migliorare la vivibilità per i residenti, diversificando la rete del commercio, contribuendo al rafforzamento e alla vitalità dei luoghi centrali tradizionali e considerando la possibile integrazione delle funzioni della Val di Chiana;                                                                                                | <i>rafforzare la presenza di servizi qualificati e prevedere nuovi servizi con riferimento all'area vasta, promuovendo anche interventi integrati di riqualificazione e rigenerazione urbanistica e per la riqualificazione delle aree abbandonate o marginali; si dovrà per questo perseguire l'equità territoriale, mirando a eliminare gli effetti della concorrenza fra i comuni, per i servizi e per le stesse attività produttive;</i>                                                                                                                                                        |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>rafforzare la struttura policentrica degli insediamenti e valorizzare gli spazi pubblici come centri di vita locale e migliorare la dotazione e l'organizzazione dei servizi pubblici, anche in funzione della loro accessibilità, affinché siano resi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio dei tre comuni (scuole, centri civici, verde pubblico, ecc.) e potenziare l'offerta dei servizi per gli anziani e quelli per l'infanzia, sostenendoli anche attraverso un organico e sostenibile progetto di integrazione dei servizi di trasporto, pubblico e privato, commisurato alla struttura policentrica degli insediamenti, capace di dare risposte più efficienti alle molteplici domande di mobilità (scuola-lavoro, fruizione turistica, servizi sociali, sanitari ed amministrativi);</i> |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>riqualificare il sistema commerciale locale, con lo sviluppo di funzioni integrate e diffuse a servizio dei residenti e capaci di mantenere vitali i centri storici urbani, contrastandone l'abbandono e favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| Un più efficiente sistema della mobilità: rafforzare la coesione territoriale e aumentare l'efficienza delle relazioni territoriali, attraverso la valorizzazione del ruolo della viabilità extraurbana trasversale, la riqualificazione delle infrastrutture stradali esistenti e la razionalizzazione degli itinerari e il potenziamento delle reti della mobilità alternativa (pedonale e ciclabile), anche per l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti lungo i principali percorsi; | <i>definire un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini ed in equilibrio tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche; la mobilità interna e verso le aree esterne è da garantire con mirati interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie e del sistema del trasporto pubblico e delle reti alternative di mobilità sostenibile;</i>                                                  |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>integrare le diverse modalità di trasporto, valorizzando la presenza delle stazioni e dei principali nodi stradali e autostradali di riferimento per il territorio al fine di organizzare un efficiente sistema intermodale, anche adeguandone gli itinerari di accesso; attivare per questo forme di coordinamento tra gli enti finalizzate anche alla realizzazione in Val di Chiana di una nuova stazione per l'Alta Velocità ferroviaria (AV - Medio Etruria), in accordo con le due regioni interessate (Toscana e Umbria), il Ministero competente, RFI e ANAS;</i>                        |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>valorizzare il progetto della variante al tracciato della SP 71, per il riordino, la razionalizzazione e il sostegno del traffico di persone e merci e per il miglioramento della qualità del sistema insediativo lungo la strada; tali azioni sono per questo da coordinare con lo sviluppo delle principali aree produttive esistenti e da prevedere:</i>                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>salvaguardare e recuperare il sistema delle relazioni trasversali alla valle e contribuire al complessivo adeguamento della rete viaria di tipo comunale e minore e potenziare la rete della mobilità lenta, a sostegno delle principali funzioni urbane e per la fruizione turistica del territorio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
| Il sostegno alle attività produttive: consolidare e riqualificare il tessuto delle attività produttive locali, con la riorganizzazione e il potenziamento delle attività dell'artigianato e dell'industria e diversificando il sistema economico, valorizzando il ruolo multifunzionale dell'agricoltura e la preziosa infrastrutturazione agraria del territorio, per la qualificazione e l'innovazione delle produzioni agricole;                                                                         | <i>consolidare e il rafforzare le attività produttive, con l'offerta di spazi per lo sviluppo qualificato dell'industria e dell'artigianato, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica e favorendo la concentrazione e l'integrazione funzionale, anche in funzione dei fattori di mitigazione dei fattori di criticità sull'ambiente e il paesaggio;</i>                                                                                                                                                                                               |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>migliorare la funzionalità e l'accessibilità delle aree industriali e artigianali, razionalizzando e riqualificando il sistema, assicurandone la connessione alle principali reti infrastrutturali e favorendo il recupero a fine produttivo delle aree dismesse o sottoutilizzate e, nel caso, la rilocalizzazione delle attività incompatibili con le residenze o localizzate in ambiti impropri paesaggisticamente e funzionalmente;</i>                                                                                                                                                      |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>elevare la dotazione delle aree produttive esistenti e previste di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci e accessibilità intermodale;</i>                                                                                                                                                                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>operare una maggiore flessibilità per la polifunzionalità delle aree, attraverso la fusione di classi di destinazioni d'uso che consenta l'insediamento di nuove aziende del settore terziario, del terziario avanzato e delle attività ad alto valore aggiunto.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| Il turismo sostenibile: promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento ai centri antichi, al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi, alle funzioni culturali, museali e della convegnistica, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura e dell'allevamento, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato.                                                                     | <i>promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi ed ai centri antichi, alle funzioni culturali, museali e della convegnistica, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura, alle strutture per l'ospitalità, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato e compatibile con la disciplina statutaria del piano;</i>                                                                                                         |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>legare il necessario adeguamento e potenziamento dell'offerta turistica a fattori economici e produttivi locali ed agli imprenditori agricoli, così da garantire il presidio del territorio rurale, prioritariamente sviluppando e consolidando la rete degli agriturismi;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>favorire la creazione di itinerari a tema per il tempo libero e per le esigenze ambientali, didattiche, ricreative, sportive, culturali, museali ed espositive, promuovendo l'organizzazione un sistema integrato di itinerari, che includano musei, parchi, aree o manufatti monumentali, spazi pubblici, spazi espositivi, biblioteche e servizi privati;</i>                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>riqualificare la viabilità e potenziare e valorizzare la rete fruitiva e turistica del territorio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |

*Obiettivi per l'UTOE 2 Castiglion Fiorentino (Art. 76 NTA del PSI)*

| OBIETTIVI PER L'UTOE 2 - CASTIGLION FIORENTINO<br><i>La pianura bonificata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                     | COERENZA PROGETTO |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| • recuperare e mettere in valore il patrimonio storico-culturale a rischio: i beni architettonici, in particolare le antiche Leopoldine, i manufatti e le opere idrauliche della bonifica e il fitto reticolo idraulico, nella sua caratterizzazione ecologica, naturalistica e paesaggistica, recuperandone la piena fruibilità;                  |                   |
| • tutelare e qualificare i tessuti urbani di matrice storica e gli insediamenti di impianto consolidato, anche attraverso la possibilità di inserimento di nuove funzioni, complementari alla residenza e qualificare complessivamente le urbanizzazioni recenti ridefinendo compiutamente i margini dell'insediamento verso il territorio rurale; |                   |
| • sviluppare, potenziando e riqualificando, le funzioni legate alle attività sportive, anche in funzione di una valorizzazione turistico-ricreativa della pianura, con attrezzature e servizi anche di rango sovracomunale;                                                                                                                        |                   |
| • valorizzare gli spazi pubblici come centri di vita locale, incrementandone la qualità e l'accessibilità, per renderli più attrattivi e sicuri;                                                                                                                                                                                                   |                   |
| • adeguare, razionalizzare e potenziare il tessuto delle attività produttive, anche favorendo ed incentivando la loro rilocalizzazione nell'area produttiva attrezzata di Manciano già presente e destinata ad aumentare la propria accessibilità con la variante alla SR 71;                                                                      |                   |
| • recuperare le aree dell'ex zuccherificio per rafforzare e diversificare la base economica locale, con attività compatibili con gli obiettivi di conservazione del sito Natura 2000 confinante.                                                                                                                                                   |                   |

## Valutazione degli impatti dell'intervento sull'ambiente

La realizzazione del nuovo volume parzialmente interrato, a supporto dell'attività turistico-ricettiva, insieme alla realizzazione del parcheggio associato, non riguarda solo design e funzionalità: è essenziale considerare anche come l'intervento interagirà con l'ambiente circostante. L'obiettivo principale del progetto infatti, mira oltretutto a soddisfare le esigenze economiche e ricettive del proprietario anche a garantire una armonia paesaggistica rispetto al contesto rurale in cui si inserisce. Pertanto, è necessaria condurre un'analisi dei potenziali impatti ambientali derivanti dalla nuova costruzione e dalla nuova area a parcheggio, concentrandosi su risorse come il suolo, la biodiversità, le risorse idriche e il paesaggio. Questo metodo consente di mettere in luce le intenzioni sostenibili che caratterizzano la trasformazione proposta.

Nel dettaglio, si analizzano gli impatti specifici che interessano le risorse ambientali sollecitate dall'intervento.

Il progetto prevede un nuovo volume che, seppur parzialmente interrato, impatta sulla risorsa suolo. Infatti, se l'interramento parziale riduce l'impatto visivo e preserva l'integrità del paesaggio, l'occupazione di aree precedentemente non sviluppate riduce la superficie di suolo naturale/agricolo, influenzando sulla biodiversità locale e sulle funzioni ecologiche del terreno. In contro tendenza, per l'area destinata a parcheggio si pensi ad una superficie quanto più possibile permeabile, schermata da elementi verdi ed alberature che possa avere un'influenza positiva sul suolo, sulla biodiversità e per certi versi sulla qualità dell'aria. Le alberature pensate per l'area a parcheggio non solo contribuiranno a mascherare l'area rispetto all'intorno, ma saranno anche selezionate in base alla loro capacità di assorbimento di CO<sub>2</sub> e altri inquinanti minori, oltre che per garantire un adeguato ombreggiamento della superficie. Il risultato punta sia a migliorare l'aspetto



estetico dell'area, che a creare un microclima favorevole, promuovendo la biodiversità e sostenendo gli ecosistemi locali. Altra conseguenza riguarda gli impatti sulla risorsa idrica: la creazione di superfici impermeabili può aumentare il deflusso delle acque piovane, riducendo la capacità del suolo di assorbire acqua; ne aumenta la possibilità di fenomeni di allagamento nelle aree circostanti e di sovraccarico dei sistemi di drenaggio. A supporto, l'intervento si focalizza sull'implementazione di sistemi di drenaggio sostenibili quali pozzetti o gli stessi spazi verdi nell'area del parcheggio, utili a migliorare la gestione delle risorse idriche. Per quanto riguarda il paesaggio, il nuovo progetto della sala per le feste si propone di riflettere l'identità del luogo attraverso l'uso di tecniche costruttive sostenibili, materiali selezionati e una configurazione volumetrica che non alteri la percezione del contesto. La nuova struttura sarà progettata per integrarsi armoniosamente con i volumi già esistenti e l'ambiente circostante, rispettando le linee architettoniche tradizionali della vicina leopoldina e le caratteristiche del paesaggio rurale. Questo approccio garantirà che la nuova costruzione e l'area del parcheggio non solo preservino, ma migliorino anche l'estetica del luogo, creando uno spazio coeso e ben integrato con il territorio.

## Individuazione misure di mitigazione

In base agli impatti/effetti ambientali su descritti, si rende necessario approfondire il tema delle misure di mitigazione efficaci, per garantire che le risorse naturali e l'ecosistema locale vengano tutelati e valorizzati. In riferimento a quanto previsto dal Piano Operativo vigente nel comune, le prescrizioni e le raccomandazioni sono rivolte a tutte quelle soluzioni progettuali richieste anche per non aggravare lo stato qualitativo delle risorse, applicando il principio di precauzione.

Di seguito gli specifici articoli delle NTA le cui disposizioni riguardano (ed in parte guidano) l'oggetto stesso dell'intervento:

### **Art.36 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli interventi – invarianza idraulica**

1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione degli interventi previsti non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità del suolo conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente quali quelli di sostituzione edilizia o demolizione con ricostruzione di edifici esistenti o addizioni volumetriche con incremento di superficie coperta (SC), o quelli derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono garantire:
  - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza, come definita dalle vigenti norme regionali, pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo minimo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno il 15% della Superficie Fondiaria dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane;
  - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo, o in vasche o cisterne interrate che ritardino la cessione verso i recapiti;
  - nelle aree agricole o ex agricole periurbane ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti; tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abitativi.

3. Tutti gli interventi sugli spazi scoperti e sui resedi degli edifici devono osservare le seguenti disposizioni:

- la realizzazione di parcheggi deve garantire la permeabilità delle aree più estesa possibile, attraverso la scelta di materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione e il corretto deflusso delle acque meteoriche;
- la realizzazione dei parcheggi pubblici e dei parcheggi di relazione, di cui agli Artt. 19 e 20, deve garantire una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;
- i nuovi spazi scoperti pavimentati, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione e il corretto deflusso delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico o ambientale;
- i parcheggi e le zone pavimentate potenzialmente interessate dalla presenza/ movimentazione/ sversamento di sostanze inquinanti, dovranno essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato, con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate come da disposizioni normative regionali.

4. Per nuovi comparti edificatori, i Piani Attuativi (PA) e gli Interventi da Convenzionare (IC), gli interventi di nuova edificazione diretti e per le opere pubbliche comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ecc.), così da ripristinare almeno gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente, garantendo un invaso non inferiore a 50 lt/mq di superficie impermeabilizzata, moltiplicato per l'effettiva variazione del coefficiente di deflusso, ipotizzando un valore per lo stato attuale pari a 0,1, contro un valore di progetto pari a 0,4 per le superfici semipermeabili e pari a 0,9 per le superfici impermeabili.

### **Art.37 Alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti**

1. Gli alberi di verde pubblico e privato possono agire come veri e propri filtri biologici in grado di assorbire i principali inquinanti emessi dalle combustioni in ambito urbano (particolato PM<sub>10</sub>, biossido di azoto NO<sub>2</sub>, ozono O<sub>3</sub>), oltre a contribuire all'assorbimento della CO<sub>2</sub> atmosferica e alla riduzione dell'effetto "isola di calore urbana" con la conseguente riduzione della temperatura nei mesi estivi.
2. Il P.O., al fine di prevedere una quantità di alberature idonee a garantire un corretto bilancio fra produzione di ossigeno e di anidride carbonica, individua, quale opera compensativa finalizzate a migliorare le condizioni ambientali della città, la messa a dimora di alberi di idonee specie ad alto fusto. Negli interventi che prevedono nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione e addizione volumetrica è per questo scopo fatto obbligo di piantare un numero di alberi corrispondente ai mq di superficie edificata (o edificabile) - SE, secondo la seguente tabella, che definisce il rapporto tra superficie edificata o edificabile e categorie funzionali:

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| residenziale              | 1 albero per 25 mq di SE  |
| Industriale e artigianale | 1 albero ogni 50 mq di SE |
| Commerciale al dettaglio  | 1 albero ogni 30 mq di SE |

|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Turistico ricettiva                 | 1 albero ogni 20 mq di SE |
| Direzionale e di servizio           | 1 albero ogni 30 mq di SE |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 1 albero ogni 50 mq di SE |

3. Gli alberi, da piantumare nelle aree a verde degli interventi previsti, devono corrispondere a esemplari di prima grandezza, con circonferenza da 16 a 20 cm, corrispondenti a specie spoglianti e sempreverdi da 4 a 6 anni. Nella scelta e nella messa a dimora degli alberi si deve far riferimento alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, di materiale particolato fine e di ozono", del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (D.C.R. 18 luglio 2018, n. 72), approvate con D.G.R. n.1269 del 19.11.2018. In linea generale per massimizzare gli effetti positivi le piante devono avere alcuni requisiti quali: elevata densità della chioma; longevità del fogliame; ridotta idroesigenza; bassa capacità di emissione di composti organici volatili ; ridotta allergenicità del polline.
4. Possono essere previste forme di concertazione tra Amministrazione Comunale e privati proprietari di aree, per favorire interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale e per individuare aree alternative a quelle interessate dagli interventi di cui al comma 3. Tali aree saranno prioritariamente orientate a:
  - Interventi di forestazione urbana in forma estesa su aree incolte e/o degradate;
  - Formazione di fasce verdi di filtro per determinati insediamenti o infrastrutture;
  - Interventi di rafforzamento delle reti ecologiche
  - Parchi urbani e aree per il gioco e la vita all'aperto
5. Laddove si dimostri l'impossibilità di ottemperare all'obbligo di piantumazione si prevede la possibilità di monetizzare il numero di alberi da piantumare sulla base della tabella di cui al comma 3. I corrispettivi delle monetizzazioni stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per piantumare gli alberi corrispondenti su aree pubbliche destinate a verde pubblico o aree private, tramite convenzione, esterne a quelle dell'intervento. La monetizzazione dovrà corrispondere ai costi di: fornitura e modellazione terra, fornitura e messa a dimora specie arboree (circonf.16/20 cm) manutenzione (irrigazione, concimazione, zappatura) e garanzia di attecchimento.
6. Gli alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti, da impiantare in relazione agli interventi di cui al comma 3, sono aggiuntivi a quelli da prevedere nei parcheggi, di cui al precedente art. 35, comma 4.

#### **Art. 38 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici**

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici individuati dal PSI ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014, coincidono con le aree di pertinenza dei centri antichi e degli aggregati storici del PTC della Provincia di Arezzo e sono sottoposti a particolare normativa di tutela paesaggistica.
2. In tali aree, individuate nelle tavole del P.O. sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali (viete/ulivo/seminativi), la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. La nuova edificazione a destinazione agricola è ammessa per gli ampliamenti una tantum e per nuovi i annessi agricoli realizzabili tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti con gli assetti storici, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e

senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente e nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a. nuovi edifici agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 89;
  - b. l'introduzione di fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti deve essere coerente al contesto e rafforzare il sistema eco-ambientale.
4. È ammessa collocazione di nuovi annessi e manufatti amatoriali, di cui al successivo art. 90, che dovrà essere finalizzata a minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante e garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni:
- intervenire anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio, di cui al precedente comma 3;
  - introdurre fasce arboree arbustive tra aree edificate e spazi aperti, anche al fine di rafforzare il sistema ecoambientale.
5. Nelle aree di pertinenza dei centri antichi e degli aggregati storici non è comunque consentito realizzare:
- nuovi edifici per abitazioni rurali;
  - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare;
  - impianti solari termici e fotovoltaici e in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso centro o aggregato; in ogni caso non sono ammessi gli impianti a terra;
  - nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 80, mentre nel rispetto delle condizioni del successivo art. 94 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.
6. Sono inoltre prescritti la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; dovrà altresì essere salvaguardata e valorizzata la presenza di eventuali sistemazioni colturali tradizionali (es. filari di gelsi, di vite arborata, alberi isolati). Detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A.

#### **Art.42 Le aree tutelate per legge**

1. Sono aree tutelate per legge quelle definite all'art. 142, comma 1, del D.lgs. 42/2004 (Codice), e sono quindi assoggettate alle discipline di cui all'Allegato 8B del PIT-PPR e sottoposte a tutela paesaggistica. Nei commi che seguono sono elencate le aree tutelate per legge che interessano di Comune di **Castiglion Fiorentino**.
2. Nel caso di territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142, comma 1, lett. b del Codice), si devono osservare le discipline di cui all'art. 7 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
3. Nel caso di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna (art.



142, comma 1, lett. c del Codice), si devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.

4. Nel caso di territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001, si devono osservare le discipline di cui all'art. 12 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
5. Nel caso di zone di interesse archeologico, si devono osservare discipline di cui all'art. 15 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.

#### **Art. 74 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione**

1. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, di cui al Piano Strutturale Intercomunale, al P.T.C. Provinciale e al PIT-Piano Paesaggistico Regionale, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni delle azioni della IV Invariante, le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione della struttura e della qualità del paesaggio rurale e degli elementi che vanno a comporre il mosaico agroambientale, quali aree di rilevante valore ecologico, ambientale e paesaggistico (beni paesaggistici, aree e reti di valore ecologico e naturalistico), delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, dell'assetto della viabilità minore e della vegetazione non colturale caratterizzata da individui vegetali singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.
2. Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma e in particolare del Patrimonio naturalistico-ambientale regionale, di cui all'art. 1 della L.R. 30 del 19/03/2015. Negli interventi deve essere assicurato il mantenimento, anche attraverso la gestione attiva, dei nodi delle reti degli ecosistemi forestali, degli agroecosistemi, delle aree umide e degli ecosistemi fluviali, dei corridoi ecologici forestali, dei nuclei di connessione e dei corsi d'acqua, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni delle azioni della II Invariante del PIT-PPR.
3. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:
  - i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
  - le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque e la presenza di stagni ed invasi;
  - la viabilità poderale ed interpoderale;
  - le siepi arboreo arbustive;
  - i filari arborati e gli alberi camporili a delimitazione dei campi;
  - i viali alberati.

Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliati censimento e descrizione. Eventuali trasformazioni potranno essere ammesse se corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnicoagronomico e paesistico-ambientale.

Il progetto, oltre al mantenimento e/o al recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado.

4. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e

pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo.

5. È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, con eventuale sottofondo drenante in pietrisco, inerbite o inghiaiate, o con l'uso di stabilizzato, evitando comunque l'uso di asfalto o di altri prodotti impermeabilizzanti. È ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno e secondo tecniche di ingegneria naturalistica.
6. Nel territorio rurale, salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione (compresi quelli riconducibili ad attività di cantiere), sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.

#### **Art. 78 Disposizioni generali per edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale**

1. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti degli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale, individuati dal P.O. con l'attribuzione delle discipline di intervento t1, t2 e t3, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
- le griglie in laterizio, solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
- gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura dovranno essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale;
- d. non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
  - ❖ comignoli in cemento di tipo industriale;
  - ❖ pluviali in PVC;
  - ❖ architravi in cemento nelle aperture;
  - ❖ intonaco di cemento;
  - ❖ canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
  - ❖ gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
  - ❖ infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
  - ❖ persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
  - ❖ sistemi di oscuramento avvolgibili e rotolanti;
- e. in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole

ed unitario paramento faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera d), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;

- f. nei sistemi di oscuramento dovrà essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie potranno essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;
- g. i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura dovranno seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.

### **Art.83 Formazioni vegetali e specie tipiche**

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal presente P.O. si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
2. A titolo esemplificativo sono tipiche nei diversi ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), ontano nero (*Alnus glutinosa*).

È comunque da escludere l'impiego dell'ailanto (*Ailanthus altissima*), della robinia o cascia (*Robinia pseudacacia*), e delle specie aliene.

3. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*).

Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi è comunque da evitare l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.* e delle specie segnalate come aliene.

### **Art.98 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.**

1. Gli Interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
2. Gli Interventi edilizi diretti convenzionati sono identificati dalla sigla ID e un numero progressivo; i progetti unitari convenzionati sono identificati dalla sigla IC e da un numero progressivo; I Piani sono identificati dalla sigla PA con un numero progressivo.
3. La disciplina specifica di ciascun intervento di trasformazione è riportata nell'Allegato 1 - Schede Norma PA, IC, ID e Opere Pubbliche, nel quale sono definiti, per ciascun progetto:
  - Descrizione dell'intervento;
  - Destinazione d'uso ammessa;
  - Dimensionamento;
  - Vincoli e tutele;
  - Convenzionamento - opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
  - Disposizioni specifiche - indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti;
  - Quadro geologico, idraulico e sismico e fattibilità;
  - Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rapporto Ambientale)

4. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per i quali non sono comunque ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce il tipo di intervento t4, con il mantenimento della sagoma, senza la possibilità di addizioni volumetriche e interventi pertinenziali, e fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio con disciplina di intervento t2 e t3. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

#### **Art.99 Condizioni alle trasformazioni**

1. Fermo restando quanto previsto in relazione alle aree di trasformazione di cui all'Allegati 1 delle presenti Norme sono in ogni caso prescritte:
  - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
  - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
  - la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.
2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.
3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.
4. I Piani Attuativi (PA), i progetti unitari (IC) e gli interventi diretti (ID), definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e prevedono il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche. In particolare al fine di favorire il riuso dell'acqua piovana i nuovi comparti edificatori devono prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, per un volume complessivo di almeno 50 litri/mq di superficie coperta.
5. Nei progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive uguale o superiore a 1.500 mq e per le nuove medie e grandi superfici di vendita devono essere indicati:
  - il tipo e l'entità dei rifiuti che vengono prodotti;
  - le modalità di smaltimento;
  - gli spazi destinati allo stoccaggio dei rifiuti in maniera differenziata per le attività produttive e servizi;



- le aree di deposito dei RSU raggiungibili da spazi pubblici per il ritiro da parte della ditta incaricata.
  - gli spazi di raccolta differenziata dovranno essere realizzati secondo opportuni criteri di qualificazione dell'arredo urbano.
6. In caso di interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi attraverso demolizione di immobili esistenti utilizzati a fini produttivi, all'atto della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, dovrà essere rassegnata una relazione tecnica attestante:
- il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo, quali ad esempio cisterne di carburante interrate, ecc.;
  - lo stato del sottosuolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, sulla scorta di indagine di sito da effettuarsi attraverso sondaggi del sottosuolo, la cui localizzazione e profondità di indagine devono essere riferite al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.

#### **Art.100 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti**

1. Oltre a quanto disposto al Titolo VI – Sostenibilità e resilienza urbana, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
  - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
  - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
  - prevedere nelle aree a verdi impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
  - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
  - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
  - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
  - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
  - adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.
2. Nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
  - supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
  - incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.
3. Nei casi di interventi sottoposti a piani attuativi o ad intervento diretto o convenzionato:

- gli interventi dovranno contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
- gli interventi dovranno concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti;
- interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
- laddove previsto, il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

**Proposta area da sottoporre a  
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE  
in Variante al PO**  
**Ampliamento dell'immobile  
per una sala ristorazione**

art. 25 LR 65/2014

## Introduzione

La proposta che si intende portare all'attenzione della Conferenza di Copianificazione è localizzata in territorio rurale, zona E ai sensi del DM 1444/196, in una posizione panoramica con vista sul castello di Montecchio. Nel dettaglio, si tratta la riqualificazione di un'area recentemente trasformata, in cui è stato recuperato un edificio in stato di degrado, dando vita a un complesso residenziale composto da sette unità immobiliari indipendenti. Si riportano sinteticamente i dettagli già esplicitati nella parte precedente del documento.

Ogni unità è dotata di tutti i servizi necessari, tra cui acqua da pozzo privato, raccolta delle acque piovane e impianti per la depurazione; il complesso dispone anche di una piscina comune e posti auto privati.

L'intervento richiesto prevede l'ulteriore integrazione della struttura con una sala ristorazione/colazioni, rispondendo alla necessità di un'offerta turistica completa: la realizzazione di questa sala contribuirà a elevare gli standard del servizio e ad attrarre un pubblico internazionale.

Ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R.65/2014, [... *“Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.”*], la proposta d'intervento rappresenta l'alternativa adeguata al tipo di attività che si prevede svolgere. La non sussistenza di alternative sostenibili deriva dalla necessità di ampliare l'edificio così da costituire una zona riparata ma fruibile come spazio comune dai futuri clienti della struttura. Pertanto, non è possibile concepire l'intervento in altra zona del comune se non in adiacenza all'edificio già esistente.

La struttura esistente è già organizzata per le funzioni turistiche, permettendo un utilizzo immediato e funzionale senza la necessità di costruire ex novo. Inoltre, le dimensioni dell'ampliamento richiesto sono contenute, equivalenti a 70 mq di SE, e rispettose dell'ambiente circostante, garantendo che l'intervento non comprometta l'intorno territoriale. Infine, il nuovo volume sarà realizzato utilizzando materiali tipici del luogo, assicurando così un'integrazione armoniosa con le strutture esistenti. Questo approccio non solo valorizza l'identità architettonica della zona, ma contribuisce anche a una riqualificazione sostenibile del patrimonio locale.

### **Verifica della non sussistenza di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti**

La non sussistenza di alternative sostenibili deriva dalla necessità di ampliare l'edificio così da costituire una zona riparata ma fruibile come spazio comune dai futuri clienti della struttura. Pertanto, non è possibile concepire l'intervento in altra zona del comune se non in adiacenza all'edificio già esistente.

### **Fattibilità e coerenza generale dell'intervento rispetto ai principi della LR 65/2014 e smi**

L'intervento non confligge con i principi della LR 65/2014. Non costituisce un capillare o dirimente sostegno all'idea di pianificazione per la zona, ma nemmeno la contraddice. Supportando l'attività turistico ricettiva si intende promuovere il rafforzamento del settore secondo quanto promosso dal PSI (art. 67 c.2, art. 68 c.1, art. 76).

In definitiva quindi l'intervento sembra coerente con l'idea pianificatoria generale promossa dagli strumenti comunali (conforme quindi con quanto previsto all'art. 4 c.8 della LR 65/2014) e coerente con lo stato dei luoghi (qualità paesaggistica ed ambientale – conforme quindi con la scheda d'ambito del PIT PPR, con le discipline dello stesso e con quanto previsto dalle discipline del PTCP) in cui l'intervento – e le specifiche indicazioni progettuali e le accortezze architettoniche per l'inserimento paesaggistico – si attesta.

### **Inquadramento**

Localizzazione area: <https://maps.app.goo.gl/egDH1r1uR1zD6ARz8>



## **RELAZIONE TECNICA**

**OGGETTO: ISTANZA DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER L'INSERIMENTO DI SCHEDA PUNTUALE PER L'AMPLIAMENTO DI IMMOBILE IN LOCALITA' MONTECCHIO 245 CASTIGLION FIORENTINO A DESTINAZIONE TURISTICO/RICETTIVA**

In merito al complesso immobiliare a destinazione TURISTICO-RICETTIVA posto in Località Montecchio 245 censito al Catasto Fabbricati al foglio 71 particella 32 la presente descrive lo stato attuale della proprietà e propone l'ampliamento dell'attuale immobile la possibilità di poter realizzare un'area a comune (sala ristorazione/colazioni) necessaria all'idoneo utilizzo dell'immobile quale struttura turistico ricettiva come di seguito descritto:

**1. Analisi dello stato attuale:**

1.1 Estratti di mappa catastale e P.O. approvato e adottato

1.2 Ortofoto

1.3 C.T.R.

1.4 Documentazione fotografica

**2. Descrizione dell'intervento proposto:**

2.1 Descrizione dell'area e dell'intervento proposto

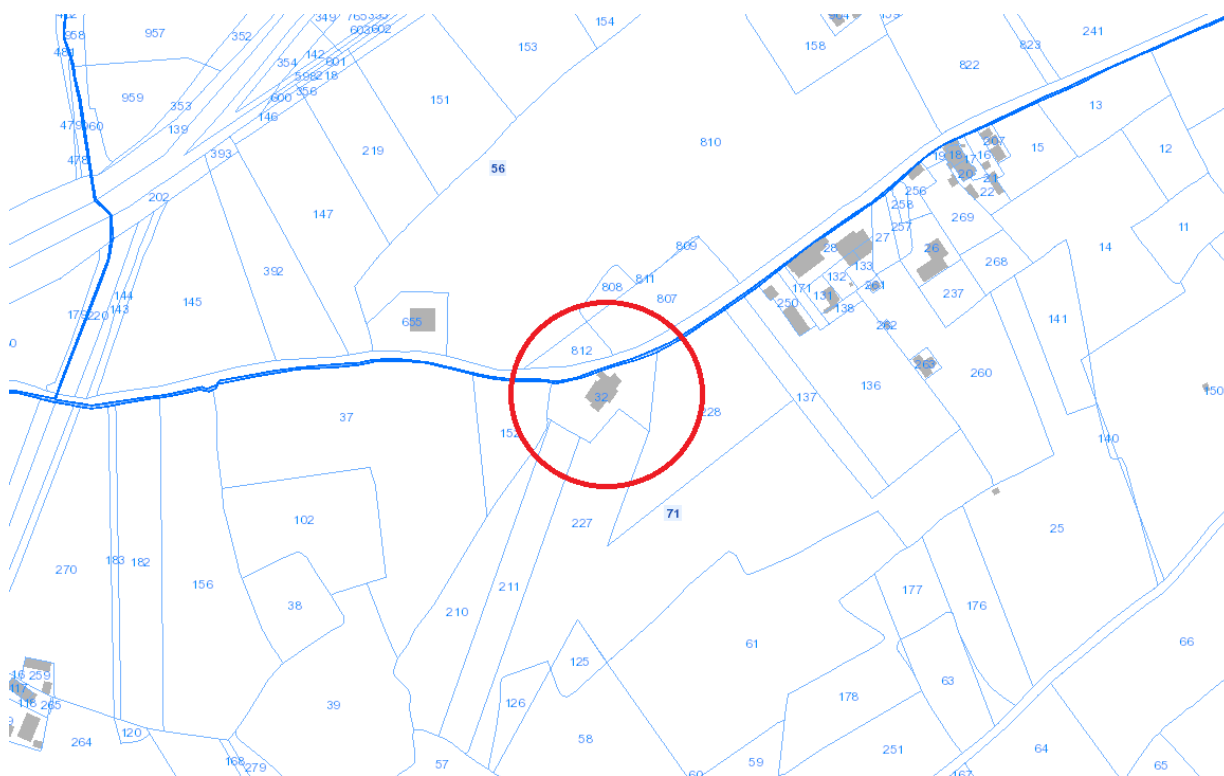
2.2 Convenzionamento

2.3 Disposizioni specifiche

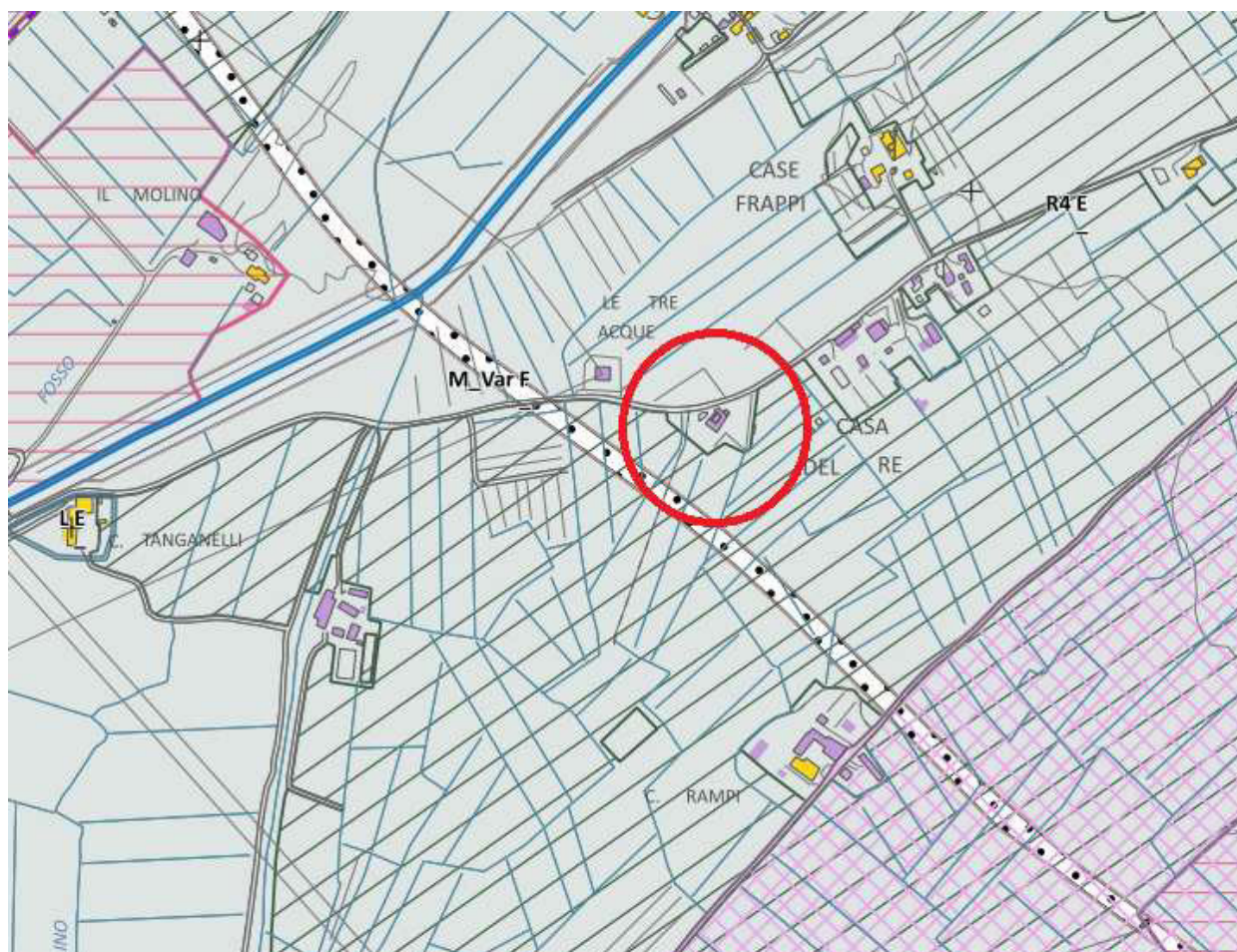
2.4 Elaborati grafici di progetto

# 1. ANALISI DELLO STATO ATTUALE:

## 1.1 Estratti di mappa catastale e P.O. vigente



Complesso immobiliare a destinazione TURISTICO-RICETTIVA posto in Località Montecchio  
245 censito al Catasto Fabbricati al foglio 71 particella 32



Estratto cartografico Piano Operativo (T4)



## Estratti vincoli e pericolosità geologica ed idraulica

### AREE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA

#### G.4 - Pericolosità geologica molto elevata

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

#### G.3 - Pericolosità geologica elevata

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di microdinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi

#### G.2 - Pericolosità geologica media

Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti inferiori a 15 gradi

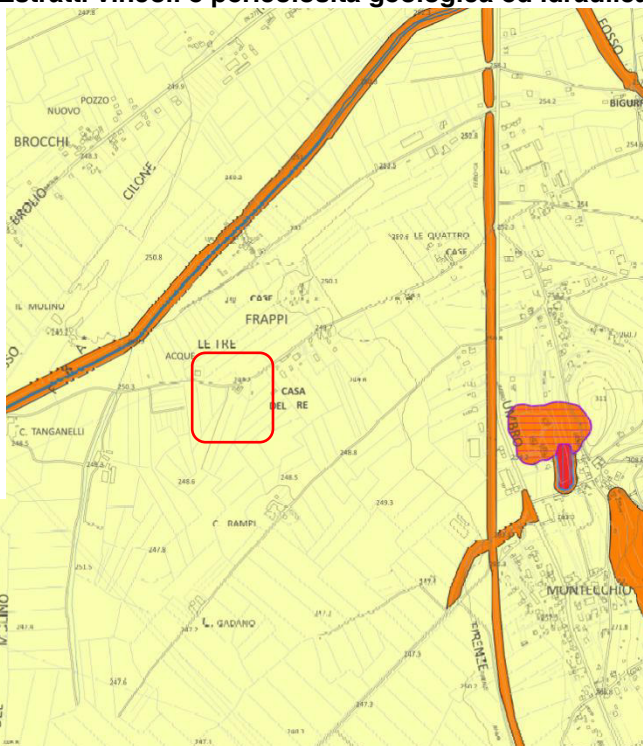


Tavola della pericolosità geologica (PSI)

### Aree a pericolosità d'alluvione - da modellazione

P2 - aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (30 anni < Tr ≤ 200 anni)

P3 - aree a pericolosità per alluvioni frequenti (Tr ≤ 30 anni)

### Aree a pericolosità d'alluvione - da PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale o da dati storici

P1 - aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità (200 anni < Tr ≤ 500 anni)

P2 - aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (30 anni < Tr ≤ 200 anni)

P3 - aree a pericolosità per alluvioni frequenti (Tr ≤ 30 anni)

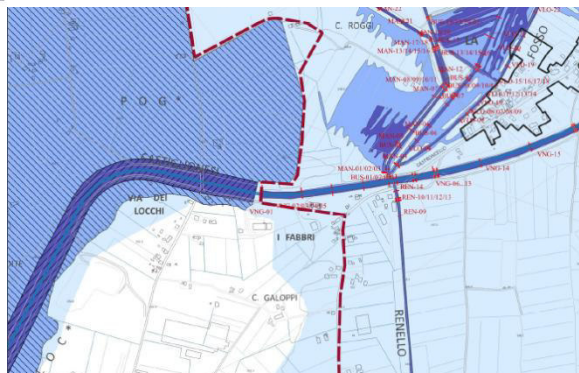
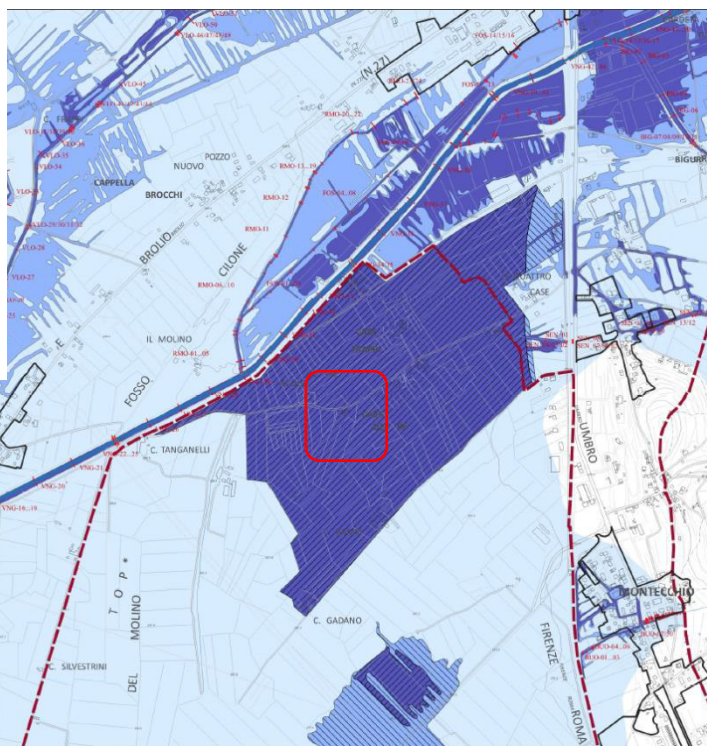
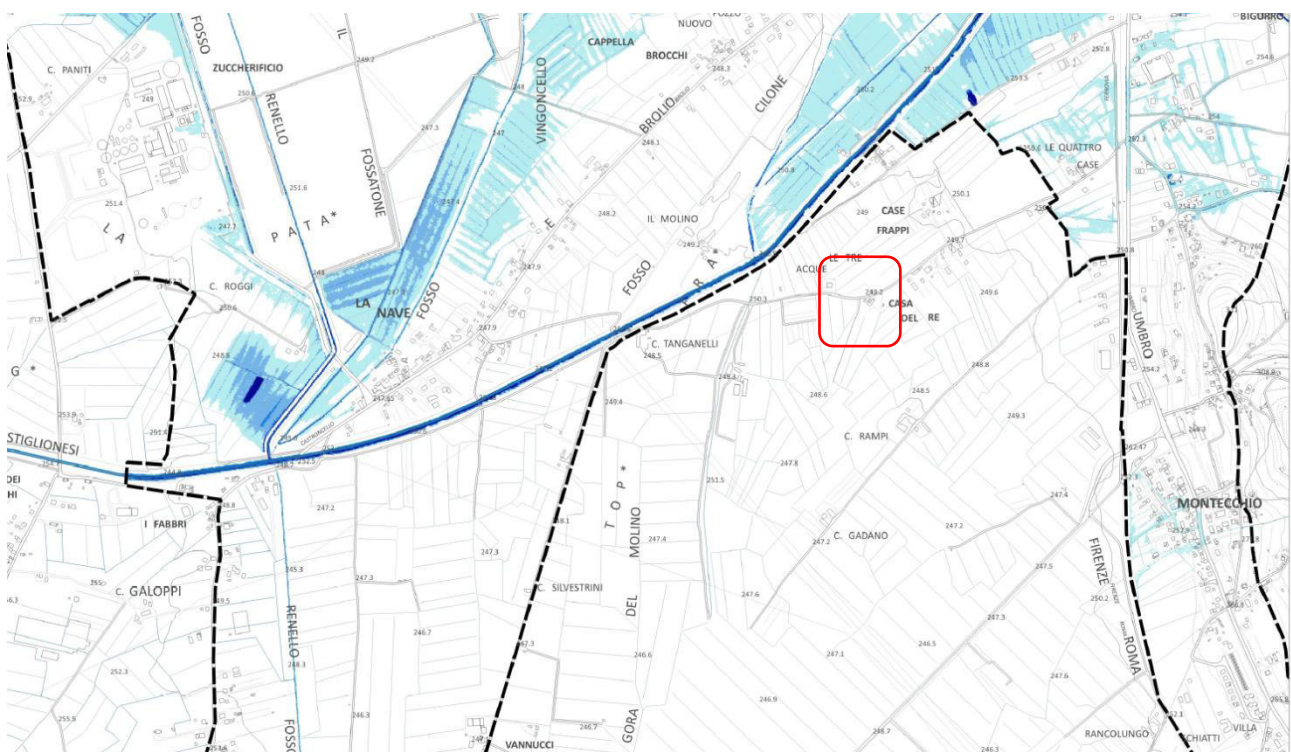
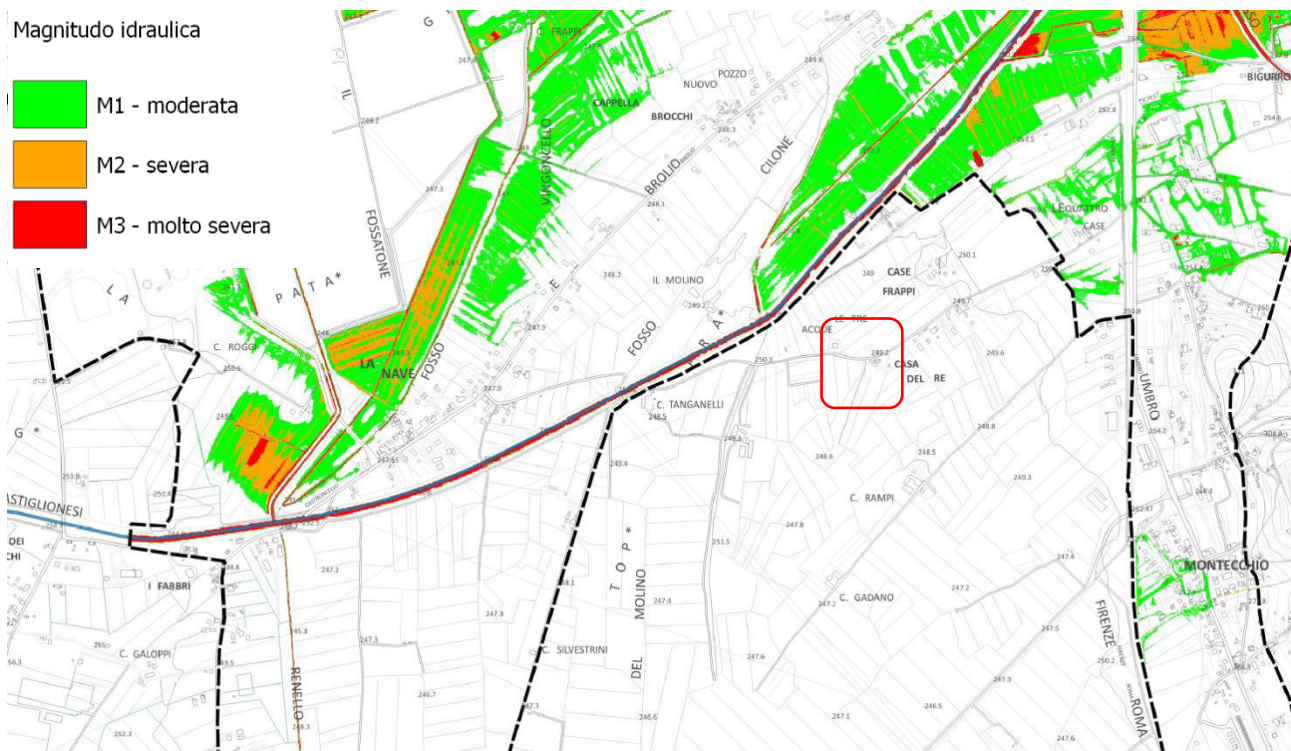


Tavola della pericolosità da alluvione (PSI)





### Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

*1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4), consente interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, come definita dalla legge regionale. Per gli edifici esistenti ed i loro elementi costitutivi oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t3, di cui al precedente art. 28, la disciplina di intervento t4 ammette i seguenti interventi:*

- a. il completo svuotamento dell'organismo edilizio;*
- b. le modifiche dei prospetti; è altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime e la realizzazione di ascensori esterni;*
- c. la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;*
- d. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;*
- e. la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;*
- f. la realizzazione di interventi pertinenziali, come definiti dalle disposizioni regionali, per gli edifici residenziali, alle condizioni del successivo comma 3.*

*2. La disciplina t4 consente altresì, per gli edifici residenziali che non abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento fuori sagoma previste dal Regolamento Urbanistico previgente, i seguenti interventi di addizione volumetrica:*

- a. per i soli edifici unifamiliari o bifamiliari, oppure con SE inferiore a 350 mq., se con più di due alloggi, l'ampliamento una tantum, fino a 30 mq. o, in alternativa, fino al massimo del 20% di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo; l'altezza massima (Hmax.) di tali ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente; tali addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali;*
- b. per i fabbricati residenziali plurifamiliari, in linea o a schiera, realizzati con il medesimo atto abilitativo, addizioni volumetriche una tantum, comprensive anche di eventuali volumi accessori, volte a migliorare l'utilizzo dell'immobile, fino ad un massimo del 15% della SE complessiva esistente, o volume edificabile (o edificato) – VE – equivalente, a condizione che l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento; tali interventi di addizione, dovranno comunque riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà e potranno anche riguardare la sagoma e le altezze degli edifici;*



c. in alternativa alle addizioni di cui alle precedenti lettere a) e b), e solo all'interno del territorio urbanizzato, il rialzamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo di ml 1,00, senza modifica della tipologia del tetto e purché riguardino l'intera copertura.

3. Gli interventi pertinenziali, di cui al precedente comma 1, lett. f., sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli interventi pertinenziali consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume accessorio aggiuntivo di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale fuori terra dello stesso e comunque non superiore a 30 mq di superficie accessoria (SA): i volumi accessori già esistenti, che possono essere demoliti e ricostruiti accorpati nell'area di pertinenza, concorrono alla dimensione massima consentita. Gli interventi pertinenziali devono prevedere un solo piano fuori terra, con altezza massima in gronda non superiore a 2,20 ml e altezza media inferiore a 2,70 ml, forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere di pertinenzialità.

d. la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti, che non deve interferire con l'orditura principale di copertura nel caso di edifici con copertura tradizionale; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda.

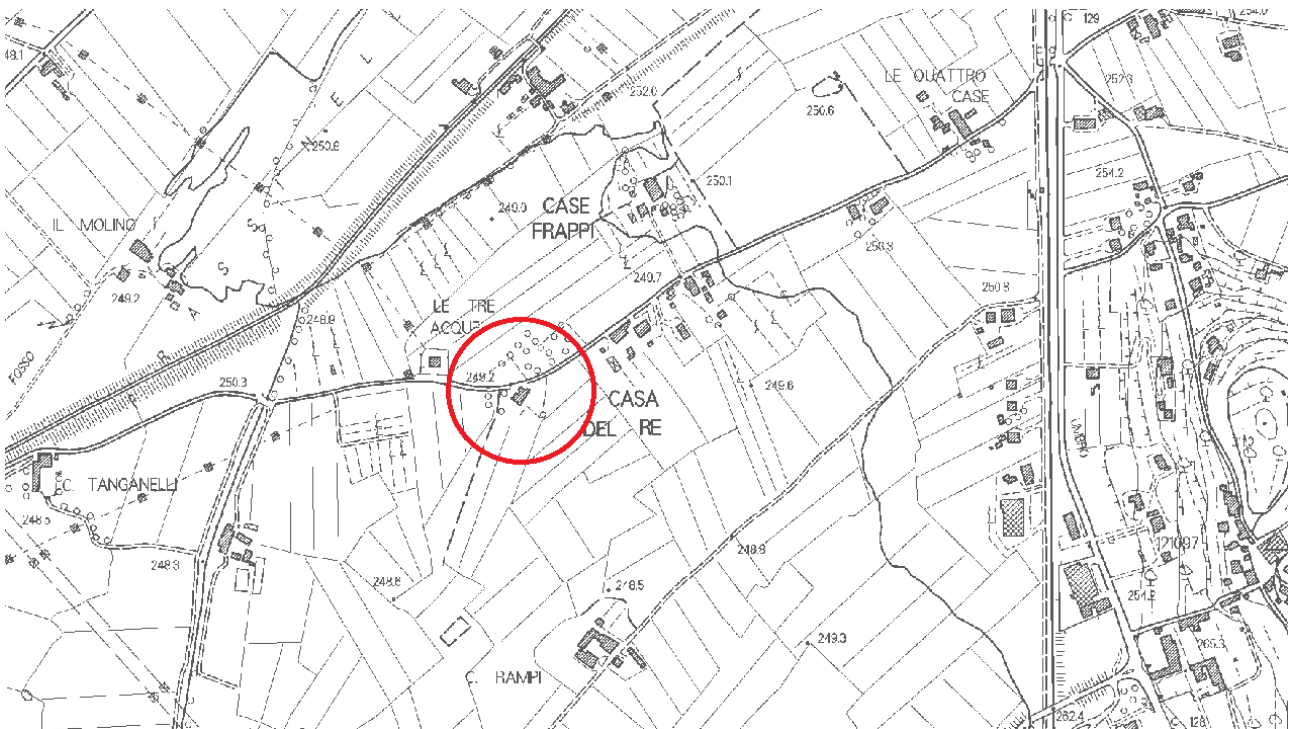
4. La sistemazione degli spazi e dei manufatti pertinenziali deve tutelarne i caratteri originari e di pregio, ove presenti. Per le residenze, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario è consentita la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione all'interno dell'area di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale; tali volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria alla residenza e un solo piano fuori terra, con altezza massima in gronda non superiore a 2,20 ml e altezza media inferiore a 2,70 ml.

### 1.3 Ortofoto



Estratto di mappa catastale con sovrapposizione ortofoto

### 1.4 C.T.R.



Estratto cartografico C.T.R.



## 1.5 Documentazione fotografica



Prospetto sinistro – LATO EST



Prospetto destro – LATO OVEST





Prospetto retro – LATO SUD



Prospetto frontale – LATO NORD





Veduta aerea della proprietà (⊗ Area di recente acquisizione per ampliamento spazi della struttura)

## **2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO:**

### **2.1 Descrizione dell'area e dell'intervento proposto**

Trattasi di area di recente riqualificazione, all'interno del lotto è stata realizzata, tramite il recupero di un edificio in stato di degrado, un complesso residenziale composto da n. 7 unità immobiliari indipendenti, dotate di tutti gli allacci e servizi (acqua da pozzo privato, serbatoi interrati per la raccolta delle acque piovane, contatori per l'energia elettrica esclusivi e condominiale, impianto di trattamento delle acque domestiche, rete telefonica, internet e metano, oltre ad impianto ad ossidazione totale per la depurazione dello scarico dei reflui). Piscina ad uso privato a servizio dell'intero complesso residenziale, posti auto privati nella misura minima di n. 2 per ogni unità immobiliare.

Il complesso immobiliare è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente è stato oggetto di lavori per i quali sono stati depositati/rilasciati i seguenti titoli edilizi:

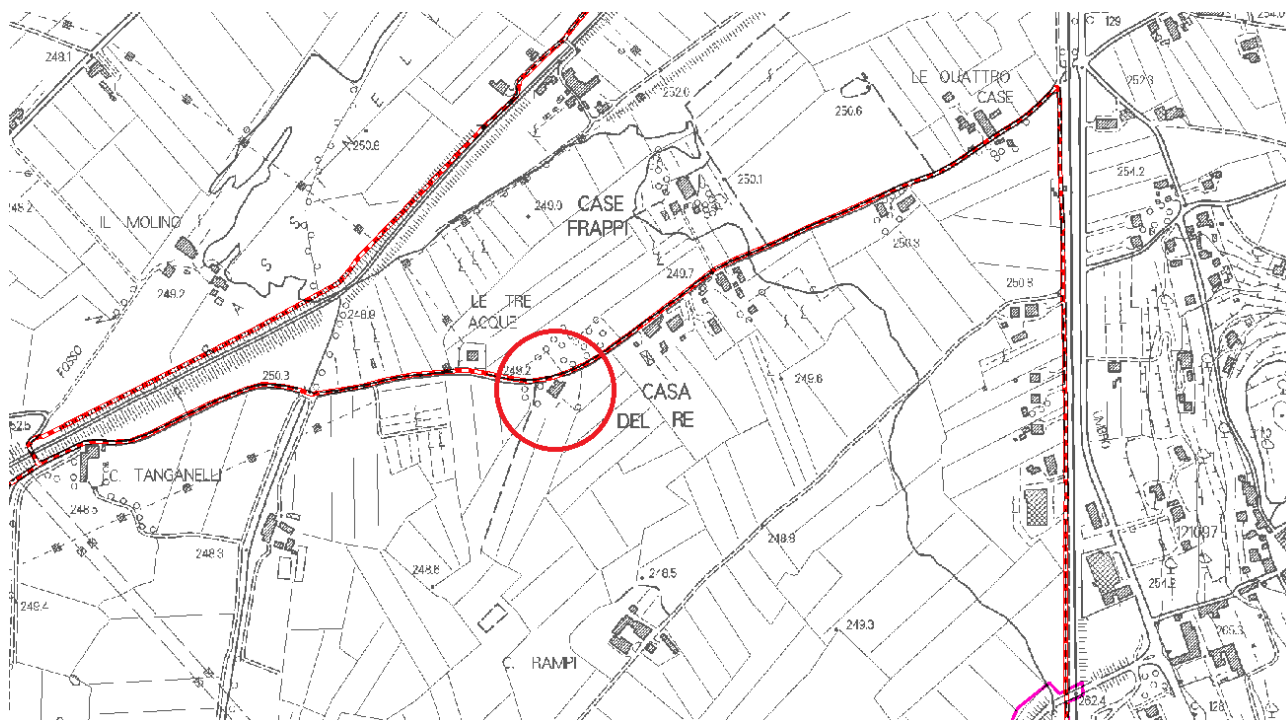
- DIA per ristrutturazione pratica n. 11278 del 18.07.2007 prot. 8699
- ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA n. 2010/47 del 10.06.2011
- PERMESSO DI COSTRUIRE per ampliamento n. 93 del 14.10.14.10.2011
- SCIA per realizzazione di annesso pertinenziale pratica n. 2014/196
- DIA per realizzazione piscina e sistemazioni esterne pratica n. 71 del 26.02.2010 prot. 6356
- ABITABILITA' del 08.04.2014 e del 07.11.2014

L'area si trova all'esterno del territorio urbanizzato, con vista sul castello di Montecchio a pochi km dal centro di Castiglion Fiorentino, dal 2015 è stata utilizzata prevalentemente per affitti turistici ma anche per affitti brevi e a medio termine. Il progetto prevedeva la realizzazione di un residence per l'utilizzo prevalentemente turistico, affitti per vacanze in Toscana con servizio di pulizia e sostituzione biancheria nonché la possibilità a tutti gli utenti di utilizzare la piscina (realizzata in conformità alle prescrizioni della Regione Toscana in merito ai regolamenti per le caratteristiche costruttive e l'utilizzo delle piscine semipubbliche). L'obiettivo del progetto è quello di poter dare



la possibilità ad utenti internazionali di vivere una vacanza nel cuore della toscana, di fatti la campagna pubblicitaria, avviata fin dal 2013, invitava a trascorrere le vacanze in questo territorio unico, indicando come raggiungerla.

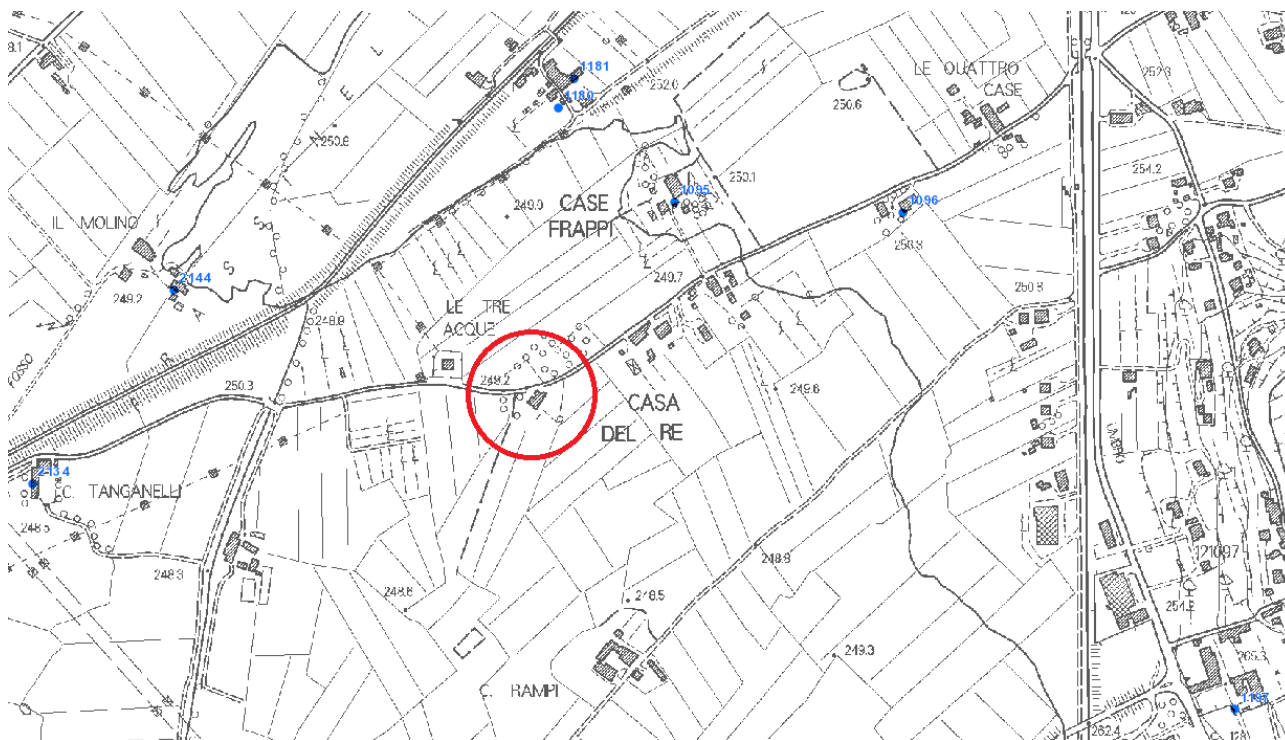
Oltre al pernottamento e al soggiorno nella struttura si proponeva tour guidati sia ai siti di interesse locali sia alle città della Toscana, al vicino lago Trasimeno, vengono concesse in uso biciclette per avere la possibilità di **percorrere le piste ciclabili ed i sentieri della bonifica, molto facilmente accessibili.**



Estratto di mappa pista ciclo pedonale



Il complesso immobiliare non rientra tra gli edifici schedati di valore storico.



## 2.2 Convenzionamento

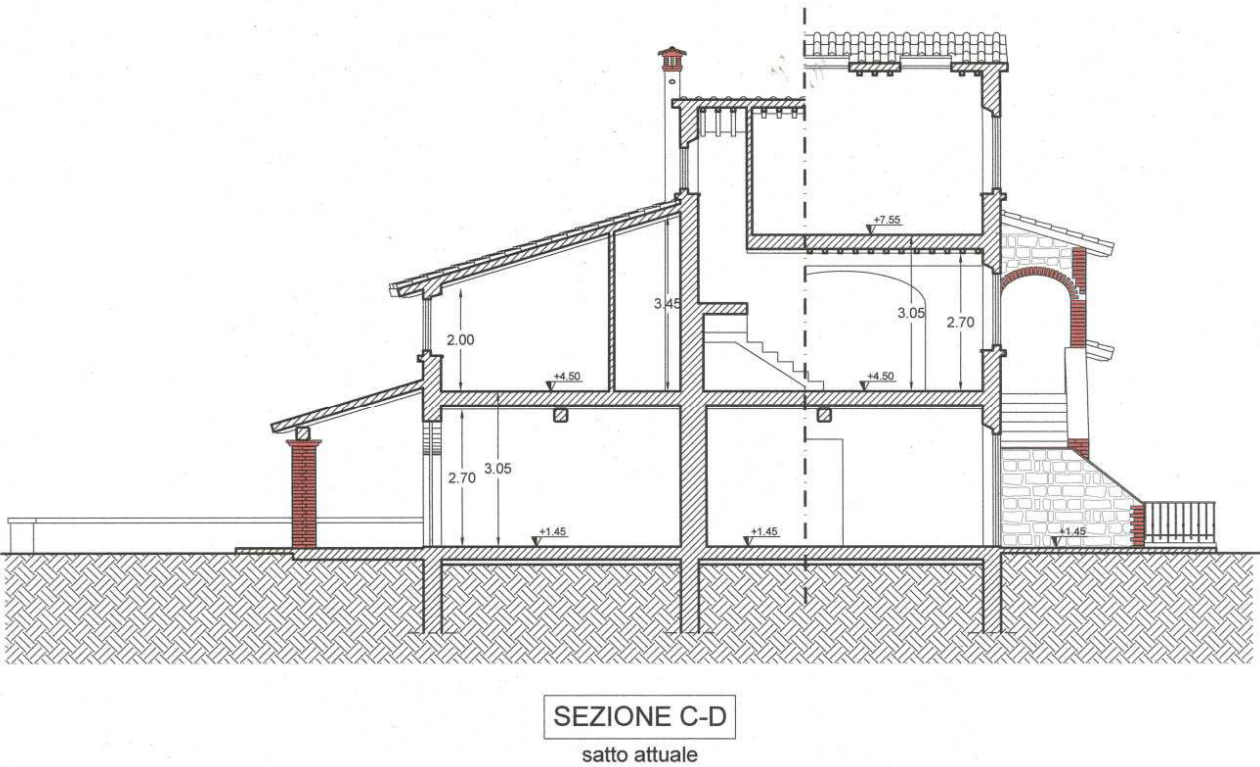
## 2.3 Disposizioni specifiche

- Si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- Per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;
- Il mantenimento delle siepi e delle alberature esistenti nonché il loro rafforzamento con la piantumazione di nuove piante coerenti con quelle esistenti;
- Dovranno essere mantenute le misure per il recupero delle acque piovane esistenti, mediante sistemi di raccolta realizzati, al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area ricettiva;
- Sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde;
- Per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

2.4 Elaborati grafici di progetto



Pianta piano terra STATO ATTUALE

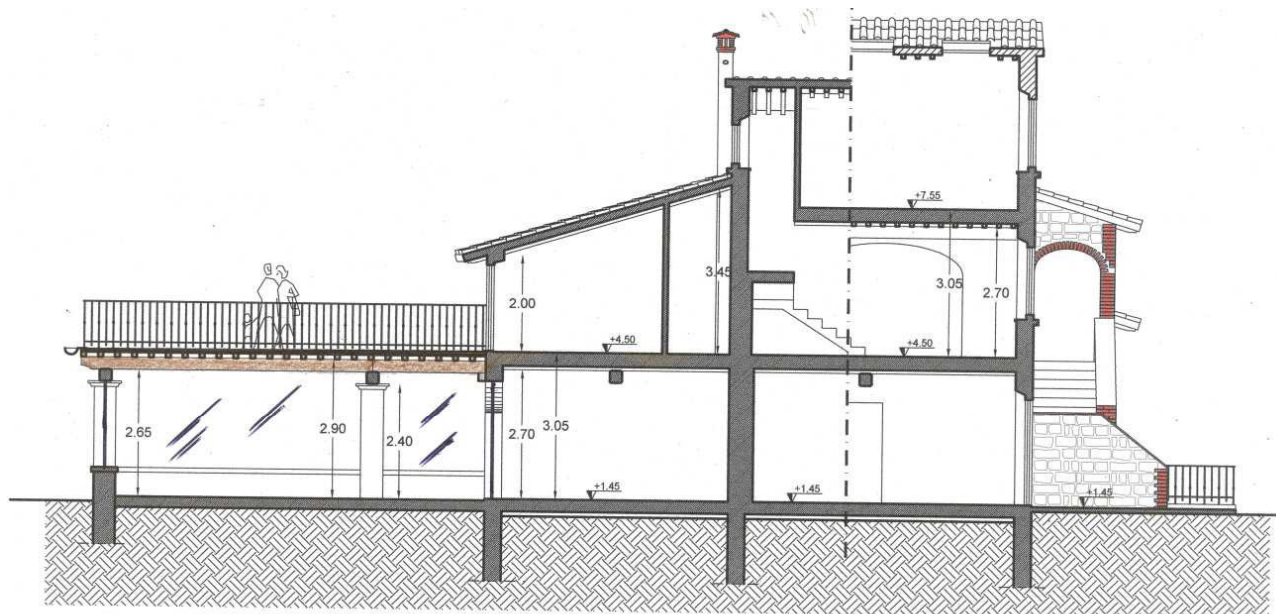


Sezione STATO ATTUALE





## Pianta piano terra STATO DI PROGETTO



SEZIONE C-D

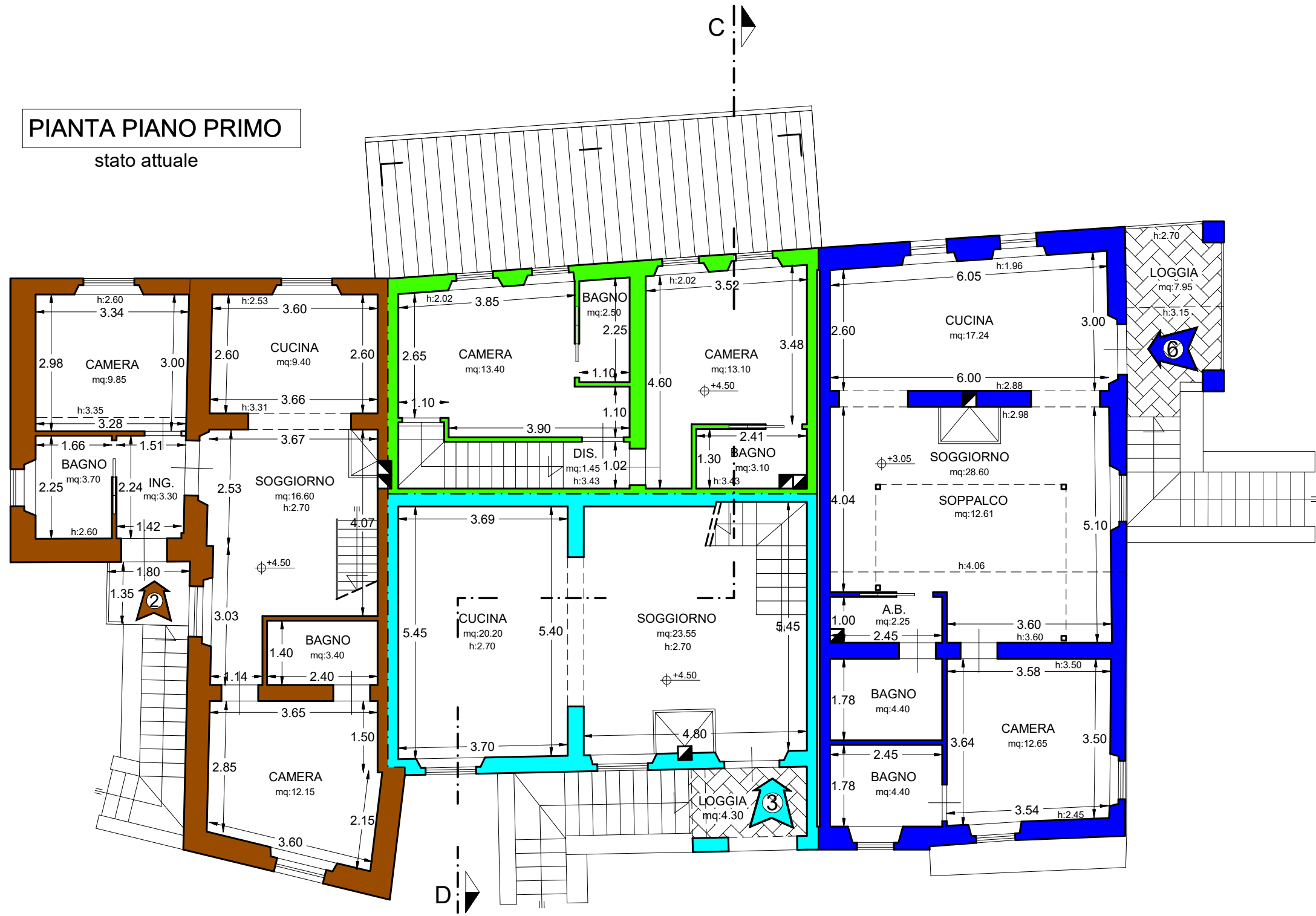
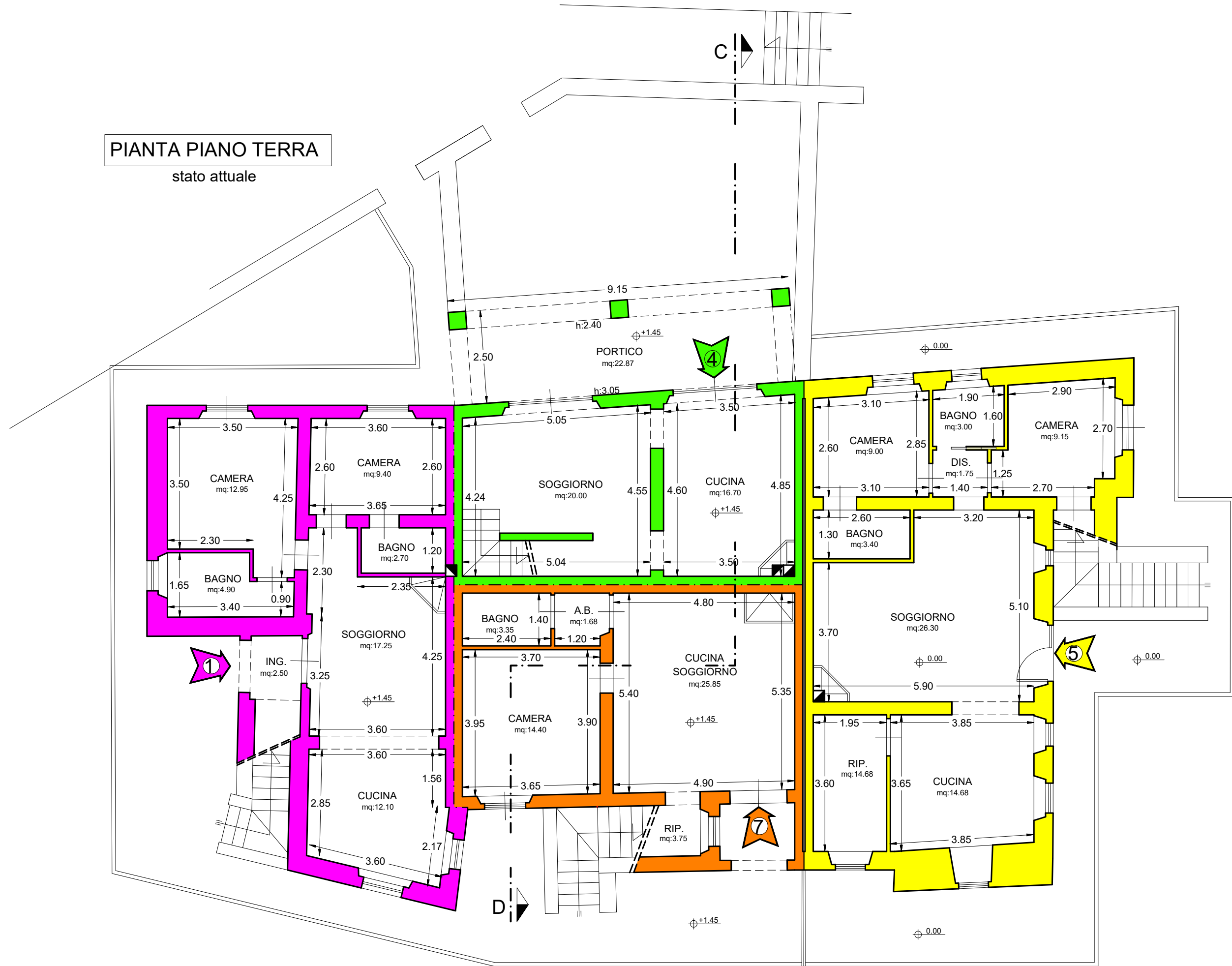
Sezione STATO DI PROGETTO



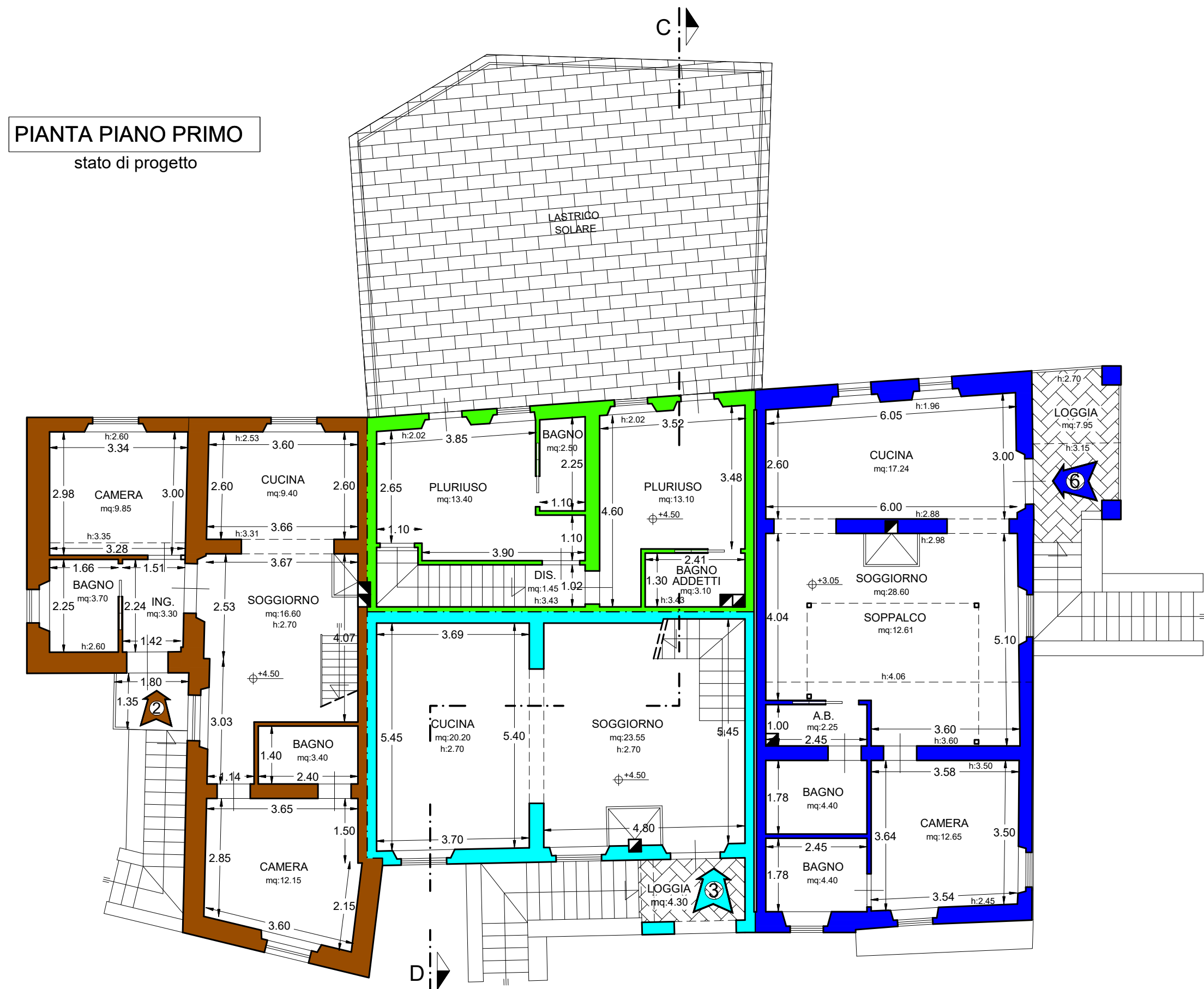
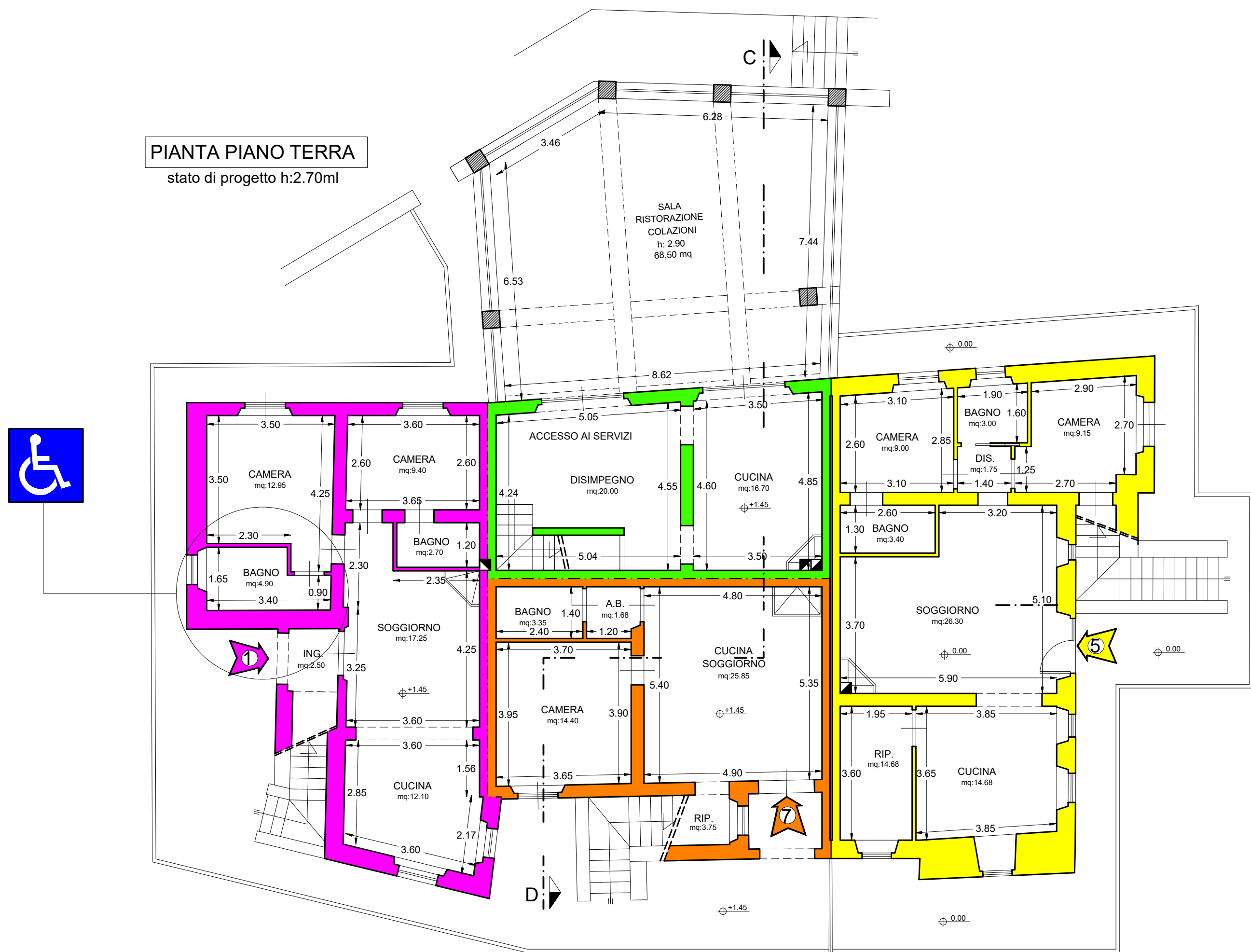
Schema/foto inserimento intervento



# STATO ATTUALE



# STATO DI PROGETTO



## Coerenza con la pianificazione sovraordinata

### Piano Territoriale di interesse paesaggistico – Scheda d’ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana - PIT

L’integrazione paesaggistica dell’intervento proposto emerge da un’analisi di coerenza rispetto al Piano Paesaggistico di interesse Territoriale PIT PPR: in questo modo è possibile delineare le linee guida per la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, oltreché definire un quadro per garantire uno sviluppo sostenibile e integrato rispetto territorio circostante. È necessario infatti, che il progetto soddisfi le esigenze funzionali e commerciali attuali, ma si allinei anche con le prerogative di sostenibilità, conservazione, valorizzazione ed armonia paesaggistica promosse dal piano.

Per primo, si inquadra l’area dal punto di vista delle Invarianti strutturali del PIT, identificando il morfotipo di appartenenza e riportando per ognuno di esso le indicazioni per le azioni, utili alle fasi successive del progetto.

| INVARIANTI STRUTTURALI |                                                                                     | IDENTIFICAZIONE DELL'AREA                                                                                      | INDICAZIONI PER LE AZIONI<br>(Da Abaco delle invarianti)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I Invariante           | I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici | <b>Margine</b>                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;</li> <li>-evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;</li> <li>-favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;</li> <li>-limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| II Invariante          | I caratteri ecosistemici del paesaggio                                              | <b>Matrice agrosistemica di pianura</b>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>-riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.</li> <li>-mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.</li> <li>-mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.</li> <li>-miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camponili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residui elementi naturali (ad es. boschetti pianiziali) e seminaturali.</li> <li>-mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).</li> <li>-forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.</li> <li>-mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.</li> <li>-mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.</li> </ul> |
|                        |                                                                                     | <b>Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati</b>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>-miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.</li> <li>-estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito pianiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.</li> <li>-riduzione del carico di ungulati.</li> <li>-riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi.</li> <li>-tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi pianiziali.</li> <li>-recupero e gestione attiva delle pinete costiere su dune fisse finalizzata alla loro conservazione e tutela dai fenomeni di erosione costiera.</li> <li>-miglioramento dei livelli di sostenibilità dell'utilizzo turistico delle pinete costiere (campeggi, villaggi vacanza e altre strutture turistiche).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| IV Invariante          | I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali         | <b>20. morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari</b> | <p>Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;</li> <li>-evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;</li> <li>-sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;</li> <li>-rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come externalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Successivamente si procede con lo studio delle relazioni sussistenti tra gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità della Scheda d'ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana e il progetto stesso: gli schemi riportano soltanto una parte degli indirizzi e degli obiettivi, in riferimento ad una maggiore pertinenza ed attinenza rispetto al caso studio. La valutazione delle coerenze consentirà l'individuazione di misure di mitigazione e compensazione utili alle fasi successive del progetto.

| PIT PPR - Scheda d'ambito 15 - PIANA DI AREZZO E VALDICHIANA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INDIRIZZI PER LE POLITICHE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NUOVA PREVISIONE DI PROGETTO                                                                                                                                          |
| Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 18. nella programmazione di nuovi interventi, evitare:<br>◦ l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;                                                                                                           | COERENTE<br><i>Il nuovo volume risulterà ben integrato ed allineato rispetto alla struttura esistente e all'intorno territoriale nel quale si inserisce</i>           |
| OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NUOVA PREVISIONE DI PROGETTO                                                                                                                                          |
| Obiettivo 1<br>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti | <i>Direttive correlate all'Obiettivo</i><br><i>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</i> |                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio                                 | COERENTE<br><i>L'inserimento del nuovo volume sarà quanto più possibile orientato secondo una continuità ambientale e territoriale</i>                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;                                                 | COERENTE<br><i>Il nuovo volume prevederà uno sviluppo organizzato e coerente fra le strutture esistenti, il tessuto ed il contesto vegetativo in cui si inserisce</i> |

Risulta che gli aspetti del piano paesaggistico più attinenti al progetto in oggetto, riguardano il carattere e la capacità futura della trasformazione di tutelare e valorizzazione il paesaggio agricolo circostante su cui impatta.

#### Piano Territoriale di coordinamento provinciale di Arezzo - PTCP

Fermo restando la disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, secondo l'impianto interpretativo di natura paesaggistica proposto nel PTC nella provincia di Arezzo, articolato in Sistemi e sub- sistemi territoriali e relative Unità di Paesaggio, rispetto a quanto emerge dalla tavola QC.05:

**-l'area oggetto di intervento fa parte del Sistema territoriale di “Pianura dell’Arno e del Tevere” (B) e relativa Unità di Paesaggio CI0807-Val di Chiana di Castiglion Fiorentino e Brolio.**

Si riportano gli obiettivi specifici riferiti ai sistemi territoriali del PTC (art.8):

- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;
- il ripristino e la riqualificazione dei paesaggi fluviali, delle aree umide, dei boschi planiziali e degli altri ecosistemi naturali e seminaturali e anche attraverso il recupero della loro continuità ecologica;
- l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- il mantenimento della continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva, e il reticolo delle sistemazioni idraulico-agrarie garantendo, anche, la conservazione e l'ampliamento delle dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, ecc.) quali fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio

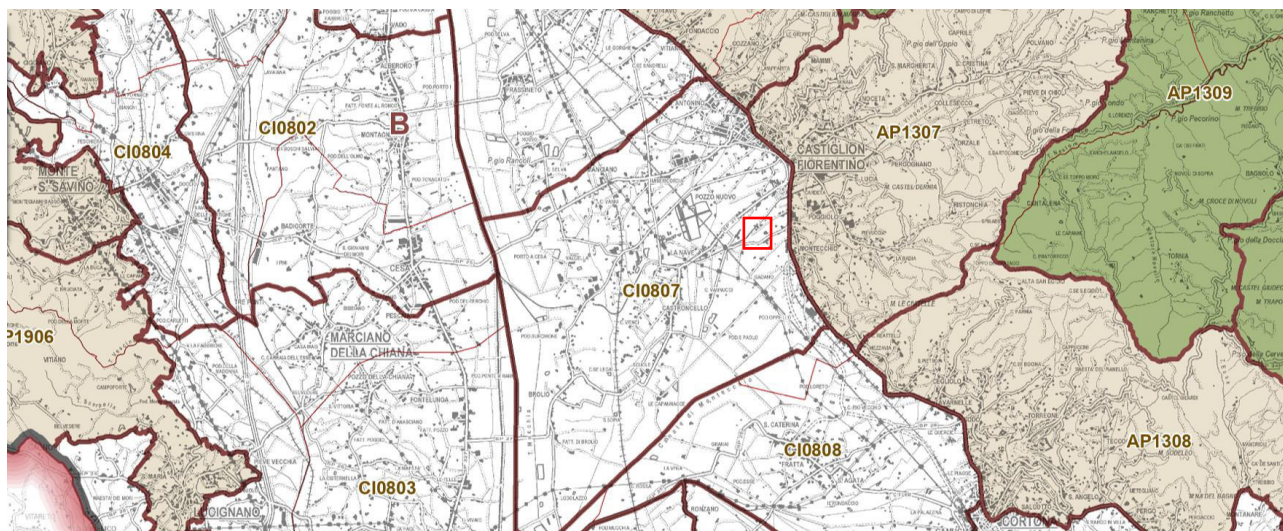
ecologico;

g) l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;

h) la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;

i) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;

j) l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.



ESTRATTO CARTOGRAFICO QC.05 con sistema territoriale ed unità di paesaggio - CI0807, Val di Chiana di Castiglion Fiorentino e Brolio

Con riferimento alla localizzazione dell'area oggetto d'intervento, il PTC analizza il patrimonio territoriale rurale a livello provinciale, seguendo le indicazioni del PIT/PPR: vengono stabilite le regole per la tutela, riproduzione e trasformazione di questo patrimonio, che sono definite come Invarianti strutturali provinciali.

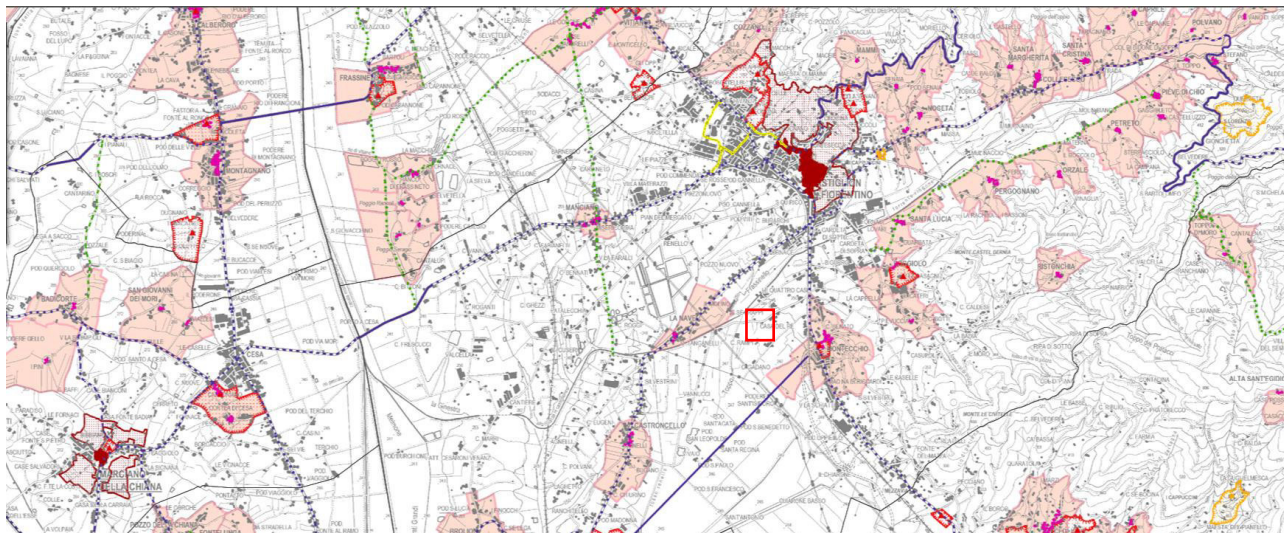
Nel dettaglio, si pone l'attenzione sulla **Struttura insediativa (Invariante III)** che comprende le seguenti componenti, come espletata nella tavola QC.07 "Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici ambiti paesaggistici":

- Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane) (III.a)
- Aggregati storici e relative aree di pertinenza (III.b)
- Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza (III.c)
- Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza (III.d)
- Edilizia rurale di antica formazione (III.e)
- Tratte stradali di valore paesistico - percettivo (III.f)

Data l'identificazione nell'area d'interesse di un complesso di edilizia rurale di antica formazione, si riportano per le stesse, le Direttive (regole) di utilizzazione, manutenzione e riproduzione contenute negli Allegati alla Parte statutaria (Statuto del territorio) (QP.2a):

Ad integrazione e per il miglior conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione degli Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza, sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Tutelare la qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite la classificazione di valore degli edifici articolata secondo i vari edifici componenti il complesso rurale e relative categorie di intervento basate sulla integrità e sul valore documentario di ogni singolo manufatto, anche "minore". La suddetta classificazione è da determinarsi previa ricognizione e schedatura (documentazione fotografica, stato di conservazione e di alterazione, destinazione d'uso attuale), anche al fine della determinazione delle potenzialità di riuso e riqualificazione da considerare anche ai fini della definizione del fabbisogno insediativo.
- Mantenere e recuperare le aree agricole di pertinenza che, unitamente alla classificazione di valore, costituiscono ulteriore riferimento per la puntuale definizione delle destinazioni d'uso compatibili e dei livelli di trasformabilità delle diverse strutture e componenti costitutive, dei singoli manufatti e degli spazi aperti di stretta relazione e per l'eventuale determinazione dell'ambito di applicazione ed esecuzione degli interventi di sistemazione paesaggistica e ambientale correlati al mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali.
- Recuperare e mantenere il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale costitutiva delle aree agricole di pertinenza, facendo riferimento a limiti fisici, geografici e paesaggistici esistenti quali strade, fossi e reticolo superficiale, sistemazioni idraulico - agrarie, siepi, filari alberati, ecc.



*ESTRATTO CARTA QC.07 "Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici ambiti paesaggistici"*

#### Piano Strutturale Intercomunale – PSI Valdichiana

Sempre nel rispetto dei principi stabiliti nello Statuto del territorio regionale e provinciale, il Piano Strategico Integrato (PSI) ha ruolo fondamentale nella programmazione del governo del territorio: definendo obiettivi chiari, indirizzi e azioni strategiche, promuove lo sviluppo sostenibile tenuto conto delle esigenze e delle aspettative espresse dalla comunità locale.

Risulta così opportuno e necessario analizzare la trasformazione proposta in oggetto, in relazione alle disposizioni dello strumento di pianificazione intercomunale, evidenziando quali sono gli obiettivi e le azioni, prima generali e poi per UTOE, più affini e coerenti all'intervento.

Si propone di seguito una matrice di coerenza esplicativa.

|          |                       |            |                |
|----------|-----------------------|------------|----------------|
|          |                       |            |                |
| COERENTE | PARZIALMENTE COERENTE | INCOERENTE | NON PERTINENTE |



## Obiettivi generali (Art. 67 c.2 NTA del PSI)

| OBIETTIVI GENERALI PSI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | AZIONI SOVRACOMUNALI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | COERENZA PROGETTO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| La qualità ambientale e la rete ecologica: rafforzare la qualità ambientale e potenziare le reti di connessione ecologica, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti e per la resilienza dei sistemi produttivi agricoli, migliorando, ove necessario, gli stessi agroecosistemi;                                                                                           | <i>recuperare la stabilità idrogeologica del territorio e ridurre i rischi di allagamento, anche ripristinando la continuità fisica della rete minore di drenaggio;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>controllare lo sfruttamento della risorsa acqua, promuovendone il corretto uso, incentivando il risparmio idrico, la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche, il reimpiego delle acque reflue e la tutela del reticolo idrografico superficiale;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>tutelare la biodiversità e incrementare la continuità ambientale;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale e promuovere la loro conoscenza; riqualificare gli agro-ecosistemi per mantenerne le valenze ecologiche e creare nuovi elementi di naturalità;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| L'identità territoriale e il margine urbano: rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali dei tre comuni, costituite dal patrimonio ambientale, dal paesaggio, dalle produzioni agricole e dai sistemi insediativi storici e dai beni culturali, identificando ambiti di riqualificazione dei margini urbani e declinandoli per le diverse condizioni e criticità;                                                                                                             | <i>tutelare l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, mantenendo i paesaggi rurali, riqualificando i paesaggi delle attività produttive e riqualificando gli accessi territoriali e urbani;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>valorizzare la storica diversità delle strutture urbane, delle frazioni e dei nuclei che caratterizzano il territorio dei tre comuni, identificando il loro profilo di sviluppo in modo compatibile con i caratteri identitari ereditati e di prospettiva e tutelando le straordinarie risorse storiche e culturali, anche contrastando la dispersione insediativa;</i>                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>qualificare il sistema policentrico degli insediamenti, in modo articolato e aderente alle specifiche realtà, esigenze e potenzialità, valorizzando i centri storici, anche con la localizzazione di attrezzature e servizi per rivitalizzarne il ruolo e la centralità urbana e migliorando la qualità di vita dei centri minori, attribuendogli un ruolo differenziato e complementare secondo politiche di rete;</i>                                                                                                                                                                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>sviluppare le economie legate alle specificità ambientali, paesaggistiche, agro-alimentari, culturali e produttive del territorio, valorizzando in particolare l'agricoltura vista in una prospettiva multifunzionale, dove le produzioni di qualità contribuiscono alla cura e alla qualificazione del paesaggio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
| L'area vasta tra confronto e integrazione: accrescere la dotazione e la qualità dei servizi locali, contribuendo ad accrescere l'attrattività del territorio e a migliorare la vivibilità per i residenti, diversificando la rete del commercio, contribuendo al rafforzamento e alla vitalità dei luoghi centrali tradizionali e considerando la possibile integrazione delle funzioni della Val di Chiana;                                                                                                | <i>rafforzare la presenza di servizi qualificati e prevedere nuovi servizi con riferimento all'area vasta, promuovendo anche interventi integrati di riqualificazione e rigenerazione urbanistica e per la riqualificazione delle aree abbandonate o marginali; si dovrà per questo perseguire l'equità territoriale, mirando a eliminare gli effetti della concorrenza fra i comuni, per i servizi e per le stesse attività produttive;</i>                                                                                                                                                        |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>rafforzare la struttura policentrica degli insediamenti e valorizzare gli spazi pubblici come centri di vita locale e migliorare la dotazione e l'organizzazione dei servizi pubblici, anche in funzione della loro accessibilità, affinché siano resi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio dei tre comuni (scuole, centri civici, verde pubblico, ecc.) e potenziare l'offerta dei servizi per gli anziani e quelli per l'infanzia, sostenendoli anche attraverso un organico e sostenibile progetto di integrazione dei servizi di trasporto, pubblico e privato, commisurato alla struttura policentrica degli insediamenti, capace di dare risposte più efficienti alle molteplici domande di mobilità (scuola-lavoro, fruizione turistica, servizi sociali, sanitari ed amministrativi);</i> |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>riqualificare il sistema commerciale locale, con lo sviluppo di funzioni integrate e diffuse a servizio dei residenti e capaci di mantenere vitali i centri storici urbani, contrastandone l'abbandono e favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| Un più efficiente sistema della mobilità: rafforzare la coesione territoriale e aumentare l'efficienza delle relazioni territoriali, attraverso la valorizzazione del ruolo della viabilità extraurbana trasversale, la riqualificazione delle infrastrutture stradali esistenti e la razionalizzazione degli itinerari e il potenziamento delle reti della mobilità alternativa (pedonale e ciclabile), anche per l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti lungo i principali percorsi; | <i>definire un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini ed in equilibrio tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche; la mobilità interna e verso le aree esterne è da garantire con mirati interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie e del sistema del trasporto pubblico e delle reti alternative di mobilità sostenibile;</i>                                                  |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>integrare le diverse modalità di trasporto, valorizzando la presenza delle stazioni e dei principali nodi stradali e autostradali di riferimento per il territorio al fine di organizzare un efficiente sistema intermodale, anche adeguandone gli itinerari di accesso; attivare per questo forme di coordinamento tra gli enti finalizzate anche alla realizzazione in Val di Chiana di una nuova stazione per l'Alta Velocità ferroviaria (AV - Medio Etruria), in accordo con le due regioni interessate (Toscana e Umbria), il Ministero competente, RFI e ANAS;</i>                        |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>valorizzare il progetto della variante al tracciato della SP 71, per il nordino, la razionalizzazione e il sostegno del traffico di persone e merci e per il miglioramento della qualità del sistema insediativo lungo la strada; tali azioni sono per questo da coordinare con lo sviluppo delle principali aree produttive esistenti e da prevedere;</i>                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>salvaguardare e recuperare il sistema delle relazioni trasversali alla valle e contribuire al complessivo adeguamento della rete viaria di tipo comunale e minore e potenziare la rete della mobilità lenta, a sostegno delle principali funzioni urbane e per la fruizione turistica del territorio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
| Il sostegno alle attività produttive: consolidare e riqualificare il tessuto delle attività produttive locali, con la riorganizzazione e il potenziamento delle attività dell'artigianato e dell'industria e diversificando il sistema economico, valorizzando il ruolo multifunzionale dell'agricoltura e la preziosa infrastrutturazione agraria del territorio, per la qualificazione e l'innovazione delle produzioni agricole;                                                                         | <i>consolidare e il rafforzare le attività produttive, con l'offerta di spazi per lo sviluppo qualificato dell'industria e dell'artigianato, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica e favorendo la concentrazione e l'integrazione funzionale, anche in funzione dei fattori di mitigazione dei fattori di criticità sull'ambiente e il paesaggio;</i>                                                                                                                                                                                               |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>migliorare la funzionalità e l'accessibilità delle aree industriali e artigianali, razionalizzando e riqualificando il sistema, assicurandone la connessione alle principali reti infrastrutturali e favorendo il recupero a fine produttivi delle aree dismesse o sottoutilizzate e, nel caso, la riallocazione delle attività incompatibili con le residenze o localizzate in ambiti impropri paesaggisticamente e funzionalmente;</i>                                                                                                                                                         |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>elevare la dotazione delle aree produttive esistenti e previste di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci e accessibilità intermodale;</i>                                                                                                                                                                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>operare una maggiore flessibilità per la polifunzionalità delle aree, attraverso la fusione di classi di destinazioni d'uso che consenta l'insediamento di nuove aziende del settore terziario, del terziario avanzato e delle attività ad alto valore aggiunto.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| Il turismo sostenibile: promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento ai centri antichi, al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi, alle funzioni culturali, museali e della convergnistica, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura e dell'allevamento, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato.                                                                    | <i>promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi ed ai centri antichi, alle funzioni culturali, museali e della convergnistica, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura, alle strutture per l'ospitalità, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato e compatibile con la disciplina statutaria del piano;</i>                                                                                                        |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>legare il necessario adeguamento e potenziamento dell'offerta turistica a fattori economici e produttivi locali ed agli imprenditori agricoli, così da garantire il presidio del territorio rurale, prioritariamente sviluppando e consolidando la rete degli agriturismi;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>favorire la creazione di itinerari a tema per il tempo libero e per le esigenze ambientali, didattiche, ricreative, sportive, culturali, museali ed espositive, promuovendo l'organizzazione un sistema integrato di itinerari, che includano musei, parchi, aree o manufatti monumentali, spazi pubblici, spazi espositivi, biblioteche e servizi privati;</i>                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>riqualificare la viabilità e potenziare e valorizzare la rete fruitiva e turistica del territorio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |



| OBIETTIVI PER L'UTOE 2 - CASTIGLION FIORENTINO<br><i>La pianura bonificata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | COERENZA PROGETTO |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>recuperare e mettere in valore il patrimonio storico-culturale a rischio: i beni architettonici, in particolare le antiche Leopoldine, i manufatti e le opere idrauliche della bonifica e il fitto reticolo idraulico, nella sua caratterizzazione ecologica, naturalistica e paesaggistica, recuperandone la piena fruibilità;</li> </ul>                  |                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>tutelare e qualificare i tessuti urbani di matrice storica e gli insediamenti di impianto consolidato, anche attraverso la possibilità di inserimento di nuove funzioni, complementari alla residenza e qualificare complessivamente le urbanizzazioni recenti ridefinendo compiutamente i margini dell'insediamento verso il territorio rurale;</li> </ul> |                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>sviluppare, potenziandole e riqualificandole, le funzioni legate alle attività sportive, anche in funzione di una valorizzazione turistico-ricreativa della pianura, con attrezzature e servizi anche di rango sovracomunale;</li> </ul>                                                                                                                    |                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>valorizzare gli spazi pubblici come centri di vita locale, incrementandone la qualità e l'accessibilità, per renderli più attrattivi e sicuri;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>adeguare, razionalizzare e potenziare il tessuto delle attività produttive, anche favorendo ed incentivando la loro rilocalizzazione nell'area produttiva attrezzata di Manciano già presente e destinata ad aumentare la propria accessibilità con la variante alla SR 71;</li> </ul>                                                                      |                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>recuperare le aree dell'ex zuccherificio per rafforzare e diversificare la base economica locale, con attività compatibili con gli obiettivi di conservazione del sito Natura 2000 confinante.</li> </ul>                                                                                                                                                   |                   |

## Valutazione degli impatti dell'intervento sull'ambiente

La realizzazione di un volume utile per servizio colazione/ristorante, non riguarda solo funzionalità: è essenziale considerare anche come l'intervento interagirà con l'ambiente circostante. L'obiettivo principale del progetto infatti, mira oltreché a soddisfare le esigenze turistiche ed economiche del proprietario anche a garantire una armonia paesaggistica rispetto al contesto rurale in cui si inserisce. Pertanto, è necessaria condurre un'analisi dei potenziali impatti ambientali derivanti dal nuovo volume, concentrandosi su risorse come il suolo e il paesaggio. Questo metodo consente di mettere in luce le intenzioni sostenibili che caratterizzano la trasformazione proposta.

Nel dettaglio, si analizzano gli impatti che interessano le risorse sollecitate dall'intervento. La ricaduta negativa dell'intervento si identifica sicuramente nel consumo di suolo, che seppur limitato, è richiesto dal nuovo volume. Per quanto riguarda il paesaggio invece, il nuovo spazio si propone di riflettere l'identità dell'edificio esistente e del contesto attraverso l'uso di tecniche costruttive sostenibili, materiali selezionati e una configurazione volumetrica che non alteri la percezione del contesto. La nuova struttura sarà progettata per integrarsi armoniosamente con l'ambiente circostante, rispettando le linee architettoniche tradizionali e le caratteristiche del paesaggio rurale. Questo approccio garantirà che la nuova costruzione non solo preservi, ma migliori anche l'estetica del luogo, creando uno spazio coeso e ben integrato con il territorio.

## Individuazione misure di mitigazione

In base agli impatti/effetti ambientali su descritti, si rende necessario approfondire il tema delle misure di

mitigazione efficaci, per garantire che le risorse naturali e l'ecosistema locale vengano tutelati e valorizzati. In riferimento a quanto previsto dal Piano Operativo vigente nel comune, le prescrizioni e le raccomandazioni sono rivolte a tutte quelle soluzioni progettuali richieste anche per non aggravare lo stato qualitativo delle risorse, applicando il principio di precauzione.

Di seguito gli specifici articoli delle NTA le cui disposizioni riguardano (ed in parte guidano) l'oggetto stesso dell'intervento:

### **Art.36 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli interventi – invarianza idraulica**

1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione degli interventi previsti non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità del suolo conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente quali quelli di sostituzione edilizia o demolizione con ricostruzione di edifici esistenti o addizioni volumetriche con incremento di superficie coperta (SC), o quelli derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono garantire:
  - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza, come definita dalle vigenti norme regionali, pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo minimo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno il 15% della Superficie Fondiaria dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane;
  - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo, o in vasche o cisterne interrate che ritardino la cessione verso i recapiti;
  - nelle aree agricole o ex agricole periurbane ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti; tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abitativi.
3. Tutti gli interventi sugli spazi scoperti e sui resedi degli edifici devono osservare le seguenti disposizioni:
  - la realizzazione di parcheggi deve garantire la permeabilità delle aree più estesa possibile, attraverso la scelta di materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione e il corretto deflusso delle acque meteoriche;
  - la realizzazione dei parcheggi pubblici e dei parcheggi di relazione, di cui agli Artt. 19 e 20, deve garantire una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;
  - i nuovi spazi scoperti pavimentati, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione e il corretto deflusso delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico o ambientale;
  - i parcheggi e le zone pavimentate potenzialmente interessate dalla presenza/ movimentazione/ sversamento di sostanze inquinanti, dovranno essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato, con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate come da disposizioni normative regionali.
4. Per nuovi comparti edificatori, i Piani Attuativi (PA) e gli Interventi da Convenzionare (IC), gli interventi di nuova edificazione diretti e per le opere pubbliche comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o

parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ecc.), così da ripristinare almeno gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente, garantendo un invaso non inferiore a 50 lt/mq di superficie impermeabilizzata, moltiplicato per l'effettiva variazione del coefficiente di deflusso, ipotizzando un valore per lo stato attuale pari a 0,1, contro un valore di progetto pari a 0,4 per le superfici semipermeabili e pari a 0,9 per le superfici impermeabili.

#### **Art.98 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.**

1. Gli Interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
2. Gli Interventi edilizi diretti convenzionati sono identificati dalla sigla ID e un numero progressivo; i progetti unitari convenzionati sono identificati dalla sigla IC e da un numero progressivo; I Piani sono identificati dalla sigla PA con un numero progressivo.
3. La disciplina specifica di ciascun intervento di trasformazione è riportata nell'Allegato 1 - Schede Norma PA, IC, ID e Opere Pubbliche, nel quale sono definiti, per ciascun progetto:
  - Descrizione dell'intervento;
  - Destinazione d'uso ammessa;
  - Dimensionamento;
  - Vincoli e tutele;
  - Convenzionamento - opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
  - Disposizioni specifiche - indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti;
  - Quadro geologico, idraulico e sismico e fattibilità;
  - Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rapporto Ambientale)
4. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per i quali non sono comunque ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce il tipo di intervento t4, con il mantenimento della sagoma, senza la possibilità di addizioni volumetriche e interventi pertinenziali, e fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio con disciplina di intervento t2 e t3. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

#### **Art.99 Condizioni alle trasformazioni**

1. Fermo restando quanto previsto in relazione alle aree di trasformazione di cui all'Allegati 1 delle presenti Norme sono in ogni caso prescritte:
  - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
  - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
  - la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.



2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.
3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.
4. I Piani Attuativi (PA), i progetti unitari (IC) e gli interventi diretti (ID), definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e prevedono il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche. In particolare al fine di favorire il riuso dell'acqua piovana i nuovi comparti edificatori devono prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, per un volume complessivo di almeno 50 litri/mq di superficie coperta.
5. Nei progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive uguale o superiore a 1.500 mq e per le nuove medie e grandi superfici di vendita devono essere indicati:
  - il tipo e l'entità dei rifiuti che vengono prodotti;
  - le modalità di smaltimento;
  - gli spazi destinati allo stoccaggio dei rifiuti in maniera differenziata per le attività produttive e servizi;
  - le aree di deposito dei RSU raggiungibili da spazi pubblici per il ritiro da parte della ditta incaricata.
  - gli spazi di raccolta differenziata dovranno essere realizzati secondo opportuni criteri di qualificazione dell'arredo urbano.
6. In caso di interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi attraverso demolizione di immobili esistenti utilizzati a fini produttivi, all'atto della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, dovrà essere rassegnata una relazione tecnica attestante:
  - il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo, quali ad esempio cisterne di carburante interrato, ecc.;
  - lo stato del sottosuolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, sulla scorta di indagine di sito da effettuarsi attraverso sondaggi del sottosuolo, la cui localizzazione e profondità di indagine devono essere riferite al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.

#### **Art.100 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti**

1. Oltre a quanto disposto al Titolo VI – Sostenibilità e resilienza urbana, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
  - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;

- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
  - prevedere nelle aree a verdi impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
  - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
  - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
  - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
  - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
  - adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.
2. Nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
- supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
  - incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.
3. Nei casi di interventi sottoposti a piani attuativi o ad intervento diretto o convenzionato:
- gli interventi dovranno contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
  - gli interventi dovranno concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti;
  - interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
  - laddove previsto, il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

**Proposta area da sottoporre a  
CONFERENZA DI  
COPIANIFICAZIONE in Variante al  
PO  
Nuova area commerciale**

art. 25 LR 65/2014

## Introduzione

La proposta progettuale che si intende portare all'attenzione della Conferenza di Copianificazione riguarda un'area in territorio rurale, zona E ai sensi del DM 1444/1968 adiacente ad una attività florovivaistica esistente. L'azienda è cresciuta negli anni e, considerata anche la richiesta di vendita di prodotti affini alle attività agricole e al giardinaggio, la proprietà chiede di realizzare un nuovo edificio commerciale. Inoltre, ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R.65/2014, [... *“Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.”*], lo sviluppo di una attività commerciale, proposta come connessa con l'attività florovivaistica esistente, ma che potrebbe ospitare anche attività commerciali differenti in futuro, è indicata per il luogo proposto, specialmente in considerazione della visibilità rispetto ad una strada di distribuzione e di avvicinamento verso il centro di Castiglion Fiorentino.

La superficie di vendita proposta non è tale da preferire altri contesti in cui insediare tale attività. Non sono inoltre presenti vuoti in altre parti del comune altrettanto accessibili e visibili e quindi che si presentino come alternative sostenibili.

In ottemperanza con quanto previsto dalle norme vigenti, l'edificio sarà dotato di autonomia funzionale e svolgerà una funzione commerciale e di magazzino. Con l'occasione si provvederà a riqualificare paesaggisticamente le aree di pertinenza dell'area oggetto della Conferenza di Copianificazione.

### **Verifica della non sussistenza di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti**

Lo sviluppo di una attività commerciale, adesso connessa con l'attività florovivaistica esistente, ma che potrebbe ospitare anche attività commerciali differenti in futuro, è indicata per il luogo proposto, specialmente in considerazione della visibilità rispetto ad una strada di distribuzione e di avvicinamento verso il centro di Castiglion Fiorentino.

La superficie di vendita proposta non è tale da preferire altri contesti in cui insediare tale attività. Non sono inoltre presenti vuoti in altre parti del comune altrettanto accessibili e visibili e quindi che si presentino come alternative sostenibili.

### **Fattibilità e coerenza generale dell'intervento rispetto ai principi della LR 65/2014 e smi**

L'intervento si inserisce in un ambito produttivo che si sviluppa in un tessuto lineare a margine della SP25. In particolare, si trova nelle immediate vicinanze la piastra produttiva e in parte anche commerciale di Manciano. La destinazione commerciale è quindi coerente con il contesto e va ad occupare una parte di un lotto adesso occupato da una azienda agricola orto florovivaistica. Questa ha delle pertinenze che sono necessariamente occupate da parti asfaltate per il passaggio di mezzi agricoli anche pesanti ed è inoltre interessata dalla presenza di tralicci. Non è già quindi un lotto con particolare valenza agricola o che presenta caratteri rurali.

Supportando l'attività commerciale si intende promuovere il rafforzamento del settore secondo quanto promosso dal PSI (art. 76).

In definitiva quindi l'intervento sembra coerente con l'idea pianificatoria generale promossa dagli strumenti comunali (conforme quindi con quanto previsto all'art. 4 c.8 della LR 65/2014) e coerente con lo stato dei luoghi (qualità paesaggistica ed ambientale – conforme quindi con la scheda d'ambito del PIT PPR, con le discipline dello stesso e con quanto previsto dalle discipline del PTCP) in cui l'intervento – e le specifiche indicazioni progettuali e le accortezze architettoniche per l'inserimento paesaggistico – si attesta.



Localizzazione area: <https://maps.app.goo.gl/X5hQvkHqf9moLoBh8>





*Fig. 1 Inquadramento dell'area di progetto su ortofoto (scala 1: 1.000)*

### **Descrizione stato dei luoghi**

Il contesto in cui si inserisce l'intervento ha caratteri rurali di valore paesaggistico non particolarmente elevato. L'area si attesta sulla Strada Provinciale 25<sup>2</sup>, vicino all'abitato di Manciano, nel comune di Castiglion Fiorentino. Si tratta di un'area pianeggiante, esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato definito nel Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato dal comune di Castiglion Fiorentino con D.C.C. 105 del 21/12/2023.

Attualmente l'area è parte di una pertinenza di un'attività agricola ed è prospiciente a una grande serra.

Nell'area è presente un grande parcheggio e aree di pertinenza dell'attività. Vi sono inoltre due tralicci dell'alta tensione che generano una fascia di rispetto dell'elettrodotto che interessa parte dell'area in oggetto.

Sull'area non insistono vincoli.

A seguire il report fotografico e gli estratti dalle tavole delle pericolosità e dei vincoli come da PSI.



*Fig. 2 e 3 Vista verso est e verso ovest dalla Strada Provinciale 25. Fonte: Google Street View 2023*

<sup>2</sup> riconosciuta come di valore paesaggistico dal PTCP di Arezzo – si vedano i paragrafi sulla coerenza

## Report fotografico



*Riferimenti in pianta*





Foto1

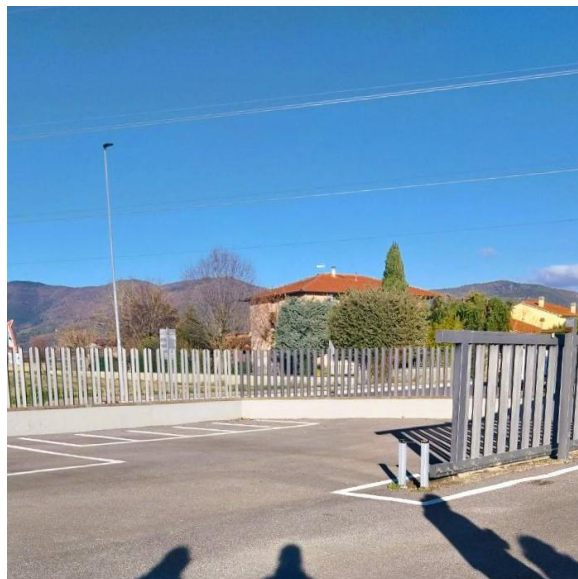


Foto2

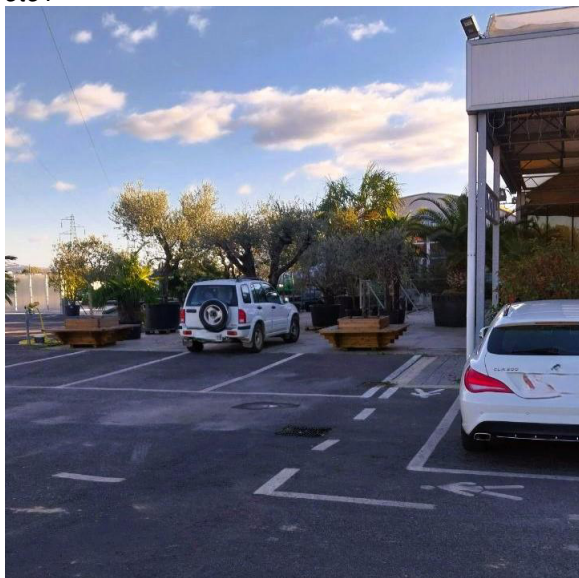


Foto3

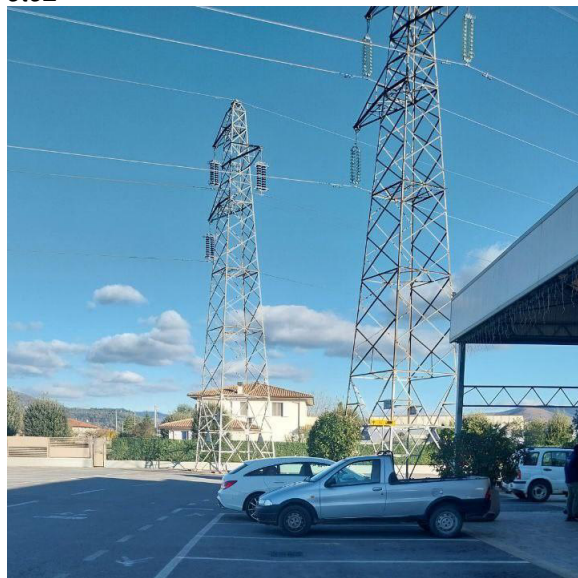


Foto4

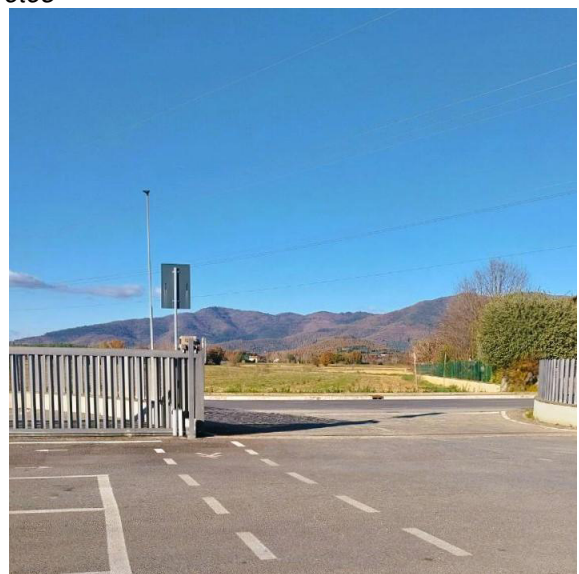


Foto5

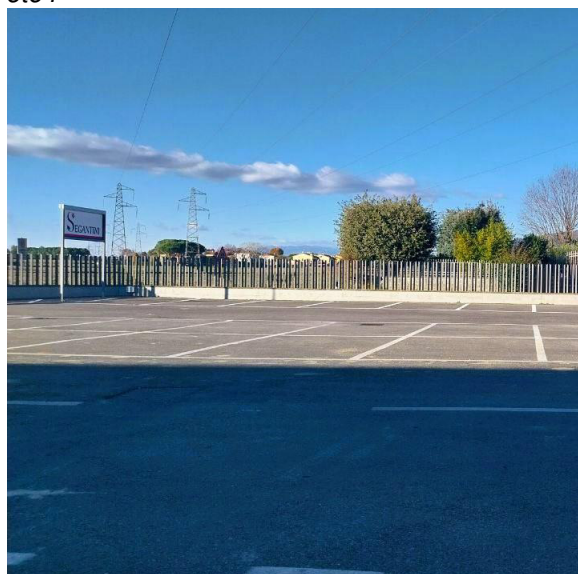


Foto6



## Estratti vincoli e pericolosità geologica ed idraulica



Fig. 4 Fascia di rispetto dell'elettrodotto che attraversa l'area di progetto. Fonte: elaborazione originale da dati PSI

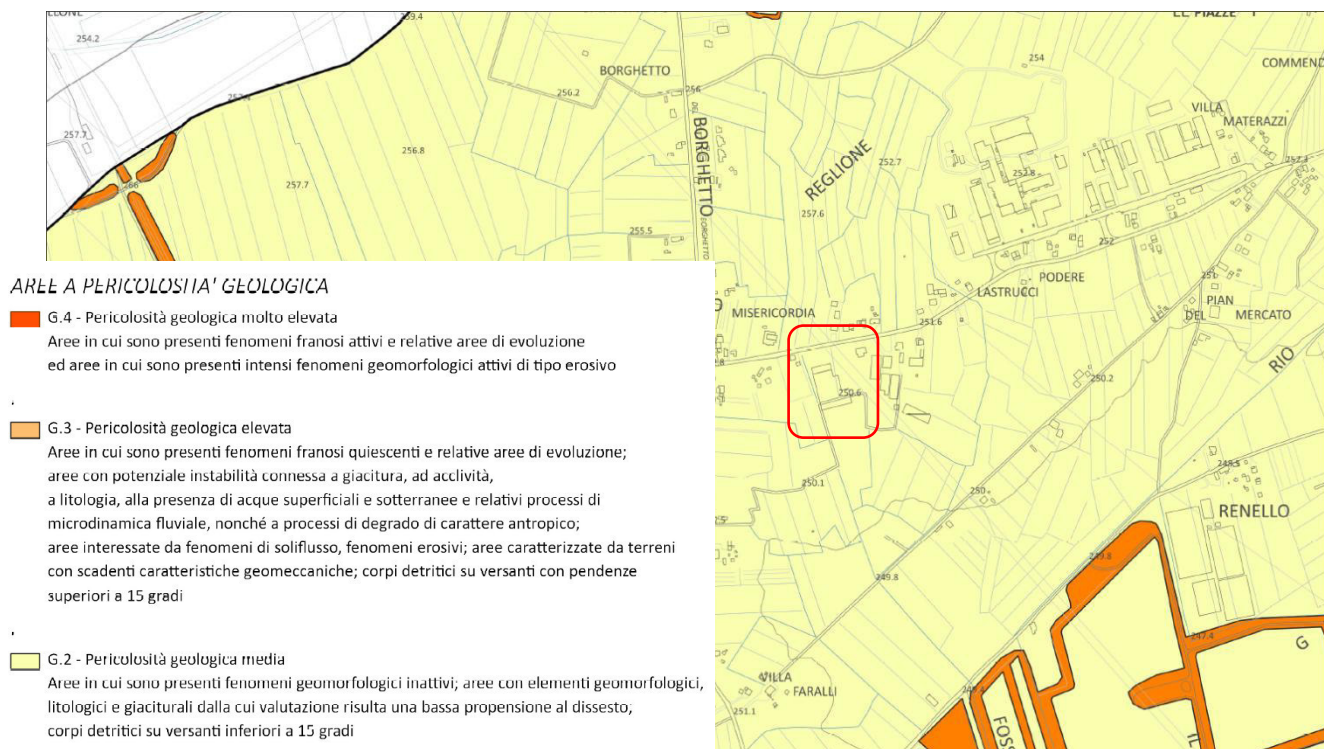


Fig. 5 Estratto dalla tavola delle aree a pericolosità geologica. Fonte: PSI

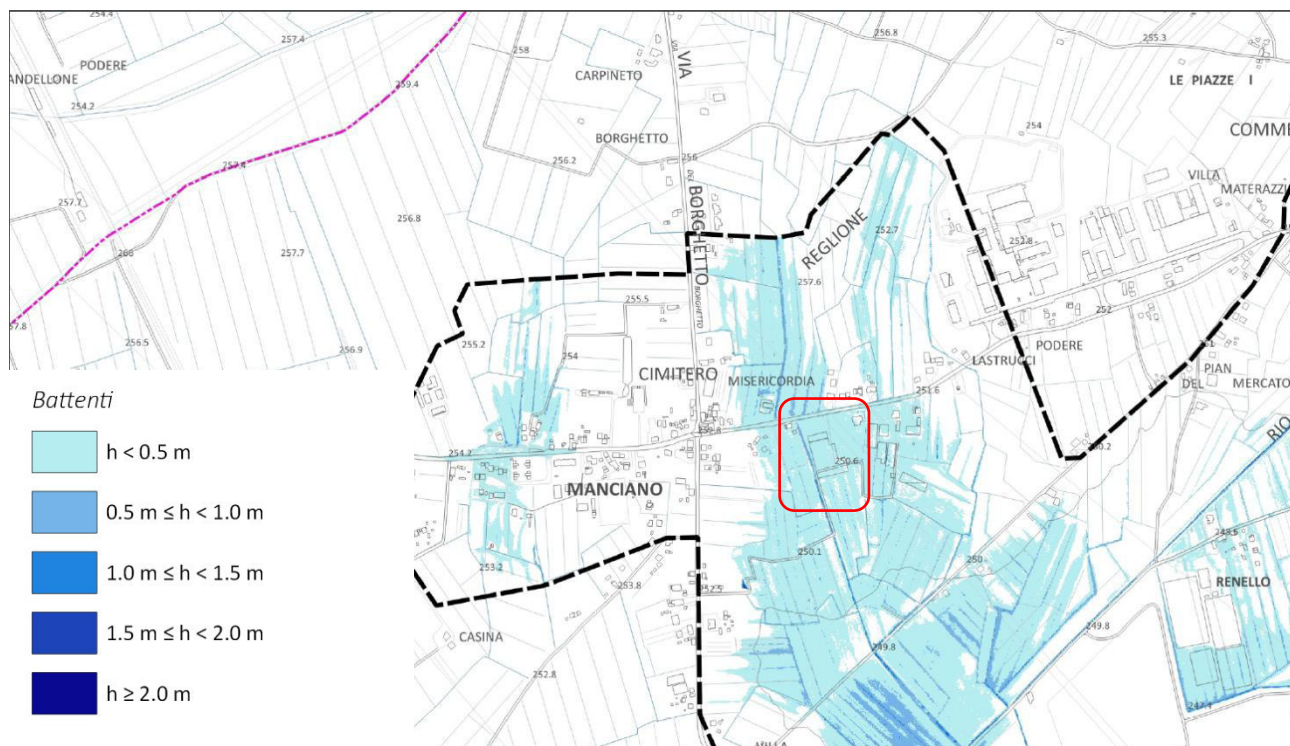


Fig. 6 Estratto dalla tavola dei battenti idraulici. Fonte: PSI

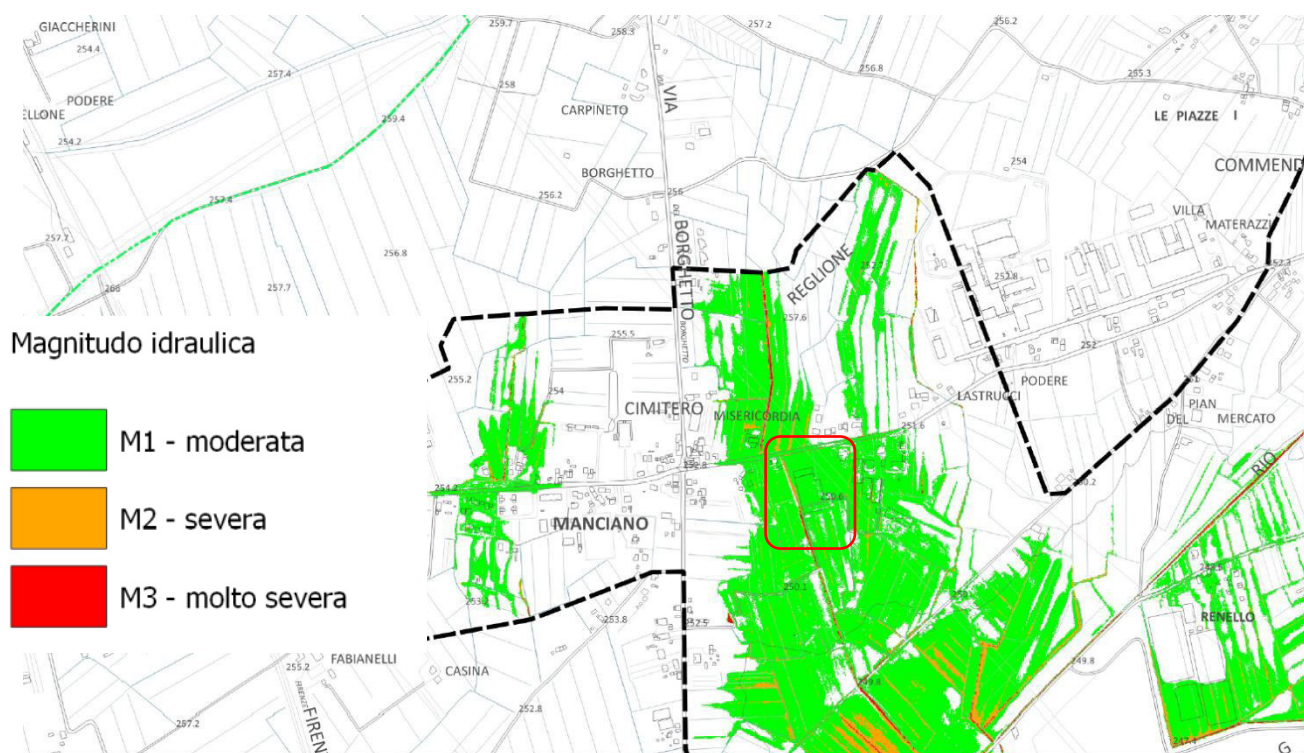


Fig. 7 Estratto dalla tavola della magnitudo idraulica. Fonte: PSI

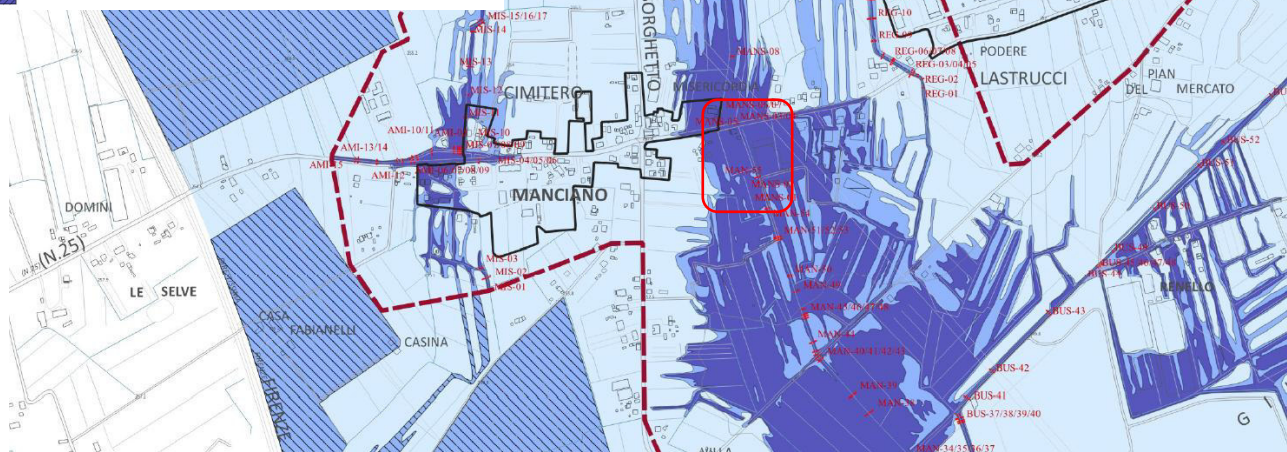


*Aree a pericolosità d'alluvione - da modellazione*

- P2 - aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (30 anni < Tr ≤ 200 anni)
- P3 - aree a pericolosità per alluvioni frequenti (Tr ≤ 30 anni)

*Aree a pericolosità d'alluvione - da PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale o da dati storici*

- P1 - aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità (200 anni < Tr ≤ 500 anni)
- P2 - aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (30 anni < Tr ≤ 200 anni)
- P3 - aree a pericolosità per alluvioni frequenti (Tr ≤ 30 anni)



**Fig. 8 Estratto dalla tavola delle aree a pericolosità da alluvione. Fonte: PSI**

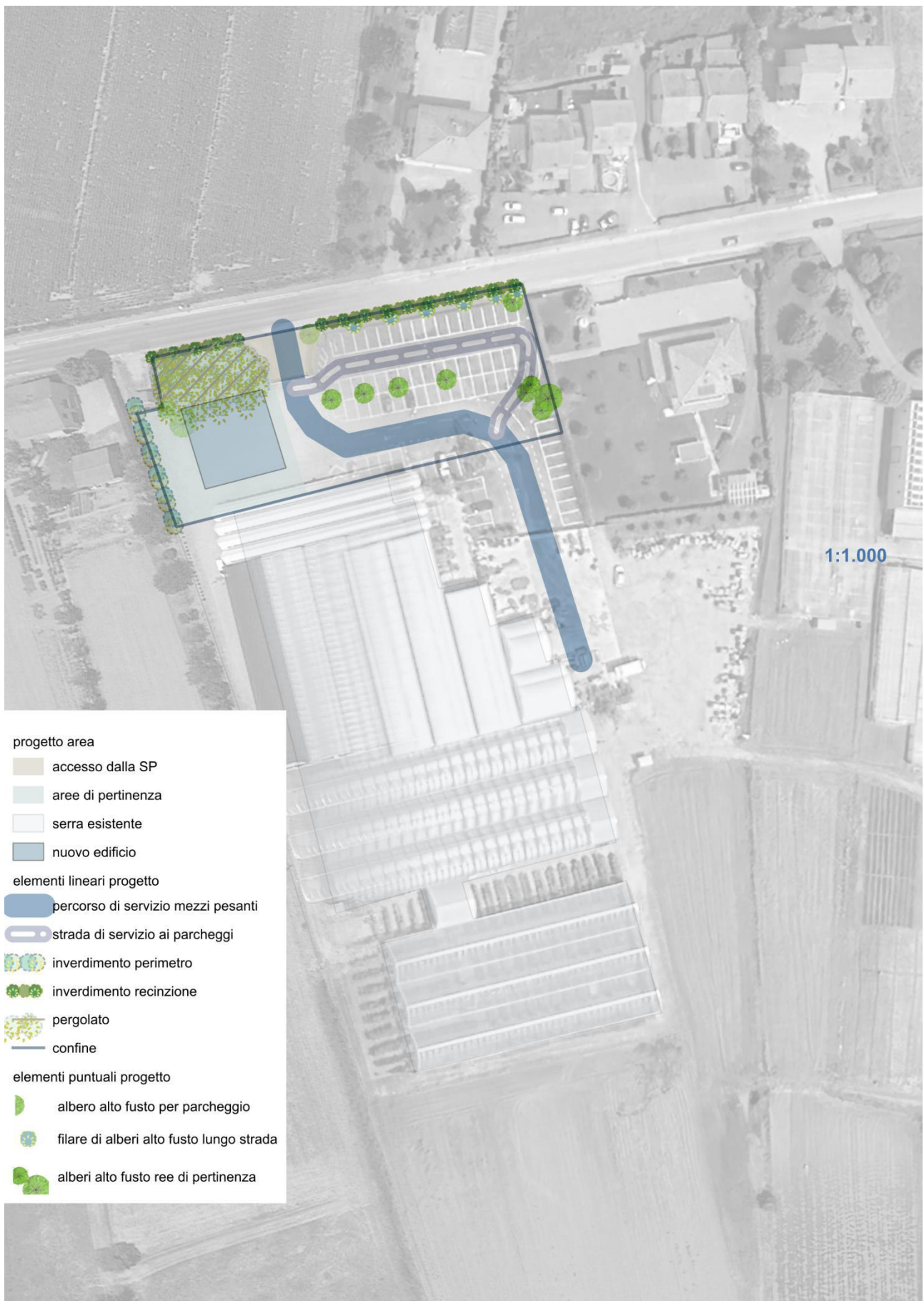


Fig. 9 Schema progettuale

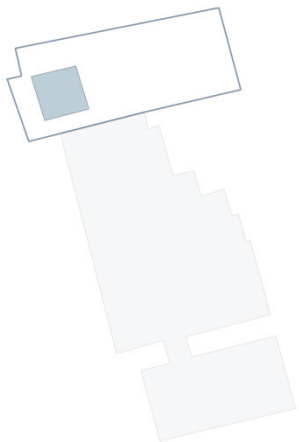


### Descrizione del progetto

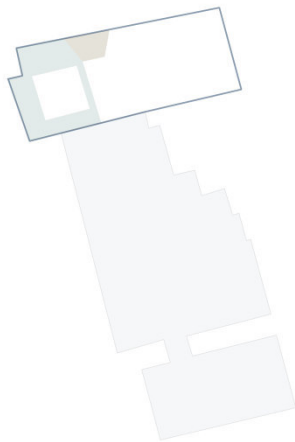
Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio commerciale a supporto dell'attività ad oggi presente. Attualmente, l'attività è ospitata in strutture lineari caratteristiche delle serre, progettate per massimizzare l'ingresso di luce naturale grazie a ampie superfici semitrasparenti. Il nuovo edificio sarà progettato seguendo linee architettoniche affini a quelle delle strutture esistenti, utilizzando materiali come vetro e acciaio e/o moduli architettonici che richiamino la tipologia delle serre, con coperture curvilinee. Questa scelta non solo garantirà un'illuminazione ottimale degli spazi interni, ma favorirà anche una continuità visiva e stilistica con le costruzioni già presenti. Inoltre, alla base dell'intervento, fondamentale è l'integrazione armoniosa con il contesto rurale circostante: l'obiettivo è quello di mantenere un equilibrio tra l'innovazione architettonica e il rispetto per l'ambiente, contribuendo così a valorizzare il paesaggio locale.

|   | descrizione      | Destinazione d'uso                  | Superfici di progetto | Tettoie/ulteriori superfici coperte (mq) | Numero alberi | Misure di inverdimento (ml) |
|---|------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| a | nuovo edificio   | Commerciale media superficie        | 390 mq (SE)           | -                                        | -             | -                           |
| b | pertinenze       | -                                   | -                     | -                                        | -             | -                           |
| c | parcheggi        | Parcheggio pubblico e pertinenziale | 707,5 mq              | -                                        | -             | -                           |
| d | Percorsi interni | -                                   | -                     | -                                        | -             | -                           |
| e | elementi verdi   | -                                   | -                     | 250                                      | 11            | -                           |
|   | perimetro        | -                                   | -                     | -                                        | -             | 30                          |
|   | recinzione       | -                                   | -                     | -                                        | 5             | 70                          |

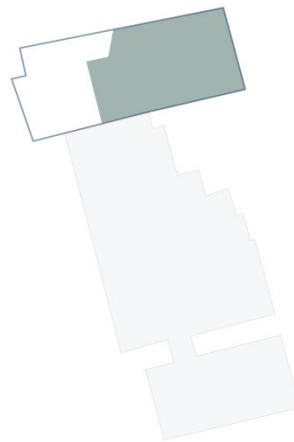
a | edificio



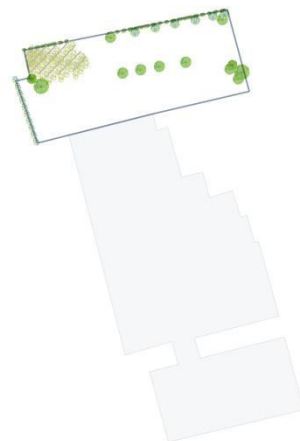
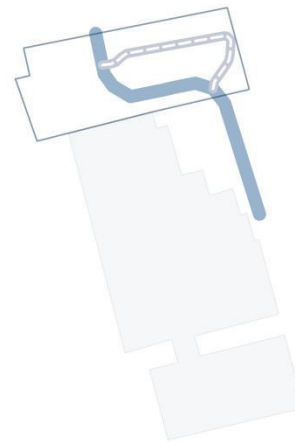
b | pertinenze



c | parcheggio



d | percorsi interni (servitù)



e | elementi verdi

## Indicazioni puntuali per la progettazione

### a | edificio

L'edificio sarà quanto più possibile inserito nel contesto esistente. Le architetture saranno lineari ed ispirate alla serra esistente. L'allineamento è perpendicolare rispetto alla strada, con ingresso principale dall'area di pertinenza. La posizione dell'edificio nel lotto è dovuta alla maggior distanza possibile dai due tralicci di distribuzione dell'alta tensione che insistono sulla parte ad est.

L'edificio, di natura commerciale, sarà caratterizzato da una parte destinata a magazzino ed una a punto vendita.

### b | pertinenze

Le pertinenze saranno mantenute quanto più possibile semipermeabili e trattate con materiali adeguati al contesto rurale in cui si inseriscono.

### c | parcheggio

Verrà mantenuta una porzione del parcheggio esistente e riqualificata grazie all'inserimento di alberature ad alto fusto.

### d | percorsi interni

Permane una distribuzione interna parzialmente convergente tra il percorso che serve i due parcheggi e quindi destinato alla percorrenza carrabile dei mezzi leggeri, ed il percorso – più largo e ad oggi esistente – di servizio all'attività agricola che necessita il passaggio di mezzi agricoli.

### e | elementi verdi

Si prevede di migliorare l'inserimento paesaggistico della recinzione lungo la strada di accesso attraverso il suo inverdimento e quindi la parziale mascheratura della stessa, ad oggi costituita da un disegno ed un materiale non adeguato al contesto rurale. Inoltre, in coerenza con la tradizione toscana e più in particolare con quella della bonifica, si prevede l'inserimento di un filare di alberi all'interno dell'area di progetto parallela alla strada. Questo anche per mitigare ulteriormente la recinzione. Con l'occasione, in un'ottica di miglioramento generale dell'area si prevede l'inserimento di specie arboree anche sul perimetro ovest dell'area di progetto.

Nelle aree a parcheggio saranno piantumati alberi di alto fusto per l'ombreggiamento delle auto e delle superfici. Sempre con un'ottica di mitigazione del calore, si prevede la costruzione di una pergola amovibile tra il nuovo edificio e la recinzione lungo strada.

## Dimensionamento area di progetto

| descrizione       | Destinazione d'uso                                                                          | ST (mq) | SE di progetto (mq) | Tettoie/ulteriori superfici coperte o semipermeabili | Superfici a parcheggio |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|------------------------------------------------------|------------------------|
| Nuovo edificio    | Commerciale (superficie di vendita)                                                         | 3.350   | 290                 |                                                      |                        |
|                   | Magazzino o deposito                                                                        |         | 100                 |                                                      |                        |
| Pergolato         | Passaggio pedonale                                                                          |         |                     | 250                                                  |                        |
| Area a parcheggio | Stalli e zone di manovra anche dei mezzi agricoli pesanti che accedono alla serra esistente |         |                     |                                                      | 710                    |
| totale            |                                                                                             | 3.350   | 390                 | 250                                                  | 710                    |



## Calcolo standard urbanistici e parcheggi pertinenziali

| descrizione             | Riferimenti normativi                   | legge        | Piano Operativo           | Mq da progetto | Numero stalli                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Parcheggi a standard    |                                         |              | 40mq/100 mq               | 156            |                                                                           |
| Parcheggi pertinenziali | L. 122/1989 art. 2                      | 1mq/10mc     | 1 stallo ogni 80 mq di SE | 136,5          | 5 (ovvero circa 125 mq in aggiunta ai mq pertinenziali previsti da legge) |
| Parcheggi di relazione  | Regolamento 09/04/2020 23/R artt. 8 e 9 | <sup>3</sup> |                           | 290            | un minimo di 22                                                           |
| <b>totale</b>           |                                         |              |                           | <b>582,5</b>   | <b>27</b>                                                                 |

Numero alberi<sup>4</sup> alto fusto<sup>5</sup> per legge: 1 albero ogni 100 mq di parcheggio → 6 alberi

Numero alberi alto fusto da progetto: **16 alberi**

Elementi di qualificazione del progetto di sistemazione paesaggistica del parcheggio e dell'area:

- inverdimento della recinzione esistente e prospiciente la strada attraverso arbusti ed un filare di alberi
- verranno piantati alberi ad alto fusto nelle aree a parcheggio
- sarà previsto un pergolato verde

<sup>3</sup> Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita

<sup>4</sup> Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali o comunque di quelle previste dai vigenti regolamenti comunali, nella **misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio**, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. [...] **Il numero di posti auto deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione e non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 metri quadrati di superficie a parcheggio.**

<sup>5</sup> Le specie arboree previste da progetto sono elencate nel paragrafo successivo

## Coerenza con la pianificazione sovraordinata

### Piano Territoriale di interesse paesaggistico – Scheda d’ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana - PIT

L’integrazione paesaggistica dell’intervento proposto emerge da un’analisi di coerenza rispetto al Piano Paesaggistico di interesse Territoriale PIT PPR: in questo modo è possibile delineare le linee guida per la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, oltreché definire un quadro per garantire uno sviluppo sostenibile e integrato rispetto territorio circostante. È necessario, infatti, che il progetto soddisfi le esigenze funzionali e commerciali attuali, ma si allinei anche con le prerogative di sostenibilità, conservazione, valorizzazione ed armonia paesaggistica promosse dal piano.

Per primo, si inquadra l’area dal punto di vista delle Invarianti strutturali del PIT, identificando il morfotipo di appartenenza e riportando per ognuno di esso le indicazioni per le azioni, utili alle fasi successive del progetto.

| INVARIANTI STRUTTURALI |                                                                                     | IDENTIFICAZIONE DELL'AREA                                                                                      | INDICAZIONI PER LE AZIONI<br>(Da Abaco delle invarianti)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I Invariante           | I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici | <b>Pianura bonificata per diversione e colmate (PBC)</b>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;</li> <li>-limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;</li> <li>-evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| II Invariante          | I caratteri ecosistemici del paesaggio                                              | <b>Matrice agrosistemica di pianura</b>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>-riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.</li> <li>-mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.</li> <li>-mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.</li> <li>-miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residui elementi naturali (ad es. boschetti pianiziali) e seminaturali.</li> <li>-mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).</li> <li>-forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.</li> <li>-mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.</li> <li>-mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.</li> </ul> |
| IV Invariante          | I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali         | <b>20. morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre:</li> <li>-contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;</li> <li>-evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;</li> <li>-sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;</li> <li>-rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come externalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Successivamente si procede con lo studio delle relazioni sussistenti tra gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità della Scheda d’ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana e il progetto stesso: gli schemi riportano soltanto una parte degli indirizzi e degli obiettivi, in riferimento ad una maggiore pertinenza ed attinenza rispetto al caso studio. La valutazione delle coerenze consentirà l’individuazione di misure di mitigazione e compensazione utili alle fasi successive del progetto.

| PIT PPR - Scheda d'ambito 15 - PIANA DI AREZZO E VALDICHIANA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INDIRIZZI PER LE POLITICHE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NUOVA PREVISIONE DI PROGETTO                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9. al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle, promuovere azioni e programmi volti ad assicurare: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ l'aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (anche con riferimento alla classificazione dell'area come zona vulnerabile da nitrati);</li> </ul> | COERENTE<br><i>Si prevede l'utilizzo di materiali eco-compatibili per il nuovo volume, l'integrazione di spazi verdi intorno ed eventualmente sul tetto dello stesso, oltreché l'implementazione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane nella superficie destinata al parcheggio.</i> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10. nella programmazione di nuovi interventi è necessario: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ orientare le nuove localizzazioni verso superfici meno permeabili, garantendo sistemi efficienti di trattamento e deflusso delle acque superficiali, anche al fine di evitare fenomeni di sovraccarico del sistema di bonifica;</li> </ul>                                  | COERENTE<br><i>Per l'area destinata a parcheggio, impermeabile allo stato attuale, sono previste dotazioni di verde, specie arboree e arbustive al fine di garantire quanto più possibile permeabilità utile all'infiltrazione, ritenzione e corretto deflusso delle acque meteoriche</i>              |
| OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NUOVA PREVISIONE DI PROGETTO                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Obiettivo 1</b><br>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti | <b>Direttive correlate all'Obiettivo</b><br>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio                                                                                                            | COERENTE<br><i>La scelta delle specie arboree e arbustive da piantare sarà operata nel rispetto della biodiversità e per quanto possibile secondo una continuità ambientale</i>                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;                                                                                             | COERENTE<br><i>L'opera di schermatura del cancello in ferro, mediante tecniche e scelte vegetali opportune punterà a riconfigurare il confine "artificializzato" dell'area in oggetto</i>                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;                                                                                                                            | COERENTE<br><i>Il nuovo volume prevederà uno sviluppo organizzato e coerente fra le strutture esistenti, il tessuto ed il contesto vegetativo in cui si inserisce</i>                                                                                                                                  |

Risulta che gli aspetti del piano paesaggistico più attinenti al progetto in oggetto, riguardano il carattere e la capacità futura della trasformazione di tutelare e valorizzazione il paesaggio agricolo circostante su cui impatta.

### Piano Territoriale di coordinamento provinciale di Arezzo - PTCP

Fermo restando la disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, secondo l'impianto interpretativo di natura paesaggistica proposto nel PTC nella provincia di Arezzo, articolato in Sistemi e sub- sistemi territoriali e relative Unità di Paesaggio, rispetto a quanto emerge dalla tavola QC.05:

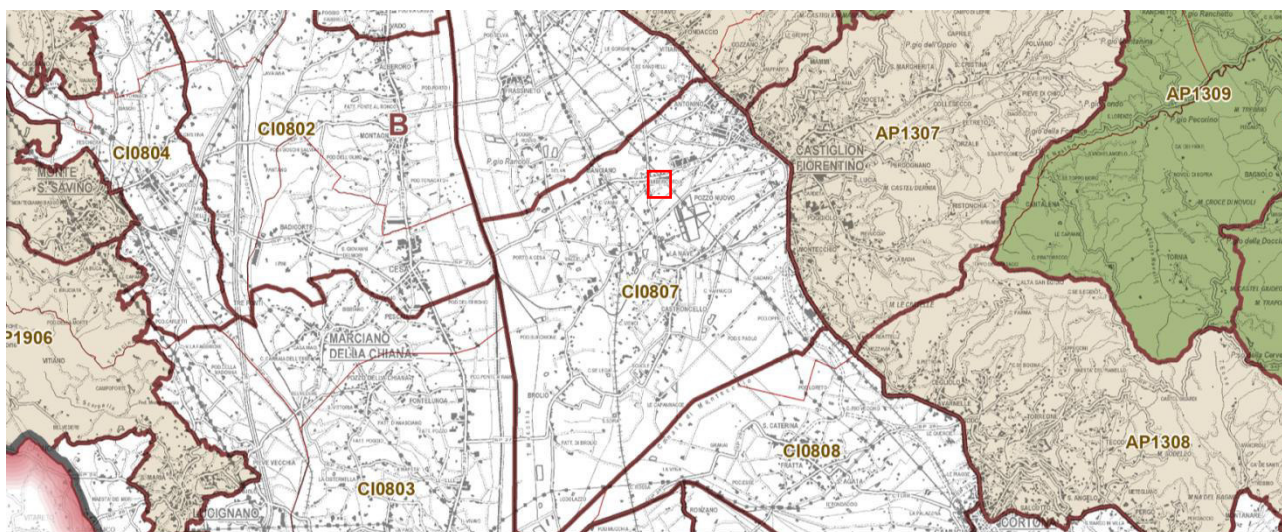
**-l'area oggetto di intervento fa parte del Sistema territoriale di "Pianura dell'Arno e del Tevere" (B) e relativa Unità di Paesaggio CI0807-Val di Chiana di Castiglion Fiorentino e Brolio.**

Si riportano gli obiettivi specifici riferiti ai sistemi territoriali del PTC (art.8):

- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;
- il ripristino e la riqualificazione dei paesaggi fluviali, delle aree umide, dei boschi planiziali e degli altri ecosistemi naturali e seminaturali e anche attraverso il recupero della loro continuità ecologica;



- d) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- e) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- f) il mantenimento della continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva, e il reticolo delle sistemazioni idraulico-agrarie garantendo, anche, la conservazione e l'ampliamento delle dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, ecc.) quali fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- g) l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;
- h) la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- i) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- j) l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.



*ESTRATTO CARTOGRAFICO QC.05 con sistema territoriale ed unità di paesaggio -  
CI0807, Val di Chiana di Castiglion Fiorentino e Brollo*

Con riferimento alla localizzazione dell'area oggetto d'intervento, il PTC analizza il patrimonio territoriale rurale a livello provinciale, seguendo le indicazioni del PIT/PPR: vengono stabilite le regole per la tutela, riproduzione e trasformazione di questo patrimonio, che sono definite come Invarianti strutturali provinciali.

Nel dettaglio, si pone l'attenzione sulla **Struttura insediativa (Invariante III)** che comprende le seguenti componenti, come espletata nella tavola QC.07 "Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici ambiti paesaggistici":

- Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane) (III.a)
- Aggregati storici e relative aree di pertinenza (III.b)
- Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza (III.c)
- Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza (III.d)
- Edilizia rurale di antica formazione (III.e)
- Tratte stradali di valore paesistico - percettivo (III.f)

Data l'identificazione nell'area d'interesse di un tratto stradale di valore paesistico percettivo, **SP25 -S.P. della Misericordia (N.25)**, si riportano per le stesse, le Direttive (regole) di utilizzazione,

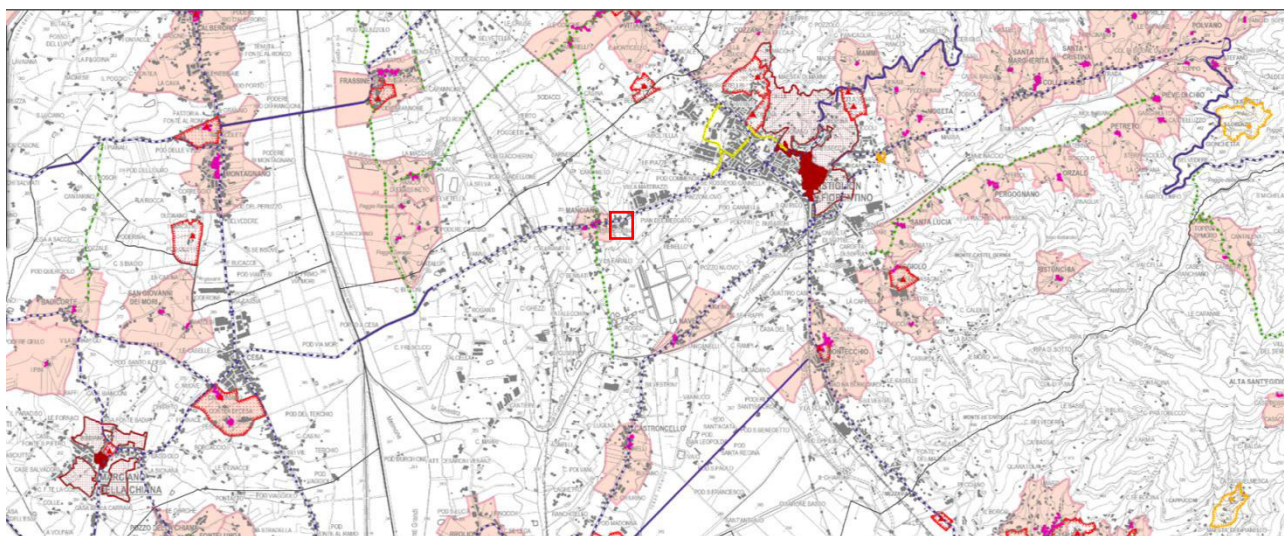
manutenzione e riproduzione contenute negli Allegati alla Parte statutaria (Statuto del territorio) (QP.2a):

Ad integrazione e per il miglior conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione degli Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza, sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Conservare e tutelare la qualità ambientale e paesaggistica delle tratte stradali attraverso la puntuale e definitiva individuazione dei beni, opere d'arte e manufatti di impianto storico (muri a retta, muri di contenimento, parapetti, cippi, ecc.) e degli elementi vegetazionali di ambientazione e qualificazione (filari alberati, siepi, sistemazioni idraulico – agrarie, ecc.) per i quali sono da definire in via prioritaria azioni di manutenzione e recupero.

- Tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle visuali e dei coni (varchi) visivi che si aprono lungo gli spazi aperti, le aree agricole e forestali contermini alle tratte della viabilità nelle quali sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire funzione e previsioni volti al mantenimento delle capacità paesistico– percettive determinate dal suolo libero. Tenendo a riferimento la classificazione di valore [...], la suddetta direttiva è in particolare e in via prioritaria da applicarsi allea tratte stradali alle quali sono attribuiti i valori paesaggistici eccezionali o rilevanti.

Inoltre, emerge dall'estratto cartografico che la proprietà dell'area di intervento confina ad est (restandone esclusa), con l'area di pertinenza di due aggregati storici, **CI\_0807\_AG\_03\_A La Misericordia** ed **CI\_0807\_AG\_03\_A Manciano**.



*ESTRATTO CARTA QC.07 "Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici ambiti paesaggistici"*

#### Piano Strutturale Intercomunale – PSI Valdichiana

Sempre nel rispetto dei principi stabiliti nello Statuto del territorio regionale e provinciale, il Piano Strategico Integrato (PSI) ha ruolo fondamentale nella programmazione del governo del territorio: definendo obiettivi chiari, indirizzi e azioni strategiche, promuove lo sviluppo sostenibile tenuto conto delle esigenze e delle aspettative espresse dalla comunità locale.

Risulta così opportuno e necessario analizzare la trasformazione proposta in oggetto, in relazione alle disposizioni dello strumento di pianificazione intercomunale, evidenziando quali sono gli obiettivi e le azioni, prima generali e poi per UTOE, più affini e coerenti all'intervento.

Si propone di seguito una matrice di coerenza esplicativa.

|          |                       |            |                |
|----------|-----------------------|------------|----------------|
| COERENTE | PARZIALMENTE COERENTE | INCOERENTE | NON PERTINENTE |
|----------|-----------------------|------------|----------------|



## Obiettivi generali (Art. 67 c.2 NTA del PSI)

| OBIETTIVI GENERALI PSI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | AZIONI SOVRACOMUNALI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | COERENZA PROGETTO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| La qualità ambientale e la rete ecologica: rafforzare la qualità ambientale e potenziare le reti di connessione ecologica, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti e per la resilienza dei sistemi produttivi agricoli, migliorando, ove necessario, gli stessi agroecosistemi;                                                                                           | <i>recuperare la stabilità idrogeologica del territorio e ridurre i rischi di allagamento, anche ripristinando la continuità fisica della rete minore di drenaggio;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>controllare lo sfruttamento della risorsa acqua, promuovendone il corretto uso, incentivando il risparmio idrico, la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche, il reimpiego delle acque reflue e la tutela del reticolo idrografico superficiale;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>tutelare la biodiversità e incrementare la continuità ambientale;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale e promuovere la loro conoscenza; riqualificare gli agro-ecosistemi per mantenerne le valenze ecologiche e creare nuovi elementi di naturalità;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| L'identità territoriale e il margine urbano: rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali dei tre comuni, costituite dal patrimonio ambientale, dal paesaggio, dalle produzioni agricole e dai sistemi insediativi storici e dai beni culturali, identificando ambiti di riqualificazione dei margini urbani e declinandoli per le diverse condizioni e criticità;                                                                                                             | <i>tutelare l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, mantenendo i paesaggi rurali, riqualificando i paesaggi delle attività produttive e riqualificando gli accessi territoriali e urbani;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>valorizzare la storica diversità delle strutture urbane, delle frazioni e dei nuclei che caratterizzano il territorio dei tre comuni, identificando il loro profilo di sviluppo in modo compatibile con i caratteri identitari ereditati e di prospettiva e tutelando le straordinarie risorse storiche e culturali, anche contrastando la dispersione insediativa;</i>                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>qualificare il sistema policentrico degli insediamenti, in modo articolato e aderente alle specifiche realtà, esigenze e potenzialità, valorizzando i centri storici, anche con la localizzazione di attrezzature e servizi per rivitalizzarne il ruolo e la centralità urbana e migliorando la qualità di vita dei centri minori, attribuendogli un ruolo differenziato e complementare secondo politiche di rete;</i>                                                                                                                                                                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>sviluppare le economie legate alle specificità ambientali, paesaggistiche, agro-alimentari, culturali e produttive del territorio, valorizzando in particolare l'agricoltura vista in una prospettiva multifunzionale, dove le produzioni di qualità contribuiscono alla cura e alla qualificazione del paesaggio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
| L'area vasta tra confronto e integrazione: accrescere la dotazione e la qualità dei servizi locali, contribuendo ad accrescere l'attrattività del territorio e a migliorare la vivibilità per i residenti, diversificando la rete del commercio, contribuendo al rafforzamento e alla vitalità dei luoghi centrali tradizionali e considerando la possibile integrazione delle funzioni della Val di Chiana;                                                                                                | <i>rafforzare la presenza di servizi qualificati e prevedere nuovi servizi con riferimento all'area vasta, promuovendo anche interventi integrati di riqualificazione e rigenerazione urbanistica e per la riqualificazione delle aree abbandonate o marginali; si dovrà per questo perseguire l'equità territoriale, mirando a eliminare gli effetti della concorrenza fra i comuni, per i servizi e per le stesse attività produttive;</i>                                                                                                                                                        |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>rafforzare la struttura policentrica degli insediamenti e valorizzare gli spazi pubblici come centri di vita locale e migliorare la dotazione e l'organizzazione dei servizi pubblici, anche in funzione della loro accessibilità, affinché siano resi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio dei tre comuni (scuole, centri civici, verde pubblico, ecc.) e potenziare l'offerta dei servizi per gli anziani e quelli per l'infanzia, sostenendoli anche attraverso un organico e sostenibile progetto di integrazione dei servizi di trasporto, pubblico e privato, commisurato alla struttura policentrica degli insediamenti, capace di dare risposte più efficienti alle molteplici domande di mobilità (scuola-lavoro, fruizione turistica, servizi sociali, sanitari ed amministrativi);</i> |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>riqualificare il sistema commerciale locale, con lo sviluppo di funzioni integrate e diffuse a servizio dei residenti e capaci di mantenere vitali i centri storici urbani, contrastandone l'abbandono e favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| Un più efficiente sistema della mobilità: rafforzare la coesione territoriale e aumentare l'efficienza delle relazioni territoriali, attraverso la valorizzazione del ruolo della viabilità extraurbana trasversale, la riqualificazione delle infrastrutture stradali esistenti e la razionalizzazione degli itinerari e il potenziamento delle reti della mobilità alternativa (pedonale e ciclabile), anche per l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti lungo i principali percorsi; | <i>definire un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini ed in equilibrio tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche; la mobilità interna e verso le aree esterne è da garantire con mirati interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie e del sistema del trasporto pubblico e delle reti alternative di mobilità sostenibile;</i>                                                  |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>integrare le diverse modalità di trasporto, valorizzando la presenza delle stazioni e dei principali nodi stradali e autostradali di riferimento per il territorio al fine di organizzare un efficiente sistema intermodale, anche adeguandone gli itinerari di accesso; attivare per questo forme di coordinamento tra gli enti finalizzate anche alla realizzazione in Val di Chiana di una nuova stazione per l'Alta Velocità ferroviaria (AV - Medio Etruria), in accordo con le due regioni interessate (Toscana e Umbria), il Ministero competente, RFI e ANAS;</i>                        |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>valorizzare il progetto della variante al tracciato della SP 71, per il nordino, la razionalizzazione e il sostegno del traffico di persone e merci e per il miglioramento della qualità del sistema insediativo lungo la strada; tali azioni sono per questo da coordinare con lo sviluppo delle principali aree produttive esistenti e da prevedere;</i>                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>salvaguardare e recuperare il sistema delle relazioni trasversali alla valle e contribuire al complessivo adeguamento della rete viaria di tipo comunale e minore e potenziare la rete della mobilità lenta, a sostegno delle principali funzioni urbane e per la fruizione turistica del territorio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
| Il sostegno alle attività produttive: consolidare e riqualificare il tessuto delle attività produttive locali, con la riorganizzazione e il potenziamento delle attività dell'artigianato e dell'industria e diversificando il sistema economico, valorizzando il ruolo multifunzionale dell'agricoltura e la preziosa infrastrutturazione agraria del territorio, per la qualificazione e l'innovazione delle produzioni agricole;                                                                         | <i>consolidare e il rafforzare le attività produttive, con l'offerta di spazi per lo sviluppo qualificato dell'industria e dell'artigianato, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica e favorendo la concentrazione e l'integrazione funzionale, anche in funzione dei fattori di mitigazione dei fattori di criticità sull'ambiente e il paesaggio;</i>                                                                                                                                                                                               |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>migliorare la funzionalità e l'accessibilità delle aree industriali e artigianali, razionalizzando e riqualificando il sistema, assicurandone la connessione alle principali reti infrastrutturali e favorendo il recupero a fine produttivi delle aree dismesse o sottoutilizzate e, nel caso, la riallocazione delle attività incompatibili con le residenze o localizzate in ambiti impropri paesaggisticamente e funzionalmente;</i>                                                                                                                                                         |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>elevare la dotazione delle aree produttive esistenti e previste di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci e accessibilità intermodale;</i>                                                                                                                                                                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>operare una maggiore flessibilità per la polifunzionalità delle aree, attraverso la fusione di classi di destinazioni d'uso che consenta l'insediamento di nuove aziende del settore terziario, del terziario avanzato e delle attività ad alto valore aggiunto.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| Il turismo sostenibile: promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento ai centri antichi, al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi, alle funzioni culturali, museali e della convegnistica, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura e dell'allevamento, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato.                                                                     | <i>promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi ed ai centri antichi, alle funzioni culturali, museali e della convegnistica, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura, alle strutture per l'ospitalità, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato e compatibile con la disciplina statutaria del piano;</i>                                                                                                         |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>legare il necessario adeguamento e potenziamento dell'offerta turistica a fattori economici e produttivi locali ed agli imprenditori agricoli, così da garantire il presidio del territorio rurale, prioritariamente sviluppando e consolidando la rete degli agriturismo;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>favorire la creazione di itinerari a tema per il tempo libero e per le esigenze ambientali, didattiche, ricreative, sportive, culturali, museali ed espositive, promuovendo l'organizzazione un sistema integrato di itinerari, che includano musei, parchi, aree o manufatti monumentali, spazi pubblici, spazi espositivi, biblioteche e servizi privati;</i>                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>riqualificare la viabilità e potenziare e valorizzare la rete fruitiva e turistica del territorio.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |

*Obiettivi per l'UTOE 2 Castiglion Fiorentino (Art. 76 NTA del PSI)*

| <b>OBIETTIVI PER L'UTOE 2 - CASTIGLION FIORENTINO</b><br><i>La pianura bonificata</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>COERENZA PROGETTO</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• recuperare e mettere in valore il patrimonio storico-culturale a rischio: i beni architettonici, in particolare le antiche Leopoldine, i manufatti e le opere idrauliche della bonifica e il fitto reticolo idraulico, nella sua caratterizzazione ecologica, naturalistica e paesaggistica, recuperandone la piena fruibilità;</li> </ul>                  |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• tutelare e qualificare i tessuti urbani di matrice storica e gli insediamenti di impianto consolidato, anche attraverso la possibilità di inserimento di nuove funzioni, complementari alla residenza e qualificare complessivamente le urbanizzazioni recenti ridefinendo compiutamente i margini dell'insediamento verso il territorio rurale;</li> </ul> |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• sviluppare, potenziandole e riqualificandole, le funzioni legate alle attività sportive, anche in funzione di una valorizzazione turistico-ricreativa della pianura, con attrezzature e servizi anche di rango sovracomunale;</li> </ul>                                                                                                                    |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• valorizzare gli spazi pubblici come centri di vita locale, incrementandone la qualità e l'accessibilità, per renderli più attrattivi e sicuri;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• adeguare, razionalizzare e potenziare il tessuto delle attività produttive, anche favorendo ed incentivando la loro rilocalizzazione nell'area produttiva attrezzata di Manciano già presente e destinata ad aumentare la propria accessibilità con la variante alla SR 71;</li> </ul>                                                                      |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• recuperare le aree dell'ex zuccherificio per rafforzare e diversificare la base economica locale, con attività compatibili con gli obiettivi di conservazione del sito Natura 2000 confinante.</li> </ul>                                                                                                                                                   |                          |



## Valutazione degli impatti dell'intervento sull'ambiente

La realizzazione del nuovo edificio commerciale, insieme alla riqualificazione sostenibile dell'area a parcheggio, non riguarda solo design e funzionalità: è essenziale considerare anche come l'intervento interagirà con l'ambiente circostante. L'obiettivo principale del progetto infatti, mira oltretutto a soddisfare le esigenze economiche e commerciali del proprietario anche a garantire una armonia paesaggistica rispetto al contesto rurale in cui si inserisce. Pertanto, è necessaria condurre un'analisi dei potenziali impatti ambientali derivanti dalla nuova costruzione e dalla rivisitazione dell'area a parcheggio, concentrandosi su risorse come il suolo, la biodiversità, la qualità dell'aria e il paesaggio. Questo metodo consente di mettere in luce le intenzioni sostenibili che caratterizzano la trasformazione proposta.

Nel dettaglio, si analizzano gli impatti specifici che interessano le risorse ambientali sollecitate dall'intervento.

Il progetto prevede l'inserimento di elementi verdi, che possono avere un'influenza positiva sulla biodiversità locale, sul suolo e sulla qualità dell'aria. Le alberature pensate per integrare l'area a parcheggio non solo contribuiranno a mascherare la struttura in ferro del cancello, ma saranno anche selezionate in base a criteri specifici. Le specie vegetali scelte dovranno possedere elevate capacità di assorbimento di CO<sub>2</sub> e altri inquinanti minori, oltre a garantire adeguato ombreggiamento per i posti auto. Il risultato punta sia a migliorare l'aspetto estetico dell'area, che a creare un microclima favorevole, promuovendo la biodiversità e sostenendo gli ecosistemi locali. Inoltre, l'inserimento di vegetazione strategica avrà un impatto positivo sulla qualità dell'aria, fungendo da filtro naturale per gli inquinanti atmosferici: le nuove piantumazioni contribuiranno a ridurre le emissioni di polveri sottili e ad aumentare i livelli di ossigeno, migliorando così la salute dell'ecosistema e della comunità circostante. Per quanto riguarda il paesaggio, il nuovo progetto dell'edificio si propone di riflettere l'identità del luogo attraverso l'uso di tecniche costruttive sostenibili, materiali selezionati e una configurazione volumetrica che non alteri la percezione del contesto. La nuova struttura sarà progettata per integrarsi armoniosamente con l'ambiente circostante, rispettando le linee architettoniche tradizionali e le caratteristiche del paesaggio rurale. Questo approccio garantirà che la nuova costruzione e la riqualificazione dell'area a parcheggio non solo preservino, ma migliorino anche l'estetica del luogo, creando uno spazio coeso e ben integrato con il territorio.

## Individuazione misure di mitigazione

In base agli impatti/effetti ambientali su descritti, si rende necessario approfondire il tema delle misure di mitigazione efficaci, per garantire che le risorse naturali e l'ecosistema locale vengano tutelati e valorizzati. In riferimento a quanto previsto dal Piano Operativo vigente nel comune, le prescrizioni e le raccomandazioni sono rivolte a tutte quelle soluzioni progettuali richieste anche per non aggravare lo stato qualitativo delle risorse, applicando il principio di precauzione.

Di seguito gli specifici articoli delle NTA le cui disposizioni riguardano (ed in parte guidano) l'oggetto stesso dell'intervento:

### **Art.36 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli interventi – invarianza idraulica**

5. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione degli interventi previsti non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
6. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità del suolo conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente quali quelli di sostituzione edilizia o demolizione con

ricostruzione di edifici esistenti o addizioni volumetriche con incremento di superficie coperta (SC), o quelli derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono garantire:

- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza, come definita dalle vigenti norme regionali, pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo minimo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno il 15% della Superficie Fondiaria dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo, o in vasche o cisterne interrate che ritardino la cessione verso i recapiti;
- nelle aree agricole o ex agricole periurbane ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti; tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abitativi.

7. Tutti gli interventi sugli spazi scoperti e sui resedi degli edifici devono osservare le seguenti disposizioni:

- la realizzazione di parcheggi deve garantire la permeabilità delle aree più estesa possibile, attraverso la scelta di materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione e il corretto deflusso delle acque meteoriche;
- la realizzazione dei parcheggi pubblici e dei parcheggi di relazione, di cui agli Artt. 19 e 20, deve garantire una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;
- i nuovi spazi scoperti pavimentati, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione e il corretto deflusso delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico o ambientale;
- i parcheggi e le zone pavimentate potenzialmente interessate dalla presenza/ movimentazione/ sversamento di sostanze inquinanti, dovranno essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato, con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate come da disposizioni normative regionali.

8. Per nuovi comparti edificatori, i Piani Attuativi (PA) e gli Interventi da Convenzionare (IC), gli interventi di nuova edificazione diretti e per le opere pubbliche comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ecc.), così da ripristinare almeno gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente, garantendo un invaso non inferiore a 50 lt/mq di superficie impermeabilizzata, moltiplicato per l'effettiva variazione del coefficiente di deflusso, ipotizzando un valore per lo stato attuale pari a 0,1, contro un valore di progetto pari a 0,4 per le superfici semipermeabili e pari a 0,9 per le superfici impermeabili.

### **Art.37 Alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti**

7. Gli alberi di verde pubblico e privato possono agire come veri e propri filtri biologici in grado di assorbire i principali inquinanti emessi dalle combustioni in ambito urbano (particolato PM<sub>10</sub>, biossido di azoto NO<sub>2</sub>, ozono O<sub>3</sub>), oltre a contribuire all'assorbimento della CO<sub>2</sub> atmosferica e

alla riduzione dell'effetto "isola di calore urbana" con la conseguente riduzione della temperatura nei mesi estivi.

8. Il P.O., al fine di prevedere una quantità di alberature idonee a garantire un corretto bilancio fra produzione di ossigeno e di anidride carbonica, individua, quale opera compensativa finalizzata a migliorare le condizioni ambientali della città, la messa a dimora di alberi di idonee specie ad alto fusto. Negli interventi che prevedono nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione e addizione volumetrica è per questo scopo fatto obbligo di piantare un numero di alberi corrispondente ai mq di superficie edificata (o edificabile) - SE, secondo la seguente tabella, che definisce il rapporto tra superficie edificata o edificabile e categorie funzionali:

|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| residenziale                        | 1 albero per 25 mq di SE  |
| Industriale e artigianale           | 1 albero ogni 50 mq di SE |
| Commerciale al dettaglio            | 1 albero ogni 30 mq di SE |
| Turistico ricettiva                 | 1 albero ogni 20 mq di SE |
| Direzionale e di servizio           | 1 albero ogni 30 mq di SE |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 1 albero ogni 50 mq di SE |

9. Gli alberi, da piantumare nelle aree a verde degli interventi previsti, devono corrispondere a esemplari di prima grandezza, con circonferenza da 16 a 20 cm, corrispondenti a specie spoglianti e sempreverdi da 4 a 6 anni. Nella scelta e nella messa a dimora degli alberi si deve far riferimento alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, di materiale particolato fine e di ozono", del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (D.C.R. 18 luglio 2018, n. 72), approvate con D.G.R. n.1269 del 19.11.2018. In linea generale per massimizzare gli effetti positivi le piante devono avere alcuni requisiti quali: elevata densità della chioma; longevità del fogliame; ridotta idroesigenza; bassa capacità di emissione di composti organici volatili; ridotta allergenicità del polline.
10. Possono essere previste forme di concertazione tra Amministrazione Comunale e privati proprietari di aree, per favorire interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale e per individuare aree alternative a quelle interessate dagli interventi di cui al comma 3. Tali aree saranno prioritariamente orientate a:
- Interventi di forestazione urbana in forma estesa su aree incolte e/o degradate;
  - Formazione di fasce verdi di filtro per determinati insediamenti o infrastrutture;
  - Interventi di rafforzamento delle reti ecologiche
  - Parchi urbani e aree per il gioco e la vita all'aperto
11. Laddove si dimostri l'impossibilità di ottemperare all'obbligo di piantumazione si prevede la possibilità di monetizzare il numero di alberi da piantumare sulla base della tabella di cui al comma 3. I corrispettivi delle monetizzazioni stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per piantumare gli alberi corrispondenti su aree pubbliche destinate a verde pubblico o aree private, tramite convenzione, esterne a quelle dell'intervento. La monetizzazione dovrà corrispondere ai costi di: fornitura e modellazione terra, fornitura e messa a dimora specie arboree (circonf.16/20 cm) manutenzione (irrigazione, concimazione, zappatura) e garanzia di attecchimento.
12. Gli alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti, da impiantare in relazione agli interventi di cui al comma 3, sono aggiuntivi a quelli da prevedere nei parcheggi, di cui al precedente art. 35, comma 4.

#### **Art. 40 Strade di valore paesistico**

1. Le strade di valore paesistico, come individuate dal PSI, in conformità con il PTCP della Provincia di Arezzo, costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità.
2. Gli interventi che interessano la viabilità minore sono ammessi a condizione che:
  - non alterino o compromettano i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica o per la sicurezza della circolazione), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e utilizzando per la messa in sicurezza tecniche 38 di ingegneria naturalistica; dovranno in particolare essere evitati circonvallazioni ed innesti (comprese le rotatorie) che ne alterino gli elementi di valore ed i caratteri strutturali/tipologici, nonché le relazioni storiche funzionali tra i tracciati; potranno essere previste, in caso di necessità, apposite piazzole di scambio;
  - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
  - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.
3. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore, garantendo l'integrità percettiva delle eventuali visuali panoramiche.
4. Tabernacoli, edicole e croci votive dovranno essere conservati e, se del caso, ricollocati secondo regole di coerenza con l'impianto originario (incrocio stradale, tratto viario significativo, ecc.)
5. Nel caso di strade bianche gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse tecniche nuove purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.  
Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:
  - in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
  - in presenza di pendenze molto elevate;
  - ove strettamente necessario per la sicurezza del transito.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

#### **Art.83 Formazioni vegetali e specie tipiche**

4. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal presente P.O. si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
5. A titolo esemplificativo sono tipiche nei diversi ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer*



*monsperulanium*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), ontano nero (*Alnus glutinosa*).

È comunque da escludere l'impiego dell'ailanto (*Ailanthus altissima*), della robinia o cascia (*Robinia pseudacacia*), e delle specie aliene.

6. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*).

Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi è comunque da evitare l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.* e delle specie segnalate come aliene.

#### **Art.98 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.**

6. Gli Interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
7. Gli Interventi edilizi diretti convenzionati sono identificati dalla sigla ID e un numero progressivo; i progetti unitari convenzionati sono identificati dalla sigla IC e da un numero progressivo; I Piani sono identificati dalla sigla PA con un numero progressivo.
8. La disciplina specifica di ciascun intervento di trasformazione è riportata nell'Allegato 1 - Schede Norma PA, IC, ID e Opere Pubbliche, nel quale sono definiti, per ciascun progetto:
  - Descrizione dell'intervento;
  - Destinazione d'uso ammessa;
  - Dimensionamento;
  - Vincoli e tutele;
  - Convenzionamento - opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
  - Disposizioni specifiche - indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti;
  - Quadro geologico, idraulico e sismico e fattibilità;
  - Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rapporto Ambientale)
9. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per i quali non sono comunque ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
10. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce il tipo di intervento t4, con il mantenimento della sagoma, senza la possibilità di addizioni volumetriche e interventi pertinenziali, e fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio con disciplina di intervento t2 e t3. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

#### **Art.99 Condizioni alle trasformazioni**

7. Fermo restando quanto previsto in relazione alle aree di trasformazione di cui all'Allegati 1 delle presenti Norme sono in ogni caso prescritte:
  - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
  - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;

- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.
8. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.
  9. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.
  10. I Piani Attuativi (PA), i progetti unitari (IC) e gli interventi diretti (ID), definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e prevedono il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche. In particolare al fine di favorire il riuso dell'acqua piovana i nuovi comparti edificatori devono prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, per un volume complessivo di almeno 50 litri/mq di superficie coperta.
  11. Nei progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive uguale o superiore a 1.500 mq e per le nuove medie e grandi superfici di vendita devono essere indicati:
    - il tipo e l'entità dei rifiuti che vengono prodotti;
    - le modalità di smaltimento;
    - gli spazi destinati allo stoccaggio dei rifiuti in maniera differenziata per le attività produttive e servizi;
    - le aree di deposito dei RSU raggiungibili da spazi pubblici per il ritiro da parte della ditta incaricata.
    - gli spazi di raccolta differenziata dovranno essere realizzati secondo opportuni criteri di qualificazione dell'arredo urbano.
  12. In caso di interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi attraverso demolizione di immobili esistenti utilizzati a fini produttivi, all'atto della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, dovrà essere rassegnata una relazione tecnica attestante:
    - il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo, quali ad esempio cisterne di carburante interrate, ecc.;
    - lo stato del sottosuolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, sulla scorta di indagine di sito da effettuarsi attraverso sondaggi del sottosuolo, la cui localizzazione e profondità di indagine devono essere riferite al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.

#### **Art.100 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti**

4. Oltre a quanto disposto al Titolo VI – Sostenibilità e resilienza urbana, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la

redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- prevedere nelle aree a verdi impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.

5. Nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:

- supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
- incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

6. Nei casi di interventi sottoposti a piani attuativi o ad intervento diretto o convenzionato:

- gli interventi dovranno contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
- gli interventi dovranno concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti;
- interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
- laddove previsto, il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

## Suggerimenti per la scelta delle specie arboree per zona di intervento

[https://www.kyotoclub.org/wp-content/uploads/sect\\_allegato\\_Linea\\_guida\\_Piantumazione.pdf](https://www.kyotoclub.org/wp-content/uploads/sect_allegato_Linea_guida_Piantumazione.pdf)

L'integrazione con l'ambiente circostante e la promozione dello sviluppo sostenibile, fa sì che la scelta delle specie arboree maggiormente adatte all'area di intervento si allinei alle principali funzioni paesaggistico-ambientali degli elementi verdi. In particolare si fa riferimento a:

1. **Adattabilità al clima locale:** Scegliere specie che siano già presenti nella regione garantisce una migliore adattabilità alle condizioni climatiche e del suolo, riducendo la necessità di irrigazione e manutenzione.
2. **Capacità di assorbimento di CO<sub>2</sub>:** Optare per alberi con elevate capacità di assorbimento di anidride carbonica e/o polveri sottili contribuisce a migliorare la qualità dell'aria, favorendo un ambiente più sano.
3. **Biodiversità:** È importante selezionare una varietà di specie per promuovere la biodiversità locale. Alberi autoctoni possono fornire habitat per diverse forme di vita, contribuendo al mantenimento degli ecosistemi.
4. **Ombreggiamento:** Considerare specie che offrano un buon ombreggiamento per i posti auto e le aree circostanti, migliorando così il microclima dell'area.
5. **Resistenza agli inquinanti:** Selezionare specie che siano resistenti agli inquinanti atmosferici può contribuire a mitigare gli effetti negativi del traffico e delle attività commerciali.
6. **Estetica e identità locale:** Scegliere alberi che riflettano l'identità del luogo e che si integrino con il paesaggio circostante è essenziale per mantenere l'armonia visiva.
7. **Facilità di manutenzione:** Optare per specie che richiedono una manutenzione ridotta può facilitare la gestione dell'area verde.

**A supporto, è da annoverare** il Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (PRQA) della Regione Toscana. Sulla base del quadro conoscitivo della qualità dell'aria, che evidenzia criticità con superamenti del valore limite, in alcune aree del territorio regionale, per il biossido di azoto NO<sub>2</sub> ed il materiale particolato fine PM<sub>10</sub> oltreché una criticità, estesa all'intero territorio, relativamente al superamento del valore obiettivo per l'ozono O<sub>3</sub>, il PRQA si propone di ridurre le emissioni inquinanti, con misure efficaci e sostenibili. L'obiettivo chiave del piano è infatti, il miglioramento della qualità dell'aria attraverso la valorizzazione delle risorse naturali, in particolare l'uso di alberi e vegetazione per mitigare l'impatto degli inquinanti atmosferici. Nonostante il risanamento della qualità dell'aria non possa essere realizzato con la sola messa a dimora di piante, questa azione può comunque contribuire in modo non trascurabile al raggiungimento di valori di qualità entro i limiti di legge. In questo contesto, sono state sviluppate le "*Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree*", utili a fornire indicazioni pratiche sulla scelta delle specie da piantare. Con lo scopo principale di ottimizzare l'assorbimento degli inquinanti atmosferici, migliorando la qualità dell'aria e promuovendo la biodiversità, la scelta di specie adatte non solo contribuirà a ridurre l'inquinamento, ma avrà anche effetti positivi sul paesaggio urbano e sulla qualità della vita dei residenti. Le Linee Guida si prefiggono di definire il contributo individuale che ogni specie arborea e arbustiva, utilizzata nel contesto territoriale toscano, riesce a fornire per il miglioramento della qualità dell'aria e, seppur si rivolgono prettamente ai Comuni, rappresentano uno strumento d'azione possibile per i privati cittadini, fornendo consigli utili circa la tipologia di piante da mettere a dimora, nonché per i vivai mediante l'inserimento dei dati con le caratteristiche di assorbimento dei vari inquinanti delle specie in vendita.

In base alla collocazione e alla funzione specifica richiesta, segue una prima identificazione di possibili specie arboree e vegetali perlopiù autoctone per l'area oggetto di intervento,



accompagnata anche da tabelle esplicative circa la capacità di rimozione degli inquinanti atmosferici (dall'Allegato II delle Linee guida)

#### Alberature di alto fusto nel parcheggio e nelle pertinenze

Per l'area a parcheggio, è fondamentale scegliere alberi che offrano ombra, migliorino il microclima e riducano l'impatto visivo della struttura. Specie come il **Leccio (*Quercus ilex*)** e il **Cerro (*Quercus cerris*)** sono eccellenti per la loro capacità di crescere in spazi limitati e soprattutto disponendo di chiome ampie e dense forniscono protezione dai raggi solari ed ombra. Il **Carpino bianco (*Carpinus betulus*)** è un'altra opzione valida, in quanto è resistente e facilmente gestibile oltrechè l'Acero campestre (*Acer campestre*) con la sua chioma particolarmente ampia.

#### 1. QUERCUS ILEX



#### 2. QUERCUS CERRIS



#### 3. CARPINUS BETULUS



#### 4. ACER CAMPESTRE



| id | genere   | specie    | nome comune     | classe appartenenza | O3 BILANCIO giornaliero per<br>pianta estate (rimozione<br>netta) 01.04- 31.10 | NO2 assorbimento<br>giornaliero per pianta<br>anno | PM10 assorbimento<br>giornaliero per pianta<br>inverno (01.11-31.03) | CO2 totale<br>sequestrata<br>per anno |
|----|----------|-----------|-----------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    |          |           |                 |                     | O3 assorbito-O3 prodotto<br>g/tree/day                                         | g/tree/day                                         | g/tree/day                                                           | t/year                                |
| 1  | Quercus  | Ilex      | Leccio          | Albero grande       | *-22,095                                                                       | 8,191                                              | 12,577                                                               | 0,0889                                |
| 2  | Quercus  | Cerris    | Cerro           | Albero grande       | 21,477                                                                         | 8,543                                              | 1,203                                                                | 0,0889                                |
| 3  | Carpinus | Betulus   | Carpino bianco  | Albero grande       | 13,798                                                                         | 5,109                                              | 1,099                                                                | 0,2171                                |
| 4  | Acer     | Campestre | Acero campestre | Albero grande       | 4,212                                                                          | 1,53                                               | 0,326                                                                | 0,0871                                |

## Inverdimento della recinzione e filare di alberi lungo strada

Per il rivestimento verde della recinzione, è consigliabile optare per specie rampicanti quali il **Gelsomino (*Jasminum*)**, l'**Alloro (*Laurus Nobilis*)** o la **Photinia x fraserii**: queste piante non solo abbelliranno la recinzione, ma offriranno anche un filtro naturale per gli inquinanti atmosferici. Inoltre, l'uso di vegetazione perenne garantirà una copertura continua e ridurrà la manutenzione nel tempo.

Per quanto riguarda invece il filare di alberi ipotizzato lungo la strada, è importante scegliere specie che possano resistere all'inquinamento urbano e agli stress ambientali. Il **Frassino (*Fraxinus ornus*)** e il **Ciliegio (*Prunus avium*)** sono ottimi candidati, in quanto tollerano bene le condizioni stradali e offrono un piacevole aspetto stagionale. Inoltre, la loro disposizione strategica potrà contribuire a ridurre il rumore del traffico e migliorare la qualità visiva dell'area.

### 1. JASMINUM



### 2. PHOTINIA



### 3. LAURUS NOBILIS



### 4. FRAXINUS ORNUS



### 7. PRUNUS AVIUM



| id | genere   | specie     | nome comune        | classe appartenenza | O3 BILANCIO giornaliero per pianta estate (rimozione netta) 01.04- 31.10 | NO2 assorbimento giornaliero per pianta anno | PM10 assorbimento giornaliero per pianta inverno (01.11-31.03) | CO2 totale sequestrata per anno |
|----|----------|------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    |          |            |                    |                     | O3 assorbito-O3 prodotto g/tree/day                                      | g/tree/day                                   | g/tree/day                                                     | t/year                          |
| 1  | Jasminum | spp.       | Gelsomino          | Arbusto             | *-0,004                                                                  | 0,004                                        | 0                                                              | 0,033                           |
| 2  | Photinia | x fraserii | Photinia x fraseri | Albero piccolo      | 0,555                                                                    | 0,500                                        | 0,031                                                          | 0,002                           |
| 3  | Laurus   | Nobilis    | Alloro             | Arbusto             | 1,247                                                                    | 1,968                                        | 1,936                                                          | 0,443                           |
| 4  | Fraxinus | Ornus      | Frassino           | Albero grande       | 2,415                                                                    | 2,479                                        | 0,041                                                          | 0,0236                          |
| 5  | Prunus   | Avium      | Ciliegio           | Albero grande       | 0,197                                                                    | 0,374                                        | 0,017                                                          | 0,0814                          |

Per il pergolato, si possono considerare specie come il **Gelsomino** (*Jasminum*) e la **Vite Americana** (*Parthenocissus Quinquefolia*), che forniscono una copertura densa e una piacevole ombreggiatura. Queste specie o altre come la **Wisteria**, possono creare un ambiente accogliente e visivamente attraente.

### 1. JASMINUM



### 2. PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA



### 3. WISTERIA



| id | genere   | specie | nome comune | classe appartenenza | O3 BILANCIO giornaliero per<br>pianta estate (rimozione<br>netta) 01.04- 31.10<br><br>O3 assorbito-O3 prodotto<br>g/tree/day | NO2 assorbimento<br>giornaliero per pianta<br>anno<br><br>g/tree/day | PM10 assorbimento<br>giornaliero per pianta<br>inverno (01.11-31.03)<br><br>g/tree/day | CO2 totale<br>sequestrata<br>per anno<br><br>t/year |
|----|----------|--------|-------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1  | Jasminum | spp.   | Gelsomino   | Arbusto             | *-0,004                                                                                                                      | 0,004                                                                | 0                                                                                      | 0,033                                               |

## Sintesi delle proposte oggetto della conferenza

| UTOE | descrizione                   | Destinazione d'uso  | ST (mq) | Sf (mq)                                    | SE di progetto (mq) |
|------|-------------------------------|---------------------|---------|--------------------------------------------|---------------------|
| 2    | Nuovo edificio                | Turistico-ricettivo | 20.000  |                                            | 400                 |
| 2    | Nuovo edificio in ampliamento | Turistico-ricettivo |         | 2.500<br>(superficie particella catastale) | 70                  |
| 2    | Nuovo edificio                | Commerciale         | 3.350   |                                            | 390                 |

## Modifiche al dimensionamento del PO qualora gli interventi fossero approvati dalla Conferenza

|                                                                        | TERRITORIO RURALE                             |                                        |                            |                                                                    |                                                             |                  |                        |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| UTOE.2                                                                 | CON COPIANIFICAZIONE                          |                                        |                            |                                                                    |                                                             |                  | SENZA COPIANIFICAZIONE |
|                                                                        | Disponibilità per la nuova edificazione da PS | Previsioni di nuova edificazione da PO | Residuo nuova edificazione | Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS | Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO | Residuo da riuso | Nuova edificazione     |
| Categorie funzionali                                                   | SE mq.                                        | SE mq.                                 | SE mq.                     | SE mq.                                                             | SE mq.                                                      | SE mq.           | SE mq.                 |
| Commercio di vicinato                                                  | 0                                             | 9<br>390                               | 0                          | 0                                                                  | 0                                                           | 0                | 0                      |
| Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi) | 0                                             | 0                                      | 0                          | 0                                                                  | 0                                                           | 0                | 0                      |
| Media superficie di vendita                                            | 0                                             | 0                                      | 0                          | 0                                                                  | 0                                                           | 0                | 0                      |
| Turistico ricettiva                                                    | 0                                             | 9<br>470                               | 0                          | 0                                                                  | 0                                                           | 0                | 0                      |
| Direzionale e di servizio                                              | 0                                             | 0                                      | 0                          | 0                                                                  | 0                                                           | 0                | 0                      |