

Variante puntuale al Piano Operativo finalizzata all'introduzione di una nuova previsione urbanistica all'esterno per perimetro del Territorio Urbanizzato

Avvio del procedimento

con richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione

Ottobre 2025

Comune di Castiglion Fiorentino

Variante puntuale al Piano Operativo finalizzata all'introduzione di una nuova previsione urbanistica all'esterno per perimetro del Territorio Urbanizzato

Avvio del procedimento

con richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione

progetto:

Roberto Vezzosi

con

Mariarita Cecchini (VAS)

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Mario Agnelli

Responsabile del procedimento: Marco Cerini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Stefano Lucani

Comune Castiglion Fiorentino

INDICE

| | |
|--|----|
| Introduzione..... | 6 |
| Oggetto della Variante..... | 6 |
| Le attività di informazione e partecipazione | 7 |
| Indicazione degli Enti e dei termini per gli apporti tecnici | 7 |
| Nuovo edificio per ristorazione lungo la SR 142..... | 8 |
| Inquadramento territoriale | 9 |
| Descrizione stato dei luoghi..... | 12 |
| Report fotografico | 12 |
| Vincoli | 14 |
| Pericolosità geologica ed idraulica | 16 |
| Proposta di progetto | 18 |
| Dimensionamento area di progetto | 20 |
| Coerenza con la pianificazione sovraordinata..... | 21 |
| Piano Territoriale di interesse paesaggistico – Scheda d’ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana - PIT | 21 |
| Piano Territoriale di coordinamento provinciale di Arezzo – PTCP | 22 |
| Piano Strutturale Intercomunale – PSI Valdichiana | 24 |
| Previsioni effetti territoriali, ambientali e paesaggistici attesi..... | 26 |
| Individuazione misure di mitigazione..... | 26 |

Introduzione

Il presente documento è redatto nell'ambito del procedimento di redazione di una **variante puntuale al Piano Operativo del Comune di Castiglion Fiorentino** - finalizzata all'introduzione di una nuova previsione urbanistica all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) - a supporto della richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il Comune di Castiglion Fiorentino è dotato di Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. n. 11 del 24.01.2023, e di Piano Operativo approvato con D.C.C. n.33 del 16.04.2024.

Con D.C.C. n. 35, del 29/04/2025, è stata adottata la Variante N.1 al Piano Operativo per l'aggiornamento e l'integrazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore nel territorio rurale e per revisione ed aggiornamento della disciplina di piano, con la modifica di alcuni articoli delle NTA.

Ancora più di recente, con D.C.C. n. 45, del 26.06.2025, è stato dato avvio alla Variante N.2 al Piano Operativo, finalizzata all'introduzione di tre nuove previsioni urbanistiche all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), contestualmente alla richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione, da effettuare ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

Le tre proposte di nuovo impegno di suolo all'esterno del perimetro del TU hanno il comune intento di rafforzare e qualificare le attività economiche del territorio, con progetti coerenti alle prospettive di sviluppo individuate dell'Amministrazione Comunale.

La nuova proposta di variante si pone in continuità con quelle e riguarda un ulteriore intervento appena esterno al perimetro del territorio urbanizzato, posto in un'area che i precedenti strumenti urbanistici avevano sempre considerato edificabile a scopi commerciali. In particolare il previgente RU prevedeva nell'area interessata una trasformazione disciplinata dalla scheda progetto "Area di trasformazione CAS07", nella quale si prevedeva la possibilità di realizzare mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, un nuovo edificio per 1500.00 mq. di destinazione Commerciale, fino alla MSV.

L'area ricade all'interno della *Zona panoramica, sita nel comune di Castiglion Fiorentino*, vincolata ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ed anche per questo il Comune intende tenere distinto questo procedimento dall'altro, relativo alla Variante al PO N.2, avviato il giugno scorso.

Questo documento rappresenta dunque la relazione di **Avvio del Procedimento**, redatta ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 con la contestuale **richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione** per la **Variante N.3 al Piano Operativo di Castiglion Fiorentino**, finalizzata alla previsione di una nuova struttura per la somministrazione di alimenti e bevande e più precisamente di un edificio da destinare a ristorante e le relative dotazioni di servizio (aree di parcheggio).

Per una più specifica descrizione dell'intervento, si rimanda ai successivi capitoli, nella scheda di richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione, mentre nel Documento preliminare di Vas si descrivono le conoscenze preliminari che definiscono il quadro ambientale.

Oggetto della Variante

La Variante n. 3 al Piano Operativo prevede una nuova **area di trasformazione all'esterno del perimetro del TU** e per questo si rende necessaria anche la convocazione della **Conferenza di copianificazione**, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. La nuova previsione riguarda la realizzazione di un immobile commerciale - specificatamente per una **attività di ristorazione** (esercizio di somministrazione di alimenti e bevande) - lungo la strada Umbro Casentinese, via Aretina (SR142).

L'area interessata dall'intervento proposto è esterna, ma immediatamente adiacente, al perimetro del territorio urbanizzato individuato nel PSI e già fatto proprio dal PO, posta a nord-ovest del centro di Castiglion Fiorentino, in pratica all'ingresso dell'abitato del Capoluogo per chi proviene da Arezzo. La zona dove andrà ad insistere è già caratterizzata dalla presenza di altre attività commerciali disposte lungo la strada SR142.

Per la nuova struttura si prevede l'accesso da via Boscatello, che dalla via Aretina si dirige verso l'omonimo nucleo, posto anch'esso ai margini esterni del territorio urbanizzato.

L'intervento, come visto in premessa, è compreso all'interno della "Zona panoramica, sita nel comune di Castiglion Fiorentino (ID 90021 - D.M. 29/10/1965; G.U. 303 del 1965)", che lungo la SP142 forma una fascia dove tutelare le visuali verso la collina.

"La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la sua rocca, i resti delle antiche mura, le caratteristiche case rappresentanti tipici esempi di architettura del contado paesano, la campagna circostante, in

cui gli olivi e le culture cingono e inquadrano l'antico borgo, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale".

Per la sensibilità del contesto, il progetto di trasformazione dovrà preservare le visuali dalla strada verso la collina, secondo quanto riportato nei successivi capitoli, anche ai fini della convocazione della conferenza di copianificazione.

L'ingresso all'area è previsto dunque da via Boscatello con l'innesto a T sulla via Aretina che sarà ampliato per migliorare la sicurezza, anche in previsione di un normale aumento del carico di traffico dato dalla nuova attività.

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, si prevede la pubblicazione sul sito della documentazione via, via deliberata dal Consiglio Comunale.

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 i seguenti enti ed 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.

Nuovo edificio per ristorazione lungo la SR 142

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

art. 25 LR 65/2014

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 un'alternativa adeguata al tipo di attività che si prevede svolgere, anche in relazione all'accessibilità. L'attività di ristorazione è qui prevista allo scopo di costituire un servizio in un'area di passaggio, comunque vicina ad un'area artigianale posta poco più a sud e prossima alle aree residenziali.

Peraltro, i precedenti strumenti di pianificazione l'avevano già identificata come zona destinata a sviluppi urbanistici. Il Regolamento Urbanistico del 2018 prevedeva, mediante un Piano Attuativo, la realizzazione di un nuovo edificio per 1500.00 mq. di SUL con destinazione Residenziale e Commerciale (scheda progetto “Area di trasformazione CAS07 Residenziale/Commerciale”). A seguito della presentazione di una nuova istanza da parte dei privati, è stata poi modificata la destinazione d'uso prevista dal RU in commerciale al dettaglio, fino alla MSV.

La localizzazione della nuova previsione, immediatamente adiacente ad un'area già inclusa nel perimetro del Territorio Urbanizzato, rappresenta inoltre una possibilità di riconfigurazione del margine urbano che si pone come un completamento dell'ambito già urbanizzato: questa scelta consente di integrare la nuova edificazione con l'ambiente circostante, dove il verde assume un importante rilievo.

Inquadramento territoriale

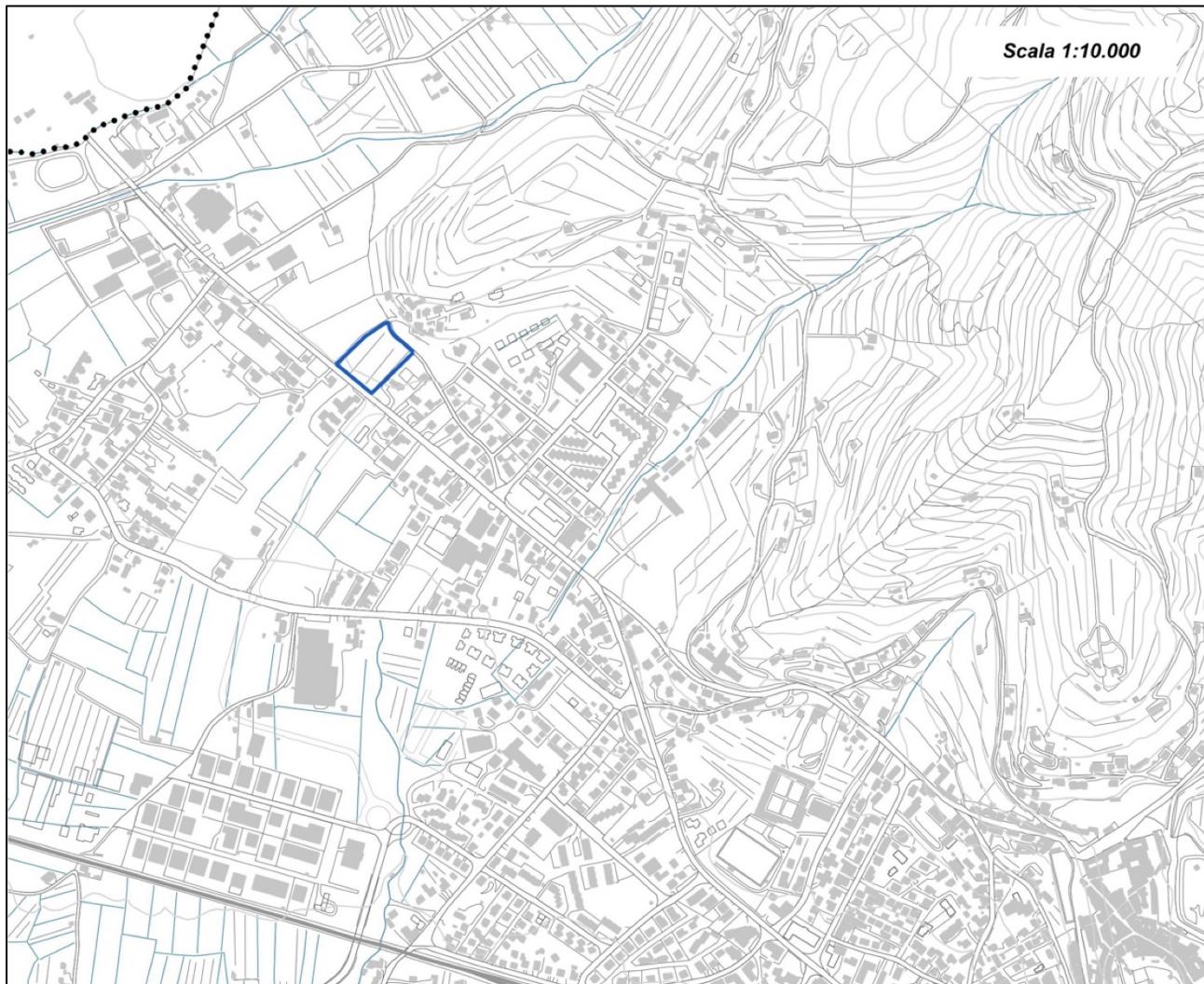


Figura 1 CTR 10k

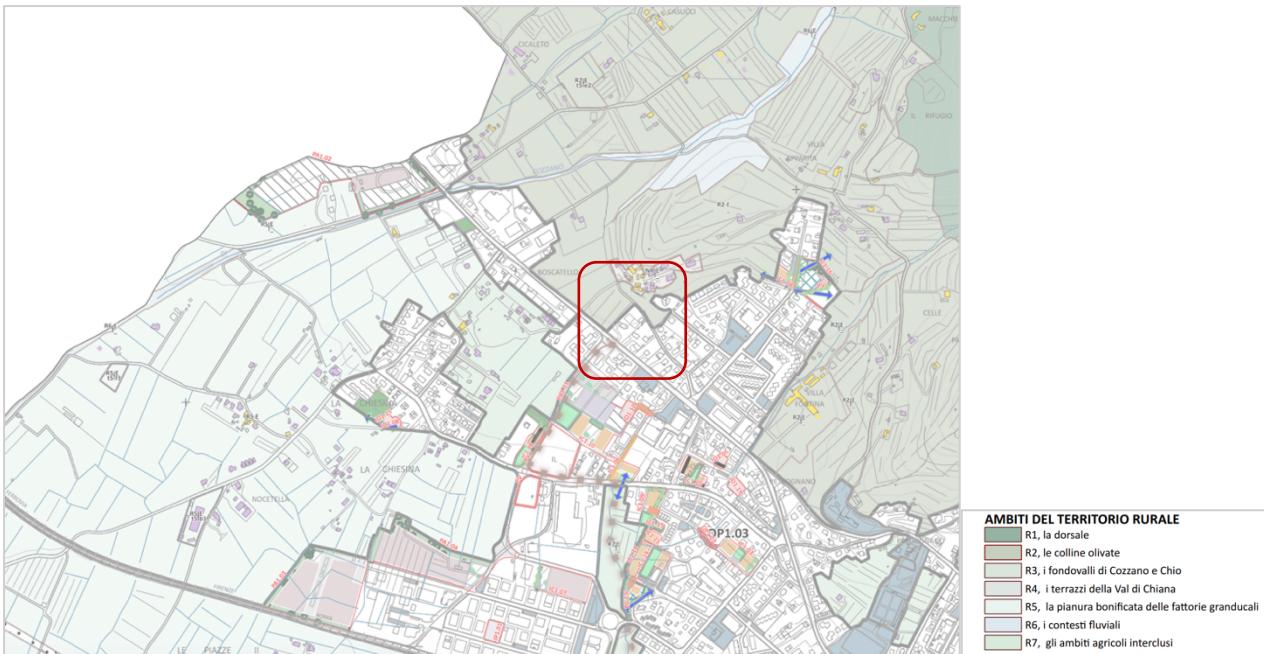


Figura 2 Estratto Discipline del territorio rurale. Fonte PO - "colline olivate" art.68 NTA

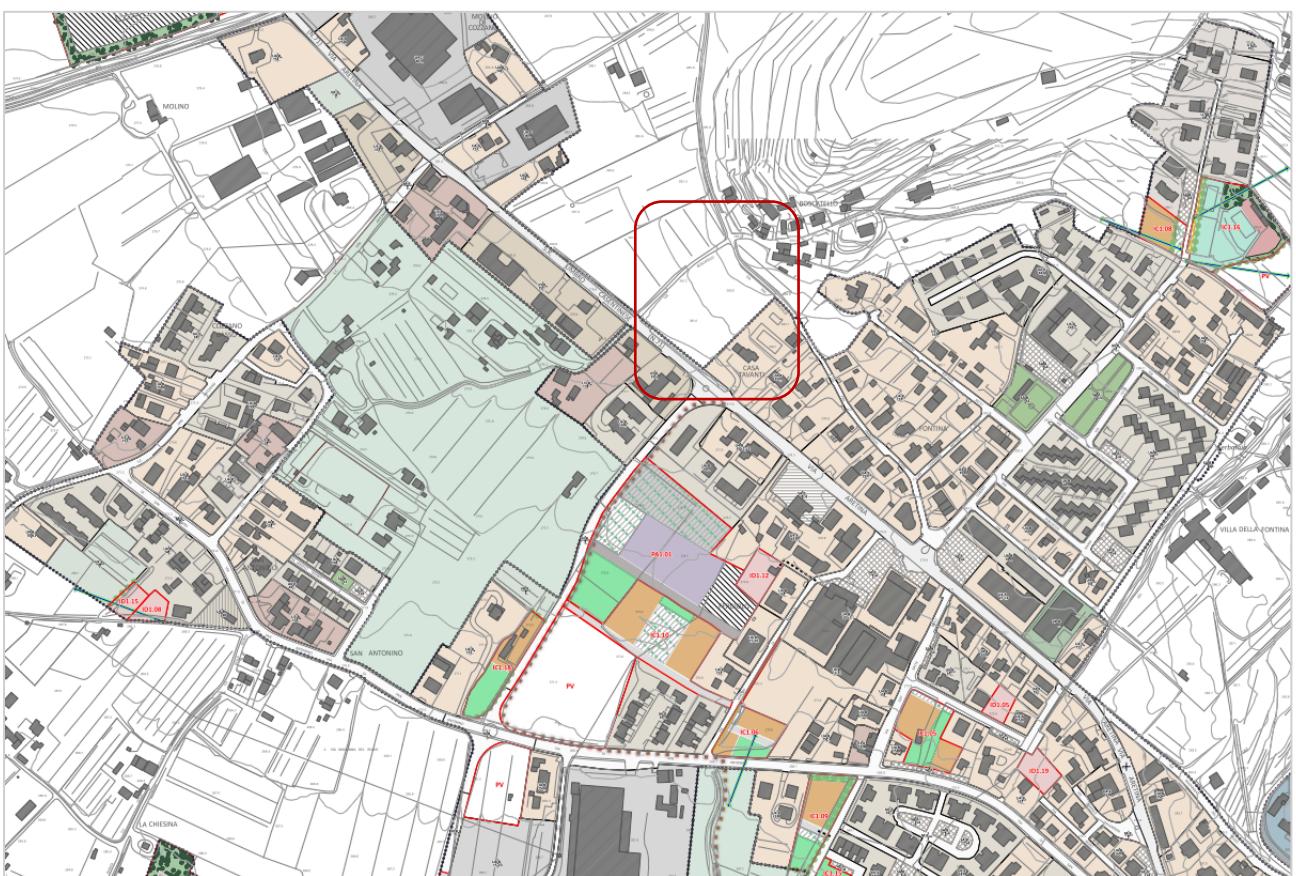


Figura 3 Estratto Discipline del territorio urbanizzato. Fonte PO



Figura 4 Ortofoto Regione Toscana 2024

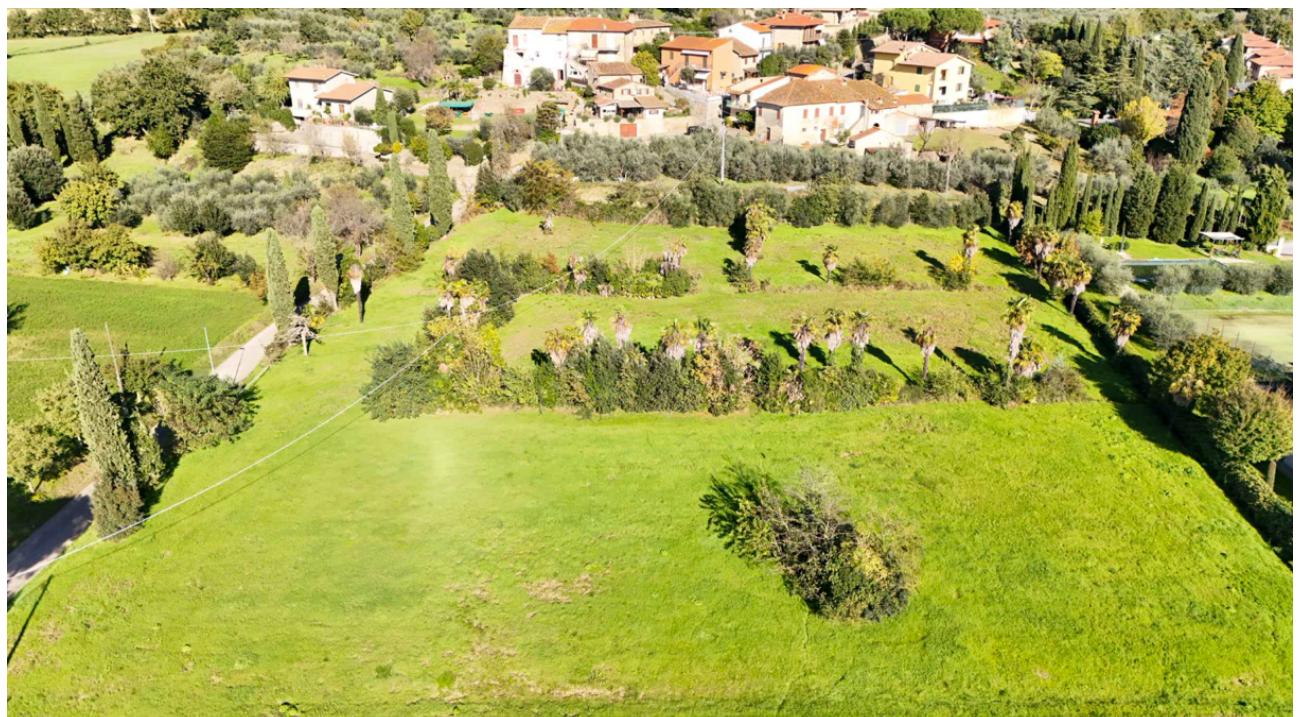
Descrizione stato dei luoghi

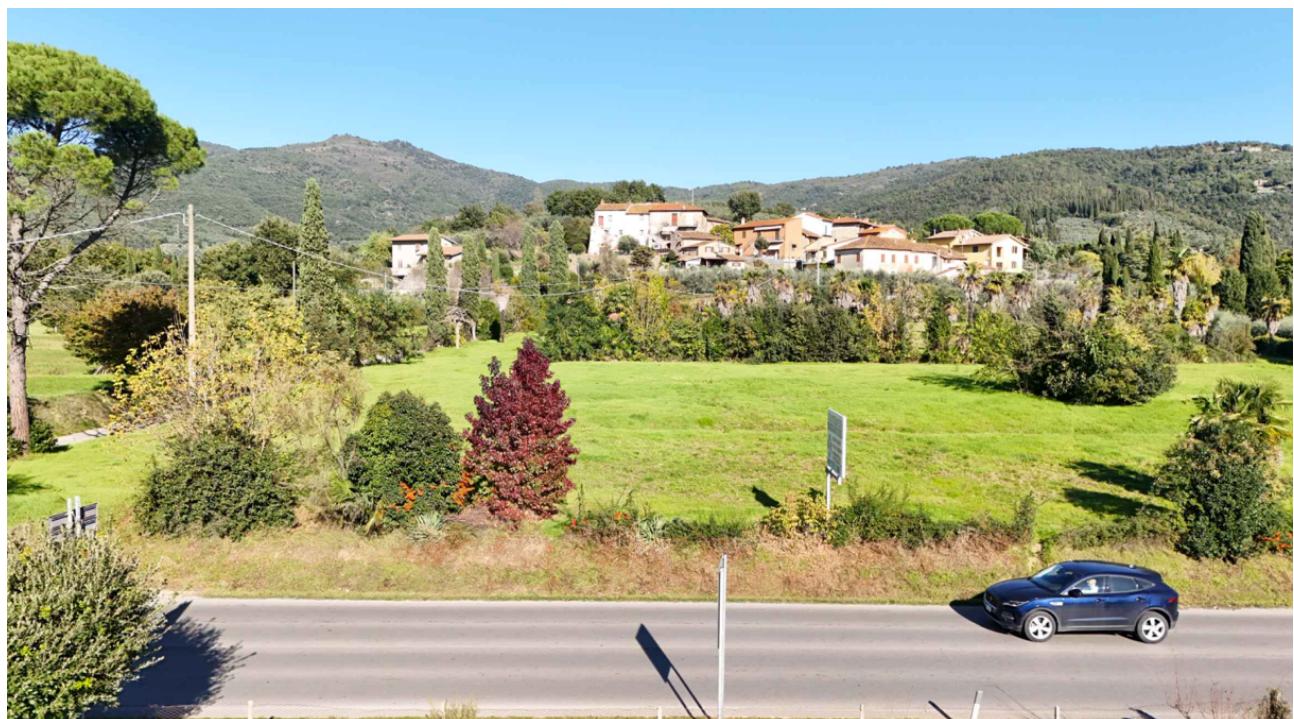
Il contesto territoriale in cui si inserisce l'intervento ha caratteri rurali di alto valore paesaggistico.

L'area si attesta a nord del centro storico del Comune, al di fuori del 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 e fatto proprio dal Piano Operativo.

La localizzazione dell'area si identifica al Foglio di Mappa del Comune n° 24 particelle nn. 743 e 744.

Report fotografico







Vincoli

L'area su cui viene proposta la previsione è interessata dal vincolo di cui al D.M. 303 del 1965 denominato "Zona panoramica, sita nel Comune di Castiglion Fiorentino. *"La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la sua rocca, i resti delle antiche mura, le caratteristiche case rappresentanti tipici esempi di architettura del contado paesano, la campagna circostante, in cui gli olivi e le culture cingono e inquadrano l'antico borgo, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale"*". Per il superamento delle situazioni di vincolo, il Progetto è stato elaborato con particolare attenzione rispettando tutti gli elementi di vincolo: si riporta di seguito una matrice che approfondisce la coerenza con le prescrizioni della scheda di vincolo e dimostra la compatibilità con l'intervento proposto.

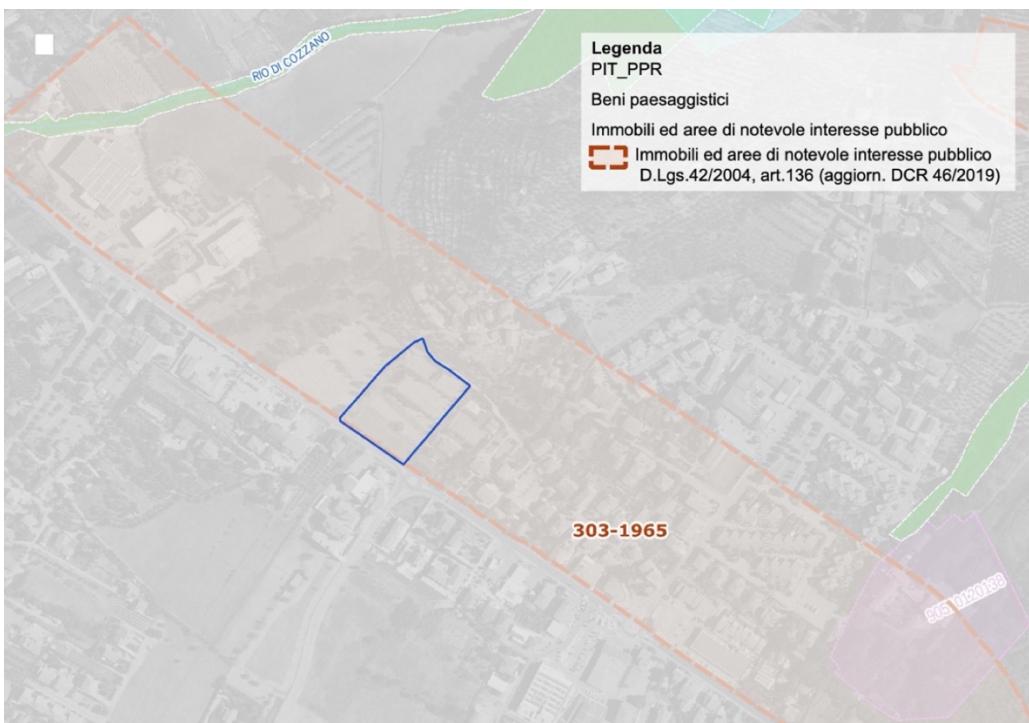


Figura 5 Estratto vincolo paesaggistico - PIT PPR



A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

| Codice regionale | Codice ministeriale | Riconizzazione delimitazione rappresentazione | D.M. – G.U. | Provincia | Comune/i | Superficie (ha) | Ambiti di Paesaggio | Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 |
|----------------------|---------------------|--|-----------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 9051213 | 90021 | 9051213_ID | D.M. 29/10/1965 G.U. 303 del 1965 | Arezzo | Castiglion Fiorentino | 411,07 | 15 Piana di Arezzo val di Chiana | a b c d |
| denominazione | | Zona panoramica, sita nel comune di Castiglion Fiorentino. | | | | | | |
| motivazione | | La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la sua rocca, i resti delle antiche mura, le caratteristiche case rappresentanti tipici esempi di architettura del contado paesano, la campagna circostante, in cui gli olivi e le culture cingono e inquadrono l'antico borgo, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale. | | | | | | |

Per quanto riguarda il paesaggio, queste le prescrizioni e direttive della scheda di vincolo del DM che interessano specificatamente l'intervento di trasformazione:

3.c.6. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, del patrimonio edilizio e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e quadri visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica).

3.c.7. Non sono ammesse previsioni di espansioni che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.8. Gli interventi, incidenti sull'"assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:

- garantiscono l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli;

3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, il reticolo dei tracciati primari e secondari (vicinali, interpoderali etc.), evitando modifiche degli andamenti altimetrici altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- 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;

- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso l'insediamento storico di Castiglion Fiorentino.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico

L'area interessata dalla variante è di ridotte dimensioni e non intercetta manufatti storici né opere d'arte di valore testimoniale. Tuttavia il progetto dovrà misurarsi con la delicatezza di un contesto che ha nei coni visivi dalla strada verso la collina le maggiori sensibilità.

Deve per questo essere ricercata la massima integrazione con l'ambiente ed il paesaggio, attraverso l'uso di tecniche costruttive sostenibili, materiali selezionati, cromie in armonia con il contesto e una configurazione volumetrica che non alteri significativamente la percezione della collina dalla strada, mantenendo il volume previsto basso e con tetto verde.

Pericolosità geologica ed idraulica

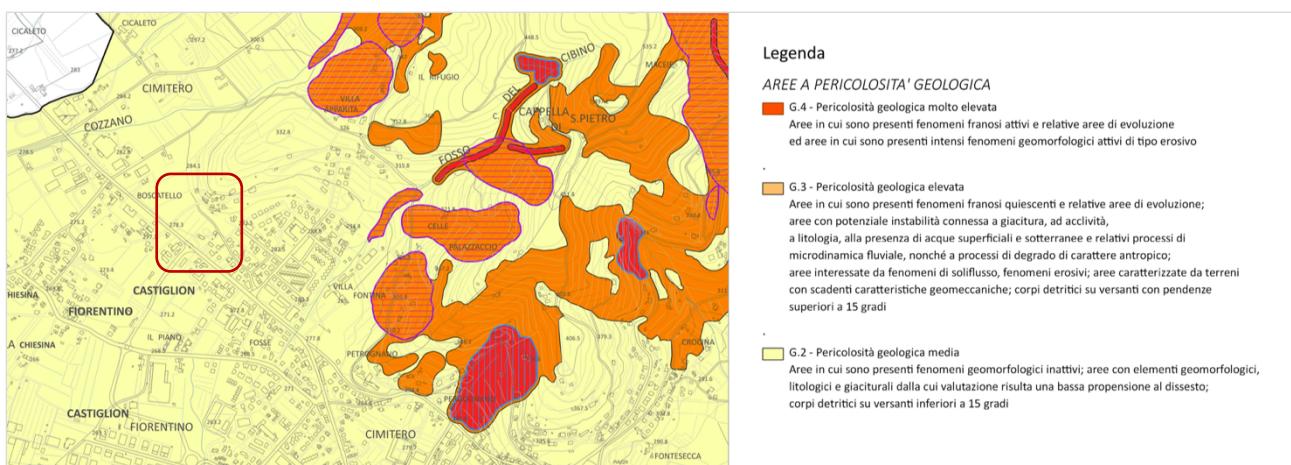


Figura 6 Estratto dalla tavola delle aree a pericolosità geologica. Fonte: PSI

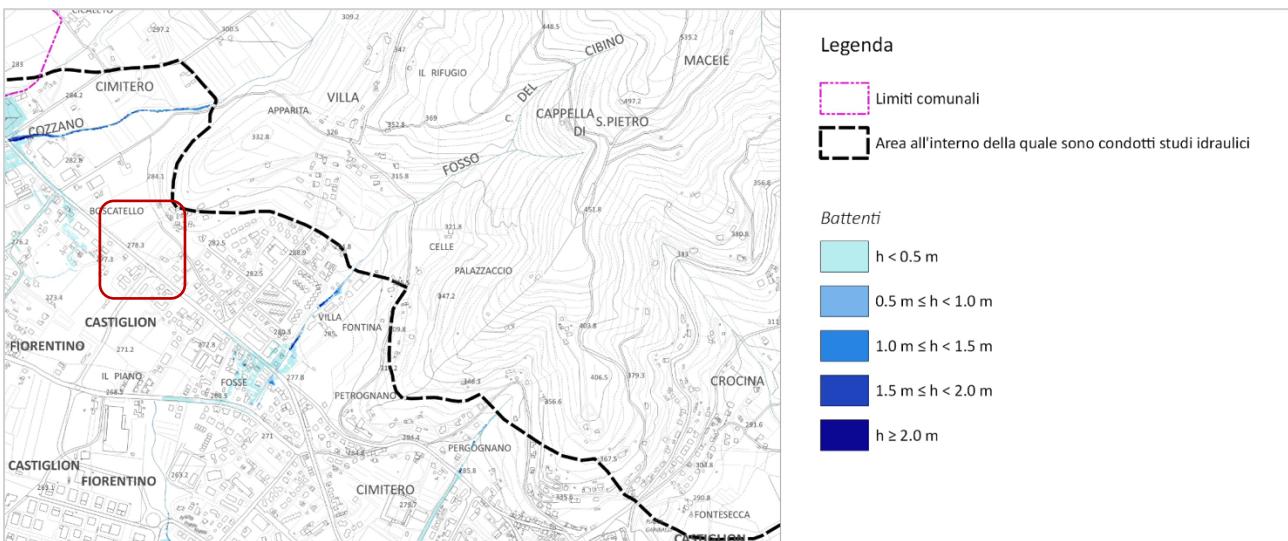


Figura 7 Estratto dalla tavola dei battenti idraulici. Fonte: PSI

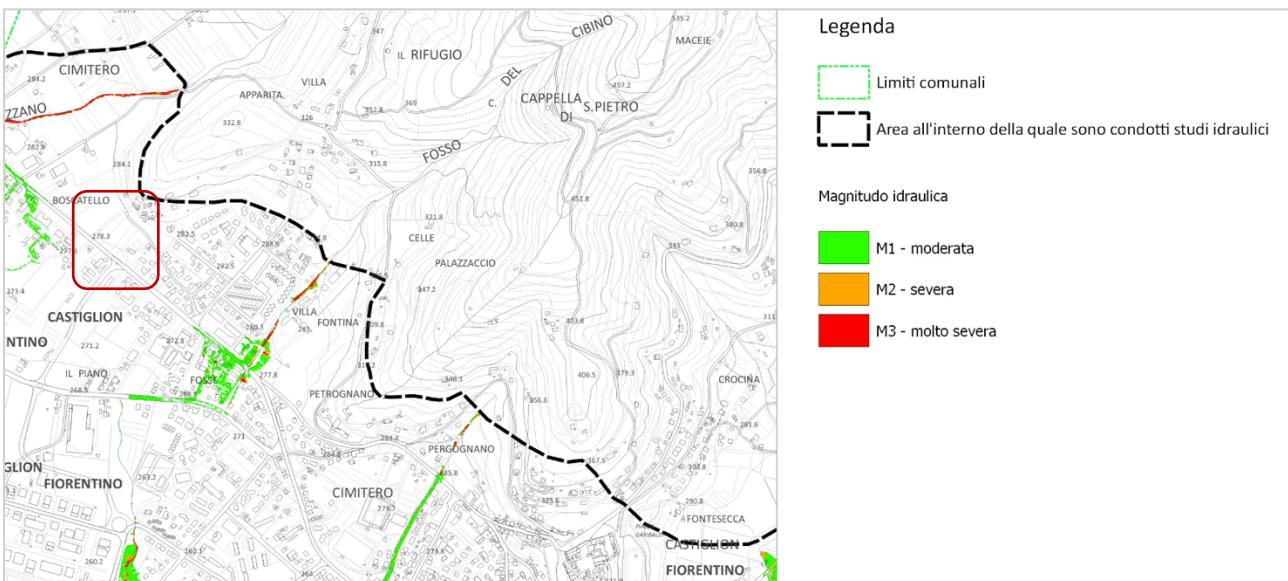


Figura 8 Estratto dalla tavola della magnitudo idraulica. Fonte: PSI

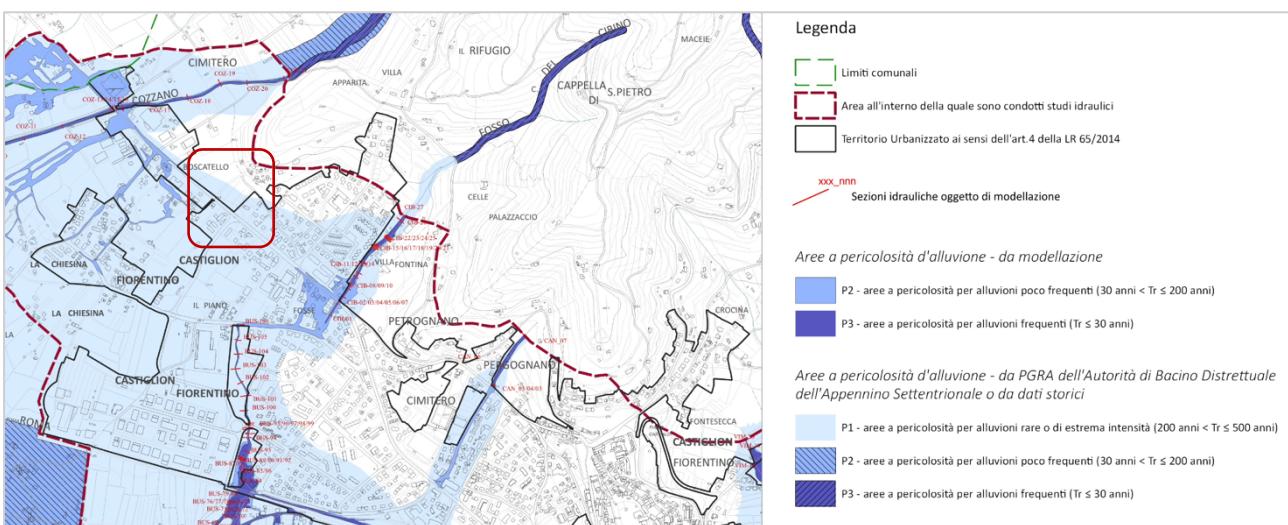


Figura 9 Estratto dalla tavola delle aree a pericolosità da alluvione. Fonte: PSI

Proposta di progetto

La richiesta riguarda la possibilità di realizzare un progetto organico, funzionale ed ecosostenibile. La nuova previsione dispone la realizzazione di un immobile commerciale per la ristorazione con accesso da via del Boscatello e lungo la strada Umbro Casentinese.

Si prevede un volume con una superficie edificabile di 600,00 mq, destinata alla ristorazione, spazi verdi interclusi e parcheggi alberati, utili a soddisfare gli standard urbanistici richiesti. Si dovrà salvaguardare la visuale dal borgo verso la strada, ottenuta mediante la limitazione dell'altezza (ad un massimo di 5 metri) del corpo di fabbrica e la sua collocazione a una distanza opportuna dalla carreggiata. Si dovrà assicurare la massima permeabilità del lotto grazie a una pavimentazione filtrante, contribuendo a un limitato consumo di suolo, data l'esigua superficie edificabile. È previsto un incremento del verde nel parcheggio e nelle aree vicine non utilizzate, prestando attenzione alla scelta di specie vegetali anche per preservare le visuali.

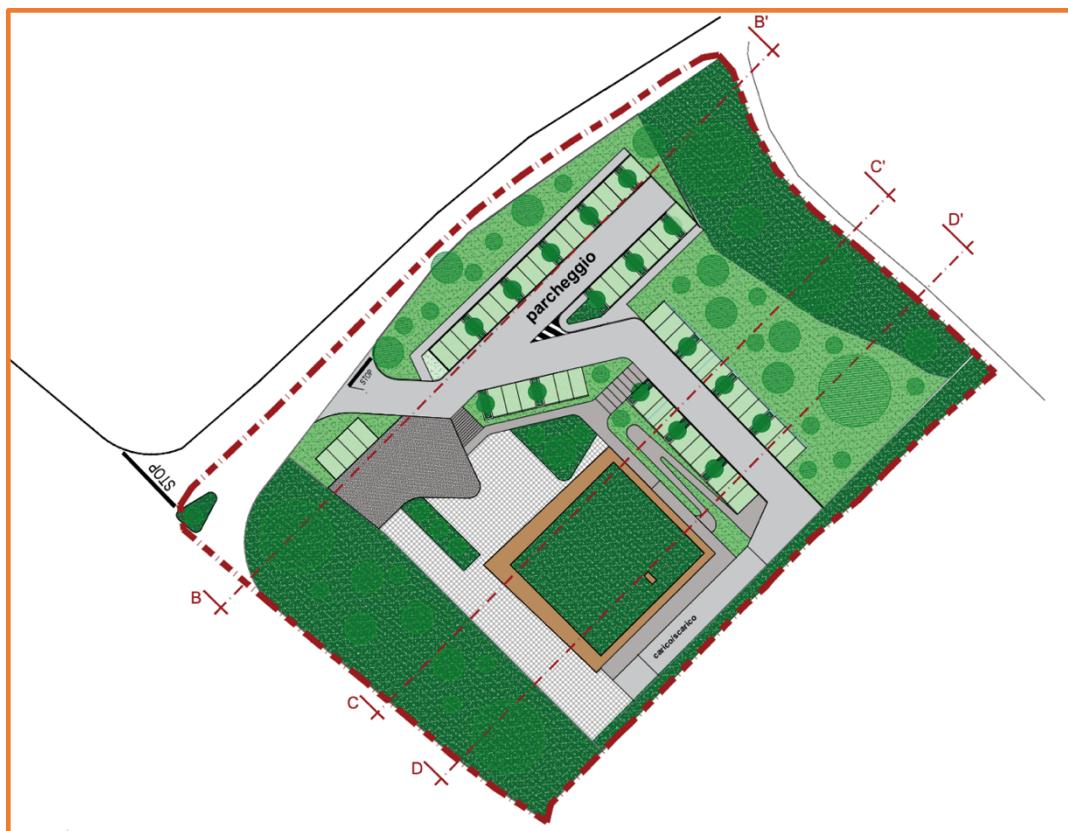


Figura 10 Estratti planimetrici del nuovo edificio per la ristorazione e parcheggio





Figura 11 Ipotesi di inserimento ambientale del nuovo volume e del parcheggio

Dimensionamento area di progetto

| Descrizione | Destinazione d'uso | ST (mq) | SE progetto (mq) | Altezza edificio (ml) |
|------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| Nuovo edificio per la ristorazione | Commerciale al dettaglio | 8.200 (circa) | 600 | 5 |

Coerenza con la pianificazione sovraordinata

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

L'intervento deve perseguire la massima integrazione paesaggistica e deve per questo essere sottoposto ad un'analisi di coerenza rispetto al Piano Paesaggistico PIT/PPR. È necessario infatti, che il progetto oltre a soddisfare le esigenze funzionali e commerciali, dimostri la coperenza con le disposizioni della Scheda d'ambito 15 – Piana di Arezzo e Valdichiana e più in generale con il PIT/PPR.

Di seguito le relazioni sussistenti tra gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità della Scheda d'ambito considerando quelli che hanno una maggiore attinenza rispetto alla variante proposta.

| INVARIANTI STRUTTURALI | | IDENTIFICAZIONE DELL'AREA | INDICAZIONI PER LE AZIONI <i>(Da Abaco delle invarianti)</i> |
|------------------------|---|--|---|
| I Invariante | I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici | margine inferiore | -Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici |
| II Invariante | I caratteri ecosistemici del paesaggio | superficie artificiale | - |
| IV Invariante | I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali | 20. morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari | <p><i>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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-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;</i> <i>-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;</i> <i>-sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;</i> <i>-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.</i> |

| 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 neoquaternari e del Margine | 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: <ul style="list-style-type: none"> ◦ la riduzione dell'estensione delle unità colturali nel senso del versante; ◦ la massima copertura del suolo; ◦ la predisposizione di sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e compatibili con i valori paesaggistici; ◦ una gestione dei sistemi forestali e a mosaico finalizzata al miglioramento e potenziamento delle loro funzioni di difesa idrogeologica. | <p>COERENTE <i>L'uso di pavimentazioni semipermeabili per il parcheggio e la creazione di spazi verdi attorno all'edificio contribuiranno a garantire una copertura del suolo ottimale, riducendo il rischio di erosione.</i></p> |
| | 4. al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno: <ul style="list-style-type: none"> ◦ tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali | <p>COERENTE <i>Le dimensioni e le caratteristiche del nuovo edificio per il ristorante insieme alla risistemazione della relativa area a parcheggio non alterano l'integrità morfologica degli agglomerati vicini, le loro visuali e gli intorni agricoli circostanti.</i></p> |
| Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito | 18. nella programmazione di nuovi interventi, evitare: <ul style="list-style-type: none"> ◦ l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo; | |
| OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE | | NUOVA PREVISIONE DI PROGETTO |
| Obiettivo 2 Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole | <p><i>Direttive correlate all'Obiettivo</i> <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>2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;</p> | <p>COERENTE <i>La tipologia di architettura del nuovo edificio e la riqualificazione a verde dell'area a parcheggio intorno determineranno la perfetta integrazione con il contesto circostante.</i></p> |
| | <p>2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali</p> | <p>COERENTE <i>Il progetto del nuovo edificio e dello spazio esterno circostante si preoccuperà di integrare e anzi schermare l'intervento rispetto al tratto di Via Teutonica che percorre il confine ovest dell'area</i></p> |

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 articolato in Sistemi e sub-sistemi territoriali e relative Unità di Paesaggio proposto nel PTC nella provincia di Arezzo (tavola QC.05)

- l'area oggetto di intervento fa parte del Sistema territoriale “Collinare e alto collinare dell'Appennino” (A.2) 3e relativa Unità di Paesaggio AP1306- Fronte collinare orientale della val di Chiana aretina

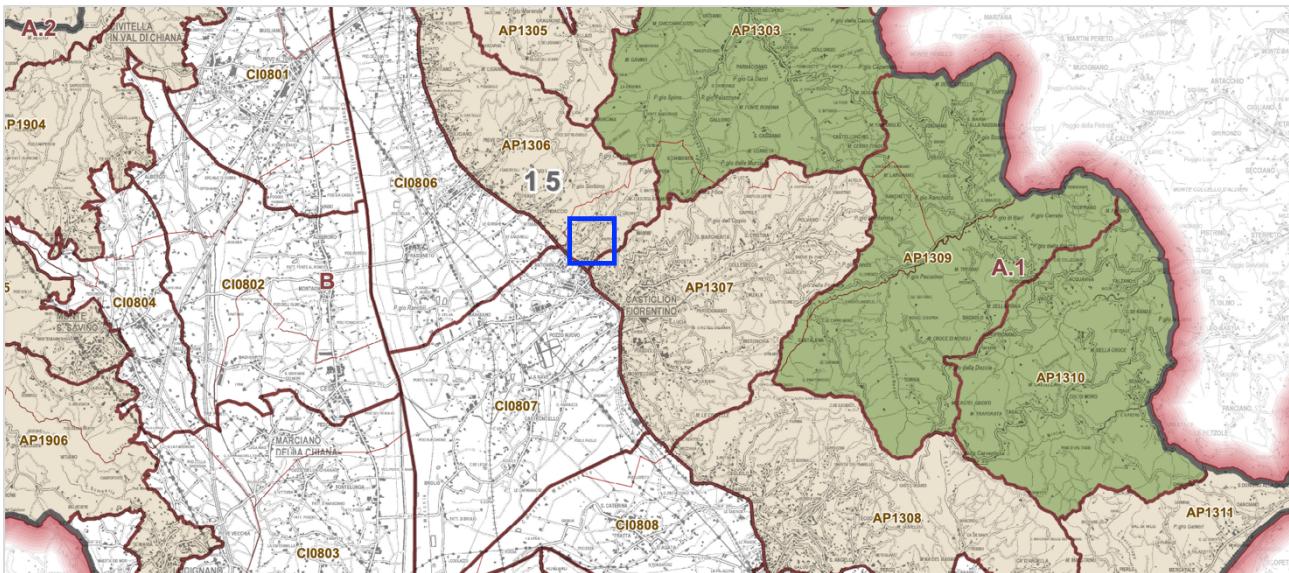


Figura 12 ESTRATTO CARTOGRAFICO QC.05 con sistema territoriale ed unità di paesaggio - AP1306, Fronte collinare orientale della val di Chiana aretina

Di seguito gli obiettivi specifici riferiti ai sistemi territoriali del PTC di Arezzo (art.8):

- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali e dei diffusi valori naturalistici e paesaggistici;
- il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse;
- la tutela e il recupero dei paesaggi e degli ecosistemi agroforestali montani attraverso il mantenimento delle tradizionali attività agricole e zoistiche e la gestione selvicolturale sostenibile.

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, SR71-S.R. Umbro Casentinese Romagnola (N.71), 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 inedificato e sono invece da favorire e preferire funzione e previsioni volti al mantenimento delle capacità paesistica- percettive determinate dal suolo libero. Tenendo a riferimento la classificazione di valore [...], la suddetta direttiva è in particolare e in via prioritaria da applicarsi alle tratte stradali alle quali sono attribuiti i valori paesaggistici eccezionali o rilevanti.

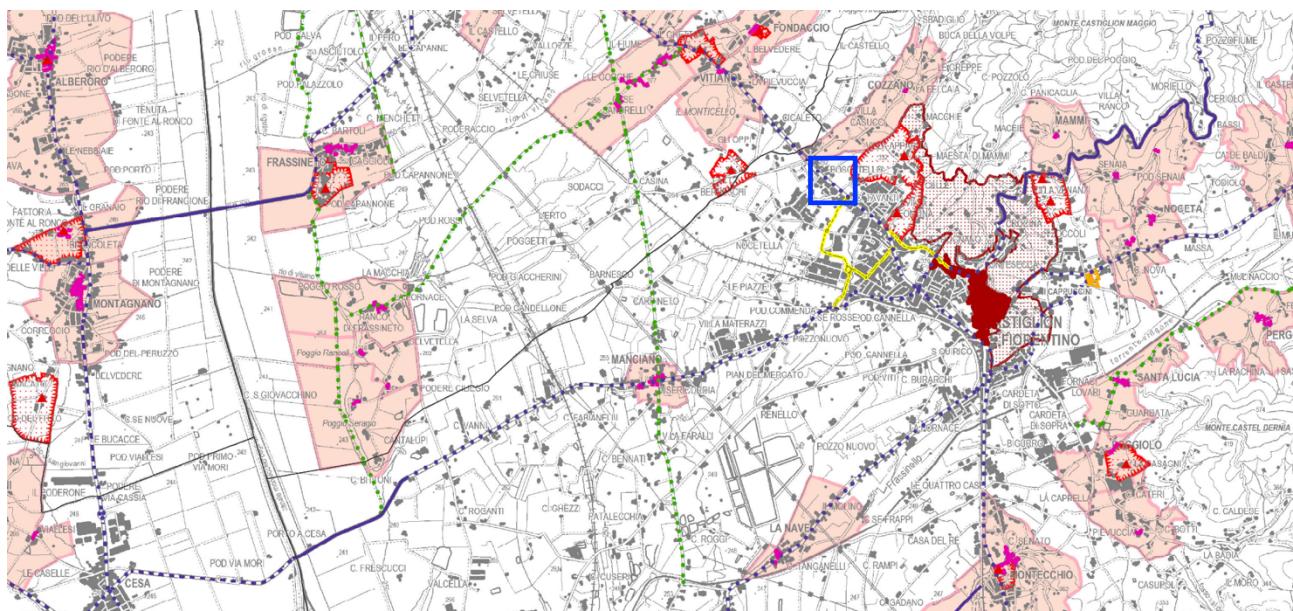


Figura 13 ESTRATTO CARTA QC.07 "Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici ambiti paesaggistici"

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 | COMPATIBILE | INCOERENTE | NON PERTINENTE |
|----------|-------------|------------|----------------|

| 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 naturalezza e di biodiversità degli ecosistemi esistenti e per la resilienza dei sistemi produttivi agricoli, migliorando, ove necessario, gli stessi agroecosistemi; | <p>recuperare la stabilità idrogeologica del territorio e ridurre i rischi di allagamento, anche ripristinando la continuità fisica della rete minore di drenaggio;</p> <p>controllare lo sfruttamento della risorsa acqua, promuovendone il corretto uso, incentivando il risparmio idrico, la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche, il reimpegno delle acque reflue e la tutela del reticollo idrografico superficiale;</p> <p>tutelare la biodiversità e incrementare la continuità ambientale;</p> <p>favore 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 naturalezza;</p> | |
| 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; | <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> | |
| 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; | <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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, sosteneandoli 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);</p> <p>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;</p> | |
| 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; | <p>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 viaarie e del sistema del trasporto pubblico e delle reti alternative di mobilità sostenibile;</p> <p>integrale 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;</p> <p>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;</p> <p>salvaguardare e recuperare il sistema delle relazioni trasversali alla valle e contribuire al complessivo adeguamento della rete viaaria 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.</p> | |
| 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; | <p>consolidare e 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;</p> <p>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 fini produttivi delle aree dismesse o sottoutilizzate e, nel caso, la riconversione delle attività incompatibili con le residenze o localizzate in ambienti impropri paesaggisticamente e funzionalmente;</p> <p>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); area da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci e accessibilità intermodale;</p> <p>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.</p> | |
| 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. | <p>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;</p> <p>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;</p> <p>favore 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;</p> <p>riqualificare la viabilità e potenziare e valorizzare la rete fruibile e turistica del territorio.</p> | |

| | | | | | | | |
|--|----------|--|-------------|--|------------|--|----------------|
| | COERENTE | | COMPATIBILE | | INCOERENTE | | NON PERTINENTE |
|--|----------|--|-------------|--|------------|--|----------------|

| OBIETTIVI PER L'UTOE 2 - CASTIGLION FIORENTINO <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, 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; | |
| • 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 rilocizzazione 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. | |

Previsioni effetti territoriali, ambientali e paesaggistici attesi

Il progetto propone una nuova attività di ristorazione che ha relativi impatti sul contesto locale. Un nuovo ristorante comporta certo un aumento del carico veicolare privato che non dovrebbe comunque essere significativo. La collocazione lungo la via Aretina è rivolta ad intercettare il traffico che già la interessa e la frazione che potrebbe aggiungersi non sembra poter essere significativa, vista anche la dimensione dell'intervento.

Il progetto prevede un nuovo volume che incide senz'altro sulla risorsa suolo, riducendone la superficie permeabile, influendo sulla biodiversità locale e sulle funzioni ecologiche del terreno.

Le alberature dell'area parcheggio contribuiranno non solo ad un effetto schermatura rispetto all'intorno paesaggistico, ma anche a garantire un miglio assetto ambientale in senso lato.

Le specie utilizzate verranno selezionate in base alla loro capacità di assorbimento di CO₂ e altri inquinanti nell'aria, oltre che per garantire un adeguato ombreggiamento delle superfici pavimentate e no. Il progetto punta sia a migliorare l'aspetto estetico dell'area mediante il sistema del verde, sia a creare con lo stesso un microclima favorevole, sostenendo un certo grado di biodiversità e proteggendo gli ecosistemi locali.

La creazione di superfici impermeabili – che comunque sarà ridotta al minimo indispensabile – può aumentare il deflusso delle acque piovane e creare condizioni di sovraccarico dei sistemi di drenaggio. Per questo verranno utilizzate tecniche che favoriscano l'assorbimento delle acque e realizzato sistemi di drenaggio sostenibili integrandoli con gli stessi spazi verdi.

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.32 Disposizioni generali per l'edilizia sostenibile

1. Il presente Titolo, coordinato con quanto disposto dal Regolamento Edilizio comunale, detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard e specifiche misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale, allo scopo di migliorare la qualità ambientale, incrementare il bilancio ecologico e valorizzare il paesaggio.

2. Il Piano Operativo, in linea con le strategie regionali, persegue ogni forma di risparmio idrico, di tutela della qualità dell'aria, di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili dettando indicazioni atte a favorire l'incremento del risparmio energetico e ridurre, laddove possibile, l'impronta ecologica per ogni intervento definito, contribuendo, laddove possibile, alla transizione verso una economia circolare.
3. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti dal P.O. devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. Per questo è richiesto che i progetti documentino esaurentemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i requisiti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione sono inoltre soggetti:
- a) all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, anche mediante il riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili;
 - b) all'adozione di misure finalizzate al miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterane;
 - c) a potenziare le aree verdi permeabili e le biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera;
 - d) a perseguire il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi, che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili;
 - e) a predisporre una rete di illuminazione che tuteli tutte le aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio;
 - f) a rispettare le distanze minime dagli elettrodotti, dalle antenne per la telecomunicazione e delle stazioni radio base per l'edificazione di fabbricati da adibire a funzioni abitative;
 - g) a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

5. Come specificato dal Regolamento Edilizio comunale a seguito della Det. n° 776 del 31.08.2017, il Comune dispone incentivi per gli interventi di edilizia sostenibile. Gli interventi di edilizia sostenibile, anche ai sensi delle vigenti norme regionali, comprendono: la regolazione bioclimatica degli edifici; il mantenimento o il recupero della permeabilità dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici nelle modalità consentite dalla legge; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili tendenzialmente privilegiando quelli riciclabili e riutilizzabili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

6. Il Regolamento Edilizio comunale, integrato dalle disposizioni per l'edilizia sostenibile definisce:

- l'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione degli incentivi;
- il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi per l'accesso agli incentivi;
- il procedimento di controllo e verifica dei requisiti;
- la modalità per la certificazione e la durata della garanzia fideiussoria di cui all'art. 221 della LR 65/2014;
- le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

Tale Regolamento Comunale è aggiornato nel rispetto delle linee guida regionali.

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 garantiscono 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 interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrievole 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 compatti 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 reticolato 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 PM₁₀, biossido di azoto

NO_2 , ozono O_3), oltre a contribuire all'assorbimento della CO_2 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. 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 culturale 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 microreticolto 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.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 europaea*), 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 cascina (*Robinia pseudacacia*), e delle specie aliene.

3. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligusto (*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 CO₂;
 - 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.