

COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA – PIANO STRUTTURALE

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I – CARATTERI DEL PIANO

CAPO I – Disposizioni generali

- Art. 1 - Strategie di governo del territorio
- Art. 2 - Obiettivi, contenuti e ambito di applicazione
- Art. 3 - Elaborati costitutivi

CAPO II – Definizioni

- Art. 4 - Quadro conoscitivo
- Art. 5 - Statuto del territorio
- Art. 6 - Invarianti strutturali
- Art. 7 - Sistemi e subsistemi
- Art. 8 - Unità di paesaggio (UdP) e Unità territoriali organiche elementari (UTOE)
- Art. 9 - Ambiti di trasformazione
- Art. 10 - Parametri urbanistici
- Art. 11 - Valutazione integrata

CAPO III – Strumenti e Modalità di Attuazione

- Art. 12 - Indirizzi per la parte gestionale del piano
- Art. 13 - Strumenti di attuazione del Piano Strutturale
- Art. 14 - Livelli di prescrizione
- Art. 15 – Sistemi
- Art. 16 – Subsistemi
- Art. 17 – Unità di paesaggio
- Art. 18 – Unità di paesaggio e Ambiti di trasformazione
- Art. 19 - Regolamento urbanistico
- Art. 20 - Piani complessi d'intervento
- Art. 21 – Coerenza del PS con gli strumenti di programmazione e pianificazione
- Art. 22 - Criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore
- Art. 22 bis – Condizioni alla trasformabilità

TITOLO II – LE RISORSE AMBIENTALI

CAPO I – Direttive ambientali

- Art. 23 – Definizioni
- Art. 24 - Acqua: rete acquedottistica
- Art. 25 - Acqua: rete fognante
- Art. 26 - Acqua: qualità delle acque
- Art. 27 – Rifiuti

- Art. 28 - Aziende insalubri
- Art. 29 – Energia
- Art. 30 - Radiazioni non ionizzanti
- Art. 31 – Aria
- Art. 32 - Suolo e sottosuolo
- Art. 33 - Flora e fauna

TITOLO III - Statuto del Territorio

CAPO I- Invarianti strutturali

- Art. 34 - Tutela del paesaggio
- Art. 35 - Individuazione delle invarianti strutturali
- Art. 36 - Sistemi e subsistemi territoriali: articolazione dei caratteri morfologici, geo- pedologici e dell'uso del suolo.

CAPO II – Sistema del territorio rurale

- Art. 37 - Emergenze del paesaggio agrario
- Art. 38 - Zone a prevalente od esclusiva funzione agricola
- Art. 39 - Direttive e prescrizioni sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole di interesse paesaggistico
- Art. 40 - Norme specifiche per alcune colture
- Art. 41 - Rapporto tra le colture interno alla SAU aziendale
- Art. 42 - Relitti di colture tradizionali
- Art. 43 - Risorsa bosco
- Art. 44 - Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo
- Art. 45 - Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica

TITOLO IV – UNITÀ DI PAESAGGIO

CAPO I – Unità di Paesaggio e ambiti di trasformazione

- Art. 46 - Unità di Paesaggio (UdP)
- Art. 47 – Schede fotografiche per Unità di Paesaggio
- Art. 48 - Ambiti di trasformazione
- Art. 49 – UTOE 1: Collina
- Art. 50 – UTOE 2: Pedecolle
- Art. 51 – UTOE 3: Pianura dell'Esse
- Art. 52 – UTOE 4: Pianura della Chiana
- Art. 53 – UTOE 5: Foiano
- Art. 54 – UTOE 6: Pozzo
- Art. 55 – UTOE 7: Produzione e servizi

CAPO III – Disposizioni generali relative alle UTOE e dimensioni massime ammissibili

- Art. 56 – Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti residenziali
- Art. 57 – Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti residenziali
- Art. 58 – Dimensioni massime ammissibili delle strutture turistico – ricettive
- Art. 59 – Programmazione temporale dell'attuazione degli interventi
- Art. 59 bis – La disciplina delle infrastrutture della mobilità**

TITOLO V – Salvaguardie

CAPO I – Salvaguardie e disposizioni finali

Art. 60 – Salvaguardie

Art. 61 - Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni

TITOLO I – CARATTERI DEL PIANO

CAPO I – Disposizioni generali

Art. 1 - Strategie di governo del territorio

1. Le strategie di governo del territorio si basano sulle finalità generali della pianificazione definite dalla legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, orientate a perseguire lo sviluppo sostenibile e volte ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini ed a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio.

2. Tramite i propri strumenti di governo del territorio, il Comune di Foiano della Chiana assicura la conservazione e la tutela delle risorse territoriali, con particolare riferimento alla tutela degli acquiferi, del paesaggio e del territorio rurale, degli insediamenti storici.

3. A tal fine il PS definisce le risorse del territorio, detta indirizzi per la gestione orientandone l'uso secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.

4. Rispetto a dette finalità, la strategia espressa dal PS assume il territorio come risorsa affidata alla tutela e al godimento della comunità locale ed indica gli obiettivi per la sua valorizzazione, basandosi sull'articolazione dello stesso in ambiti di proiezione spaziale delle politiche territoriali (sistemi, sottosistemi, unità di paesaggio e ambiti di trasformazione).

Art. 2 - Obiettivi, contenuti e ambito di applicazione

1. Il Piano Strutturale è redatto secondo gli obiettivi e con i contenuti di cui alla LR 1/05 e s.m.i. Esso, attraverso gli elementi che lo compongono e in osservanza delle prescrizioni strategiche derivanti da atti di pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTC), definisce gli obiettivi, le capacità, i limiti e i metodi di controllo degli effetti cui devono riferirsi gli strumenti di pianificazione comunale e le trasformazioni operate nel territorio.

2. Il PS di Foiano della Chiana persegue un modello di sviluppo sostenibile basato su un rapporto equilibrato tra la comunità locale ed il suo ambiente e su un uso attento delle risorse, che si realizza in particolare:

- nella scelta della "qualità" come tema fondante del piano strutturale;
- nella tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale, servizi commerciali intreccio virtuoso che presuppone la conservazione del storica e culturale dei luoghi e dei manufatti; e ricreazionali) e al loro paesaggio e dell'identità

- nella tutela e valorizzazione dei boschetti e dei gruppi arborei isolati, anche per il loro valore paesaggistico eccezionale per il rapporto tra la loro limitata estensione e straordinaria densità e i coltivi continui e totalizzanti e dei ciglioni, alberati e non, da intendere come risorse artificiali fondamentali (“una seconda natura”), sia per la stabilità del suolo, per la regimazione delle acque e la tutela della risorsa idrica che per il loro ruolo fondamentale nel disegno del paesaggio e nella costruzione della forma del suolo e, quindi, anche per le attività ricreative e per il turismo (attività legate alla sentieristica, alla equitazione, alla fruizione del paesaggio);
- nella tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, da perseguire sia attraverso la conservazione dei brani residui delle forme agronomiche tradizionali (in particolare nel rapporto con le preesistenze architettoniche), sia con la definizione di limiti ai processi di ristrutturazione estensiva;
- nella tutela e valorizzazione dell’articolazione territoriale delle forme paesistico- ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi;
- nella tutela e valorizzazione del sistema insediativo mediante le seguenti azioni: conservazione delle architetture tradizionali residue da intendersi come fondamenti della identità locale e risorsa per un turismo “sostenibile” interessato alle specificità locali e tutela delle emergenze architettoniche e urbanistiche tramite, anche, la definizione di “aree di pertinenza paesistica” per la tutela degli ambiti percettivi circostanti la preesistenza;
- nella scelta di mantenere un sistema insediativo policentrico basato, da un lato, sulla riaffermata centralità del Capoluogo e delle Frazioni principali, secondo il PTC, e, dall’altro, sulla vitalità degli insediamenti sparsi, organizzati lungo le vie di crinale, proponendo di mantenere la regola insediativa originaria, finalizzata alla stabilità sia del costruito che dei versanti; e quindi tutela integrata dell’insediamento storico e del paesaggio agrario tradizionale;
- nella scelta di evitare l’ulteriore occupazione dei versanti collinari circostanti il Capoluogo, pur confermando le previsioni delle Zone C del PRG (adeguatamente corrette per forma e dimensione secondo le Schede di Valutazione facenti parte del presente PS); il che ha significato ricercare nuovi spazi edificabili solo come completamento degli insediamenti esistenti della città compatta; dovendosi, tuttavia, tener conto anche dell’esistenza di grandi strutture dismesse connotate da condizioni di degrado (allevamenti, grandi complessi di architetture rurali storiche, ecc), da riqualificare urbanisticamente, con grande attenzione sia alle nuove funzioni compatibili che alle modalità architettoniche, sia del restauro che del nuovo;
- nella tutela del rapporto tra percorso generatore e insediamento generato, insieme al divieto di saldare insediamenti diversi lungo la strada che li unisce, che vuole mantenere viva - e non solo rendere leggibile - la regola insediativa originaria, per orientare gli interventi necessari. (risorse protette: sistemi infrastrutturali, insieme degli insediamenti, paesaggio);
- nella scelta di limitare le previsioni delle infrastrutture ai soli programmi da tempo verificati e approvati ai vari livelli istituzionali della Regione della Provincia (come la Nuova 327 o circoscrizione del Capoluogo) e a quelli ridefiniti (come le due previsioni per la struttura urbana di Pozzo e il potenziamento del collegamento con Lucignano a partire da Farniole);
- nel perseguire una sempre migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d’energia, in ottemperanza alla Direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del

Consiglio europeo del 16.12.2002 sul rendimento energetico nell'edilizia, e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture (valutando con attenzione gli eccessi del linguaggio pseudo-tradizionale);

- nel ridurre la produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione sia residente che fluttuante;

- nel ridurre e razionalizzare i consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche, il reimpiego delle acque reflue;

- nel perseguire una riduzione complessiva dei livelli sonori nel rispetto dei limiti fissati dal Piano comunale di classificazione acustica ai sensi della L. 447/95 e della LR 89/98;

- nel perseguire la tutela della salute pubblica nei confronti dell'esposizione da fonti elettromagnetiche;

- nel ridurre l'inquinamento luminoso, prevedendo interventi di adeguamento alla L.R. 37/2000 e s.m.i.;

- nel ridurre e possibilmente eliminare tutti gli apparati tecnici (condizionatori, parabole, antenne, ecc.) esterni o comunque visibili, unitamente agli apparati pubblicitari nel centro storico e nelle immediate vicinanze che fuoriescono dal perimetro dello sporto/vetrina; nell'incentivare a tal fine l'utilizzo di infrastrutture di comunicazione in attuazione del programma provinciale di cablaggio con fibre ottiche del territorio;

- nella inedificabilità assoluta delle aree inondabili;

- nella prescrizione di condizioni di sostenibilità ambientale delle sistemazioni idraulico-agrarie, sia pure adatte alla meccanizzazione, tutelando la consistenza fisica e la capacità produttiva nel tempo dei suoli fertili, come patrimonio della collettività, e contribuendo sostanzialmente a ridurre il rischio idraulico, in osservanza dei criteri di cui al successivo art. 39 "Direttive e Prescrizioni sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole di interesse paesaggistico".

3. Il PS riconosce come priorità la riqualificazione delle aree connotate da condizioni di degrado individuate ai sensi dell'art.53 comma 2 lett. f) della LR 1/05. La disciplina di dettaglio degli interventi di risanamento e riuso delle aree da riqualificare è contenuta nel primo regolamento urbanistico o negli eventuali piani complessi d'intervento in coerenza con i criteri stabiliti al Titolo IV delle presenti norme. Stante l'urgenza possono essere utilizzati tutti gli strumenti previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali che consentano una più rapida attuazione degli interventi anche anticipando il R.U.

4. Il PS adotta il principio della perequazione urbanistica di cui all'art. 60 della LR 1/05 come criterio di riferimento nelle scelte pianificatorie. Il RU individua i casi in cui tale principio può trovare concreta applicazione e ne specifica le modalità di attuazione nel rispetto dei vincoli derivanti dalle vigenti leggi. **In detti casi possono essere ricomprese le volumetrie derivanti da:**

- edifici destinati ad attività produttive sparse, valutate dal RU non compatibili con l'ubicazione territoriale;
- edifici destinati ad attività agricole dismesse, valutati dal RU incongrui come tipologia e configurazione architettonica;

Il RU può distribuire, in applicazione della perequazione, diversamente da quanto previsto dall'art. 57, il tetto massimo fissato nello stesso articolo.

Art. 3 - Elaborati costitutivi

1. Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

PROGETTO

Tav. 1. Sistemi e sub-sistemi territoriali

Tav. 2. Uso del territorio: rete idrografica, aree agricole, insediamenti

Tav. 3. Unità di paesaggio: articolazione dei caratteri morfologici, geo-pedologici, insediativi e dell'uso del suolo

Tav. 4. Strutture del disegno territoriale e della maglia agraria (con punti di ripresa delle foto di paesaggio)

Tav. 5. Rete viaria e tessuto insediativi di valore morfologico, storico e paesaggistico Tav. 6. Carta della Disciplina di Piano

Tav. 6. Carta della Disciplina di Piano

Album 7. Individuazione dei valori strutturali e figurativi delle Unità di Paesaggio. Schede fotografiche

Album 8.1-2-3-4. Individuazione degli edifici di valore storico, architettonico e culturale. Schede fotografiche e di localizzazione

Album 9. Schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti nel PRG. Schede-progetto degli ambiti di trasformazione 1-8 di Foiano e Pozzo

Tav. 10. Carta dei vincoli

Tav. 11. Edificabilità teorica del PS rispetto a quella del PRG vigente nei tessuti edilizi esistenti. Foiano e Pozzo

Album 12. Schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione da 8 a 11 e da 13 a 23.

RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

ELABORATI GEOLOGICI

Relazione geologico-tecnica

Tav. G.01 Carta geologica

Tav. G.02 Carta litologico-tecnica

Tavv. G.03.A – G.03.B – G.03.C – G.03.D Carta geomorfologia

Tav. G.04 Carta delle aree allagate e degli aspetti idraulici

Tav. G.05 Carta idrogeologica

Tav. G.06 Carta delle aree a pericolosità geomorfologia

Tav. G.07 Carta delle aree a pericolosità idraulica

Tav. G.08 Carta delle aree con problematiche idrogeologiche

Tav. G.09.A – G.09.B – G.09C – G.09D – Carta delle ZMPSL

Tav. G.10 Carta delle aree a pericolosità sismica

ELABORATI IDROLOGICO-IDRAULICI

Relazione idrologico-idraulica

CAPO II – Definizioni

Art. 4 - Quadro conoscitivo

1. Il quadro conoscitivo è parte integrante del PS ed attinge dai Sistemi Informativi Territoriali regionali, provinciali e comunali. Esso specifica ed approfondisce il quadro conoscitivo del PTCP della Provincia di Arezzo ed è composto dagli elaborati elencati al precedente art. 3.
2. Il quadro conoscitivo del PS è supporto alle scelte strategiche del piano medesimo ed orienta le fasi a gestionali che sono affidate agli atti operativi comunali.

Art. 5 - Statuto del territorio

1. Lo statuto del territorio è l'insieme dei principi, delle regole e degli indirizzi programmatici da attivare per garantire la valorizzazione, la tutela delle risorse e i livelli prestazionali delle funzioni individuate.
2. Lo statuto del territorio:
 - definisce l'insieme dei fattori che rendono un territorio riconoscibile e corrispondente alla cultura, alla storia, alle aspettative della comunità locale, promuovendo l'identità e la specificità di ogni parte del territorio;
 - tutela l'esistenza e garantisce la permanenza e lo sviluppo della qualità dei rapporti che sono storicamente intercorsi fra attività umane di uso e trasformazione del territorio ed i caratteri fisici e naturali del territorio stesso.

Art. 6 - Invarianti strutturali

1. In accordo con il PIT, ed in particolare con l'art. 14, comma 2, e con il PTC della Provincia di Arezzo, il PS di Foiano della Chiana definisce le invarianti strutturali sia come oggetti materiali da conservare, che come obiettivi prestazionali, riconosciuti decisivi per la sostenibilità dello sviluppo, cui tendere nel gestire le risorse essenziali.
2. Sono considerate invarianti strutturali ai sensi dell'art. 4 della LR 1/05 le parti di territorio che, per il riconosciuto significato culturale, il piano riconosce quali elementi essenziali per lo sviluppo sostenibile, per l'equilibrio complessivo del territorio, per il tramandarsi dell'identità culturale del luogo nonché le funzioni e le prestazioni ad esse associate dal perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che ne hanno determinato l'assetto costituendone gli elementi identitari.
3. Il PS tutela la permanenza, o il controllato processo evolutivo delle invarianti strutturali, con prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela e con il complesso di vincoli e prescrizioni previsti dalle presenti norme e dalle schede degli edifici di valore culturale e delle forme del paesaggio di cui agli Album 7 e 8.1-2-3-4, al fine di salvaguardare, promuovere e valorizzare la corretta utilizzazione delle risorse e preservare l'identità del territorio, nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

Art. 7 - Sistemi e subsistemi

1. Si definiscono sistemi e subsistemi le parti del territorio riconosciute nella loro individualità, cioè caratterizzate da una specifica e riconoscibile morfologia delle forme del suolo, della struttura insediativa e delle modalità di rapporto costitutivo che nel tempo si è stabilito, fra gli elementi territoriali, funzionali e le comunità presenti.
2. Per sistemi si intendono quelle parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, per parametri litologici, morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo.
3. Per subsistemi si intendono entità territoriali organiche ed omogenee per problematiche ambientali o funzionali prevalenti, dalle quali discendono gli obiettivi, le finalità e alcune prescrizioni di carattere generale del piano.
4. L'individuazione dei sistemi e subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali, è un atto a contenuto progettuale che descrive assetti derivanti sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia da azioni di trasformazione compatibili con i principi di utilizzazione del territorio e coerenti con la sua identità geostorica.

Art. 8 - Unità di paesaggio (UdP) e Unità territoriali organiche elementari (UTOE)

1. Le Unità di Paesaggio (UdP) sono ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia e forme di uso del suolo (in rapporto alla rete, misura e orientamento delle valli e vallecole), dotati di una specifica identità storico culturale (differente ruolo gerarchizzante di centri, frazioni, aggregati, insediamento sparso), e fortemente omogenei sotto il profilo della conformazione geo-litologica, delle relazioni funzionali, insediative e infrastrutturali, della maglia insediativa di origine storica e delle forme prevalenti di paesaggio agrario.
2. Le UdP costituiscono ambiti unitari dotati di autonoma caratterizzazione per la cui determinazione devono essere impiegate specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra le varie componenti per il perseguimento degli obiettivi di governo del territorio definiti dal PS.
3. Le UdP, che corrispondono e coprono tutto il territorio comunale, ovvero la campagna e i centri urbani, sono state aggregate in 2 Unità territoriali organiche elementari (UTOE) ai sensi dell'art. 53 comma 2 lett. b) della LR 1/05, corrispondenti a Foiano (5) e Pozzo (6), in 4 UTOE corrispondenti alla campagna:
 - 1. Il territorio collinare ;
 - 2. Il territorio pedecollinare;
 - 3. Il territorio di pianura corrispondente alle due Fattorie granducali di Pozzo e Foiano;
 - 4. Il territorio di pianura corrispondente alla pianura dell'Esse.

E nell'UTOE 7 denominata Produzione e servizi, dislocata in vari punti del territorio comunale. Esse assicurano:

- la riproducibilità degli assetti socio economici e delle risorse naturali;
- un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo del territorio.

4. Le UdP sono identificate in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi ed in conformità alla disciplina del PTC della Provincia di Arezzo e, in particolare, a quelli relativi ai “Tipi e varianti del paesaggio agrario”.

5. La disciplina delle UdP costituisce strumento di indirizzo, definizione degli incrementi volumetrici, controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private attivabili coerentemente al contenuto del PS .

Art. 9 - Ambiti di trasformazione

1. Per Ambiti di trasformazione, di seguito denominati Ambiti, si intendono le articolazioni territoriali ove sia riconoscibile una omogeneità di oggetto, di funzione e destinazione d’uso, in cui sono previste e ammesse le trasformazioni del territorio necessarie per un equilibrato sviluppo dei tessuti insediativi, per il progresso ed il miglioramento della qualità della vita della comunità locale, per l’eliminazione e la riqualificazione delle aree di degrado.

2. Gli Ambiti sono localizzati all’interno della Tav. n°6, “Carta della disciplina di piano”, di cui all’art. 8 delle presenti norme. Vi sono ammesse le trasformazioni conformi alla disciplina relativa più avanti specificata, e coerenti con l’identità dei luoghi, con i caratteri del tessuto edilizio, con la tutela dell’ambiente e del paesaggio.

3. Gli Ambiti di trasformazione ~~sono l’esclusivo riferimento~~ rappresentano il riferimento principale, di valore statutario e strategico al contempo, a garanzia della sostenibilità delle trasformazioni e della loro coerenza con quanto previsto dal P.I.T. e P.T.C. in merito al “patrimonio collinare” e dalle “Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità” del P.I.T, ambito 19 “Val di Chiana”, per il dimensionamento del piano, per quanto riguarda le nuove trasformazioni e i recuperi relativi alle funzioni previste dal P.S.. Tale dimensionamento, nel rispetto dell’art. 53 comma 2 lettera c) della L.R. 1/05 e del Regolamento n. 3/R di attuazione del Titolo V della stessa L.R. 1/05, è stato comunque riarticolato, negli articoli del Capo II del Titolo IV delle presenti norme, anche per U.T.O.E..

Art. 10 - Parametri urbanistici

1. Gli incrementi edilizi derivanti dalle previsioni del Piano Strutturale sono calcolati sulla base del volume edificabile per quanto concerne le destinazioni residenziale e turistico ricettiva e in termini di superfici utile lorda per quanto riguarda gli insediamenti produttivi.

2. Per volume edificabile si intende il prodotto della superficie coperta per l’altezza del fabbricato misurato vuoto per pieno (VPP). Per superficie utile lorda (SUL) si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali.

3. Ove occorra il RU potrà dimensionare in termini di SUL anche gli insediamenti residenziali e turistico – ricettivi. In tal caso si assumerà come parametro di conversione l’altezza convenzionale di ml 3,00 per piano.

Art. 11 - Valutazione integrata

1. La “Valutazione integrata” (V.I.) è la valutazione a cui devono essere assoggettati, secondo il disposto dell’articolo 11 della L.R.T. 1/05, gli “strumenti della pianificazione territoriale” e gli “atti di governo del territorio” prima della loro adozione. Essa comprende, anche in attuazione della Direttiva 2001/42/CE, la verifica tecnica degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e

sulla salute umana di tali strumenti o atti oltre che il monitoraggio di tali effetti, al fine del perseguimento dello sviluppo sostenibile.

2. In attuazione dell' art. 11 della L.R.T. 1/05 la Regione Toscana, con Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 9 febbraio 2007, ha definito i criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della V.I. La V.I. del P.S. del Comune di Foiano della Chiana, effettuata nel rispetto degli articoli da 11 a 14 della L.R. 1/05 e del citato Regolamento, è contenuta nell'elaborato "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata", nell'Album n. 9 "Schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti nel PRG. Schede-progetto degli ambiti di trasformazione 1-8 di Foiano e Pozzo", nell'Album n. 12 "Schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione da 8 a 11 e da 13 a 23" e nella Tavola n. 11 "Edificabilità teorica del P.S. rispetto a quella del PRG vigente nei tessuti edilizi esistenti. Foiano e Pozzo" che riguarda, in particolare, la esplicitazione delle valutazioni del P.S. in merito al principale obiettivo di sostenibilità perseguito: la riduzione del consumo di suolo rispetto anche a quanto già previsto dal P.R.G. vigente.

3. Le valutazioni contenute nell'elaborato n. 9 "Schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti nel PRG. Schede-progetto degli ambiti di trasformazione 1-8 di Foiano e Pozzo" comprendono le "valutazioni di compatibilità paesistica ed urbanistica" in attuazione e nel rispetto delle direttive di cui all'art. 13 delle Norme del P.T.C. della Provincia di Arezzo.

4. Gli esiti delle valutazioni effettuate hanno costituito riferimento per la formulazione della disciplina di cui ai Titoli II, III e IV delle presenti Norme, che assumono anche il valore di misure per evitare, ridurre o compensare i possibili effetti negativi delle azioni di trasformazione previste dal P.S.

5. Ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R. 1/05, sono soggetti a V.I. anche gli "atti di governo del territorio" (Regolamento Urbanistico, piani attuativi, piani complessi di intervento, piani e i programmi di settore, accordi di programma e gli altri atti della programmazione negoziata comunque denominati). La V.I. del Regolamento Urbanistico (o di Varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U.) dovrà essere sviluppata, nel rispetto della disciplina di cui ai Titoli sopra citati delle Norme del P.S., a partire dal "Rapporto ambientale" e, quindi, dal quadro di riferimento costituito dalle criticità, linee di indirizzo ed indicatori derivanti dalla "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata", da analizzare, attuare o integrare alla scala di maggior dettaglio di tale strumento operativo.

6. Il Regolamento Urbanistico (o le Varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U.) dovrà inoltre stabilire le modalità tecniche delle V.I. da effettuare a supporto dei Piani attuativi, definendo anche schemi e modelli con contenuti minimi di riferimento, con il fine di non appesantire il procedimento ma di esplicitare e rendere comunicabili le scelte effettuate alle diverse scale di dettaglio dei vari atti di governo e da individuare le condizioni di fattibilità degli interventi nel rispetto degli obiettivi generali e specifici e della disciplina del P.S..

7. Per le aree definite dal P.S. "Ambiti di trasformazione" all'interno delle varie U.T.O.E. valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo articolo 18.

8. Nell'attuazione del P.S., il R.U. o le varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U., dovranno inoltre rispettare e sviluppare le indicazioni per il monitoraggio contenute nella "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata del P.S."

CAPO III – Strumenti e modalità di attuazione

Art. 12 - Indirizzi per la parte gestionale del piano

1. In funzione dello sviluppo sostenibile e della tutela attiva delle risorse del territorio, il PS favorisce l'agricoltura e le attività connesse, il turismo, la residenza stabile, il terziario di qualità, il commercio e le attività manifatturiere non inquinanti tradizionalmente integrate con la filiera agroalimentare di qualità e con la residenza stabile, come componenti essenziali dell'economia locale in conformità con i disposti di cui all'art. 58 comma 1 del PIT.

2. La parte gestionale del piano, ed in particolare il RU, traduce in norme immediatamente operative e prescrittive gli obiettivi generali indicati dal PS, ispirandosi alla Risoluzione del Consiglio dell'Unione Europea del 12.02.2001 sulla qualità architettonica dell'ambiente urbano e rurale (G.U.C.E. n.73/6 del 06.03.2001).

3. La parte gestionale del piano persegue i seguenti obiettivi specifici:

a. tutelare il valore territoriale e testimoniale delle strutture insediative storiche, del disegno del territorio, del paesaggio agrario, fino ai "minori" episodi di pregio, anche recenti, come tabernacoli, cippi, stele, fontane, lavatoi ecc.;

b. differenziare l'offerta edilizia per ubicazione, tipologia, compatibilità coi diversi luoghi;

c. promuovere l'applicazione dei principi e delle regole della bioclimatica, della bioarchitettura e della bioedilizia, a partire dall'orientamento degli edifici i quali dovranno avere, per quanto compatibile con la forma del suolo, il fronte principale orientato a sud;

- il risparmio energetico, l'utilizzo e la diffusione delle fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie a minore impatto ambientale ed a più alta efficienza, tuttavia secondo modalità compatibili con la qualità del paesaggio, fondamento primario dell'economia turistica del Comune;;

- l'utilizzo di materiali atossici, asettici, durevoli. A tal fine il RU può prevedere incentivi di tipo economico e/o volumetrico a favore delle progettazioni che dimostrano il possesso dei requisiti di ecosostenibilità degli interventi nel rispetto dei criteri suddetti. Il RU e/o il regolamento edilizio comunale (REC) definiscono i materiali, le soluzioni tecniche e le modalità costruttive da adottare in attuazione delle "Linee guida per la valutazione della qualità ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" e del "Manuale per l'edilizia sostenibile" approvate con Del. G.R.T. n. 322 del 28.02.2005.

d. contenere l'impermeabilizzazione del suolo, l'uso dell'energia e la dispersione termica;

e. migliorare la viabilità e l'accessibilità pedonale complessiva degli spazi urbani, con particolare riferimento al sistema delle aree verdi del centro storico, anche eliminando le barriere architettoniche e attuando pienamente i principi della Legge 13/1989.

f. mantenere i caratteri tipici della viabilità minore, segnalata nella cartografia di Piano, anche evitandone l'asfaltatura, o adottando tecniche e materiali per il consolidamento del fondo a bassa impermeabilizzazione e colori simili al macadam e la modifica della sezione, eventualmente individuando delle limitate piazzole per lo scambio dei veicoli;

g. promuovere, dove compatibile con la morfologia dei luoghi e la localizzazione delle funzioni, l'uso della bicicletta prevedendo piste ciclabili e parcheggi specifici (piste ciclabili in particolare lungo la circonvallazione del capoluogo e i Parchi fluviali della Bonifica);

h. tutelare la residenzialità nei centri storici e in particolare nel centro storico del capoluogo e di Pozzo;

i. presidiare il territorio rurale attraverso il mantenimento degli usi e delle attività tradizionali;

j. diminuire e razionalizzare i flussi veicolari (anche in relazione alla sosta ed al parcheggio) nel centro storico e aree limitrofe del capoluogo e della frazione di Pozzo.

4. L'Amministrazione Comunale, nella propria attività corrente, persegue tutti gli obiettivi di cui al comma 3 e i seguenti ulteriori obiettivi specifici:

a. assicurare la coerenza delle azioni settoriali e delle politiche di spesa con il modello di sviluppo tracciato dal PS;

b. sviluppare e diversificare le attività economiche e le funzioni urbane, anche creando, attirando o potenziando funzioni di terziario pregiato, come istruzione, cultura, formazione, servizi, per migliorare la qualità della vita, le opportunità di sviluppo delle attività economiche e della persona e l'offerta turistica;

c. attivare le possibili sinergie tra azione pubblica e privata.

Art. 13 - Strumenti di attuazione del Piano Strutturale

1. Il PS si attua mediante Regolamento Urbanistico (RU) ed eventuali Piani Complessi d'Intervento (PCI) di cui rispettivamente agli Artt. 55 e 56 della LR 1/05.

2. Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel PS sono precisate e dettagliate nel Regolamento Urbanistico che le recepisce.

3. Sono consentite parziali e limitate modifiche del PS derivanti dall'approfondimento del quadro conoscitivo, al fine di rettificarne eventuali errori od omissioni, **compresa la mancata rilevazione di edifici esistenti o in corso di costruzione, con regolare titolo abilitativo alla data di adozione del P.S., nonché di aree produttive isolate e** per adeguarlo ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente, **nonché per l'applicazione della perequazione di cui all'art.2 comma 4.** Sono inoltre consentite le variazioni conseguenti all'impiego nel RU di basi cartografiche a scala maggiore. Tali variazioni sono esplicitate nella relazione del RU, che evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal PS.

4. Il PS individua nelle indagini geologico - idrauliche i gradi di pericolosità, secondo quanto prescritto **dalla legge regionale 21/1984, dalla DCR 94/1985 dalla L.R. 3/1/2005, n. 1 e dal D.P.G.R. n. 26/R del 27/4/2007 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche", dal PIT e dal PTCP.** Esso rinvia la predisposizione delle Indagini di Fattibilità, come previsto dalla stessa legge regionale, al Regolamento Urbanistico ed agli altri atti di gestione.

5. Al fine di assicurare il coordinamento degli interventi sul territorio le previsioni del RU o dei PCI si attuano, dove previsto nelle NTA del RU, attraverso appositi piani di dettaglio aventi i contenuti e l'efficacia di:

- piani particolareggiati di cui all'art. 13 della legge n. 1150/1942;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n. 167/1962;
- piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge n. 865/1971;
- piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942;
- piani di recupero, di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
- programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del decreto legislativo n. 398/1993;
- Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo Aziendale (PMAA) di cui all'art. 42 della LR n. 1/05.

Art. 14 - Livelli di prescrizione

1. Il piano agisce su cinque livelli di prescrizione. Salvo specifiche prescrizioni di area, il primo livello interessa le risorse primarie in ogni parte del territorio comunale. Le risorse sono normate nel loro complesso nel Titolo II delle presenti norme. Gli altri livelli di prescrizione interessano precisi ambiti corrispondenti alle articolazioni territoriali del piano: i sistemi e i subsistemi di cui al successivo art. 36, le unità di paesaggio (UdP) di cui agli artt. 46-55, gli ambiti di trasformazione di cui all'art. 18.

Art. 15 – Sistemi

1. Ai sistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo generale da perseguire nella politica territoriale di ambito.

2. Il PS individua tre sistemi corrispondenti ad altrettante categorie morfologiche:

- C : Sistema dei rilievi collinari con i subsistemi: Colline settentrionali di Pozzo, Colline centro-meridionali di Foiano, Pedecolle delle colline di Bettolle;
- AP: Sistema delle aree di pianura con i subsistemi: Fascia pedecollinare, Pianura bonificata dell'Esse, Pianura bonificata del Canale Maestro della Chiana corrispondente alle Fattorie granducali di Pozzo e Foiano;
- SI: Sistema degli insediamenti con i subsistemi: Centri storici di Foiano e Pozzo, Tessuto edilizio esterno ai Centri storici, Aggregazione edilizia lineare della SP 327, Area produttiva di Farniole, Nuclei interni al territorio agricolo, Edificato

sparso nel territorio agricolo.

3. I sistemi sono riportati nelle Tavola n°1 “Sistemi e sub-sistemi territoriali”.

Art. 16 – Subsistemi

1. Ai subsistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo specifico di subsistema e prescrizioni tematiche. I subsistemi territoriali contengono prescrizioni circa le limitazioni all'uso derivanti dai caratteri specifici di subsistema e inerenti la tutela, l'uso e la possibilità di modifica delle risorse presenti

2. L'assetto dei subsistemi, corrispondendo a limitazioni e capacità emergenti dai caratteri delle risorse fisiche e antropico - urbanistiche, è da considerarsi una invariante strutturale ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme.

Art. 17 - Unità di paesaggio

1. Il PS riconosce nelle Unità di Paesaggio, individuate e di seguito elencate, parti di territorio significativamente differenti per geologia, altimetria, acclività, uso del suolo, sistema insediativo, stato di conservazione/trasformazione/alterazione del patrimonio edilizio esistente e pertanto da gestire in modi differenti se necessario e comunque appropriati.

Le Unità di Paesaggio sono le seguenti:

- UP 01. Colline settentrionali di Pozzo
- UP 02. Colline centrali del versante dell'Esse
- UP 03. Colline centrali del versante della Chiana
- UP 04. Colline sud-occidentali di Foiano
- UP 05. Colline sud-orientali di Foiano
- UP 06. Colline meridionali di Foiano
- UP 07. Pedecolle della collina di Bettolle
- UP 08. Fascia pedecollinare orientale
- UP 09. Fascia pedecollinare occidentale
- UP 10. Pianura bonificata dell'Esse
- UP 11. Pianura bonificata del Canale Maestro della Chiana corrispondente alle Fattorie granducali di Pozzo e Foiano.

Le Unità di Paesaggio sono state individuate in rapporto a:

a. i caratteri originali dell'assetto insediativo, con valutazione dello stato di conservazione/trasformazione/alterazione;

b. i rapporti visivi, più o meno diretti, tra la UP e la città antica nella sua configurazione dominante;

c. i valori delle forme della vegetazione (alberi monumentali isolati, a gruppi, a filari, a boschetti, a boschi lineari, ecc.), le strade alberate, i boschi di pregio intrinseco e paesistico, le forre (vallecole a V, strette e profonde, con ricca vegetazione arborea naturale);

d. l'analisi della struttura e del tessuto edilizio degli aggregati appartenenti al Sistema urbano provinciale, al fine di localizzare eventuali incrementi, soprattutto con caratteri di integrazione e di ricucitura;

e. la presenza di significative aree di riqualificazione urbanistica connotate da condizioni di degrado, delle quali, nel RU, andranno definiti i caratteri in coerenza con la UdP;

f. la presenza di relitti di colture tradizionali e di orti per autoconsumo, da valutare sia sotto l'aspetto documentario e paesaggistico che sotto l'aspetto sociale.

4. Le unità di paesaggio sono riportate nella Tavola n° 2 "Unità di paesaggio: articolazione dei caratteri morfologici, geo-pedologici, insediativi e dell'uso del suolo" e nelle schede di documentazione fotografica per unità di paesaggio, contenute nell'elaborato "Individuazione dei valori strutturali e figurativi delle Unità di paesaggio", di cui all'art.47.

5. Le 11 Unità di paesaggio sono state aggregate a formare 7 UTOE:

- UTOE 1, Collina, formata dalle UdP della collina dalla 1 alla 7 con detrazione della UTOE 5, Foiano e della UTOE 6, Pozzo e di parte della U.T.O.E. n. 7 della Produzione e Servizi;
- UTOE 2, Pedecolle, formata dalle 2 UdP pedecollinari orientale e occidentale con detrazione di parte della U.T.O.E. n. 7 della Produzione e Servizi;
- UTOE 3, Pianura dell'Esse, corrispondente alla UdP 10 con detrazione di parte della U.T.O.E. n. 7 della Produzione e Servizi;
- UTOE 4, Pianura della Chiana, corrispondente alla UdP 11 con detrazione di parte della U.T.O.E. n. 7 della Produzione e Servizi;
- UTOE 5, Foiano ritagliata all'interno delle UdP della collina;
- UTOE 6, Pozzo anch'essa ritagliata all'interno delle UdP della collina;
- UTOE 7, Produzione e Servizi, con varie localizzazioni ricavate all'interno delle UTOE 2, 3, 4 e, nell'UdP 7 di varie U.d.P..

Le UTOE si differenziano tra loro per gli obiettivi che le caratterizzano:

La UTOE 1, Collina ha come obiettivo la conservazione dei valori eccezionali della collina: paesaggio agrario e forme agronomiche, architettura rurale, sistemazioni idraulico agrarie, formazioni arboree lineari e piccoli boschetti, viabilità minore di valore strutturale, la promozione dell'attività agricola e ricettiva, della residenza degli agricoltori.

La UTOE 2, Pedecolle, contenendo al suo interno l'aggregazione edilizia lineare della SP 327, ha come obiettivo fondamentale la riqualificazione architettonica e urbanistica, da ottenersi anche con la riduzione degli Indici di Fabbricabilità, con la riproposizione di modelli unifamigliari da rapportare alle famiglie insediate degli agricoltori e di valorizzare l'agricoltura, mantenendo la maglia agraria fitta e media evitando eccessivi accorpamenti e semplificazioni del paesaggio agrario.

La UTOE 3, Pianura dell'Esse, realtà territoriale sostanzialmente agricola, salvo l'episodio della zona produttiva e di servizio di Farniole peraltro localizzato al suo margine sud, dovrà mantenere e potenziare i caratteri agricoli e la qualità del paesaggio agrario.

La UTOE 4, Pianura della Chiana corrisponde, quasi integralmente, alle Fattorie granducali di Pozzo e Foiano e quindi assume, in primo luogo, gli obiettivi già sanciti dal PTC: valorizzare, anche con il potenziamento della fruizione collettiva, il patrimonio storico e paesaggistico della grande stagione della Bonifica, che appartiene all'immaginario dell'intera Toscana. Ciò significa, in primo luogo, la tutela, il recupero e il restauro filologico dell'architettura rurale, cosiddetta "leopoldina", in stato di grave abbandono o di insoddisfacente recupero; e, anche, data la mole ingente di questi edifici, pagare dei costi; come, ad esempio, consentire l'insediamento di poli di ricerca, del settore produttivo e dei servizi, alla condizione di operare recuperi impeccabili degli edifici storici, da riproporre nel rapporto storico frontale con i coltivi (le case rurali si affacciano sulla campagna del relativo podere) e di sperimentazione di architetture nuove di grande qualità. Eventuali episodi di questo tipo, oltre a quello già previsto di Ponte al Ramo, dovranno comunque essere preceduti da una Variante al PS.

Le UTOE 5, Foiano e la UTOE 6, Pozzo costituiscono le due Utoe urbane nelle quali gli elementi caratterizzanti sono le strutture edilizie e le relative modalità di conservazione e trasformazione (Centro storico, tessuti esterni al centro storico da completare, nuove addizioni edilizie da progettare e realizzare unitariamente, spazi urbani di uso collettivo) e la viabilità esistente e di progetto che ha l'obiettivo principale di "disimpegnare" la città dal traffico di attraversamento. Le Utoe urbane vengono definite dal PS soprattutto attraverso gli "Ambiti di trasformazione" di cui al successivo art.18 e attraverso le "Schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti nel PRG"(elaborato n.9).

La UTOE 7, Produzione e Servizi, comprende gli Ambiti di trasformazione corrispondenti alle aree produttive esistenti, di ampliamento e di nuova previsione, e alle aree di servizio, terziario e di uso collettivo, distribuiti nel territorio per isole all'interno delle UDP di pedecolle e di pianura; con la sola eccezione del "Parco acquatico" previsto nella frangia collinare sud verso Bettolle; previsione a suo tempo condivisa dall'intero Consiglio Comunale e confermata dal PS.

Art. 18 – Unità di paesaggio e Ambiti di trasformazione

1. Il P.S., **al fine di perseguire una effettiva integrazione tra i suoi contenuti statutari, relativi alla tutela del paesaggio collinare, con quelli strategici, per un calibrato sviluppo degli insediamenti, che non alteri i caratteri strutturali del paesaggio**, individua 20 Ambiti di trasformazione di cui all'art. 9 delle presenti norme, di seguito elencati:

UTOE n° 5, Foiano:

Ambiti di trasformazione residenziale:

- Ambito 1. Fosso delle Monache
- Ambito 2. Campo sportivo
- Ambito 3. Via Bagnoli
- Ambito 4. Via della Selce

- Ambito 5. Via Giuseppe Di Vittorio
- Ambito 6. Via S. Piero
- Ambito 7. Renzino

Ambiti di trasformazione Verde e Attrezzature collettive:

- Ambito 8. Parco della memoria
- Ambito 9 Area sportiva
- Ambito 10 Parco urbano Di Vittorio
- Ambito 11 Parco del Carmine

UTOE N° 6 Pozzo

Ambito di trasformazione residenziale:

- Ambito 12 Torre acquedotto

Ambito di trasformazione Verde e attrezzature collettive:

- Ambito 13 Area sportiva di Pozzo

UTOE n° 7 Produzione e Servizi:

- Ambito 14 Centro di produzione per la qualità di Ponte a Ramo
- Ambito 15 Zona produttiva di Romitorio
- Ambito 16 Zona ricettiva ex Stalla sociale
- Ambito 17 Zona produttiva di Renzino
- Ambito 18 Zona di servizio alla mobilità Stazione ferroviaria
- Ambito 19 Zona produttiva e commerciale di Farniole
- Ambito 20 Parco acquatico della Selva Bassa
- Ambito 21 Zona ricettiva Podere “Lodolo Doria”
- Ambito 22 Deposito autoveicoli sequestrati dall’Autorità Giudiziaria
- Ambito 23 Stazione ecologica (ex discarica da bonificare)

2. I perimetri degli ambiti di trasformazione sono riportati nella Tavola n°6 “Carta della disciplina di Piano”; i contenuti sono definiti agli artt. Da 48 a 55 delle presenti NTA.

3. Degli Ambiti di trasformazione residenziali da 1 a 7 di Foiano e del numero 12 di Pozzo, già destinati a Zone “C” dal PRG vigente, il PS fornisce una valutazione di compatibilità con gli obiettivi del PS con conseguenti modifiche, e “Schede-progetto” che ne definiscono le quantità volumetriche e le soluzioni urbanistiche, che comprendono anche verifiche tipologico-architettoniche. Le schede-progetto hanno valore normativo e potranno essere attuate, anche prima dell’approvazione del RU, relativamente alle parti coincidenti con le previsioni di PRG, previa verifica degli Standards urbanistici ai sensi del DM 2 aprile 1968.

4. In caso di attuazione antecedente al R.U., la disciplina delle Schede-progetto di cui all’Album n. 9 del P.S. potrà essere oggetto di modificazione, attraverso apposite Varianti al P.R.G., sia per quanto riguarda le definizioni tipologiche ferma restando la soluzione urbanistica, sia comprendendo anche questa, alla condizione che la proposta degli aventi diritto sia organica e integrale su tutto il perimetro dell’Ambito di trasformazione e che venga considerata “migliorativa” cioè più “sostenibile” dal Consiglio Comunale. Nel caso in cui la proposta degli aventi diritto sia modificativa della soluzione urbanistica prevista dalle Schede- progetto allegate al P.S., la Valutazione Integrata della Variante al P.R.G., oltre alle verifiche sulla adeguatezza del sistema infrastrutturale, dovrà contenere Schede-progetto con gli stessi contenuti di quelle dell’Album n. 9 del PS, che qualifichino la soluzione prescelta come migliorativa. Nel caso in cui, invece, siano confermate le previsioni del PS, o modificate le sole tipologie edilizie, la Valutazione Integrata della Variante al P.R.G. potrà essere limitata alle sole verifiche della congruità delle reti di approvvigionamento idrico, fognaria e del sistema di depurazione ed al rispetto dei condizionamenti derivanti dalle indagini geologico-idrauliche.

5. La perimetrazione delle aree per la determinazione degli aventi diritto a partecipare alle trasformazioni previste negli Ambiti da 1 a 7 e 12 è quella risultante dalla perimetrazione dei comparti delle zone C, così come prevista nel vigente P.R.G., cui deve essere sommata quella degli ambiti di trasformazione del PS (i confini delle aree degli aventi diritto sono riportati, su base C.T.R. e su base catastale, nelle tavole delle Schede-progetto). La perimetrazione degli ambiti di trasformazione del PS non potrà essere variata, se non con una Variante al PS, ad eccezione di modeste rettifiche ai perimetri che rientrino tra quelle ammesse dal comma 3 dell’art. 13 delle presenti N.T.A.. Il progetto definitivo convenzionato potrà prevedere fasi di attuazione successive, riguardanti, comunque, l’intera area di P.S.; in ogni caso dovrà essere garantito il rispetto della norma, già in vigore per l’attuazione del PRG, che prevede la dotazione di due posti macchina per ogni alloggio, dei quali uno previsto, eventualmente, all’esterno degli edifici ma interno all’area di pertinenza degli stessi.

6. Per gli Ambiti di trasformazione che ricadono nelle aree di tutela paesistica della struttura urbana di Foiano (Ambiti di trasformazione n. 1, n. 5 e n. 6 della U.T.O.E. n. 5) e dell’aggregato di Pozzo (Ambito di trasformazione n. 12 della U.T.O.E. n. 6), così come individuate nel P.T.C. della Provincia di Arezzo, i contenuti dell’elaborato n. 9 “Schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti nel PRG. Schede-progetto degli ambiti di trasformazione 1-8 di Foiano e Pozzo” hanno valore prescrittivo per il R.U., o varianti al P.R.G. anticipatrici, per ciò che concerne: a) lo schema urbanistico complessivo (disegno della viabilità di accesso, localizzazione, dimensione e forme delle superfici sulle quali saranno costruite le nuove volumetrie), b) i caratteri architettonici esterni e c) le altezze massime stabilite per gli edifici di nuova costruzione. Tali elementi e parametri costituiscono infatti il presupposto per la dimostrazione della compatibilità urbanistica e paesaggistica che rende ammissibili i discostamenti dalla direttiva del P.T.C. di non introdurre interventi di nuova edificazione all’interno delle aree di tutela paesistica; la loro modificazione costituirà pertanto variante al P.S..

7. In merito agli Ambiti di trasformazione da 8 a 11 e da 13 a 23 il P.S. ha effettuato la Valutazione integrata nell'Album n. 12 allegato del PS definendo altresì, nei successivi articoli 53, 54 e 55, limiti e condizioni alle trasformazioni che saranno specificate nell'ambito della Valutazione Integrata del R.U. o variante al P.R.G. anticipatrice del R.U..

Art. 19 - Regolamento urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico (R.U.) è lo strumento urbanistico obbligatorio per rendere operativo il Piano Strutturale. I contenuti del Regolamento Urbanistico sono quelli di cui all'articolo 55 della L.R. 1/05 e s.m.i. e quelli specificamente indicati dal Piano Strutturale. In particolare esso dettaglia le prescrizioni del Piano Strutturale relative alle varie articolazioni previste, definendo i tipi di intervento cui ciascuna parte di territorio è sottoposta fino agli edifici. Il RU può essere approvato ed attuato in più fasi.

Art. 20 - Piani complessi d'intervento

1. Il Piano Strutturale, per eventuali previsioni giudicate di particolare rilevanza e complessità, può essere attuato, per periodi corrispondenti al mandato amministrativo della giunta comunale, mediante i piani complessi di cui all'art. 56 della L.R. n.1/05.

Art. 21 - Coerenza del PS con gli strumenti di programmazione e pianificazione

1. Il contenuto del PS è coerente con il PIT regionale e con il PTCP della Provincia di Arezzo.

2. Il PTCP di Arezzo inserisce il Comune di Foiano della Chiana nel sistema territoriale locale della Valdichiana, inoltre lo definisce, all'interno dell'articolazione del territorio provinciale per Unità di Paesaggio, come Unità di paesaggio n. CI 0803 "Val di Chiana di Foiano e Marciano".

3. Il PS assume gli obiettivi, gli indirizzi, i criteri e le regole dettati dal PTCP nella relazione generale, nelle norme, negli allegati e negli elaborati di progetto quali elementi condivisi nella strategia di sviluppo del territorio comunale.

4. Il PS si adegua alle norme e agli indirizzi dei piani di settore sovracomunali che producono effetti sul territorio del Comune di Foiano della Chiana.

Art. 22 - Criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore

1. Essendo il Piano Strutturale strategico nei confronti delle trasformazioni che potranno avvenire all'interno del territorio comunale, i piani e i regolamenti di settore comunali dovranno adeguarsi alle sue previsioni e prescrizioni.

2. Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (PMAA): per quanto concerne gli interventi sui suoli, il controllo dell'erosione, la tutela dell'equilibrio idrogeologico e la prevenzione delle alluvioni i PMAA di cui all'art. 42 della LR. n.1/05 si attengono alle "Direttive e prescrizioni per la buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole di interesse paesaggistico" di cui all'art. 64 delle presenti norme.

3. Piani e programmi per l'agriturismo: per l'agriturismo sono preferiti piani e programmi che leghino fortemente il turismo alla conoscenza della storia e delle tradizioni locali, alla diffusione dei prodotti tipici locali e più in generale alla valorizzazione della specificità e della tipicità foianesi.

4. Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP): i piani per edilizia economica e popolare sono dimensionati in base all'osservazione della dinamica della domanda, per garantire il soddisfacimento della domanda d'abitazione a basso costo, anche espressa da lavoratori immigrati e dalle loro famiglie. In ogni caso i PEEP cureranno particolarmente la qualità progettuale e la scelta dei materiali, evitando il ricorso a soluzioni estranee alla cultura edilizia tradizionale locale o comunque non adeguatamente motivate; nella scelta dei siti, eviteranno che si formino quartieri dormitorio.

5. Piani per insediamenti produttivi: aree di trasformazione 14/20.

6. Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita: il Piano d'adeguamento e sviluppo della rete di vendita distribuirà gli esercizi commerciali nel centro storico lungo l'asse Corso Umberto/Via Vittorio Emanuele e nel semianello Piazza della Collegiata/Piazza Matteotti e nelle strade laterali limitrofe; agevolerà il mantenimento del commercio di vicinato a servizio della residenza nelle altre strade del Centro storico e nella frazione di Pozzo, ma eviterà e correggerà la dispersione in altre parti del territorio comunale. E' auspicabile a tal fine la predisposizione di un apposito Piano del commercio.

7. Piano comunale dell'illuminazione pubblica: l'Amministrazione comunale valuterà se formare il Piano comunale dell'illuminazione pubblica di cui alla Legge regionale 21.03.2000, n. 37, art. 4, comma 1, lettera a), quando entrerà in vigore il Piano regionale per la prevenzione dell'inquinamento luminoso. Nella redazione del piano dell'illuminazione pubblica di cui all'art. 4 c.1 lett.a) della L.R. 21.03.2000 n. 37 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso" debbono osservarsi i seguenti criteri:

- impegnare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori; possono essere utilizzati altri tipi di sorgenti dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori;

- per le strade con traffico motorizzato, selezionare ogniqualvolta ciò sia possibile, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentito dalle normative UNI 10439 o dalla norma DIN 5044;

- evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3 per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;

- limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi (60°) dalla verticale;

- adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al 50 per cento del totale, dopo le ore 22 o dopo le ore 23 nel periodo di ora legale, e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza;

- impiegare, laddove tecnicamente possibile, impianti che rispondano ai contenuti delle "Linee-guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Delibera di G.R. 27 settembre 2004, n. 962.

8. Piano comunale di classificazione acustica: il Piano comunale di classificazione acustica, di cui alla Legge regionale 01.12.1998, n. 89, art. 4, è stato approvato con Del.C.C. n.79 del 26.11.2004.

Tale piano è stato formato tenendo conto dei criteri desunti dalle linee guida approvate con DCR 22.02.2000, n. 77 e viene assunto come parte integrante del quadro conoscitivo.

9. Piano per la distribuzione dei carburanti: il Piano per la distribuzione dei carburanti, se formato, potrà confermare ~~confermerà~~ gli impianti ora in funzione, o già autorizzati; ulteriori impianti saranno altresì consentiti con il R.U. nelle infrastrutture viarie di nuova previsione, con esclusione della UTOE 1 “Collina” e del tratto della Via del Duca tra le Case Nuove e la località Farniole. E’ comunque prescritto lo spostamento dell’impianto posto in Viale Umberto I. Nel tratto della SP 327 compreso tra il rio della Pace e via del Caggio, anche in deroga alle normative specifiche, sulla base della localizzazione che sarà prevista dal R.U. è consentito lo spostamento dell’ex impianto posto in Piazza Garibaldi, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n 22 del 30/3/2007. ~~prevedendo inoltre lo spostamento di quello, posto nel Viale Umberto I°, nel tratto finale della SP 327 sulla base della localizzazione che sarà prevista dal RU.~~ In ogni caso sarà prevista la vendita, anche automatica ed anche nelle ore notturne secondo le norme vigenti, di tutti i carburanti per autotrazione, compresi il gas di petrolio liquefatto (GPL) e il metano.

10. Piano degli orari: la gestione del tempo e dello spazio urbano secondo i principi della Legge regionale 22.07.1998, n. 38 è un’invariante strutturale. Allo stato, grazie a provvedimenti di sfalsamento e di rientro pomeridiano negli uffici pubblici già adottati da tempo ed efficaci, non vi sono gravi situazioni di conflitto negli orari urbani, sebbene si registri una situazione da tenere sotto controllo e gestire opportunamente in riferimento a pubblici esercizi e attività commerciali.

11. Aggiornamento del Piano urbano del traffico: se l’Amministrazione lo ritenesse necessario per l’ordinato sviluppo delle attività, si provvederà all’aggiornamento del vigente Piano urbano del traffico che dovrà prevedere il riordino del traffico veicolare e della sosta, la pedonalizzazione di parti significative del Capoluogo, eventualmente per fasce orarie, prescrivendo la moderazione del traffico d’attraversamento sulla Via della Repubblica, una volta realizzata la nuova circonvallazione e classificando il Capoluogo e le frazioni come zone residenziali con velocità limitata.

12. Piano di rete per telefonia mobile: viene rinviato al RU al quale il PS affida il compito di riportare nei propri elaborati i siti individuati e che saranno individuati e di disciplinarne l’uso, precisando anche i punti d’installazione, **che non potranno essere individuati nell’UTOE 1.**

13. Impianti fotovoltaici: viene rinviata al RU la disciplina dell’insediamento di impianti fotovoltaici nei centri storici di Foiano e Pozzo, nelle aree di tutela paesistica e nell’UTOE 1 Collina.

14. I piani infrastrutturali di settore si adeguano alle previsioni infrastrutturali del P.S.

Art. 22 bis. Condizioni alla trasformabilità

In riferimento al D.P.G.R. n. 26/R del 27 aprile 2007 “Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n°1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche”, si elencano le condizioni alla trasformabilità; le cartografie del P.S. riportano le classi di pericolosità geomorfologia (tav. G06), idraulica (tav. G07) e sismica (tav. G10).

1. Pericolosità Geomorfologica

a) Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)

Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza.

b) Pericolosità geomorfologica elevata (G.3)

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.

c) Pericolosità geomorfologica media (G.2)

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

d) Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)

Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

2. Pericolosità idraulica

a) Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):

aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

b) Pericolosità idraulica elevata (I.3):

aree interessate da allagamenti per eventi con $30 < Tr \leq 200$ anni

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

c) Pericolosità idraulica media (I.2):

aree interessate da allagamenti per eventi con $200 < Tr \leq 500$ anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

d) Pericolosità idraulica bassa (I.1):

aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

3. Pericolosità Sismica

a) Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)

Aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

b) Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone potenzialmente franose o esposte a rischio frana per le quali non si escludono fenomeni di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse.

c) Pericolosità sismica locale media (S.2)

Zone con fenomeni franosi inattivi; aree in cui è possibile amplificazione dovuta ad effetti topografici.

d) Pericolosità sismica locale bassa (S.1)

Aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

TITOLO II – LE RISORSE AMBIENTALI

CAPO I – Direttive e prescrizioni ambientali

Art. 23 – Definizioni

1. Le direttive e le prescrizioni ambientali, contenute nei successivi articoli da 24 a 33, si applicano, per ogni sistema ambientale analizzato, all'intero territorio comunale, sia in assenza che in presenza di trasformazioni.

Art. 24 - Acqua: rete acquedottistica

1. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è mettere in atto le seguenti misure da convenire anche con l'Ente gestore:

a) monitoraggio della rete idrica di distribuzione al fine di verificarne la funzionalità e lo stato di efficienza programmandone l'ammodernamento;

b) nell'ottica del risparmio idrico, la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle ri-

sorse idriche, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano di elevati livelli qualitativi prevedendo:

- l'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico (impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato, cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari), soprattutto per le grandi utenze (recupero dell'acqua, se il processo produttivo lo consente);

- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;

- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti dalla normativa

vigente.

2. In coerenza con quanto stabilito nel disciplinare del Piano di Tutela delle Acque della Regione Toscana, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 6 del 25 gennaio 2005, dovrà essere richiesto all'ATO n. 4 un parere in merito al P.S. adottato, prima della definitiva approvazione, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile per le previsioni riguardanti gli Ambiti di trasformazione.

3. Prima della adozione del R.U. o di varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. dovrà essere richiesto il medesimo parere per le trasformazioni ammesse dal P.S. ma la cui specifica definizione è rimandata a tali strumenti operativi.

Art. 25 - Acqua: rete fognante

1. Devono essere perseguiti i seguenti obiettivi:

a. il preventivo completamento della rete fognaria per gli insediamenti esistenti;

b. il potenziamento, la riqualificazione e la razionalizzazione della rete fognaria esistente;

c. la realizzazione di fognature separate nelle zone di nuova urbanizzazione;

d. l'allacciamento di tutta la rete fognaria all'impianto di depurazione di idonea potenzialità e, dove questo non sia possibile e/o economicamente sostenibile, tramite sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica del territorio.

2. Per i nuovi insediamenti previsti dal PS i pareri da richiedere all'ATO4 di cui ai commi 2 e 3 del precedente articolo 24 saranno richiesti dal Comune anche con riferimento alle condizioni da porre in merito alla verifica ed eventuale potenziamento del sistema di smaltimento dei reflui e del sistema della depurazione.

Art. 26 - Acqua: qualità delle acque

1. Occorre garantire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee attraverso:

a. la programmazione di un sistema di monitoraggio continuo al fine di evitare episodi d'inquinamento delle prime ed il rischio di contaminazione delle seconde;

b. il monitoraggio e l'eventuale ammodernamento e/o ampliamento degli impianti di depurazione esistenti nel territorio comunale al servizio delle attività produttive per assicurare il rispetto dei parametri di legge per le acque in uscita;

c. dovranno essere recepite le disposizioni di buona pratica agricola di cui al D.M. 19 aprile 1999 e tutti i programmi di risanamento messi in atto dalla Regione Toscana per la parte di territorio comunale ricadente in zona vulnerabile ai nitrati di origine agricola individuata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 521 del 16 luglio 2007.

Art. 27 – Rifiuti

1. L'attività di pianificazione della raccolta e dello smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani deve essere conforme alle linee guida del Piano Provinciale di gestione dei Rifiuti;

2. Devono essere perseguiti a livello comunale gli obiettivi della normativa nazionale e regionale, in particolare:

a. La quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato dovrà rispettare le percentuali previste dalla norme attualmente vigenti in materia;

b. per gli interventi di trasformazione definiti dal P.S. e dagli strumenti di attuazione del P.S. dovranno essere previsti ulteriori spazi appositi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti;

c. Dovrà essere incrementata la quantità di rifiuti raccolta in modo differenziato, prevedendo:

- la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione residente ed in particolare di quella fluttuante;

- aumento e mantenimento delle tipologie merceologiche di rifiuto previste nella raccolta differenziata.

3. Per ciò che riguarda il recupero di rifiuti recuperabili quali materiali provenienti da scavi e demolizioni il Comune dovrà provvedere, nell'ambito della gestione degli interventi edilizia organizzare tale attività, sulla base dei criteri che saranno dettati dal "Piano provinciale delle attività estrattive e dei rifiuti recuperabili".

Art. 28 - Aziende insalubri

1. È indispensabile, nell'ambito del R.U., l'individuazione e la classificazione delle aziende insalubri (così come definite dall'art. 216 del R.D. n° 1265 del 1934 e dal D.M 5/9/94) al fine di una loro eventuale più razionale rilocalizzazione.

2. Le aziende insalubri di I° classe eventualmente presenti all'interno del perimetro urbano, e quindi limitrofe alle abitazioni, possono rimanervi solo a condizione che venga dimostrato che stanno adottando metodi e/o cautele tali da non arrecare danni alla salute dei vicini.

3. Modesti interventi funzionali sulle aziende insalubri di I° classe presenti nel territorio comunale sono ammessi a condizione che vengano utilizzate tecniche tali da non arrecare danni alla salute dei vicini.

4. Eventuali proposte di nuovi insediamenti dovranno essere puntualmente valutate garantendo il mantenimento delle risorse secondo i contenuti del presente Titolo.

Art. 29 – Energia

1. Nell'ottica della riduzione dei consumi di energia elettrica e dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti (risparmio), deve essere valutato l'uso potenziale di risorse energetiche rinnovabili e da autoproduzione. In tale prospettiva, finalizzata alla razionalizzazione dei fabbisogni, sarà fatto riferimento alla L.R. 37/2000, al Piano Energetico della Regione Toscana (PIER) ed alle "Linee guida per la progettazione degli impianti di illuminazione esterna in attuazione della D.G.R.T. n. 815 del 27/08/2004".

2. Nel R.U. dovranno essere previsti criteri per la localizzazione degli impianti di produzione, trasporto e distribuzione dell'energia tenendo conto sia dell'obiettivo della promozione e incremento degli impianti che ricavano energia da fonti rinnovabili, che di quello di definire al contempo regole per la tutela del patrimonio immobiliare e paesaggistico, ispirandosi a quanto suggerito dal PIER dal P.I.T..

3. Il Regolamento edilizio dovrà essere aggiornato ed adeguato alle "Linee guida per la valutazione della qualità ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" e del "Manuale per l'edilizia sostenibile" approvate con Del. G.R.T. n. 322 del 28.02.2005.

Art. 30 - Radiazioni non ionizzanti

1. Tutti gli interventi di trasformazione dovranno tener conto delle fasce di rispetto degli elettrodotti in base ai limiti di esposizione stabiliti dalla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dal DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e ss.mm.ii.. Tali interventi dovranno inoltre perseguire gli obiettivi di qualità stabiliti dalla Regione Toscana con Del. C.R.T. n. 12 del 16.01.2002.

2. Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici e ambientali, deve essere valutata, nell'ambito del R.U., la compatibilità degli elettrodotti con gli aspetti morfologici e paesistico ambientali al fine di definire regole per la tutela del patrimonio immobiliare e paesaggistico, nel rispetto del PIER e del P.I.T.. Sulla base di tale regole dovranno essere valutati, da parte della CE/C.d.P., i singoli progetti, che dovranno essere corredati da idonea documentazione cartografica. In caso di incompatibilità, gli elettrodotti saranno previsti in cavo sotterraneo o saranno adottate particolari misure onde evitare danni ai valori paesaggistici e ambientali.

Art. 31 – Aria

1. E' prevista la predisposizione di un sistema di monitoraggio periodico, specialmente in prossimità delle strade ad intenso traffico veicolare e delle zone interessate dalla presenza di attività produttive, per poter disporre di un quadro esauriente ed esaustivo delle effettive condizioni della qualità dell'aria, prevedendo verifiche mediante stazioni di rilevamento. I dati rilevati potranno implementare la rete di monitoraggio della qualità dell'aria della Provincia Arezzo e contribuiranno alla programmazione dei controlli ed alla previsione di eventuali azioni di intervento da parte degli organismi competenti.

2. L'insieme degli atti di governo del territorio così come i singoli progetti edilizi (Regolamento Urbanistico, piani attuativi e anche permessi a costruire) dovranno prevedere misure per la riduzione della esposizione della popolazione di Foiano all'inquinamento atmosferico quali:

- riduzione delle fonti di inquinamento all'interno del territorio comunale ;
- dotazione di verde urbano capace di compensare le emissioni di gas all'interno dell'area urbana;
- introduzione di elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;

- massima riduzione del traffico veicolare all'interno delle aree urbanizzate, limitando l'accesso ad aree di sosta e di parcheggio, con l'adozione di misure adeguate di mitigazione della velocità;
- massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
- localizzazione delle aree a parcheggio e delle strade interne all'insediamento, percorribili dalle automobili, in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili;
- mantenimento di una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi.

3. Dovrà essere perseguito l'obiettivo di una riduzione complessiva dei livelli sonori nel rispetto dei limiti fissati dal Piano di zonizzazione acustica comunale.

Art. 32 - Suolo e sottosuolo

1. Deve essere garantito il miglioramento della qualità delle acque di falda attraverso le direttive relative alla qualità delle acque.
2. In tutto il territorio comunale deve essere effettuato il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti e di qualunque altra fonte e/o veicolo di contaminazione del suolo, sottosuolo e delle risorse idriche.
3. Deve essere effettuata la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati in raccordo e attuazione del Piano Provinciale delle Bonifiche.

Art. 33 - Flora e fauna

1. Come hanno evidenziato le analisi e gli studi effettuati a supporto del P.S. il principale rischio per queste componenti ambientali è rappresentato dalla progressiva semplificazione della maglia agraria e di quei beni che il P.S. ha definito "strutture del disegno territoriale" che comporta la graduale estensivizzazione associata all'elevata specializzazione delle colture agrarie con riduzione della biodiversità vegetale e di conseguenza comportando un rischio anche per la biodiversità faunistica, in tutti gli interventi sul territorio comunale si dovranno adottare idonee misure di tutela tese ad un miglioramento e consolidamento della vegetazione presente.
2. Per gli stessi motivi di cui sopra, dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità faunistica.
3. A tal fine il P.S. ha computato in una specifica tabella i caratteri quantitativi attuali dei beni sopradescritti (mq/ha o m./ha) con valori assoluti e percentuali per ogni singola unità di paesaggio (vedi sezione "Rapporto sullo stato dell'ambiente - Risorse: Paesaggio, ecosistema della flora e della fauna, biodiversità" della "Relazione di sintesi della Valutazione integrata del P.S."). Tale tabella intende fornire degli indicatori, anche quantitativi, di tali beni al fine di effettuare un monitoraggio sulla loro evoluzione, anche attraverso il controllo e la verifica degli interventi previsti all'interno dei Piani aziendali presentati dalle aziende agricole.

TITOLO III - STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO I - Invarianti strutturali

Art. 34 - Tutela del paesaggio

1. Ai fini delle presenti norme il paesaggio è definito come l'insieme armonico e articolato delle risorse naturali, dei documenti testimoniali della storia, della cultura e dell'attività umana, degli insediamenti e delle infrastrutture, connotato dalle reciproche interrelazioni
2. Il PS assume la tutela e la valorizzazione del paesaggio come fondamento e principio ordinatore delle scelte di piano, individuando gli ambiti paesaggistici (Unità di Paesaggio) e gli obiettivi di qualità paesaggistica.
3. La disciplina contenuta nelle presenti norme ha valore di "disciplina paesistica" ai sensi dell'art. 34 della LR n.1/05.
4. Il PS riconosce la tutela del paesaggio come invariante strutturale ai sensi dell'art. 4 della LR 1/05.

Art. 35 - Individuazione delle invarianti strutturali

1. Nel sistema delle regole dettate dal PS le invarianti strutturali hanno il primo posto e orientano tutte le altre regole. Il Comune orienta le proprie politiche e la propria azione amministrativa corrente - non solo in campo urbanistico - in coerenza con le invarianti strutturali.
2. Sono considerate invarianti strutturali del territorio nel suo complesso così come definite all'art. 6 delle presenti norme:

a. Le risorse naturali:

- I fiumi corrispondenti ai corsi d'acqua riportati nell'elenco degli Allegati n. 4 e 5 della DCRT 25.01.02 n. 12 (PIT) e ai corsi d'acqua registrati nella Tav. n°2 "Uso del territorio (rete idrografica, aree agricole, insediamenti)".

- I boschi e le aree di interesse forestale registrati nella Tav. n°2.

b. Il sistema degli insediamenti:

- Il patrimonio edilizio ed urbanistico di valore architettonico e culturale, gli spazi aperti, la rete viaria e gli spazi urbani compresi nei Centri storici di Foiano e Pozzo negli aggregati e nel territorio agricolo, di cui alla Tav. 6 "Disciplina di piano", e alle schede relative alla "Individuazione degli edifici di valore storico, architettonico e culturale".

- Le aree di **pertinenza tutela** paesistica di Foiano e Pozzo, degli aggregati e dei beni storico - architettonici derivanti dal PTC di cui alla Tav. 6 "Disciplina di Piano"

- La rete viaria e il tessuto insediativi individuati nella Tav. 5 "Rete viaria e tessuto insediativo di valore morfologico, storico e paesaggistico".

c. **Il paesaggio e i documenti materiali della cultura**, descritti nelle Tav. 1 “Sistemi e sottosistemi territoriali”, Tav. 2 “Uso del territorio (idrografia, aree agricole, insediamenti), Tav. 3 “Unità di paesaggio: articolazione dei caratteri morfologici, geopedologici, insediativi e dell’uso del suolo”, Tav.4 “Strutture del disegno territoriale e della maglia agraria”, Tav. 5 Rete viaria e tessuto insediativi di valore morfologico, storico e paesaggistico”, Tav. 6 Carta della Disciplina di Piano” e, più dettagliatamente:

- Il paesaggio agrario tradizionale a maglia fitta e i relitti delle forme agronomiche tradizionali;

- L’identità delle Unità di paesaggio nella loro differenziata morfologia e nell’assetto vegetazionale (boschi, alberi monumentali, formazioni arboree lineari, ciglioni e ciglioni alberati, ecc.), di cui anche alle schede di “Identificazione dei valori strutturali e figurativi delle Unità di paesaggio”;

- Le opere di difesa idraulica con i relativi manufatti.

d. I sistemi infrastrutturali:

- La viabilità storica con i relativi manufatti e la struttura viaria di crinale come struttura organizzativa dell’insediamento sparso.

CAPO II

Art. 36 - Sistemi e sottosistemi territoriali: articolazione dei caratteri morfologici, geopedologici e dell’uso del suolo

1. Il PS, sulla base dei caratteri morfologici e geo-pedologici individua l’articolazione territoriale in Sistemi e Sub-sistemi, che viene assunta a fondamento primario della suddivisione in Unità di Paesaggio (UP) di cui al successivo art. 37.

2. **Sistema dei rilievi collinari.** Gli interventi previsti dagli atti di governo del territorio devono assicurare:

- La tutela dei caratteri morfologici del paesaggio costruito, con azioni dirette e indirette attivando e indirizzando in esso adeguate risorse e favorendo l’insediamento stabile connesso alle attività agricole, turistiche, culturali e ricreative compatibili.

- La tutela del patrimonio edilizio esistente e dei segni puntuali costruiti, delle forme del paesaggio agrario tradizionale, delle sistemazioni idraulico-agrarie e dei livelli di naturalità.

- La riqualificazione funzionale dell’economia di area mediante la introduzione di funzioni, compatibili con la pratica agricola e la tutela, legate all’ospitalità e al turismo culturale e ricreazionale.

- L’attivazione di una politica complessiva di area volta alla sua valorizzazione, al sostegno e al contributo per la ricerca e lo studio dell’identità storica del luogo e alla specificità degli ecosistemi, alla promozione di forme di turismo compatibile.

3. Deve essere inoltre garantita la conservazione dei caratteri identitari di seguito descritti per ciascuno dei seguenti subsistemi:

- Subsistema Collina settentrionale di Pozzo: si differenzia dalla Collina di Foiano per la gerarchizzazione della rete viaria incentrata su Pozzo (antico Comune autonomo), verso il quale convergono tutte le strade di crinale, assi del sistema insediativo; confina a sud lungo la direttrice est-ovest di Campotondo-Villa Magi con il:

- Subsistema Collina centro-meridionale di Foiano: Struttura omogenea a quella della Collina di Pozzo (sedimenti pliocenici dovuti alla sommersione lacustre); struttura insediativa polarizzata dal Capoluogo.

- Subsistema Collina del pedecolle di Bettolle. Porzione marginale del Comune di Foiano, unita, in parte, alla storia di Foiano per essere appartenuta alla Fattoria granducale di Foiano. All'interno di tale sistema sono ammesse esclusivamente azioni di governo del territorio che assicurino:

- La tutela e la riqualificazione del territorio in relazione alle emergenze dall'assetto fisico: rischio idraulico, tutela delle acque sotterranee, instabilità e rischio di accelerazione dell'erosione dei versanti argillosi.

- La tutela dei caratteri morfologici del paesaggio costruito con azioni dirette e indirette attivando e indirizzando in esso risorse e favorendo l'insediamento stabile connesso alle attività agricole.

- La tutela del patrimonio edilizio esistente e dei segni puntuali costruiti, delle forme del paesaggio agrario tradizionale, delle sistemazioni idraulico-agrarie.

- La riqualificazione ed il consolidamento funzionale, morfologico e architettonico dei centri abitati esistenti, con metodologie di intervento mirate e diversificate in relazione ai problemi.

- La conservazione dei caratteri identitari..

4. Sistema delle aree di pianura:

- Fascia pedecollinare: Territorio in leggero declivio compreso, a est, tra il piede collinare e le Vie del Confine delle Fattorie granducali; a ovest tra la ferrovia e il Canale del Berigno.

- Pianura bonificata dell'Esse: ampio fondovalle bonificato compreso tra la collina di Foiano e quella di Bettolle e limitato a est dalla Via del Duca.

- Pianura bonificata del Canale Maestro della Chiana, corrispondente alle Fattorie granducali di Foiano e Pozzo

All'interno del Sistema delle aree di pianura le azioni di governo del territorio devono perseguire:

- La tutela del segno geografico dei corsi d'acqua nell'assetto geometrico ed ecologico e della vegetazione riparia; e, inoltre, la promozione di azioni dirette e indirette volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana.

- La tutela della falda idrica e delle aree di captazione attraverso il controllo degli inquinamenti, differenziato nelle varie situazioni di sensibilità, e il controllo delle superfici impermeabili secondo i disposti di cui all'art. 7 comma 7 della D.C.R. 230/94 sulla riduzione dell'impermeabilizzazione.

- La promozione della attività agricola, mediante azioni dirette e indirette, ivi comprese le colture orticole e specializzate e le colture biologiche.

- Il massimo contenimento dell'erosione antropica per espansione di nuove funzioni insediative e produttive.

Tutti gli interventi dovranno conformarsi alla disciplina sulla prevenzione del rischio idraulico e sul governo della risorsa idrica di cui ai rispettivi Titoli delle presenti norme. Ogni intervento nell'area di fondovalle implica uno stretto controllo delle ricadute sull'ambiente e un attento controllo qualitativo degli effetti. L'attività agricola dovrà strettamente attenersi al controllo dell'uso di pesticidi e fertilizzanti.

5. I sistemi e i sub-sistemi sono individuati nelle Tav.1 "Sistemi e sub-sistemi territoriali."

CAPO II – Sistema del territorio rurale

Art. 37 - Emergenze del paesaggio agrario

1. Il P.S. recepisce le tessiture agrarie definite dal PTC e, in alcuni casi, ridefinite nei perimetri attraverso una rilettura a una scala più adeguata e l'utilizzazione sistematica della foto zenitale del volo del 2003.

2. Il PS conferma e approfondisce i criteri e gli indirizzi di gestione del territorio aperto, così come contenuto nel successivo art. 39 "Direttive e prescrizioni sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole di interesse paesaggistico".

3. Il RU disciplina le tessiture agrarie (maglia fitta, media e larga) in attuazione e coerenza con il PTC.

4. Per le sistemazioni idraulico-agrarie, il P.S. prescrive:

- la conservazione dei ciglionamenti e, in particolare, di quelli alberati in tutto il territorio comunale; e con cura particolare quelli localizzati all'interno delle aree di pertinenza dei Centri del sistema urbano provinciale, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici, nelle situazioni d'autonomo pregio paesaggistico e in prossimità delle case coloniche, dove il disegno delle sistemazioni è elemento essenziale della definizione architettonica e paesaggistica;

- criteri e prestazioni delle sistemazioni idraulico-agrarie, nelle citate direttive e prescrizioni di cui all'art. 64, per assicurare la sostenibilità ambientale ed economica delle coltivazioni e la conservazione delle risorse essenziali del territorio.

5. Le emergenze del paesaggio agrario individuate e perimetrare nella Tav.2 "Uso del territorio (rete idrografica, aree agricole, insediamenti)", 3 "Unità di paesaggio: articolazione dei caratteri morfologici, geo-pedologici, insediativi e dell'uso del suolo", 4 "Strutture del disegno territoriale e della maglia agraria", 5 Rete viaria e tessuto insediativo di valore morfologico, storico e

paesaggistico”, 6 “Carta della Disciplina di Piano” , e nelle schede fotografiche relative alla “Individuazione dei valori strutturali e figurativi delle Unità di paesaggio”, sono:

- le aree agricole di pianura della Chiana e dell’Esse a maglia fitta;
- le aree agricole dei fondovalle minori nelle aree collinari a maglia fitta e media;
- le aree agricole del sistema collinare a maglia fitta(promiscuo, oliveti, vigneti tradizionali, relitti di forme agronomiche);
- le aree agricole **di pertinenza tutela** paesaggistica del sistema insediativo;
- le strutture del disegno territoriale e della maglia agraria;
i boschi;
- la rete viaria e il tessuto insediativo di valore morfologico, storico e paesaggistico.

6. Le emergenze del paesaggio agrario, fino all’entrata in vigore del RU, sono salvaguardate dal PS. Il RU specifica nel dettaglio la disciplina prescrittiva sulle emergenze del paesaggio agrario, definendo particolari parametri quantitativi (ml/ha di siepi, ciglioni, strade e sentieri, corsi d’acqua e fossi di scolo, alberati), che dovranno essere assunti attraverso i PMAA.

Art. 38 - Zone a prevalente od esclusiva funzione agricola

1. Le aree agricole delle UTOE 1-2 (Collina) ~~sono Zone ad esclusiva funzione agricola~~; quelle delle UTOE 3-4 (Pedecolle, Pianura dell’Esse, Pianura della Chiana) sono “Zone a prevalente o esclusiva funzione agricola”. La “Disciplina della zona con esclusiva o prevalente funzione agricola” assume gli obiettivi relativi alle zone con esclusiva funzione agricola, di seguito riportati:

- incrementare la competitività delle attività agricole;
- assicurare la persistenza del rapporto tra esigenze di produzione ed quelle di gestione del paesaggio;
- garantire l’applicazione della L.R. 1/2005, Capo III artt. 39-47, e in particolare l’art. 40, e il Regolamento di attuazione DPGR 9.2.2007 n.5r (il territorio rurale) della LR 1/2005.

A tal fine, vengono definiti gli indirizzi ed i criteri per l’individuazione, negli strumenti urbanistici comunali, delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, considerando: la configurazione del sistema aziendale agricolo esistente, la capacità produttiva del suolo, le caratteristiche storiche e percettive del paesaggio, le limitazioni di ordine fisico ad un remunerativo uso agricolo, la presenza di infrastrutture agricole realizzate o in programma, la caratterizzazione sociale ed economica del territorio ed il grado di naturalità degli ecosistemi.

2. Sono da considerare come zone ad esclusiva funzione agricola i territori ove sia riscontrata una o più delle seguenti caratteristiche:

- presenza di investimenti pubblici già effettuati o in corso in materia di irrigazione;
- presenza di suoli di alta qualità agronomica e di elevata fertilità o comunque presenza di sistemi aziendali agricoli orientati a produzioni di elevato valore aggiunto;

- presenza di emergenze del paesaggio agrario;

- rimboschimenti effettuati dagli Enti pubblici e riconsegnati ai privati con relativo Piano di conservazione e coltura.

3. Gran parte del territorio comunale è caratterizzato da sistemi aziendali agricoli orientati a produzioni di elevato valore aggiunto, soprattutto legate alla viticoltura, alla orticoltura, alla frutticoltura oltre alla tradizionale olivicoltura di grande valore paesistico. In tal senso tutte queste zone sono da considerare ad esclusiva funzione agricola, dove, quindi, deve essere mantenuto e tutelato il ruolo principale dell'agricoltura e dove si ritiene opportuno evitare la compresenza di altre attività, fatte eccezione quelle ricettive compatibili.

4. Vengono considerate determinanti, per l'individuazione delle zone ad esclusiva funzione agricola, le emergenze del paesaggio agrario e cioè le aree dove l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali assume assetti figurativi significativi dal punto di vista percettivo, culturale, storico e della identità collettiva (sistema collinare, pedecollinare e della pianura dell'Esse) e ancora come "le aree dove le trasformazioni degli assetti tradizionali sono state talmente radicali da porre la necessità di ricondurre gli esiti attuali ad assetti maggiormente coerenti con il contesto complessivo del paesaggio agrario provinciale"(pianura bonificata del Canale della Chiana corrispondente alle Fattorie granducali di Foiano e Pozzo).

5. Le aree con tessitura a maglia fitta (caratterizzate quindi dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali vite/ulivo/seminativo, della forma e dimensione dei campi, della viabilità podereale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale) sono le prime ad essere oggetto di particolare tutela da parte del PTC e di conseguenza, sia per le loro caratteristiche, sia in coerenza con gli obiettivi dello stesso Piano di Coordinamento, devono ricadere nelle zone ad esclusiva funzione agricola, nelle quali quindi è da evitare il consumo di suolo ai fini edilizi ed infrastrutturali. Le emergenze sopra elencate sono distribuite omogeneamente su tutto il territorio collinare. Le zone a maglia fitta sono individuabili soprattutto intorno ai piccoli borghi e, spesso, rappresentano forme di coltivazione per autoconsumo. Isole di maglia fitta sono tuttavia presenti anche nelle aree di pianura.

6. Dal punto di vista agronomico l'intero territorio comunale, ma certamente quello collinare risulta essere ad esclusiva funzione agricola. Ne deriva che nelle UTOE 1 sia esclusa la collocazione di nuove espansioni urbane residenziali, fatte salve quelle relative a singole abitazioni isolate per comprovate esigenze familiari di cittadini residenti, da localizzare tramite il RU, facendo ricorso al tetto volumetrico di mc 2.000 stabilito dal PS sia per l'UTOE 1 che per la 2; fatto salvo in ogni caso il recupero abitativo delle case rurali non utilizzate . Così come andranno esclusi nuovi insediamenti industriali salvo adeguamenti di quelli esistenti, di infrastrutture e di altre attività estranee al mondo agricolo e rurale.

7. Data la rilevanza paesaggistica del territorio di Foiano ogni trasformazione dell'oggetto fisico (edilizio, colturale, sistemazione del suolo) deve essere preceduto dall'approvazione di uno specifico strumento che contenga le valutazioni di carattere paesaggistico e geomorfologico che ne dimostrino le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico-ambientale.

8. Dal punto di vista funzionale invece sono considerate come zone a prevalente funzione agricola tutte le aree in cui sono previste infrastrutture, zone produttive e di servizio (pedecolle, pianure dell'Esse e della Chiana, pedecolle di Bettolle).

9. Il R.U. individua gli episodi puntuali esistenti ove sono ammesse funzioni diverse da quelle agricole, legate alla filiera agro – alimentare o comunque connesse all' attività agricola, purché non vengano alterate le invarianti fondative delle Unità di Paesaggio individuate.

Art. 39 - Direttive e prescrizioni sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole di interesse paesaggistico

1. Il Piano Strutturale costituisce uno strumento utile per la programmazione delle scelte strategiche ai fini di una gestione a lungo termine del territorio, introducendo le norme necessarie ad evitare uno sfruttamento non sostenibile delle risorse. Fra gli indicatori di criticità di un territorio, che vengono individuati mediante l'analisi del quadro conoscitivo, e quindi tra i fattori che possono portare ad una errata gestione, la pericolosità geologica si configura come uno degli elementi principali da prendere in considerazione.

Appare, quindi, evidente la necessità di definire nel RU (in sinergia fra il tecnico geologo ed il tecnico agronomo), un insieme di norme contenenti un iter procedurale semplificato di approccio per gli interventi capaci di incidere sulla consistenza, sulla stabilità, sull'equilibrio idrogeologico e sulle capacità produttive dei suoli con l'evidente intento di sottoporre a tutela il territorio e, se non di fermarne completamente il degrado, comunque di rallentarne l'evoluzione.

2. Norme per la coltivazione dei suoli: Il presente testo raccoglie un insieme di direttive e prescrizioni normative riguardanti la coltivazione dei suoli; alcune sono norme generali, altre sono specifiche per alcune colture. Tali norme possono rivestire carattere di indicazione e consiglio ed allora sono dette direttive oppure essere prescrittive, nel qual caso assumono carattere vincolante. Le direttive, pur non essendo vincolanti, sono da considerarsi necessarie ed opportune per il raggiungimento di un ottimale risultato tecnico-ambientale; qualora dalla non applicazione delle succitate direttive si verificano danni ad infrastrutture pubbliche (strade, acquedotti, fognature, ecc.) il proprietario dei terreni è tenuto al completo risarcimento dei danni.

3. Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico relativi al territorio rurale:

- Il Piano Strutturale tende alla valorizzazione dell'intero territorio, considerando come prioritario il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed

ambientali esistenti. Gli obiettivi di tutela e di valorizzazione sono legati sia allo sviluppo qualitativo della fruizione turistica, ricreativa e naturalistica, sia alle attività produttive legate all'agricoltura. Gli interventi dovranno risultare comunque coerenti con le esigenze di tutela e di valorizzazione delle risorse culturali, architettoniche paesaggistiche ed ambientali.

- La salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio è perseguibile attraverso:

a) il mantenimento del ruolo dell'agricoltura sia come elemento di tutela del paesaggio sia come fattore di stabilità degli equilibri ambientali;

b) la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.

- In sede di R.U. viene verificata la necessità di predisporre una normativa specifica per la riqualificazione del territorio in relazione ai rilevanti problemi emergenti dall'assetto fisico: sistemazioni idrauliche superficiali, rischio di accelerazione dell'erosione dei versanti, dimensioni dei campi.

- E' opportuno favorire l'impiego di colture stabilizzanti e garantire lo sviluppo della vegetazione naturale sia lungo i corsi d'acqua che nei versanti più acclivi in modo tale da ridurre l'azione erosiva.

- Dovrà essere garantita la presenza di stadi essenziali (orlo, mantello e cespuglieto) per conservare la capacità di evoluzione dinamica.

- Dovrà essere favorita la diversificazione del paesaggio, elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio.

- Dovrà essere tutelata e controllata la tessitura agraria nelle sue trasformazioni, in quanto considerata una risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della stabilità e della difesa del suolo. Per tessitura agraria si intende l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario (PTC).

- Dovrà essere tutelata la maglia agraria fitta, in quanto garantisce una adeguata strategia di difesa del suolo, di valorizzazione del contesto paesaggistico e costituisce una condizione ecologica essenziale in un'ottica di biodiversità.

- Nelle zone a maglia fitta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo, che non riducano la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della vegetazione di bordo e della viabilità campestre. Si rimanda al R.U. una disciplina specifica atta a valorizzare ed integrare tutti gli elementi costituenti il sistema insediativo, anche di antica formazione, con i sistemi agrari a maglia fitta e media.

- Nelle zone a maglia media deve essere almeno garantita la tutela delle condizioni attuali, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Si rende opportuno, al fine di una adeguata strategia di difesa del suolo e di valorizzazione del contesto paesaggistico, prevedere un insieme sistematico di opere atte a ridurre la maglia agraria, interrompendo le coltivazioni con opere di drenaggio, mediante l'introduzione di vegetazione naturale oppure viabilità campestre.

- I PMAA che comportino modifiche della maglia agraria devono contenere il rilievo dello stato attuale, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

- Dovranno essere valorizzati e recuperati tutti gli elementi che costituiscono memoria storica del territorio e che costituiscono il paesaggio agrario, quali: l'assetto fondiario, la viabilità vicinale e poderale (da tutelare con apposito regolamento di viabilità pubblica comunale), la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale. Tale disciplina potrà essere attuata direttamente o attraverso l'individuazione ed il rimando a specifici strumenti, volti ad entrare nel dettaglio conoscitivo e normativo di ciascun aspetto.

- E' consentita ed incentivata la manutenzione ordinaria della viabilità poderale e interpoderale a fondo naturale a condizione che non comporti modificazione nell'ampiezza, nella sezione e nella "risagomatura andante delle scarpate"; inoltre nel caso di viabilità poderale e interpoderale a fondo asfaltato, o comunque pavimentato, è consentita ed incentivata anche la

manutenzione straordinaria comprendente anche interventi di ripristino del manto stradale (art. 91 commi 2-3 Regolamento Forestale della Toscana 2003) con particolare riferimento ai manti realizzati in acciottolato.

- Le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali: siepi, filari residui, alberi isolati, devono essere mantenute oppure sostituite in caso di attacchi fitopatologici. Il garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica favorisce la presenza di corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche.

- E' favorita l'attività agricola, le forme di agricoltura part-time e di autoconsumo, (spesso caratterizzate dall'utilizzo di relitti agronomici o dalla riproposizione degli stessi (piantate o alberate di vite maritata con alberi tutori di varie specie anche da frutto); è auspicata la coltivazione biologica, sempre nel rispetto delle norme presenti.

- Il P.S. promuove la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura amatoriale per autoconsumo, quale elemento testimoniale della cultura e delle tradizioni dei luoghi.

4. Gestione degli spazi naturali ed improduttivi: La semplificazione colturale e la riduzione della biodiversità dei sistemi produttivi attuali rende necessaria una gestione integrata degli spazi naturali e seminaturali (siepi, filari alberati, aree boscate, macchie di campo, specchi d'acqua, ecc.) nonché di fosse e scoline al fine di realizzare una continuità fisica fra le diverse infrastrutture ecologiche. Di conseguenza risulta importante la conservazione ed il miglioramento di queste aree non strettamente produttive il cui insieme all'interno di una azienda agraria dovrà essere non inferiore al 5 % della SAU.

5. Abbandono di colture: È da evitare il puro e semplice abbandono, se ne derivano o possono derivare danni o situazioni di degrado: il terreno oggetto di espianto deve essere riconsolidato. Sono ammesse le forme di set aside coerenti con l'esigenza primaria di conservare il suolo.

6. Livellamenti: E' assolutamente vietato il livellamento con eliminazione dei ciglioni esistenti, e in particolare:

- in aree franose, instabili o potenzialmente instabili;

- per spessore del suolo arabile inferiore a m 1,50;

- se lungo il profilo del suolo sono presenti orizzonti "argillosi" o "argillo-limosi" a profondità inferiori a metri 1,50 dalla superficie sia prima sia dopo il livellamento. Il livellamento, che non potrà riguardare l'accorpamento dei campi e l'eliminazione delle presenze arboree, deve essere effettuato previa presentazione di un progetto contenente anche:

- il calcolo dei volumi di sterro e di riporto;

- la rappresentazione grafica a curve isopache dello spessore del suolo prima e dopo il livellamento;

- il piano di consolidamento previsto (es. inerbimento o geotessile);

- la dimostrazione che sulle zone di sterro non si raggiungeranno le falde acquifere profonde e superficiali, anche se temporanee; la possibilità di irrigare le superfici livellate.

Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato a parte e ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine del livellamento.

Il livellamento dovrà essere immediatamente seguito da inerbimento della superficie con specie a rapido accrescimento (graminacee e leguminose). La semina dovrà essere assistita con irrigazione e concimazione. Se non è possibile l'irrigazione sulle superfici livellate, in alternativa è consentito solo l'uso di geotessile.

7. Siepi, vegetazione sparsa e filari alberati: La siepe per essere tale deve essere formata di uno strato molto denso di cespugli di varia altezza, alberi e vegetazione erbacea alla base. Le siepi incrementano la varietà biologica di un ambiente e costituiscono rifugio per gli animali soprattutto se multistrato, sviluppate e circondate da una fascia di rispetto laterale inerbita larga almeno 1,50 ml per ogni lato. Le siepi svolgono inoltre una preziosa protezione nei confronti dell'erosione eolica e idrica. In queste aree sarebbe opportuno incentivarne la presenza ed evitare l'impiego di prodotti fitosanitari. Per la costituzione di siepi sono da preferire piante con le seguenti caratteristiche: autoctone, rustiche, che producono frutti e/o foglie appetiti da animali selvatici; che favoriscono la permanenza e/o la moltiplicazione dell'entomofauna utile; con fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, per favorire i pronubi selvatici; con chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna utile; in quota percentuale sempreverdi per assicurare anche d'inverno protezione e rifugio. Si rimanda al R.U. l'approfondimento delle zone interessate da vegetazione sparsa. In sede di R.U. dovrà essere predisposto un documento che preveda il censimento sistematico e il programma per la conservazione dei grandi alberi. Sono salvaguardati, dall'entrata in vigore del P.S. gli alberi isolati, gli alberi monumentali e i filari arborei lungo i ciglioni, individuati anche ai sensi dell'art.3 c.6 della L.R. 60/98, localizzati nella Tav. 4 "Strutture del disegno territoriale e della maglia agraria" nella scala 1/10.000. Nell'area di pertinenza di tali alberi, corrispondente alla proiezione a terra della chioma e comunque mai inferiore a 5 ml. di diametro, è vietata qualsiasi lavorazione media e profonda e sono vietati i tagli ad esclusione della potatura non superiore ai 2/3 secondo quanto previsto dal Regolamento Forestale n. 48/R. Nei progetti di impianto e reimpianto di vigneti e oliveti, di cui agli articoli. seguenti, come più in generale negli elaborati dei PMAA, dovrà essere documentata (mediante fotografie adeguate) e localizzata la presenza di siepi, vegetazione sparsa, boschetti, macchie di campo, filari alberati e alberi monumentali, verificando le indicazioni grafiche contenute nella Tav. 4.

8. Rete idrica superficiale:

- Il Piano Strutturale prevede la salvaguardia della rete idrica superficiale, della vegetazione riparia e degli ecosistemi ad essi connessi; nonché la riqualificazione di questi ambiti al fine di consolidarne la funzionalità idraulica ed ecologica, valorizzandone la fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa.

- Tutela delle risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi da parte del settore agricolo. Dovranno essere predisposti interventi di manutenzione, per ragioni idrauliche, della vegetazione in alveo e riparia.

- E' fatto obbligo di mantenere in efficienza le esistenti sistemazioni idraulico-agrarie; è vietata (salvi i casi autorizzati da specifiche leggi o regolamenti) l'eliminazione, l'interruzione, la riduzione o la ricolmatura di fossi e fossette destinati allo sgrondo delle acque, nonché di ogni altra opera di sistemazione idraulico-agraria, quali terrazzamenti, ciglionamenti, gradonamenti e muri a secco. (art. 89 c.1 Regolamento Forestale della Toscana 2003)

- Indipendentemente dalla maglia sono da tutelare e controllare: le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni - di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.), forma e dimensione dei campi; le reti scolanti; le colture; le alberature; le piante residue; le siepi; la vegetazione di ripa e la viabilità campestre.

- In particolare le sistemazioni idraulico-agrarie sono da tutelare anche attraverso la ricostruzione nelle parti crollate; fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque. (PTC)

- Nei terreni in pendio soggetti a periodica lavorazione, ove la regimazione delle acque non sia assicurata da un'efficiente sistemazione idraulico-agraria con fosse e prode permanenti, dopo ogni lavorazione del terreno si devono tracciare apposite fosse o fossette livellari, atte ad intercettare le acque superficiali ed a convogliarle negli impluvi naturali o in aree salde o appositamente armate (art. 89 co.2 Regolamento Forestale della Toscana 2003).

- I proprietari o possessori dei terreni sono comunque obbligati ad assicurare la corretta regimazione delle acque nei terreni stessi ed ad evitare che l'incontrollato sgrondo delle acque determini danni di natura idrogeologica nei terreni contermini (art. 89 c. 3 Regolamento Forestale della Toscana 2003) e nelle strade comunali e vicinali di uso pubblico.

- E' fatto divieto di distruggere, alterare, rimuovere o rendere comunque inefficienti opere destinate alla sistemazione idraulico-forestale di fossi e torrenti, fatti salvi i casi autorizzati e gli interventi previsti ed attuati in conformità alla legge dagli Enti competenti in base alla legge forestale, dall'autorità idraulica o dai consorzi di bonifica nelle aree di rispettiva competenza (art. 89 co.4 Regolamento Forestale della Toscana 2003).

9. Fosse e scoline: In un clima caratterizzato da notevoli variazioni di piovosità rispetto ai periodi precedenti (quando si avevano precipitazioni soprattutto nel periodo primaverile e autunnale), con piogge che tendono a concentrarsi nel tempo incrementando la loro intensità, diminuendo al contempo la loro durata, risulta fondamentale assicurare la funzione drenante, per cui la manutenzione della rete idrica minore costituisce un elemento di grande importanza. Inoltre le fosse e le scoline costituiscono un elemento importante per il collegamento ecologico, soprattutto se inerbite. Due gravi problemi connessi con l'intensa meccanizzazione della lavorazione agricola, sopraggiunta negli ultimi decenni, sono inoltre rappresentati dallo smantellamento delle terrazze e l'eliminazione dei fossi di campo, che impedirebbero il libero passaggio dei mezzi pesanti in ogni direzione del pendio. Con i mezzi meccanici moderni non è necessario creare delle zone sub-orizzontali per poter arare il terreno, anzi è opportuno rimuovere gradoni o salti morfologici, e le eccessive pendenze dei versanti vengono risolte con la lavorazione a "rittochino" che, se da una parte non presenta rischi di ribaltamento per le macchine operatrici e favorisce l'infiltrazione dell'acqua nel terreno per la maggiore profondità dei solchi, dall'altra offre una direzione preferenziale allo smantellamento rapido del suolo. I fossi di campo, disposti regolarmente e spinti fino alla profondità del substrato impermeabile, avevano una importante funzione nel canalizzare il ruscellamento delle acque superficiali, convogliandolo gradualmente in fossi a grandezza crescente in direzione di valle, fino al reticolo idrografico naturale. Per rendere più veloci le operazioni colturali da parte dei mezzi meccanici, tali fossi sono stati ridotti in numero e spesso anche in profondità, perdendo gran parte della loro funzione di raccolta areale e di smaltimento, e favorendo un ruscellamento areale altamente erosivo, soprattutto in suoli impermeabili. Nel contempo l'assenza di fossi di guardia, capofossi ecc., aumenta la velocità di scorrimento delle acque verso il fondovalle. La risposta agli eventi meteorici è dunque immediata ed ha come diretta conseguenza

aumenti subitanei e considerevoli delle portate dei corsi d'acqua che ne provocano la sempre più frequente tracimazione. Da quanto sopra accennato, appare evidente la necessità di ripristinare una opportuna rete di canalizzazioni per le acque piovane che minimizzi i rischi di degradazione del suolo connessi con ciascun tipo di utilizzazione ed in relazione allo stato locale.

10. Laghetti, stagni e specchi d'acqua: I laghetti, gli stagni e gli specchi d'acqua, di dimensioni limitate, assumono un ruolo significativo nella conservazione della diversità biologica del territorio poiché assicurano la presenza di innumerevoli forme animali e vegetali specifiche di quel contesto oltre a svolgere un ruolo significativo anche come serbatoi d'acqua per irrigazione o con funzione antincendio. Per questi motivi risulta opportuno preservare ed incentivare la loro presenza.

11. Tecniche agronomiche - Successioni colturali e reimpianti: In un sistema agricolo che si propone di valorizzare le risorse naturali disponibili non si può non tener conto del ruolo degli avvicendamenti e delle rotazioni sullo stesso appezzamento; a tal fine si ritiene opportuno escludere la monosuccessione, mettere in atto successioni di colture con caratteristiche antitetiche (es. piante a radice profonda e piante a radice superficiale; con apparato radicale espanso e con apparato radicale modesto; azoto fissatrici con piante particolarmente esigenti in fatto di azoto; etc.), da gestire con pratiche agronomiche diverse, coltivate in periodi dell'anno differenti. In pratica dovrà essere recuperata, per quanto possibile, la successione classica: colture da rinnovo, depauperanti, miglioratrici.

12. Lavorazioni: Le lavorazioni del terreno hanno lo scopo di garantire alle radici delle piante le migliori condizioni di abitabilità, evitando la degradazione delle componenti chimiche, fisiche e biologiche del terreno. Il contenimento dell'erosione risulta fondamentale, non solo per la riduzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico, ma anche perché non vada perso lo strato fertile che è quello più superficiale. Quindi è necessario attuare tecniche di conservazione del suolo, differenziate in relazione alla pendenza dei luoghi interessati dalla coltivazione. Nei terreni soggetti a periodica lavorazione sono consentite le ordinarie lavorazioni del terreno a condizioni che le stesse lascino salda una fascia di almeno 2 metri dal bordo superiore di sponde, scarpate stradali o argini di fiumi o torrenti (art. 88 c. 1 Regolamento Forestale della Toscana 2003). Nell'esecuzione delle lavorazioni deve essere sempre assicurata (art. 88 c. 2 Regolamento Forestale della Toscana 2003):

a. la difesa dei terreni oggetto di lavorazione dalle acque provenienti da monte;

b. l'immediato smaltimento e la corretta regimazione delle acque piovane e superficiali, sui terreni oggetto di lavorazione, evitando ristagni o erosioni del terreno per ruscellamento.

Per terreni con pendenza dal 10% al 20%, oppure ricadenti in aree poste in classe 3 di pericolosità geologica, è opportuno adottare una copertura vegetale del suolo più prolungata possibile; al tempo stesso è consigliabile contenere la lunghezza massima degli appezzamenti, lungo le linee di massima pendenza, entro i 100-120 mt. Inoltre è consigliabile effettuare le lavorazioni per traverso lungo le curve di livello alternando colture diverse, oppure inerbimenti a fasce livellari (intercalando fasce lavorate con fasce inerbite). Nel caso di colture arboree con sistemazioni a rittochino, per contrastare o limitare i rischi da fenomeni erosivi, è necessario ricorrere all'inerbimento totale. Oltre all'inerbimento, il deflusso delle acque lungo la pendice va rallentato attraverso la limitazione della lunghezza dei filari delimitando a valle gli impianti con fosse livellari disposte trasversalmente alle linee di massima pendenza. Tali fosse devono avere una pendenza media del 2,5% rispetto alle curve di livello. Le coltivazioni che confinano con le strade devono essere fornite di fosse di scolo regolarmente mantenute.

13. Copertura vegetale dei suoli: In linea generale è opportuno limitare il più possibile il periodo durante il quale il terreno risulta nudo, cioè privo di una coltura o di un'inerbimento spontaneo, in particolare la copertura dei suoli da parte della vegetazione risulta particolarmente utile nel periodo dell'anno in cui si concentrano le precipitazioni, ovvero nei mesi compresi tra ottobre e aprile. Esistono situazioni in cui la copertura vegetale diventa indispensabile allo scopo di limitare, in un caso, i fenomeni erosivi, e nell'altro il rischio di percolazione dei nutrienti. Ad esempio nel caso di colture arboree è opportuno l'inerbimento delle interfile nel periodo invernale, da attuarsi o con semine artificiali o con inerbimento spontaneo, evitando in ogni caso, lavorazioni successive al 30 di settembre.

Art. 40 - Norme specifiche per alcune colture

1. Il Comune di Foiano è caratterizzato da una significativa estensione delle colture legnose e da una elevata percentuale di territorio nel quale il dissesto idrogeologico potenziale è ormai una realtà, di conseguenza si ritiene opportuno predisporre norme per una corretta utilizzazione dei suoli con riferimento a queste colture, in modo particolare alla vite ed all'olivo. Le colture legnose, dal punto di vista ambientale, costituiscono un punto di fragilità all'interno dell'agro-ecosistema poiché necessitano di ingenti opere (rimodellamenti, scassi o lavorazioni profonde) per la loro piantagione e quindi, a volte, di trasformazioni che vanno ad incidere in modo violento sul territorio sia da punto di vista ambientale che paesaggistico. Infatti la fase più delicata è costituita proprio dalla piantagione e dai due anni successivi, nei quali si può frequentemente assistere a fenomeni di dissesto idrogeologico o a frane, causati, soprattutto, dalle operazioni relative all'impianto, o da pratiche errate di coltivazione (lavorazione a rittochino su terreni acclivi, spinta sempre più in profondo e senza una adeguata regimazione delle acque superficiali). Tutto questo è causa di decadimento delle caratteristiche meccaniche delle rocce e dei terreni, da cui possono in seguito avere origine fenomeni di dissesto del territorio.

Successivamente la presenza di colture e le normali pratiche di coltivazione non vanno, di solito, ad incidere sugli strati profondi del terreno, ma solo su quelli superficiali, potendo tuttavia, provocare fenomeni dannosi e negativi come dilavamento ed erosione superficiale. Di conseguenza risulta necessario predisporre norme per la piantagione delle colture arboree che guarderanno le modalità di impianto e le sistemazioni idrauliche e saranno differenziate in funzione dei luoghi in cui gli impianti ed i reimpianti andranno ad essere realizzati, del tipo di terreno, delle pendenze, della pericolosità geologica, con la finalità di prevenire ed evitare dissesti e frane. Altre norme relative alle pratiche di coltivazione, saranno tese ad evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale e di movimenti gravitativi, o l'aggravamento dei fenomeni di versante eventualmente presenti. Queste forme di tutela e di difesa del paesaggio hanno lo scopo di evitare che vengano effettuate grosse trasformazioni a modifica dei luoghi, e avranno lo scopo di favorire una diversificazione ambientale e paesaggistica.

2. Per tutto il territorio comunale sono valide le seguenti direttive:

a) Le imprese che presentano coltivazioni su aree a pericolosità geologica 3 e 4, entro due anni dovranno redigere un progetto di sistemazione idrogeologica dei siti.

b) Tutte le imprese dovranno:

- ridurre significativamente l'erosione del suolo con l'inerbimento dell'interfilare, con opere di canalizzazione e di drenaggio, con opere di rottura del pendio (fosse livellari, etc.) e con ogni altro accorgimento utile;

- ridurre significativamente l'apporto di sedimenti ai corpi idrici con opere che ne provochino il deposito prima del recapito e con ogni altro accorgimento utile; i sedimenti depositati dovranno essere periodicamente ridistribuiti sul versante di provenienza.

c) Nelle aree immediatamente adiacenti il coltivo deve essere favorita la rapida ricostituzione della vegetazione spontanea.

d) Sono incentivati programmi di lotta guidata alle fitopatologie, al fine di ridurre al minimo l'uso di fitofarmaci; è incoraggiata la conduzione esclusivamente biologica.

3. Vigneto: Per il Comune di Foiano sono obiettivi prioritari la tutela del paesaggio, del territorio e dell' ambiente. In questo panorama, dato l'affermarsi crescente delle superfici investite a vigneto, si ritiene opportuno dedicare all'impianto di questa coltura una specifica normativa contenente norme che regolano la coltivazione dei campi e che riguardano la pericolosità geologica, il tipo di suolo, la pendenza, i metodi di piantagione e di reimpianto. In sede di Regolamento Urbanistico queste norme di tutela e di salvaguardia potranno essere ulteriormente dettagliate. Le norme generali che regolano la piantagione e il reimpianto del vigneto vengono elencate di seguito ed hanno valore su tutto il territorio comunale:

a. gli appezzamenti di notevoli dimensioni, solo se già esistenti, dovranno essere opportunamente suddivisi (anche in funzione della pendenza e della sistemazione adottata), nel senso della lunghezza, anche mediante l'introduzione di semplice viabilità podereale o alternando le coltivazioni o con filari di altri alberi;

b. si suggerisce che i filari dei vigneti siano interrotti ogni 50/60 m. in particolare:

- 40 metri per vigneti con sistemazione idraulica a rittochino (idem per terreni con pendenza "elevata");

- 80 metri per terreni con altra sistemazione idraulica in pendenza moderata;

- tali valori dovranno essere ridotti a ml. 30/40 e, in ogni caso, senza accorpamento dei campi esistenti, nelle Aree di tutela paesaggistica del sistema urbano, delle ville e degli edifici specialistici.

c. La larghezza degli appezzamenti investiti a vigneto, con qualsiasi tipo di sistemazione, non dovrà superare i 80 ml.

d. nei filari a rittochino (realizzabili solo alle condizioni specificate al presente articolo comma 1.2 lettera b) dovrà essere adottato, almeno, uno tra i seguenti interventi:

- suddivisione dei filari in tratte, intervallate da capezzagne munite di fossette di scolo per smaltire le acque superficiali;

- ricorso alla pratica dell'inerbimento nell'interfila applicato in funzione della pedologia del suolo, del tipo di vigneto e del decorso stagionale. In relazione a questi parametri tale pratica potrà essere permanente o limitata solo ad alcuni periodi dell'anno e potrà interessare tutta la superficie del vigneto o soltanto le strisce localizzate sulla fila o nell'interfila.

La piantagione o il reimpianto del vigneto è possibile solo nelle aree ricadenti in classi di pericolosità geologica 2 e con pendenze medie inferiori al 10%.

4. Procedura di richiesta di impianto o rinnovo del vigneto: Le operazioni di nuovo impianto e di reimpianto di vigneti dovranno tenere conto di elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale e prevedere interventi volti a controllare efficacemente sia l'erosione idrica e la stabilità dei versanti, che l'assetto paesaggistico previsto che dovrà risultare coerente con i valori esistenti, considerando anche le aziende confinanti. Al momento del nuovo impianto o del rinnovo del vigneto, l'avente diritto dovrà presentare un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto. Lo "stato attuale" dovrà contenere tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di effettuare la piantagione ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune. Tale lavoro andrà anche ad implementare il quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Lo "stato attuale" dovrà contenere, almeno, i dati conoscitivi richiesti, sintetizzati in tavole e relazione:

a. la localizzazione del vigneto o dell'area da destinare a vigneto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5000 e da mappa catastale);

b. la documentazione fotografica;

c. il rilievo topografico della zona, specificare la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 - specificando larghezza e lunghezza);

d. la perizia geo-pedologica, mediante anche il supporto delle carte geologiche esistenti specificando:

- la pericolosità geologica del terreno sul quale il vigneto è impiantato o dovrà essere impiantato;

- la pendenza del terreno sul quale il vigneto è impiantato o dovrà essere impiantato;

- la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno (anche nematologica nel caso di reimpianto) sul quale il vigneto è impiantato o dovrebbe essere impiantato;

e. la descrizione della maglia agraria esistente;

f. l'uso del suolo attuale specificando il tipo di coltura praticata (nel caso di preesistenza di vigneto anche i vitigni presenti) e l'eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;

g. la tipologia della sistemazione idraulico-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento...);

h. le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificare il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);

i. la viabilità perimetrale ed interna all'area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);

j. la presenza, da localizzare e perimetrare, di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area specificando genere e specie delle piante presenti;

k. la presenza, e localizzazione, di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia, da documentare anche con la fotografia, oltre che negli aspetti dimensionali e specifici.

Lo “stato modificato” dovrà contenere, almeno, le informazioni di seguito elencate:

- la dimensione dell'area e dei singoli campi (rispetto al rilievo dell'area in scala 1:500 - specificando larghezza e lunghezza);

- i vitigni che verranno impiantati;

- la maglia agraria post intervento;

- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto macroscopico e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo, l'erosione di progetto deve risultare inferiore a 2,0 (due) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico.

- il progetto della sistemazione idraulico-agraria: impianti di drenaggio per la gestione delle acque profonde e sistemazioni superficiali, con particolare riferimento alla tipologia utilizzata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento...) al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;

- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);

- la viabilità perimetrale ed interna all'area (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);

la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all'area, specificando genere e specie delle piante;

- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello stato di progetto, nella quale dovranno essere specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell'appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l'intervento), alla densità dell'impianto prima e dopo l'intervento, ai riferimenti catastali prima e dopo l'intervento. Inoltre dovranno essere ben precisati tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni dei futuri impianti che alla riduzione dell'erosione. In particolare sarà necessario presentare una Relazione tecnico-agronomica, a firma del professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una specifica Relazione geologico-tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell'area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico-tecnica dovrà inoltre fornire indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente. E' compito della Commissione di esperti valutare l'elaborato di progetto (cfr. comma 2 lett. a) del presente articolo) nella sua globalità e verificarne le condizioni di fattibilità, sulla base di quanto finora specificato, in relazione ai commi successivi ed a ciò che sarà specificato

ulteriormente in sede di R.U. Gli edifici destinati alla trasformazione dell'uva dovranno essere realizzati con criteri di equilibrio paesaggistico, in modo che si integrino con il territorio e le forme del paesaggio.

5. Oliveto: Il PS tutela e valorizza la coltivazione consociata (specie se è presente il vigneto o l'oliveto) in quanto rappresenta una testimonianza storica, assicura la diversificazione agraria e paesaggistica. Per quanto riguarda gli oliveti l'obiettivo è quello del mantenimento e della tutela di questa coltivazione tradizionale, in considerazione dell'assetto paesaggistico ed estetico e della sua conservazione. Al Regolamento urbanistico o ad uno specifico strumento di settore, spetterà inoltre definire criteri, modalità e limiti entro i quali potranno essere effettuate operazioni quali il taglio e la potatura degli alberi monumentali (non produttivi).

6. Norme per gli oliveti esistenti: Il PS considera gli oliveti presenti nel Comune una risorsa essenziale, non soltanto perché rappresentano una produzione tipica e testimoniale, ma anche perché aggiungono valore in termini di diversificazione del paesaggio.

7. In riferimento all'art. 1 della Legge 14/02/1951 n. 144 il Piano conferma e ribadisce il divieto di abbattimento degli alberi di olivo in numero superiore a cinque per ogni biennio. Il

Piano Strutturale assume, anche in riferimento al citato art.1 della Legge 14/02/1951 n.144, l'abbattimento di alberi di olivo, soltanto nelle seguenti circostanze:

a. le condizioni fitosanitarie siano tali da non poter ricondurre la pianta a normale produzione. La morte fisiologica o l'improduttività della pianta dovrà essere accertata da un tecnico abilitato;

b. per necessità di realizzazione di opere di pubblica utilità;

c. quando l'eccessiva fittezza dell'impianto rechi danno all'oliveto; a seguito del diradamento la densità degli olivi non dovrà comunque risultare inferiore alle 300 piante ad ettaro.

8. Il Piano Strutturale pone l'obbligo, anche in riferimento all'art.3 Decreto Luogotenenziale 27/07/1945 n.475, (sostituito dall'art. 72, d.p.r. 10 giugno 1955, n. 987) nel caso di abbattimento olivi (art. 3, lettere a-b-c), di impiantare, altrettanti alberi di olivo, anche in altri fondi di proprietà del richiedente, compresi nel territorio comunale di Foiano. In sede di R.U. verranno precisati gli elaborati da presentare, le modalità ed i termini del reimpianto secondo le indicazioni di cui al comma 9.

9. Procedura di richiesta abbattimento ed impianto olivi: L'avente diritto dovrà presentare un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto. Lo "stato attuale" dovrà contenere tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di abbattimento ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune. Tale lavoro andrà anche ad implementare il quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Lo "stato attuale" dovrà contenere, almeno, i dati conoscitivi richiesti:

- la localizzazione dell'oliveto o dell'area destinata ad oliveto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5000 e da mappa catastale);

- la documentazione fotografica;

- la dimensione dell'area (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 -specificando larghezza e lunghezza);
- il rilievo topografico della zona, specificando la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500, larghezza e lunghezza);
- la perizia geopedologica, mediante il supporto delle carte geologiche esistenti specificando:
 - a. la pericolosità geologica del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
 - b. la pendenza del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
- la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
- la descrizione della maglia agraria esistente;
- l'eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;
- la tipologia della sistemazione idraulica-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento...);
- le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area specificando genere e specie delle piante presenti;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

Lo "stato modificato" dovrà contenere, almeno, le informazioni di seguito elencate:

- la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 - specificando larghezza e lunghezza);
- il numero di piante di olivo che verranno abbattuti;
- la maglia agraria post intervento;
- l'uso del suolo che si attuerà dopo l'intervento (specificando il tipo di coltura da praticare);
- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto rilevante e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo; l'erosione di progetto deve risultare inferiore a 2,0 (due) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico.

- la tipologia della sistemazione idraulico-agraria progettata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento...), che dovranno essere opportunamente progettate al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;

- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);

- la viabilità perimetrale ed interna all'area (specificando la larghezza della sezione stradale, max m. 2.20, e il materiale di finitura);

- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all'area, specificando genere e specie delle piante;

- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello stato di progetto, nella quale dovranno essere specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell'appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l'intervento), alla densità dell'impianto prima e dopo l'intervento, ai riferimenti catastali prima e dopo l'intervento. Inoltre dovranno essere ben precisati tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni del futuro impianto che alla riduzione dell'erosione. In particolare sarà necessario presentare una Relazione tecnico-agronomica, a firma del professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una specifica Relazione geologico-tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell'area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico-tecnica dovrà inoltre fornire indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente. E' compito della Commissione di esperti valutare l'elaborato di progetto (cfr. comma 2 lett. a) del presente articolo) nella sua globalità e verificarne le condizioni di fattibilità, sulla base di quanto finora specificato, in relazione ai commi successivi ed a ciò che sarà specificato ulteriormente in sede di R.U.

10. Il Piano Strutturale conferma, anche in riferimento all'art.4 D.Lgs.Lgt. 27/07/1945 n.475, il quale prevede che "chiunque abbatte alberi di olivo senza averne ottenuta la preventiva autorizzazione o non esegue il reimpianto con le modalità e nel termine prescritti, è punito con la sanzione amministrativa per un importo uguale al decuplo del valore delle piante abbattute, considerate però in piena produttività."

Le pratiche di coltivazione dovranno essere tese ad evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale e di movimenti gravitativi, o l'aggravamento dei fenomeni di versante eventualmente presenti.

11. Dovrà essere condotta la manutenzione periodica delle scoline esistenti e delle sistemazioni idrauliche esistenti. Tali sistemazioni dovranno essere adeguate dove necessario al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo.

Nei terreni con pendenza media superiore al 15% si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento dell'oliveto.

12. La viabilità perimetrale ed interna al campo esistente dovrà essere mantenuta nelle sue caratteristiche strutturali e formali (larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura). In sede di R.U. verranno specificati gli elaborati e le modalità attraverso cui sarà possibile apportare modifiche alla viabilità esistente.

13. Dovranno essere mantenuti gli alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia, di siepi, arbusti e alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'appezzamento.

Art. 41 - Rapporto tra le colture interno alla SAU aziendale

1. Ai fini della conservazione degli eccezionali valori del paesaggio agrario di Foiano, e limitare la tendenza alla formazione di un paesaggio semplificato per grandi campi o aziende a monocoltura, i progetti di impianto e reimpianto di vigneti e oliveti dovranno tendere a realizzare, all'interno della SAU aziendale, un rapporto equilibrato tra le colture tipiche consolidate nel tempo e cioè: 33% vigneto, 33% oliveto, 33% seminativi, prato falciabile o prato pascolo, con una tolleranza del 10 % in più e in meno.

2. Nelle aree a maglia fitta individuate nelle Tavole del Piano Strutturale, e in particolare in quelle strettamente integrate ai sistemi insediativi di crinale, i rapporti di cui sopra devono corrispondere a 40%, o più, oliveto, 30 % vigneto (lunghezza max dei filari pari a m. 30, se a rittochino), 30 % a seminativi o a prato, con una tolleranza del 10%.

Art. 42 - Relitti di colture tradizionali

1. La prevalente ristrutturazione delle colture, della maglia e del paesaggio agrario avvenuta dal dopoguerra, porta a considerare di particolare valore storico, documentario ed estetico i relitti di colture tradizionali ancora presenti, qui e là, nel territorio agricolo e, in particolare, nelle Aree agricole di tutela paesistica di Foiano, Pozzo, (all'interno delle quali il RU individuerà aree da destinare a Parco Agrario integrato alla viabilità minore di valore storico e paesaggistico), e in quelle dei nuclei, delle ville e degli edifici specialistici, dove la densità e l'orientamento di tali relitti rendono più consistente il valore documentario ed estetico - paesistico in relazione alla percezione, immediata e unitaria, della città antica. La conservazione dei relitti delle colture tradizionali dovrà riguardare, in particolare, le piantate di viti, maritate o a sostegno morto, l'oliveto tradizionale con piante "in ordine sparso", con esclusione di filari, quinconce e forme di allevamento moderne come quella a palmetta, e tutti quegli elementi della funzionalità del podere come i vinchi, i salci e i mori allevati a capitozza, noci e ciliegi isolati, lecci a boschetti per il pascolo dei maiali, ecc..

2. Per la formazione del Parco Agrario i rilievi dello "stato attuale", di cui agli artt. precedenti, dovranno contenere la localizzazione e la documentazione fotografica di tutti questi elementi e, nello "stato di progetto" l'impegno al loro mantenimento.

3. L'obiettivo del mantenimento e del ripristino delle colture tradizionali e degli elementi della maglia agraria è l'oggetto del Parco Agrario dei centri storici di Foiano e Pozzo, la localizzazione dei quali sarà definita dal RU all'interno delle relative Aree di tutela paesaggistica e delle Aree del frazionamento perturbano (ex PTC), i cui lineamenti saranno ulteriormente precisati nel RU anche sulla base della documentazione fotografica storica (Volo GAI 1954, fotografie prospettiche dei primi anni del dopoguerra).

4. Nelle “Aree di tutela paesaggistica” la salvaguardia dello “stato attuale” è obbligatoria fino dall’adozione del R.U.

5. I Parchi Agrari di Foiano e di Pozzo hanno l’obiettivo culturale di mantenere, se pure in un’area delimitata, il rapporto fondamentale tra la struttura formale della città antica e l’assetto figurativo del paesaggio agrario sottostante, generato dalla mezzadria lungo gli ultimi secoli; e, insieme, un obiettivo di valorizzazione (turismo e “coltivazione del corpo e dello spirito” degli abitanti), reso possibile per mezzo di una rinnovata percorribilità e permeabilità pedonale.

6. Contenuti e obiettivi del Parco Agrario: Il Piano Strutturale prevede l’istituzione e la realizzazione di due aree a “Parco Agrario”, con valore paesaggistico, ambientale, culturale e sociale, nelle aree agricole di cui al punto 4, individuate nella Tav. 6 “Disciplina di Piano” nella scala 1/10.000.

7. Il PS concepisce il Parco Agrario come modello di gestione di un’area agricola periurbana, che, per la sua collocazione, può essere definita di cerniera tra la città e la campagna. L’obiettivo è la realizzazione di un’area, nella quale i caratteri del paesaggio agrario tradizionale e le attività agro-colturali siano salvaguardati, mantenuti, valorizzati e allo stesso tempo, resi compatibili anche a nuove funzioni. Per un buon esito del progetto sarà determinante la partecipazione sociale, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti alla gestione del Parco stesso.

8. Gli obiettivi di Piano vengono di seguito sinteticamente enunciati:

a. valorizzazione, salvaguardia, mantenimento e ripristino delle risorse del territorio, ed in particolare, del paesaggio agrario;

b. tutela idrogeologica e idrologica, anche attraverso la corretta progettazione di sistemazioni agrarie, in modo da ostacolare l’azione disgregatrice dell’acqua piovana che comporta il trascinarsi a valle di ingenti masse terrose;

c. protezione dall’inquinamento dei suoli e delle acque superficiali e sotterranee;

d. realizzazione di orti ricreativi – sociali.

9. In sede di Regolamento Urbanistico saranno ulteriormente dettagliate le norme previste dal Piano Strutturale. In particolare si dovrà disciplinare il ripristino e il restauro di alcuni elementi ordinatori del paesaggio agricolo, attraverso interventi mirati al mantenimento del tessuto agrario e al miglioramento dell’attuale condizione dei luoghi, rendendoli fruibili da parte della popolazione.

10. Il R.U. provvederà a demandare la progettazione, la fruizione e la regolamentazione dei Parchi, ad un Piano urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica.

Spetta al Regolamento Urbanistico definire:

a. l’effettiva estensione dell’area;

b. le colture da praticare negli “orti ricreativi - sociali”, incluse le possibili rotazioni agrarie;

c. la viabilità interna al parco (sentieri, piste per pedoni, ciclisti e cavalieri), utilizzando i tracciati poderali ed interpoderali esistenti.

d. il numero e l'ubicazione di punti di sosta diffusi;

e. la normativa riguardante la eventuale possibilità di recinzioni, da limitare a recinti necessari per la presenza di animali ;

f. la quantità e qualità dei concimi impiegati nel processo agricolo;

g. le norme in materia recupero/edificazione per le attività di commercializzazione dei prodotti e per il centro informazioni per l'educazione ambientale, da localizzare a contatto o all'interno dell'area di riqualificazione della fascia occidentale intorno alle mura.

h. la rimozione delle cause del degrado consistenti soprattutto nella occupazione dell'area da parte di materiali di risulta;

i. tipologia, localizzazione, dimensioni, materiali di manufatti per il ricovero attrezzi.

Art. 43 - Risorsa bosco

1. Il PS tutela le superfici boscate e considera, a tutti gli effetti, "boschi" le superfici definite tali nella Tavola che registra l'uso del suolo, a prescindere dalla loro dimensione. Ai fini delle prevenzione dei danni da incendio, assume le seguenti indicazioni normative del PIT:

- di norma, deve essere esclusa la realizzazione, in vicinanza dei boschi, di insediamenti abitativi e produttivi, di discariche e di ogni altra struttura che possa recare rischio di incendio; in ogni caso, ove tali insediamenti e strutture ricadano a meno di 100 m. dai boschi, dovranno essere previste specifiche norme finalizzate alla riduzione del rischio di incendi boschivi oltre che a garanzia della pubblica incolumità;

- tali norme, da definire col RU, articolate sulla base delle diverse caratteristiche dei boschi, dovranno prevedere in particolare: l'approntamento di presidi antincendio, la creazione di fasce antincendio prive di vegetazione infiammabile, la ripulitura del sottobosco ed altre forme di manutenzione quali i diradamenti del soprassuolo, la spalatura di conifere ed altri eventuali interventi;

- sono da considerarsi prescrittivi gli impianti e le relative localizzazioni previsti dal Piano operativo pluriennale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 253/97 ai sensi della LR n. 73/96.

2. Ai fini della tutela delle risorse di cui al presente Titolo, il P.S., sentito il Dipartimento Ambiente della Amministrazione Provinciale, propone l'estensione del vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.39/00 fino a comprendere per intero le aree collinari e del territorio. Tali aree coincidono, in linea di massima, con i sistemi ambientali dei rilievi delle colline plioceniche. Restano escluse dal vincolo unicamente le aree dei piani alluvionali bonificati.

Art. 44 - Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo

1. Le operazioni comportanti interventi sulla vegetazione esistente e sul sottobosco saranno possibili solo nel caso in cui la vegetazione erbacea e arbustiva non presenti particolare rilevanza dal punto di vista naturalistico. In questo caso sarà quindi da valutare la fattibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, attraverso la valutazione integrata di cui all'art.11 della L.R.

1/05, tenendo conto che, in ogni caso, nelle aree boscate è vietata ogni tipo di nuova costruzione, nonché ogni cambiamento della destinazione d'uso del suolo.

2. Il Regolamento Urbanistico valuta se normare con apposita disciplina gli aspetti di seguito definiti.

Va tenuto presente che:

a. gli impianti di arboricoltura da legno non sono compresi tra le categorie a bosco in base alla normativa nazionale e regionale;

b. i coltivi abbandonati, in larga parte coperti da vegetazione arbustiva, sono anch'essi esclusi dalle aree a bosco se l'abbandono colturale è inferiore a 15 anni (art. 3 della L.R. 39/00: "Non sono considerati bosco: 1) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai; 2) gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i nocioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche; 3) le formazioni arbustive ed arboree insediatesi nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.").

3. Le problematiche da considerare nella normativa comunale sono distinte in:

- problematiche connesse al tipo ed alle modalità di utilizzazione forestale;
- problematiche connesse alla tutela e conservazione ambientale;
- problematiche connesse alla fruizione turistico-ricreativa delle risorse forestali ed

ambientali.

4. Problematiche connesse al tipo ed alle modalità di utilizzazione forestale: Partendo dal presupposto che l'obiettivo dell'Amministrazione comunale sia il mantenimento dell'economia rurale legata all'utilizzazione dei cedui, si dispone quanto segue:

a. Va favorito il passaggio graduale dalla forma di governo a ceduo alla forma di governo a fustaia.

b. Per la gestione dei margini boscati confinanti con colture agrarie, in particolar modo ove questi siano prossimi a vigneti, va applicata la capitozzatura (e non il taglio alla base del fusto) ad alcuni polloni situati al margine, per definire in modo chiaro e stabile il confine, per evitare il progressivo (e spesso non percettibile nel breve periodo) dissodamento dei margini e l'allargamento delle superfici coltivate a scapito del bosco;

5. Problematiche connesse alla tutela e conservazione ambientale: L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale della conservazione della biodiversità in ogni sua forma ivi comprese le aree di collegamento ecologico (o corridoi ecologici) ai sensi della L.R. 56/2000 ("Norme per la conservazione e per la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche"), comporta quanto segue:

a. Definire cosa si intende per 'emergenza ambientale' all'interno dei confini comunali. Il PS suggerisce la seguente definizione: "Sono considerate emergenze ambientali tutti gli elementi del territorio, anche singoli o occupanti una superficie molto ridotta e spesso non cartografabile, che

possiedono un particolare interesse sotto il profilo storico o naturalistico. Sono comprese le forme colturali passate ed i manufatti associati (terrazzamenti, muri di divisione, sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) ancora riconoscibili e in condizioni tali da giustificare il ripristino secondo il modello originario, in modo da mantenere i valori culturali e la specificità del paesaggio”.

b. Tutelare le piante camporili o altre emergenze ambientali non comprese nei boschi

(singole piante, siepi, filari, altre formazioni forestali non individuate dall'art. 3 della LFR) ma di elevato valore paesaggistico, laddove non siano previsti specifici riferimenti nel Regolamento forestale (in particolare si veda art. 55 e 56 del regolamento forestale, BURT n. 37 del 18.8.2003).

c. Valutare l'opportunità della conversione degli arbusteti di età superiore ai 15 anni caso per caso sulla base degli obiettivi di sviluppo rurale sostenibile che si è proposta l'Amministrazione comunale nelle diverse zone del Comune (ad es. favorire l'impianto di oliveti in certe aree).

d. Vanno previste sanzioni amministrative per le discariche abusive in bosco.

e. Il RU definirà criteri gestionali e limiti di utilizzazione delle aree tartufigene e della raccolta dei prodotti, sulla linea di quanto già applicabile a livello comunale per il prelievo dei funghi epigei.

f. Prevedere forme di incentivazione (ad es. sgravi fiscali relativi all'aliquota comunale IRPEF o ICI) per iniziative private mirate alla valorizzazione ed alla protezione delle risorse naturali e storico-culturali del paesaggio (es. mantenimento della viabilità, ripulitura del sottobosco, sentieristica).

6. Problematiche connesse alla fruizione turistico - ricreativa delle risorse forestali ed ambientali:

a) Contenere il rischio di incendi mediante attività di prevenzione (pulitura margini stradali, incentivare la manutenzione dei privati – vedi comma 5 lett. f).

b) Regolamentare la cartellonistica stradale e limitarne l'espansione incontrollata.

c) Rimando al punto 1.5 per il mantenimento e la gestione della viabilità (anche antincendio).

Art. 45 - Strutture insediative e aree di pertinenza tutela

1. Centri del sistema urbano provinciale (ex PTC): Il PS conferma Foiano e Pozzo come Centri del Sistema Urbano Provinciale definiti dal PTC. Il RU definirà in maniera specifica la disciplina delle aree di pertinenza tutela dei centri per garantire la persistenza delle relazioni tra insediamenti e contesto agricolo e paesaggistico circostante.

2. Territorio rurale:

a. Negli edifici residenziali a destinazione non agricola, ~~abitati da cittadini residenti a Foiano~~, non destinati - anche parzialmente- ad attività ricettive, casa-vacanze o affittacamere, non schedati e classificati di valore “storico, architettonico e culturale” e non identificabili come annessi originari ex LR 10/79 e LR 64/95 , sono ammessi ampliamenti una tantum con la dimensione

massima che sarà stabilita dal R.U., purché finalizzati alla riqualificazione architettonica dell'edificio in coerenza con i caratteri originari dello stesso e dell'edilizia rurale locale. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari. Il RU in sede di revisione della vigente schedatura del territorio rurale localizza e dimensiona opportunamente gli ampliamenti ammessi e individua le modalità di realizzazione degli stessi attraverso la predisposizione di uno specifico abaco di riferimento in funzione dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli edifici.

b. In fase di salvaguardia del PS sono consentiti gli ampliamenti una tantum pari a 75 mc rientranti nelle categorie sopra descritte esclusivamente nei casi di accertata necessità sociale verificata attraverso una idonea valutazione, integrata anche dagli aspetti sociali ed ambientali in coerenza con gli obiettivi del PS. Non sono ammessi nella UTOE n.1 "Collina"

c. Nelle Aree di tutela paesaggistica di Foiano e di Pozzo sono ammessi, previa adeguata valutazione integrata anche dagli aspetti sociali ed ambientali, modesti ampliamenti funzionali al mantenimento del presidio ambientale su edifici classificati di valore nullo (in quanto non identificati come edifici "di valore storico, architettonico e culturale"), sulla base della schedatura "Individuazione degli edifici di valore storico, architettonico e culturale" e della sua specificazione da effettuarsi in sede di RU, purché finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'edificio in questione in relazione al bene e all'area di tutela. Tali ampliamenti non possono costituire nuove unità immobiliari né dar luogo a corpi di fabbrica separati.

d. Le aziende che non raggiungono le superfici minime di cui all'art. 3 della LR n. 64/95, possono realizzare annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo. Allo scopo devono ottenere l'approvazione di un PMAA che valuti anche i fattori di cui all'art. 3, comma 4 della legge citata LR 64/95. Il RU in coerenza col PTC ed in base alla tipologia colturale, all'estensione del fondo, ai mezzi ed alla manodopera impiegati, fissa i parametri per il dimensionamento degli annessi e ne definisce la tipologia, i caratteri formali e i materiali costruttivi. Tali annessi non possono mutare la destinazione d'uso e dovranno essere rimossi alla scadenza del PMAA o comunque una volta che ne cessi l'utilizzo ai fini agricoli. A tal fine dovranno essere fornite opportune garanzie secondo le modalità stabilite dal RU. Questa possibilità non è ammessa nelle UTOE n.1 "Collina" e nella UTOE 4 Pianura della Chiana.

e. Possono essere realizzati annessi necessari alla conduzione degli orti amatoriali. Il RU stabilisce le dimensioni degli annessi in funzione dell'estensione degli orti e dei mezzi impiegati. Tali annessi dovranno essere realizzati con struttura in pali di legno semplicemente appoggiata o infissa al suolo, copertura a una falda o a capanna, tamponatura in assoni di legno grezzo o sciaveri. Il R.U. approfondirà questi aspetti costruttivi e individuerà le tipologie e le forme architettoniche ammissibili, adeguate ad un corretto inserimento nel paesaggio e localizzerà le aree destinate ad orti amatoriali. L'installazione degli annessi è consentita previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo.

f. Il RU, procederà alla specificazione della schedatura del territorio rurale, definendo per gli edifici già identificati dal PS e gli annessi rustici presenti nell'area di pertinenza: la classificazione del valore architettonico (Rilevante valore, Valore, Scarso valore, Compatibile con l'ambiente, Nullo) e le singole categorie d'intervento; **(con limitazione ai soli Restauro e Risanamento conservativo per gli edifici di Rilevante Valore e di Valore)** definirà i criteri e individuerà i casi in

cui è opportuna la demolizione e la ricostruzione con accorpamento di modeste volumetrie (piccoli annessi, capanni condonati, ecc..) al fine di eliminare puntuali situazioni di degrado e riqualificare le pertinenze degli edifici. Tale limite potrà essere superato nel caso di aree di pertinenza affollate di annessi precari di grandi dimensioni e conseguentemente degradanti anche dell'intorno agricolo, previa approvazione di un PMAA che convalidi la dimensione dei nuovi annessi o l'incremento dell'abitazione. Per intervenire sugli edifici individuati dalla schedatura "Individuazione...", la presentazione della Denuncia di inizio dell'attività edilizia è subordinata al preventivo rilascio dell'atto di assenso in quanto tali immobili sono giudicati dal PS meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico ai sensi e per gli effetti dell'art. 78 comma 4 lett. d) della LR 1/05. L'attribuzione di valore di cui sopra sarà basata principalmente sul riconoscimento della integrità del manufatto censito più che sul suo prestigio formale/architettonico del quale, in ogni caso, non si potrà non tener conto. Sulla base di questo criterio generale il *Rilevante Valore Architettonico-ambientale (RV)* sarà attribuito in relazione ai tre parametri della *integrità/datazione/prestigio formale*; la classificazione di *Valore Architettonico-ambientale (V)* sarà attribuita ad edifici caratterizzati da *tipicità e integrità prevalente* prescindendo dai parametri di *antichità e di prestigio formale*; la classificazione di *Scarso Valore Architettonico-ambientale (SV)* corrisponderà alla individuazione di alterazioni più o meno gravi rispetto all'impianto originario; il caso di classificazione di *Compatibile con l'ambiente (CCA)* si riferisce anche ad edifici di modesta conformazione che tuttavia si integrano con il contesto. La classificazione di *Valore Architettonico-ambientale Nullo (N)* è riferibile in prevalenza ad edifici recenti progettati al di fuori delle modalità architettoniche tipiche del luogo e del periodo storico nel quale si è formata la cosiddetta *architettura spontanea*. In merito alla categorie di intervento ammissibili il R.U. definirà interventi limitati al restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati RV e V; per gli edifici di valore SV sono previsti il restauro e risanamento delle parti ancora integre e la riqualificazione architettonica dell'alterazione edilizia; per gli edifici classificati CCA sono ammessi gli interventi di integrazione edilizia e di modifica delle facciate nei limiti del linguaggio architettonico esistente; per gli edifici classificati (N) è ammessa anche la demolizione e ricostruzione che dovrà tendere a un migliore ambientamento con il contesto.

g. Al fine di preservare l'impianto distributivo originario il RU stabilirà le modalità per definire i tagli degli alloggi negli interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli immobili ex agricoli classificati di rilevante valore (RV) e di valore (V), prendendo come riferimento, negli edifici di carattere diacronico, o a crescita continua, le varie fasi di crescita (fase originaria, e, al massimo, due fasi successive ,più annessi separati di dimensione minima di 60 mq).

h. Il R.U., nella fase di classificazione di valore architettonico degli edifici schedati dal P.S. negli elaborati n. 8, in rapporto ad obiettivi di riqualificazione sia architettonica che paesaggistica e per gli annessi esistenti di valore nullo, potrà prevedere la semplice demolizione senza ricostruzione oppure la ridefinizione architettonica, in forme congruenti con il contesto, con l'esclusiva funzione della ricettività turistica. Si rimanda inoltre al RU la problematica e la disciplina inerente il tema più generale dell'uso e del riuso di tutti gli annessi esistenti, così come di quelli di nuova realizzazione nel rispetto del Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 e relativo regolamento di attuazione realizzazione nel rispetto del Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 e relativo regolamento di attuazione;

3. Aggregati, ville e edifici specialistici: Il PS conferma gli Aggregati individuati dal PTC (Pozzo, Fontelunga) ai quali aggiunge Case Donini, Il Caggio, Casone, La Selce e S. Luce dei quali definisce le rispettive Aree di tutela; le Ville-fattoria di Anasciano, Poggio, Magi e Neri Serneri alle quali aggiunge le ville di S.Luce 1 (03/15), S.Luce 2 (03/16) e S.Luce 3 (03/22-23); il PTC non individua Edifici specialistici mentre il PS individua il Tempio commemorativo di S.Stefano della Vittoria e ne precisa l'area di pertinenza tutela.

Gli Aggregati ed i Beni Storici Architettonici e le rispettive aree di pertinenza sono soggette alla disciplina dettata da questo capitolo. Il RU, secondo le istruzioni impartite in questo capitolo, preciserà una disciplina di dettaglio tenendo conto dell'esigenza primaria di conservare e migliorare lo stato dei luoghi e di tutelare i beni storico – architettonici, le ville, gli edifici specialistici, gli aggregati e le loro pertinenze, come individuate nella Tavola Disciplina di Piano (per mezzo di una classificazione di valore architettonico degli edifici articolata in: Rilevante Valore, Valore, Scarso Valore, Compatibile con l'ambiente, Valore Nullo e prevedendo la limitazione ai soli Restauro e Risanamento Conservativo per gli edifici classificati di Rilevante Valore e Valore) .

3.1. Valutazione degli interventi nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei Beni Storici Architettonici (laddove l'area pertinenza tutela appartiene ad una villa che svolge anche funzioni di azienda agricola): nelle aree di pertinenza paesistica è prescritta la valutazione come condizione d'ammissibilità per intervenire negli aggregati, nei beni storico - architettonici e nelle aree di pertinenza.

S'intende per valutazione l'intero procedimento nel quale:

a .il proponente illustra ed argomenta l'intervento;

b. il Comune, avvalendosi della Commissione comunale per il paesaggio istituita ai sensi dell'art. 89 della LR 1/05 e della Provincia, per i PMAA e quanto di competenza, verifica l'ammissibilità di quanto proposto ed infine emana gli atti conseguenti. La valutazione dimostra:

c. che l'intervento è necessario e che non è possibile od opportuno localizzarlo altrove;

d. che le risorse essenziali sono usate in modo sostenibile, secondo le definizioni della Legge regionale 03.01.2005, n. 1 e nel rispetto dei limiti d'uso delle risorse fissati dal PTC;

e. che la percezione del bene non è alterata;

f. che l'intervento è conforme alla normativa vigente e, per gli interventi sul suolo, si attiene alle direttive e prescrizioni sulla buona condotta dei suoli di cui all'art.66 delle presenti norme.

La valutazione è fatta in sede di PMAA, se richiesto dalla legge e/o in sede di richiesta del permesso di costruire, a decorrere dalla data di adozione del PS. Le aree di **pertinenza tutela** degli aggregati e dei BSA sono aree sottoposte a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario, costituita da questo capitolo e dettata ai sensi della Legge regionale 1/2005 e dal PIT. Gli interventi nelle aree di **pertinenza tutela** degli aggregati e dei BSA adottano tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive e colori della tradizione edilizia rurale locale, senza riprodurre forme e soluzioni banalmente mimetiche o, peggio folcloristiche, (sovraabbondanza di archi e archetti distribuiti a pioggia e con proporzioni inverosimili).

4. Aggregati (PTCP): Per gli aggregati di seguito elencati per ordine alfabetico, e per le aree di loro **pertinenza tutela**, il RU detterà una disciplina di tutela conservativa che escluda la nuova edificazione, salvo gli annessi agricoli, solo se necessari e ammissibili tramite PMAA e non localizzabili altrove. Sono ammessi, nei limiti di cui al comma 2 lett.a) del presente articolo, circostanziati ampliamenti di edifici esistenti e la riconfigurazione di annessi, se classificati di Valore nullo, funzionali alla riqualificazione architettonica. Vi è esclusa ogni forma di nuova

edificazione, salvo specifiche situazioni di compatibilità risultanti da documentate valutazioni. L'ammissibilità degli interventi è subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

5. Aggregati e nuclei di valore rilevante di cui al comma precedente, in ordine alfabetico:

- Fontelunga
- La Selce

6. Aggregati (Aggregati di valore medio): Per gli aggregati di seguito elencati per ordine alfabetico, e per le loro aree di pertinenza, in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio che ne hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo, il RU disciplinerà l'eventuale edificazione per fini residenziali di residenti nel Comune, in contiguità con i tessuti esistenti e secondo linee coerenti con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in spazi non evidenti rispetto ai principali punti di vista esterni. Sono ammessi, nei limiti di cui al comma 2 lett.a) del presente articolo, circostanziati ampliamenti di edifici esistenti. L'ammissibilità degli interventi è subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

7. Aggregati di valore medio, di cui al comma precedente, in ordine alfabetico:

- Il Caggio
- Case Donini
- Casone
- S. Luce

8. Ville e edifici specialistici (ex PTC): Per le ville e gli edifici specialistici, elencati nei toponimi notevoli, e per le loro aree di **pertinenza tutela**, in coerenza con il PTC, vige una disciplina che prevede d'intervenire sugli edifici tutelati solo con i criteri del restauro, e che esclude nelle aree di **pertinenza tutela** ogni nuova edificazione, salvo eventuali ampliamenti di annessi o nuovi annessi agricoli se l'area di pertinenza appartiene ad una villa che svolge anche funzioni di azienda agricola e viene dimostrata attraverso la valutazione di cui al comma 3.1 l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza. Inoltre sarà compito del R.U. definire, per

i nuovi annessi, gli ampliamenti e la riconfigurazione di annessi esistenti di valore nullo, le tipologie compatibili, i sistemi costruttivi e i materiali al fine di limitare al massimo gli impatti percettivi e favorire l'inserimento nel disegno del suolo e nel contesto paesistico. Sono ammessi previa adeguata valutazione integrata anche degli aspetti sociali ed ambientali, modesti ampliamenti funzionali commisurati al limite di 75 mc (non configurabili come nuova costruzione), finalizzati al mantenimento del presidio ambientale, su edifici classificati di valore scarso o nullo sulla base della schedatura del RU, purché finalizzati alla riqualificazione complessiva dei siti in relazione al bene e all'area di tutela. Tali ampliamenti non possono costituire nuove unità immobiliari né dar luogo a corpi di fabbrica separati.

9. Ville e edifici specialistici (ex PTC) in ordine alfabetico:

- Villa Fattoria di Anasciano
- Villa Magi
- Villa Neri Serneri
- Villa e Fattoria di Poggio
- Villa Fattoria di Pozzo
- Villa Fattoria di S. Luce 1
- Villa Fattoria di S. Luce 2
- Villa Fattoria di S. Luce 3
- Tempio di S. Stefano della Vittoria.

TITOLO IV – UNITÀ DI PAESAGGIO

CAPO I – Unità di Paesaggio e ambiti di trasformazione

Art. 46 - Unità di Paesaggio (UdP)

1. Il PTC della Provincia di Arezzo, fa coincidere il territorio comunale di Foiano con la Unità di Paesaggio CI 0803 del territorio provinciale, “Val di Chiana di Foiano e di Marciano”.

2. Il PS, grazie al proprio quadro conoscitivo, ridefinisce e precisa la scelta del PTC, sintetica dato il punto di vista provinciale, e stabilisce una più ricca articolazione territoriale delle unità di paesaggio, individuate sia attraverso parametri geo-pedologici che attraverso la morfologia fisica, la storia e l'articolazione del sistema insediativo e la centralità e il ruolo gerarchico degli aggregati, delle ville-fattoria e degli edifici specialistici.

3. Data l'eccezionalità del rapporto originario tra strutture urbane concentrate, insediamento sparso e paesaggio agrario, le UdP costituiscono la dimensione fondamentale e l'elemento guida del Piano e lo strumento più appropriato per la verifica di ogni progetto di conservazione e di trasformazione.

4. Le azioni di trasformazione previste all'interno delle UdP negli atti di governo del territorio devono rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- assicurare in modo dinamico la riproducibilità delle condizioni socioeconomiche, urbanistiche e produttive favorevoli alla permanenza degli elementi strutturali della identità di ciascuna unità di paesaggio;

- assicurare la permanenza delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo quali centri storici, frazioni e luoghi di antica formazione, gli aggregati e i beni storico – architettonici (ville ed edifici specialistici) derivati dal PTC e integrati dal PS.

- assicurare la permanenza della tessitura agraria del paesaggio agricolo tradizionale anche attraverso i Programmi aziendali pluriennali agricolo ambientali di cui all'art. 42 della LR 1/05;

- perseguire l'obiettivo della riqualificazione delle ristrutturazioni radicali del paesaggio agrario avvenute in tempi recenti;

- garantire il mantenimento delle risorse essenziali del territorio (aria – acqua – suolo); eventuali interventi di trasformazione dovranno assicurare la sostenibilità ambientale e la assenza di potenziali fonti di inquinamento e pericolo per la salute dell'uomo.

5. La disciplina di dettaglio relativa alle UdP è contenuta nel Capo II del presente Titolo; le Schede per Unità di Paesaggio di cui all'elaborato "Individuazione dei valori strutturali e figurativi delle Unità di paesaggio", di cui al successivo art. 47, documentano i valori strutturali del disegno del territorio da assumere e dettagliare e gli oggetti fisici e vegetazionali da tutelare con la redazione delle schede delle Unità di paesaggio da predisporre col Regolamento Urbanistico.

Art. 47 – Schede fotografiche per Unità di Paesaggio

1. Le schede relative alle 11 Unità di Paesaggio individuate dal PS e che costituiscono l'elaborato "Individuazione dei valori strutturali e figurativi delle Unità di Paesaggio", sono parte integrante e sostanziale delle norme di piano. Il contenuto delle Schede delle UdP ha valore normativo e di salvaguardia per tutti gli elementi che vi sono documentati.

2. Per le Unità di paesaggio il RU specificherà ulteriormente le modalità delle forme di tutela corrispondenti alle classificazione di valore.

3. Per ogni Unità di Paesaggio le schede del RU riporteranno:

- a. a descrizione morfologica, geo-pedologica, dell'uso del suolo, della struttura insediativa e del sistema viario;

- b. li indici di utilizzazione del suolo espressi in termini percentuali:

- indice di naturalità (bosco, vegetazione sparsa, prato/pascolo)

- indice di urbanizzazione (edificato/pertinenze)

- indice di inutilizzazione colturale (incolto/area di transizione)

- indice di permanenza delle colture tradizionali (seminativo + vite, seminativo + olivo, vite + olivo, vigneto non coltivato, seminativo erborato, orto)

- indice di articolazione colturale specializzata (vigneto, oliveto e oliveto non coltivato, seminativo, seminativo a riposo non coltivato)

- indice di presenza di arboricoltura da legno (arboricoltura da legno, pioppeta)

c.i valori sintetici delle strutture esistenti espressi dalle cifre 1-2-3 in ordine decrescente in riferimento:

- all'assetto viario storico

- alle preesistenze architettoniche/urbanistiche

- al paesaggio vegetale (strade alberate, forre, boschi di pregio, alberi)

- al paesaggio agrario (relitti delle colture tradizionali, annessi agricoli e aree ortive)

e. le previsioni urbanistiche e i progetti di trasformazione e riqualificazione previsti negli Ambiti di trasformazione.

Art. 48 - Ambiti di trasformazione

1. Gli Ambiti di trasformazione, sono numerati progressivamente secondo la localizzazione nel territorio comunale, come indicato all' art. 18 e perimetrati nella Tav. 6 "Disciplina di Piano".

2. Gli ambiti di trasformazione sono individuati all'interno delle UTOE così come di seguito riportato agli artt. 49-55.

3. Gli interventi previsti all'interno degli Ambiti di trasformazione sono subordinati al rispetto delle prescrizioni generali relative alle Unità di Paesaggio di cui all'art. 17.

4. Gli aspetti quantitativi e normativi relativi agli Ambiti di trasformazione **ed alle U.T.O.E.** sono espressi nei successivi articoli del presente capo.

CAPO II – Disciplina per UTOE

Art. 49 – UTOE 1: Collina

1. All'interno dei sub sistemi collinari delle colline di Pozzo, di Foiano e di Bettolle ricadono la ~~All'interno dell'~~ UTOE 1, le UTOE 5 e 6 e sono compresi, in parte, 5 Ambiti di trasformazione, facenti parte dell'UTOE 7, "Produzione e servizi": l'Ambito 16 Zona ricettiva ex Stalla sociale posto sul bordo orientale della collina appena a nord dalla Zona produttiva di Renzino; parte settentrio- nale dell'Ambito 18 Zona di servizio alla mobilità Stazione ferroviaria; e l'Ambito 20 Parco acquatico della Selva Bassa nella striscia della collina di Bettolle, aldilà dell'autostrada; l'Ambito 21 Zona ricettiva Podere "Lodolo Doria"; l'Ambito 23 Stazione ecologica (ex discarica da bonificare).

2. In ragione della loro localizzazione sul piede della collina le eventuali costruzioni al loro interno non potranno superare i due piani fuori terra per complessivi m. 7,50, e tetti tradizionali con copertura in coppi e tegole.

3. Nella UTOE 1 per la realizzazione di nuove residenze agricole si deve privilegiare il riuso delle case coloniche non utilizzate (n.50); sono ammessi gli annessi agricoli strettamente necessari e in contiguità con le preesistenze. Sono consentiti gli interventi sul territorio rurale di cui all'art. 45 delle presenti norme. Sono ammessi, nel rispetto dei criteri stabiliti al successivo art. 96, limitati ampliamenti puntuali delle strutture ricettive esistenti per una volumetria massima da stabilire nel RU; è ammesso il recupero delle case coloniche schedate e non utilizzate, con i criteri del restauro conservativo e utilizzazioni abitative di carattere unifamiliare nel caso di unità edilizie scorporate dal podere oppure, attraverso PMAA, secondo le regole che verranno definite con il RU.

4. All'interno dei ~~“fondovalle stretti coltivati dei fondovalle minori interni al sistema collinare”~~ (fondovalle stretti del P.T.C.) “fondovalle stretti”, individuati nella TAV. 3 Unità di paesaggio, non sono ammesse nuove costruzioni; nelle Aree di tutela paesistica del sistema insediativo, di cui alla Tav. 6 Disciplina di Piano che circondano le UTOE 5 e 6 Foiano e Pozzo, sono ammesse nuove costruzioni alle condizioni definite all'art.45. ~~Nelle aree ricadenti nell' “ambito delle colture e del frazionamento perturbano”~~ di cui alla tavola n. 6 sono da escludere le nuove abitazioni rurali, date le superfici aziendali inconsistenti, da favorire, anche tramite strumenti urbanistici di dettaglio, processi di riqualificazione ambientale mediante:

a) la tutela della maglia fitta, delle colture arboree tradizionali, delle siepi, delle alberature non colturali e della viabilità minore compresi gli eventuali filari arborei di corredo ad essa;

b) la formazione di orti familiari consortili con annessi concentrati e/o unificati;

c) abachi di annessi rustici nelle forme tradizionali, corrispondenti ai vari tipi di microazienda;

d) l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;

e) la regolamentazione dei piccoli vigneti e frutteti familiari;

f) la ricontestualizzazione dell'edilizia pavilionare periferica da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, delle recinzioni.

5. Per gli edifici non classificati di “valore storico, architettonico e culturale”, sono ammesse le integrazioni di cui all'art. 45 Strutture insediative e aree di ~~pertinenza tutela~~ paesistica.

6. ~~Nella UTOE sono disponibili per il~~ **Il RU potrà localizzare fino a 2.000 mc (3.000-?) edificabili per funzioni residenziali, motivate con ragioni, anche di tipo sociale ritenute valide dall'AC, da realizzare rispettando tutti i vincoli e le modalità di tutela. da utilizzare per la riqualificazione, tramite demolizione, di preesistenti annessi rustici degradanti e di rilevante dimensione, senza possibilità di trasferimento di volumetrie tra le UTOE. Il R.U. definirà oltre alla localizzazione di questi interventi anche le modalità costruttive ed architettoniche al fine di realizzare edifici compatibili con il contesto architettonico e paesistico.**

7. La Scuola Elementare del Pino, pur compresa nella UTOE 1, conserva la destinazione residenziale prevista nel vigente PRG.

8. Col RU verranno regolamentate o modificate funzioni improprie come la D4 la E2a previste nel vigente PRG.

9. Il R.U. potrà, motivatamente, ripartire diversamente il tetto di 8.000 mc. totali previsto tra le 4 UTOE del territorio agricolo, fermo restando il limite massimo di 2.000 mc. per la UTOE n. 1 Collina.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO NELLA UTOE 1

FUNZIONI	S.U.L. di previsioni confermate dal P.R.G. vigente	S.U.L. di previsione del P.S.	TOTALE
Residenziale		Mq. 667	Mq. 667 nel rispetto del precedente comma 6.
Turistico ricettivo			Eventuali ampliamenti di attività turistico ricettive esistente nel rispetto dell'art. 58
Commerciale			
Direzionale			

Art. 50 – UTOE 2: Pedecolle

1. La perimetrazione dell'UTOE 2 "Pedecolle" rappresenta una specificazione della zonizzazione del P.T.C. nel senso che essa corrisponde ad una fascia intermedia fra il fondovalle lungo dell'Esse e la Pianura della Chiana e le unità di paesaggio della Collina, basata anche sugli effettivi confini storici delle Fattorie granducali.

~~1. All'interno dell'UTOE 2 PEDECOLLE sono presenti 2 Ambiti di trasformazione che fanno parte dell'UTOE 7: l'Ambito 17 Zona produttiva di Renzino e l'Ambito 18 Zona di servizio alla mobilità Stazione ferroviaria dei quali si dirà più avanti.~~

2. L'aspetto più caratterizzante è costituito dalla Aggregazione edilizia lineare della SP 327 nella quale si sovrappongono, in modo preoccupante, la funzione residenziale e quella di maggiore asse della mobilità comunale, di collegamento Foiano-Arezzo; condizione già avviata negli anni '30 ma, si può dire, ingigantita con il PRG vigente che ne ha legittimato una edificabilità a nastro pressoché continuo, fatto formalmente di Zone di saturazione che sono, per la loro dimensione ed edificabilità, vere e proprie Zone di espansione. Caratteri di edificabilità che il PS intende ridurre decisamente secondo gli indirizzi del PIT, a partire dalla nuova situazione alla quale darà luogo la nuova SP 327 che ci autorizza a suddividere la strada in tre tratti:

a. il tratto interno alla circonvallazione urbana compreso nell' Area di tutela della struttura urbana, senza Indice di fabbricazione, con possibili aumenti di mc 75 di cui all'art.45 da localizzare attraverso il RU;

b. l'aggregato di Renzino, tra il Fosso della Pace e l'innesto della nuova SP 327, e da questa disimpegnato dal traffico più pesante, che si può ormai considerare un quartiere estero di Foiano con un Indice di fabbricazione pari 1,5 mc/mq da localizzare nel RU e con una propria addizione urbana di mc 7.952, definita nella Scheda di valutazione n.7;

c. dall'innesto della SP 327 fino al confine comunale nord, senza indice di fabbricazione, con possibili aumenti di mc 75 di cui all'art.45 da localizzare attraverso il RU e secondo le esigenze delle attività agricole definite dallo specifico Regolamento della LR n.1/2005;

3. l'intera UTOE presenta i caratteri della prevalente o esclusiva funzione agricola, con le forme di edificabilità legate all'agricoltura, alla conservazione del paesaggio agrario e degli edifici di valore schedati;

4. ~~Nella UTOE sono disponibili per il RU potrà localizzare~~ fino a 2.000 mc ~~(3.000 ?) edificabili per funzioni residenziali, motivate con ragioni, anche di tipo sociale, ritenute valide dall'AC, da realizzare rispettando tutti i vincoli e le modalità di tutela da utilizzare per la riqualificazione, tramite demolizione, di preesistenti annessi rustici degradanti e di rilevante dimensione, senza possibilità di trasferimento di volumetrie tra le UTOE.~~ Il R.U. definirà oltre alla localizzazione di questi interventi anche le modalità costruttive ed architettoniche al fine di realizzare edifici compatibili con il contesto architettonico e paesistico.

5. Il RU localizzerà nell'intorno delle due chiese del Crocifisso e della Madonna del Porto due aree di circa mq 1.000 destinate ad accogliere le feste e gli incontri dei Comitati locali, nelle quali potranno essere costruiti porticati in legno di dimensione massima pari a mq 150 e di forma semplice.

6. Il R.U. potrà, motivatamente, ripartire diversamente il tetto di 8.000 mc. totali previsto tra le 4 UTOE del territorio agricolo, fermo restando il limite massimo di 2.000 mc. per la UTOE n. 1 Collina.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO NELLA UTOE 2

FUNZIONI	S.U.L. di previsioni confermate dal P.R.G. vigente	S.U.L. di previsione del P.S.	TOTALE
Residenziale		Mq. 667	Mq. 667 nel rispetto del precedente comma 3.
Turistico ricettivo			Eventuali ampliamenti di attività turistico ricettive esistente nel rispetto dell'art. 58
Servizi		Mq. 300 per attrezzature per le feste presso le chiese della Madonna del porto e del	Mq. 300

		Crocifisso	
Commerciale			
Direzionale			

Art. 51 – UTOE 3: Pianura dell’Esse

~~1. L’ UTOE 3 comprende al suo interno l’Ambito di trasformazione 19, Zona produttiva e commerciale di Farniole facente parte dell’UTOE 7 – Produzione e servizi della quale si dirà più avanti.~~

~~2. 1. Nella UTOE 3 In-essa~~ sono cogenti il vincolo idraulico, di cui agli Studi geologici e idraulici facenti parte del PS, e il vincolo paesistico per due fasce di m. 200 ai lati dell’ Autostrada.

~~3. 2.~~ Si tratta di un’area a prevalente o esclusiva funzione agricola, con le forme di edificabilità legate all’agricoltura, alla conservazione del paesaggio agrario, caratterizzato dalla significativa presenza della *maglia fitta e dalla maglia media* prevalente, e degli edifici di valore schedati; All’interno della U.T.O.E. sono da conservare le piantate residue di valore strutturale, le presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), il sistema scolante da non ridurre evitando ulteriori accorpamenti dei campi, i manufatti della bonifica idraulica (argini longitudinali e trasversali) da mantenere in efficienza per quanto di competenza aziendale, i canali pensili delle "acque alte" con la relativa vegetazione di ripa, la viabilità e i manufatti di antica formazione; sono da consentire nuovi manufatti edilizi rurali in condizioni di “alto morfologico”.

~~4. 3. Nella UTOE sono disponibili per il~~ Il RU potrà localizzare fino a 2.000 mc (~~3.000-?~~) edificabili per funzioni residenziali, motivate con ragion, anche sociali, ritenute valide dall’AC, da realizzare rispettando tutti i vincoli e le modalità di tutela. ~~da utilizzare per la riqualificazione, tramite demolizione, di preesistenti annessi rustici degradanti e di rilevante dimensione, senza possibilità di trasferimento di volumetrie tra le UTOE.~~ Il R.U. definirà oltre alla localizzazione di questi interventi anche le modalità costruttive ed architettoniche al fine di realizzare edifici compatibili con il contesto architettonico e paesistico.

~~5. 4.~~ Il R.U. potrà, motivatamente, ripartire diversamente il tetto di 8.000 mc. totali previsto tra le 4 UTOE del territorio agricolo, fermo restando il limite massimo di 2.000 mc. per la UTOE n. 1 Collina.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO NELLA UTOE 3

FUNZIONI	S.U.L. di previsioni confermate dal P.R.G. vigente	S.U.L. di previsione del P.S.	TOTALE
Residenziale		Mq. 667	Mq. 667 nel rispetto del precedente comma 3.
Turistico ricettivo			Eventuali ampliamenti di attività turistico ricettive esistente nel rispetto dell’art. 58

Commerciale			
Direzionale			

Art. 52 – UTOE 4: Pianura della Chiana

~~1. L' UTOE 4 comprende al suo interno gli Ambiti di trasformazione 14, Centro di produzione per la qualità di Ponte a Ramo e 15 Zona produttiva di Ponte a Ramo facenti parte dell'UTOE 7 – Produzione e servizi della quale si dirà più avanti.~~

~~2. 1. Nella U.T.O.E. 4 In essa sono cogenti il vincolo idraulico, di cui agli Studi geologici e idraulici facenti parte del PS, e il vincolo di tutela paesistica delle ville per la Villa Fattoria granducale del Pozzo~~

~~3. 2~~ Si tratta di un'area a prevalente o esclusiva funzione agricola, con le forme di edificabilità legate all'agricoltura, alla conservazione del paesaggio agrario, caratterizzato dalla significativa presenza della maglia media prevalente, e degli edifici di particolare valore storico e architettonico schedati, tra i quali quelli riferibili alle Fattorie granducali di Pozzo e Foiano sono vincolati alla categoria di intervento del restauro conservativo con riconfigurazione degli annessi precari degradanti. All'interno della UTOE sono da garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità poderal e il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire. Non è da ammettere l'ulteriore accorpamento dei campi; non sono da ammettere nuove abitazioni rurali; eventuali nuovi annessi sono da consentire solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e secondo forme architettoniche e tipologie compatibili con le preesistenze.

~~4.3~~ L' UTOE 4 coincide integralmente con il territorio delle Fattorie granducali di Foiano e Pozzo e pertanto presenta particolari valenze di ordine storico e culturale, peraltro riconosciute dal PTC e dalla AP che ne ha promosso studi, obiettivi di tutela e iniziative di valorizzazione, come il Sentiero della Bonifica; il PS assume questi obiettivi definendo in particolare il tracciato del sentiero all'interno dell'UTOE 4, raccordandolo con la città attraverso altri tracciati viari di valore paesaggistico; il RU definirà nel dettaglio il Sentiero della Bonifica individuando anche aree di sosta in rapporto a punti ed oggetti significativi, come i ponti reticolari metallici o la Botte dello Strozzo.

~~5. 4. Nella UTOE sono disponibili per il~~ Il RU potrà localizzare fino a 2.000 mc (3.000 ?) edificabili per funzioni residenziali, motivate con ragioni, anche di tipo sociale, ritenute valide dall'AC, da realizzare rispettando tutti i vincoli e le modalità di tutela. ~~da utilizzare per la riqualificazione, tramite demolizione, di preesistenti annessi rustici degradanti e di rilevante dimensione, senza possibilità di trasferimento di volumetrie tra le UTOE.~~ Il R.U. definirà oltre alla localizzazione di questi interventi anche le modalità costruttive ed architettoniche al fine di realizzare edifici compatibili con il contesto architettonico e paesistico.

~~6. 5.~~ Il R.U. potrà, motivatamente, ripartire diversamente il tetto di 8.000 mc. totali previsto tra le 4 UTOE del territorio agricolo, fermo restando il limite massimo di 2.000 mc. per la UTOE n. 1 Collina.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO NELLA UTOE 4

FUNZIONI	S.U.L. di previsioni confermate dal P.R.G. vigente	di	S.U.L. di previsione del P.S.	di	TOTALE

Residenziale		Mq. 667	Mq. 667 nel rispetto del precedente comma 4.
Turistico ricettivo			Eventuali ampliamenti di attività turistico ricettive esistente nel rispetto dell'art. 58
Commerciale			
Direzionale			

Art. 53 – UTOE 5: Foiano

1. Comprende, secondo i perimetri definiti nella Tav. 6 Disciplina di Piano:

- Il Centro storico
- I Tessuti edilizi esterni al Centro storico
- Gli Ambiti di trasformazione residenziale:

01 Fosso delle Monache

02 Campo sportivo

03 Via di Bagnoli

04 Via della Selce

05 Via G. Di Vittorio

06 Via S. Piero

07 Frazione di Renzino

- Gli Ambiti di trasformazione a verde e attrezzature collettive:

08 Parco della memoria

09 Area sportiva

10 Parco urbano Di Vittorio

11 Parco del Carmine

- Comprende al suo interno 3 Aree di tutela paesistica della struttura urbana. Nelle tre Aree interne va mantenuto l'assetto vegetazionale esistente (oliveti nelle due aree a nord, giardino alberato in quella a sud)

2. Centro storico

Il centro storico, ma più in generale il tessuto edilizio consolidato, deve da un lato conservare il più alto grado possibile di testimonianza storica, sia negli edifici e negli spazi pubblici che in quelli privati, e dall'altro accogliere residenza e funzioni terziarie pregiate, ed in particolare servizi pubblici o d'interesse pubblico. In coerenza col principio di "superare la politica di conservazione basata prevalentemente sulla tutela dei singoli episodi storico - monumentali, sostituendo alla disciplina prevalentemente edilizia una disciplina urbanistico - edilizia che preveda interventi integrati riferiti a comparti organici", dettato dal PIT, il P.S. integra e fa proprio il Piano per il Centro storico vigente e rimanda al RU, oltre alla definizione normativa del fronte esterno dell'anello viario che circonda il Centro storico e dell'asse di via Umberto I° che il PS integra all'interno del Centro storico, la scelta di strumenti eventualmente più efficaci, nelle mutate condizioni normative nazionali e regionali, per raggiungere gli obiettivi assegnati, come, ad esempio:

a. una specifica normativa d'uso del patrimonio edilizio storico, la quale, insieme alla tutela dei caratteri storici e architettonici, sia in grado di gestire adeguatamente i processi di cambiamento delle destinazioni d'uso e la loro regolata distribuzione nella città, con particolare riferimento agli usi dei piani terra, funzionali ad una razionalizzazione - anche attraverso una modesta espansione - della rete commerciale favorendo l'insediamento di negozi di beni di prima necessità (panificio, generi alimentari, ortofrutta, ecc..) ed artigianato di servizio;

b. piani attuativi per tutto il centro storico, riferiti a complessi caratterizzati da unità architettonica e tipologica, ammettendo l'iniziativa privata ovunque non prevalgano la proprietà o l'interesse pubblico, restando comunque all' A.C. la verifica e la determinazione relative alla individuazione, fondata sul piano storico e architettonico, del perimetro del complesso edilizio e del piano attuativo;

c. piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 58 della LR 1/05 da redigere contestualmente al RU;

d. localizzazione delle attività terziarie ai piani terra;

e. residenza ai piani superiori con l'unica eccezione per gli uffici;

f. progetti coordinati per recuperare e riqualificare le facciate di spazi urbani unitari;

g. progetti di moderazione del traffico nel centro storico e nelle immediate vicinanze e di ridefinizione dell'accesso al Centro storico da sud e da nord. progetti di ripavimentazione ove necessari, con progressiva eliminazione dell'asfalto almeno all'interno della prima cerchia di mura, previa consulenza della competente soprintendenza;

h. piani del colore per garantire il corretto ripristino delle parti storiche e il corretto inserimento delle eventuali addizioni e dei completamenti edilizi;

i. progetti d'interventi specifici, di valore esemplare, come demolizioni di aggruppamenti deturpanti.

Per gli interventi sugli edifici compresi all'interno dei centri storici classificati zona A ai sensi del DM 1444/1968 dal vigente PRG, la presentazione della Denuncia di inizio dell'attività

edilizia è subordinata al preventivo rilascio dell'atto di assenso in quanto tali immobili sono giudicati dal PS meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico ai sensi e per gli effetti dell'art. 78 comma 4 lett. d).

Il P.S. tutela inoltre il sistema degli orti e dei giardini privati all'interno del centro storico. In particolare è vietata: l'apertura di accessi carrabili anche se preesistenti; lo svuotamento degli orti; la pavimentazione anche in modo permeabile oltre il 30% della superficie. Dovrà essere mantenuta la vegetazione originaria.

3. Tessuti edilizi esterni al Centro storico

Costituiscono la città consolidata, per la gran parte già costruita attraverso tipologie che di norma presentano una unità spaziale e fondiaria di edificio e spazio di pertinenza edilizia, utilizzato a giardino, orto, piazzali o cortili pavimentati, o tutte queste cose insieme. Questa parte del tessuto urbano si può considerare realizzata o già conclusa, salvo necessità di piccoli ampliamenti, adeguamenti o di vere e proprie riconfigurazioni, corrispondenti a interventi edilizi che saranno definiti dal RU in modo articolato a seconda delle caratteristiche tipologiche e volumetriche degli edifici e della loro aggregazione in tessuti edilizi, sulla base di un Indice di fabbricabilità pari a 2 mc/mq, Hmax 7.5 m., Rc 40%.

Il perimetro dei tessuti edilizi esterni al Centro storico contiene anche spazi liberi di varia natura e storia, conformazione e, soprattutto, di varia dimensione; in ragione di queste caratteristiche il RU suddividerà gli spazi liberi in lotti ancora liberi di una precedente lottizzazione, da attuare con intervento diretto sulla base di indici fondiari; e in aree libere, superiori a 1.500 mq, da sottoporre a Piano di lottizzazione preventivo; in entrambi i casi con un Indice di fabbricazione pari 2 mc/mq, Superficie coperta variabile nei vari casi, H max 7,50 m.

Il PS fa propria la previsione del PRG relativa al Giardino del Castellare di collegare i due edifici scolastici col PEEP attraverso un percorso pedonale perimetrale anulare.

4. Ambiti di trasformazione residenziale 1-7

Sono regolamentati sulla base delle Schede – progetto contenute nell'elaborato n.9 Schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti nel PRG, con le seguenti previsioni funzionali e volumetriche:

- Ambito 01 Fosso delle Monache mc 14.175 residenziale
- Ambito 02 Campo sportivo mc 14.540 “
- Ambito 03 Via di Bagnoli mc 13.430 “
- Ambito 04 Via della Selce mc 27.509 “
- Ambito 05 Via G. Di Vittorio mc 20.800 50% ~~ricettivo~~; residenze e/o camere per studenti; 40% terziario, 10% commerciale 50% terziario/commerciale/ricettivo, secondo le precisazione del RU.
- Ambito 06 Via S.Piero mc 20.596 residenziale + mc 18.000 terziario, residenziale, ricettivo, (~~max 5000 mc.~~) nell'isolato centrale da configurare come piazza;
- Ambito 07 Frazione di Renzino mc 7.952 residenziale

TOTALE FUNZIONE RESIDENZIALE mc 116.202 ipotesi che i 18.000 mc previsti a S.Piero siano tutti residenziali

TOTALE FUNZIONI MISTE mc 20.800

Nella progettazione definitiva degli Ambiti di trasformazione residenziale 1/8 devono essere previsti, verificati e localizzati gli Standards urbanistici nella misura di cui al DM n.1444 del 2 aprile 1968, e in ogni caso quelli relativi al Verde Pubblico (mq 9/ab.) e ai Parcheggi Pubblici (mq 2,5/ab.), mentre quelli relativi alle Attrezzature di interesse comune (mq 2/ab.) e quelli Scolastici (mq 4,5/ab.) potranno essere monetizzati oppure addizionati al Verde e Parcheggi.

5. Ambiti di trasformazione a verde e attrezzature collettive 8-11

Il PS prevede nella città di Foiano la formazione di 3 nuovi Parchi Urbani e l'ampliamento dell'attuale Zona sportiva, come dotazione di spazio pubblico necessaria per elevare la qualità della vita urbana e arricchire gli ingredienti della città, costruita, negli ultimi decenni, puntando prevalentemente a una crescita quantitativa, anche se dotata, opportunamente, di nuove attrezzature scolastiche e sportive; ma ciò che conta sono anche gli spazi dove le funzioni sono intrecciate agli spazi aperti dove sostare, riflettere, camminare, correre, guardare il panorama intorno; in sostanza, come diceva Le Corbusier, "coltivare il corpo e lo spirito":

- **Ambito 8 Parco della Memoria;** si tratta di dare corpo a ciò che di straordinario c'è già: il lungo viale di cipressi che inizia dalla circonvallazione interna, il Cimitero, eccezionale architettura tardo-neoclassica che danno un'impronta meditativa al luogo; aggiungendo due fasce di verde agricolo inedificato a nord e a sud, e una verso est destinata anche per futuri ampliamenti; il RU dovrà definire compiutamente il Parco a partire, in sostanza, dal disegno di percorsi pedonali e di aree di sosta (panchine, siepi, alberi da ombra), e dalla scelta, assai delicata, delle specie arboree e arbustive. Il perimetro del Parco della Memoria comprende anche l'edificio produttivo posto sulla circonvallazione, a significare che il relativo eventuale progetto di riqualificazione architettonica, a seguito di una possibile dismissione, dovrà tener conto di una soluzione d'angolo adeguata all'inizio del viale alberato e alla continuità dei percorsi pedonali fino alla circonvallazione.

- **Ambito 9 Zona sportiva;** ne è previsto, come peraltro nel PRG, un significativo ampliamento verso est sui due lati della Via Antica, la cui definizione è demandata in parte al RU e in parte ai programmi delle Associazioni sportive e dell'Amministrazione Comunale. E' prevista anche l'integrazione della Via Antica con l'utilizzazione pedonale dell'ampia fascia laterale del vecchio viale della Fattoria che conduceva alla Villa Vettori sede della Fattoria granducale, oggi purtroppo separata per via della costruzione del Campo sportivo. Il PS prevede alla Villa e alla Zona sportiva la conclusione del Sentiero della Bonifica per il quale verrà utilizzato, significativamente, il tratto pedonale della Via Antica.

- **Ambito 10 Parco urbano G. Di Vittorio;** comprende, a destra e a sinistra della via per Sinalunga, le aree che costituiscono il capovalle (tratto finale e conclusivo di una vallecchia, a ridosso del crinale), del Fosso di grande significato storico e morfologico, in quanto relitto della originaria fase insediativa incentrata sui crinali e sui cacumi. E' anche questa la ragione della sua destinazione a Parco, oltre a quella, assai sostanziosa, di essere prossima al Centro storico, al

centro della città e ai nuovi quartieri dell'edilizia popolare; oltre che confinante con l'Ambito di trasformazione 05 destinato a "Centro della Pace", con funzioni ricettive, didattiche e di ricerca.

- **Ambito 11 Parco del Carmine**; è stato previsto per dare identità e spessore urbano al lungo filamento della Via del Duca, semplice aggregazione lineare di carattere residenziale; oltre a tutte le opportunità, sportive e ricreative, proprie del Parco. Si tratta di un'area di forma allungata, come il filamento, che parte dalla Chiesa del Carmine, comprende la significativa Torre dell'acquedotto per concludersi alla Piaggia di Bertolino, da dove la viabilità minore la collega al Sentiero della Bonifica.

6. All'interno dei Parchi saranno opportunamente vietati:

- a. insediamenti atti alla ricezione ed al commercio (a parte chioschi ed edicole), da concentrare nelle aree di accesso;
- b. costruzioni di nuovi edifici e strutture stabili;
- c. riduzioni delle aree agricole e boschive;
- d. alterazioni della morfologia e dell'assetto idrogeologico del territorio;
- e. alterazioni della flora e della fauna;
- f. viabilità asfaltata;
- g. alterazione delle zone umide e golenali;
- h. alterazioni della morfologia e dell'assetto idrogeologico del territorio;
- i. alterazione o chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico e degli accessi ai corsi d'acqua;
- j. asfaltatura delle aree di sosta e della viabilità interna al Parco.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO NELLA UTOE 5

FUNZIONI	S.U.L. di previsioni confermate dal P.R.G. vigente	S.U.L. di previsione del P.S.	TOTALE
Residenziale	Completamenti mq. 29.569 Nuovo impegno di suolo Mq. 38.734	Completamenti mq. 26.856	Mq. 92.159 (di cui 6.000 mq. da destinare a funzioni miste quali residenziale, turistico ricettivo e terziario nell'Ambito n. 6 di S. Piero)

Turistico ricettivo		Mq. 5.134	Mq. 5.134 oltre ad eventuali ampliamenti di attività turistico ricettive esistente nel rispetto dell'art. 58
Commerciale		Mq. 2.773	Mq. 2.773
Direzionale		Mq. 693	Mq. 693

Sono inoltre fatti salvi gli *interventi in corso di realizzazione* citati nella sezione intitolata “Analisi delle azioni di piano del P.S. e dei loro effetti sul sistema delle risorse territoriali ed ambientali, sul sistema socio-economico e sulla salute umana”, paragrafo 5. “Il dimensionamento e la ridefinizione delle zone C del P.R.G.”

Art. 54 – UTOE 6: Pozzo

1. Corrisponde al secondo **centro urbano** del Sistema provinciale, posto in prossimità del confine settentrionale; presenta una caratteristica struttura a Y, corrispondente alle due direzioni per Marciano e per Ponte al Ramo con la via Aretina; risulta strutturato come una micro-città, e comprende:

2. **Centro storico**, lambito a sud dai due bracci della Y mostra una struttura assai antica come mostra il curvilineo nucleo originario con tipi edilizi antecedenti alla casa a schiera medioevale, sotto il quale i due bracci si uniscono in un solo asse che corrisponde, come a Foiano il viale Umberto I°, alla fase di crescita otto-novecentesca, caratterizzata dai villini e dalle attrezzature come la chiesa e la scuola. Non essendo stato oggetto di Piano di tutela dal vigente PRG, la sua redazione sarà a cura del RU, in attesa del quale gli interventi sugli edifici schedati corrisponderanno al Restauro conservativo, mentre gli spazi aperti interni al Centro storico dovranno essere considerati inedificabili. **Il P.S. tutela comunque il sistema degli orti e dei giardini privati all'interno del centro storico. In particolare è vietata: l'apertura di accessi carrabili anche se preesistenti; lo svuotamento degli orti; la pavimentazione anche in modo permeabile oltre il 30% della superficie. Dovrà essere mantenuta la vegetazione originaria.**

Nel centro storico il PS prevede, in rapporto ai gravi problemi di transito veicolare dovuti alla ristrettezza della sezione stradale del braccio per Marciano che rende difficile lo scambio tra le correnti da e per Marciano, di risolvere questo problema con la istituzione di due sensi unici nei due bracci della Y, attivabili con la realizzazione di un breve raccordo tra il braccio est e l'originario tracciato per Marciano.

Il PS, naturalmente, mantiene la previsione del PRG vigente di una vera e propria circonvallazione a ovest, da programmare nel caso il raccordo, di cui sopra, non risolvesse compiutamente il problema, sulla base di un tracciato molto simile a quello di PRG salvo l'eliminazione, nel PS, del tratto finale e l'innesto sulla strada esistente alla fine del paese. A sud conclude il paese l'importante architettura vasariana del S. Stefano della Vittoria con i due cimiteri, tutelata anche con gli spazi aperti intorno come complesso di rilevante valore storico, architettonico e culturale, e quindi circondato da un'area di tutela interna a ovest, e da un'area esterna, a est, al perimetro della struttura urbana.

3. **Tessuti edilizi esterni al Centro storico.** Espansioni recenti con caratteristiche “periferiche”, cresciute in prevalenza lungo i due bracci della Y ma anche a ovest del Centro storico, intervallate

da spazi aperti che potranno essere edificati a seguito delle definizioni del RU, con If: 1,5, Hmax:8,5, 7,5 Rc 40%. La realizzazione dei nuovi edifici di saturazione dovrà essere coerente con l'obiettivo di rispettare i valori di insieme della struttura urbana.

4. Ambito di trasformazione residenziale 12 – Torre dell'Acquedotto. Le Schede di valutazione che definiscono le modalità di realizzazione dell'Ambito, illustrano anche le ragioni delle modifiche apportate dal PS alla soluzione del PRG, che consistono nella opportunità di tutelare il colle olivato dell'acquedotto che domina il sottostante Centro storico e l'intero paese; non a caso in quel punto fu costruita la Torre dell'Acquedotto, pregevole architettura del Ventennio come quella prossima alla chiesa del Carmine, entrambe da tutelare. Il volume previsto nell'Ambito di trasformazione residenziale è pari a mc. 10.751.

5. Ambito di trasformazione a verde e attrezzature 13- Area sportiva. E' previsto all'incirca il raddoppio della zona sportiva con funzione mista di parco urbano e di campi di gioco, anche per concludere il paese a sud con un insieme di spazi pubblici e di aree di tutela che valorizzino il valore spaziale del Tempio della Vittoria come presenza dominante su un ampio spazio ineditato.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO NELLA UTOE 6

FUNZIONI	S.U.L. di previsioni confermate dal P.R.G. vigente	S.U.L. di previsione del P.S.	TOTALE
Residenziale	Completamenti mq. 1.523 Nuovo impegno di suolo Mq. 3.584	Completamenti mq. 8.494	Mq. 13.541
Turistico ricettivo			Eventuali ampliamenti di attività turistico ricettive esistenti nel rispetto dell'art. 58
Commerciale			
Direzionale			

Sono inoltre fatti salvi gli *interventi in corso di realizzazione* citati nella sezione intitolata “Analisi delle azioni di piano del P.S. e dei loro effetti sul sistema delle risorse territoriali ed ambientali, sul sistema socio-economico e sulla salute umana”, paragrafo 5. “Il dimensionamento e la ridefinizione delle zone C del P.R.G.”

6. Area di tutela della struttura urbana. In conformità col PTC è stata confermata e ampliata l'Area di tutela a est, nord e ovest, che continua a sud con l'area di tutela di S. Stefano. **Nelle aree di tutela della struttura urbana interne alla U.T.O.E. non sono consentite nuove costruzioni e vanno mantenute le colture agrarie di pregio, in particolare quelle ad oliveto terrazzato presenti nell'area più estesa a nord ovest del centro storico; di notevole importanza paesistica e morfologica anche le altre due porzioni delle quali quella a sud concorre a costituire un'ampia zona di tutela riferita al Tempio di Santo Stefano della Vittoria.**

Art. 55 – UTOE 7: Produzione e servizi

1. La realizzazione degli Ambiti di trasformazione da 14 a 23, che costituiscono l'UTOE 7, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1.1 Attività produttive

L'art. 3 comma 2 della Disciplina del P.I.T. considera quale invariante strutturale la presenza e la permanenza delle attività industriali ed artigianali nel territorio comunale.

Nel rispetto di tale disposizione nelle aree a destinazione produttiva individuate nel territorio comunale (Ambiti di trasformazione nn. 14, 15, 17) sono ammesse le sole funzioni commerciali di servizio, il commercio all'ingrosso, o quelle connesse ai prodotti delle attività artigianali e industriali già insediate o di previsione. È inoltre ammessa la funzione residenziale nel limite di una sola unità abitativa ad uso del custode o titolare dell'azienda.

Nel rispetto di quanto previsto nell'art. 17 del P.I.T. gli interventi di trasformazione o ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero devono privilegiare funzioni che assicurino la permanenza di tali attività produttive o, in alternativa, attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Il R.U. potrà introdurre soglie temporali che assicurino la continuità della funzione produttiva e quindi il riuso produttivo delle industrie dismesse; superate tali soglie senza che tale continuità si sia effettivamente realizzata sarà ammessa la introduzione anche delle funzioni commerciali.

Il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse è da consentire solo se vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale e/o qualora risponda a specifiche esigenze del Comune di realizzare servizi collettivi, edilizia sociale e dotazioni infrastrutturali; la valutazione intergrata dovrà dimostrare la compatibilità di tali nuove funzioni.

Nel rispetto dell'art. 19 della Disciplina del P.I.T. sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed alla innovazione tecnologica dei processi produttivi; carattere che è stato prescritto come centrale nel caso della zona produttiva del Ponte a Ramo di cui all'Ambito di trasformazione n. 15 della U.T.O.E. n. 7.

Nell'ambito del R.U. dovrà essere previsto il riordino della viabilità di accesso e della sosta con inserimento di infrastrutture adeguate al fine di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi. Nella realizzazione degli edifici produttivi saranno prescritte dal R.U. qualità funzionale ed estetica anche con l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali che riducano anche il fabbisogno energetico ed idrico, agevolando anche il recupero e il riciclaggio interno dei materiali, compresi gli imballaggi e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

1.2 Attività commerciali

Nel rispetto dell'art. 14 della Disciplina del P.I.T. per ciò che riguarda in particolare la permanenza e la valorizzazione delle funzioni commerciali presenti all'interno del centro commerciale naturale rappresentato dalla città storica, il R.U. dovrà precisare le modalità per attenuare gli effetti della eventuale delocalizzazione di attività commerciali presenti nel centro storico di Foiano, prescrivendo il mantenimento della specifica funzione commerciale anche nella presente localizzazione. Il R.U. dovrà inoltre laddove possibile reperire nuovi spazi per la sosta di servizio al centro storico, al fine di incentivare la pedonalizzazione del centro storico.

In merito alle medie e grandi strutture di vendita il P.S. individua nell'area di Farniole, dove è già presente la struttura dell'Outlet, un'area contigua per l'insediamento di nuove attività commerciali e artigianali, industriali. Nel rispetto dell'art. 15 della Disciplina del P.I.T. l'eventuale proponente di un intervento che preveda l'insediamento o l'ampliamento di medie o grandi strutture di vendita dovrà presentare uno studio che documenti:

- a) l'ammontare dei costi per le amministrazioni interessate ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio;
- b) il grado di congestione delle infrastrutture stradali (da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti e di accessi diretti, numero e varietà delle funzioni di collegamento svolte), idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- c) il livello emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate;
- d) la presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico.

L'insediamento o l'ampliamento grandi strutture di vendita oltre ad essere definito a livello comunale attraverso il R.U. dovrà rispettare quanto previsto dal comma 3 dell'art. 15 del P.I.T..

1.3 Prescrizioni ambientali generali:

Acqua: Le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, per le quali si prevede, da parte delle nuove utenze, un consumo idrico superiore ai 10.000 mc/anno, sono subordinate alla presentazione di una stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi previsti, nonché all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (per es. erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato; cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, ecc.). In accordo con l'Ente gestore, in sede di RU, laddove se ne ravvisi la necessità, occorre attuare il completamento, l'ammodernamento e l'adeguamento della rete acquedottistica per gli insediamenti esistenti e per le nuove trasformazioni. Per gli insediamenti esistenti all'interno dei centri abitati si prescrive il completamento della rete fognaria; per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto; dove l'allacciamento non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si deve ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica. Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui. Nelle trasformazioni che riguardano la viabilità, si prescrive il ricorso a tecnologie e materiali adatti alla massima riduzione possibile (compatibile con la funzionalità dell'opera) dei livelli di impermeabilizzazione del suolo.

Servizi: Nelle zone di espansione edilizia e di recupero, qualora si rendesse necessario oltre l'estensione della rete dei servizi anche il potenziamento a monte della stessa, gli interventi previsti sono subordinati alla sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che garantisca il reperimento delle risorse necessarie per la realizzazione di tali opere.

Rifiuti: Per tutti gli ampliamenti dell'esistente e le trasformazioni che comportino un incremento significativo nella produzione di rifiuti, dovrà essere verificata in sede di RU la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento, in accordo con l'Ente Gestore. Il R.U. dovrà definire i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali, del Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta. In tale ottica la distanza massima tra isola ecologica e utenti non dovrebbe superare il chilometro e l'ubicazione ottimale di tali impianti sarebbe in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.

Aziende insalubri: Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante, così come definite dal DPR17 maggio 1988, n. 175. Si prescrive la non ammissibilità di aziende insalubri di classe I (così come definite dall'art. 216 T.U.LL.SS. e dal D.M 5/9/94) poiché la loro localizzazione è limitata agli ambiti di trasformazione produttivi; in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

Energia: Deve essere conseguita la stabilizzazione dei consumi tale da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

- condizionamento delle trasformazioni all'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;

- applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico;

I proponenti (pubblici o privati) trasformazioni hanno l'obbligo, nel momento della presentazione dei progetti, di dimostrare l'adeguatezza dell'intervento alle prescrizioni alla trasformabilità sopra indicate. Deve essere effettuata la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni energetici delle funzioni urbane limitrofe.

Radiazioni non ionizzanti: Tutti gli interventi di trasformazione dovranno tener conto delle fasce di rispetto degli elettrodotti in base ai limiti di esposizione stabiliti dalla normativa vigente. Relativamente alle stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile, si dovrà tenere conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità individuati dal Comune, secondo i criteri definiti dalla Regione Toscana.

Aria: Il Regolamento Urbanistico dovrà essere coordinato con il Piano di Classificazione Acustica di cui il Comune è dotato secondo quanto previsto dalla L.R. 89/98 e secondo le Istruzioni Tecniche di cui alla delibera del Consiglio della Regione Toscana n. 77 del 22.02.2000. Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.

Suolo e sottosuolo: In relazione al carico urbanistico generato dall'ampliamento degli insediamenti esistenti e dalle nuove trasformazioni, si dovrà:

- tendere al minimo incremento possibile dell'impermeabilizzazione del suolo, tramite l'utilizzo di tecnologie costruttive e di materiali adatti allo scopo, in accordo coi parametri stabiliti dal DCR 230/94;

- prevedere un'adeguata dotazione di infrastrutture (viabilità, parcheggi, ecc);

- evitare fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo;

- evitare l'ampliamento degli insediamenti laddove, in seguito ad opportune indagini geomorfologiche, risulti conclamato il rischio di frane, allagamenti e/o esondazioni.

Il P.S. contiene la Valutazione Integrata degli Ambiti di trasformazione da 14 a 23 (oltre a quella degli Ambiti di trasformazione da 8 a 11 e 13 di cui ai precedenti articoli 52 e 54), le cui "Condizioni alle trasformazioni" hanno valore prescrittivo per il R.U. (o varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U.) insieme ai contenuti dei successivi commi.

1.4 Dimensionamento: Al fine di procedere al dimensionamento in S.U.L. per le funzioni produttive (artigianali ed industriali) richiesto dal Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05 si è tenuto conto degli indici di utilizzazione del suolo già utilizzati e riferite alle varie zone. Ai fini di questo passaggio si è scelto di rendere indifferente l'altezza degli edifici utilizzando il valore massimo già indicato e, viceversa, tener conto fondamentalmente solo del parametro superficie coperta identificandola con la Superficie utile lorda (S.U.L.) del produttivo. Analogo metodo di calcolo non può essere esteso alle aree già realizzate nelle quali, pertanto sarà possibile procedere ad eventuali ampliamenti nei limiti degli indici del P.R.G. vigente.

1.5 Custodia: E' ammessa la costruzione di una unità abitativa, destinata a funzioni di custodia e guardiania, per ogni impianto produttivo. Il R.U. definisce le dimensioni e le unità abitative, in rapporto al numero degli insediamenti e all'organizzazione sia produttiva sia urbanistica degli stessi.

2. Ambito 14 – Centro di produzione per la qualità di Ponte a Ramo. La realizzazione dell'Ambito 14 dovrà osservare, oltre agli obiettivi generali esposti all'articolo relativo alla UTOE 4 – Pianura della Chiana, le seguenti prescrizioni, che, con esclusione del dimensionamento massimo ammissibile delle funzioni previste, saranno meglio definite con il R.U. o con apposita Variante al P.R.G. e relativa convenzione approvata dal Consiglio comunale:

- relazione sulla storia edilizia del complesso fino alle ultime realizzazioni, con documentazione fotografica dei vari edifici, anche annessi rustici minori e conseguente proposta di "conservazione-trasformazione-demolizione"; la demolizione andrà estesa a tutti gli edifici estranei alle tipologie architettoniche del periodo granducale e recuperando, del periodo successivo e comunque anteriore al 1940, soltanto gli eventuali edifici dotati di un'autentica qualità architettonica, come sarà definito in dettaglio attraverso la schedatura attuata nell'ambito del R.U.;

- restauro conservativo degli edifici granducali di Ponte al Ramo, compresi tutti gli annessi rurali coevi e le sistemazioni esterne da documentare attraverso l'iconografia storica e la ricerca archivistica;

- individuazione delle funzioni compatibili con la distribuzione e gli spazi interni che dovranno essere conservati, fatta salva la dotazione igienica-sanitaria, anche attraverso una Relazione storico-critica sulle varie fasi e le tipologie edilizie del complesso;

- documentazione fotografica di dettaglio dello stato attuale e documentazione di fotografie storiche;

- destinazione a prato stabile, o a specie erbacee foraggere del terreno antistante il complesso, nella attuale estensione lungo la strada, a partire dalla SP 327 e per tutto lo spessore del lotto da nord a sud;

- conseguente localizzazione degli edifici industriali in secondo piano, cioè a partire dal confine est del complesso edilizio fino alla Fossa del Terchio, tenendo conto dei distacchi dal corso d'acqua prescritti dalle Norme vigenti;

- progettazione architettonica rigorosa e di alta qualità dei nuovi edifici industriali con definizione di tutti gli aspetti urbanistici dell'intera area;

- Superficie Utile Lorda mq 60.000 H max m 8,00 Rapporto di copertura 25%;

Il PS prescrive che gli interventi di nuova costruzione vengano attuati contestualmente a quelli di restauro dei volumi esistenti di matrice storica (anteriori al 1940) e di riconosciuta qualità architettonica. Il P.S. stabilisce inoltre per questo Ambito il vincolo di destinazione specifica che comporta, nel caso di mancata attuazione del programma, il decadere della previsione dell'Ambito stesso e la sua assimilazione alla zona agricola della UTOE 4.

3. Ambito 15 – Zona produttiva di Ponte a Ramo. Si tratta di una Zona produttiva parzialmente edificata il cui perimetro, nel lato ovest, è stato marginalmente modificato rispetto a quello di PRG, nella quale oltre agli interventi di nuova edificazione a completamento delle aree disponibili, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Il RU potrà definire ulteriormente il piano di utilizzazione del suolo, facendo riferimento ai seguenti indici: If: 3 mc/mq, Rc: 50%, Hmax: 10 m. Sono ammesse le seguenti destinazioni: impianti artigianali e industriali, servizi alla produzione, spazi espositivi, depositi e magazzini, attività commerciali **nei limiti previsti nel precedente comma 1**, servizi di ristoro; è ammessa la costruzione di ~~una sola unità abitativa~~ **unità abitative, nei limiti previsti dal precedente comma 1.5, per guardiana. di superficie utile non superiore a mq. 140, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.**

Determinazione della S.U.L. per l'area ancora libera:

mq. 61.063 di superficie territoriale libera da edificato (confermati dal P.R.G. vigente) – 20% standards e strade = mq. 48.863 di superficie fondiaria

mq. 48.863 x 50% = mq. 24.430 di S.U.L.

S.U.L. totale Ambito 15: mq. 24.430

4. Ambito 16 – Zona ricettiva ex Stalla sociale, Via S. Quirico. Destinazione per fini turistico-ricettivi dell'attuale complesso per allevamento zootecnico, non utilizzabile nella sua struttura attuale e quindi destinato alla demolizione, dato anche il notevole impatto negativo con l'ambiente collinare circostante, che dovrà costituire anche il riferimento architettonico e vegetazionale per gli spazi aperti. Volume attuale comprese le tettoie: mc 17.500. Volume edificabile mc 15.000, Hmax: m 7,50, Rc: 30%. **Determinazione della S.U.L.: mc. 15.000/3= mq. 5.000.** Dovrà essere riutilizzato, a seguito di bonifica, anche il laghetto di pertinenza. Il progetto attuativo dovrà contenere una verifica della soluzione urbanistica (viabilità e parcheggi, spazi aperti, specie arboree e arbustive) che contenga anche un progetto architettonico di alta qualità dell'intero complesso edilizio; tali aspetti saranno definiti dal R.U. o da Variante al P.R.G. e successiva convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

5. Ambito 17 – Zona produttiva di Renzino. Zona produttiva quasi satura, leggermente aumentata a nord fino alla strada esistente. Valgono le prescrizioni relative all'Ambito 15 **per le aree già realizzate.**

Superficie fondiaria libera per aree produttive derivante dal P.R.G.: mq. 14.000

- S.U.L. derivante dal P.R.G.: mq. 14.000 x 50% = mq. 7.000

- Superficie territoriale dell'area produttiva libera introdotta dal P.S.: mq. 21.100 – 20% (per standards e strade) = mq. 16.880 di superficie fondiaria

Mq. 16.880 x 50% = 8.440 mq. di S.U.L.

S.U.L. massima totale per l'ambito 17: mq. 15.440

6. Ambito 18 – Zona di servizio alla mobilità – Stazione ferroviaria. Parcheggio autotreni anche con funzione intermodale per il trasporto delle merci e servizi connessi (Stazione di servizio idrocarburi, guardiania, uffici, ecc.) per un volume massimo edificabile pari a mc 1500 e Hmax pari a m. 7,50, da definire tramite Progetto urbanistico e architettonico dell'Amministrazione Comunale. **.Negli edifici esistenti attualmente ricadenti in zona D potrà essere mantenuta la funzione produttiva con conferma degli attuali indici e parametri urbanistici.**
Determinazione della S.U.L. dei servizi: mc. 1.500/3= 500 mq.

7. Ambito 19 – Zona produttiva e commerciale di Farniole. Si tratta della Zona più importante del Comune di Foiano per localizzazione, prossima agli svincoli della viabilità nazionale, e per funzioni presenti, come l'Outlet. Il PS ne prevede un aumento considerevole, estendendone l'area, con pari lunghezza, fino agli argini dell'Esse, con i vincoli di distacco delle costruzioni di legge. **Con gli stessi indici edificatori delle altre Zone produttive,** Una Variante urbanistica al PRG o il R.U. ne definiranno l'assetto urbanistico complessivo, tenendo conto del necessario e consistente incremento dei parcheggi di servizio dell'Outlet e di una altrettanto necessaria Area di Verde pubblico di riqualificazione complessiva dell'area.
S.U.L. massima per attività produttive: 2.900 mq.; S.U.L. massima per attività commerciali mq. 36.000 (pari al 30% della superficie territoriale libera depurata dall'area già utilizzata per parcheggi in funzione dell'outlet)

8. Ambito 20 – Parco acquatico della Selva Bassa. Località “La Castellina”. Tale zona è organizzata in funzione del tempo libero, del gioco, dello svago, della ricreazione e delle attività didattico-culturali. Vi è ammessa la costruzione di attrezzature per il divertimento, sia fisse che mobili, quali “acquapark”, ~~parco tematico~~, campi per il gioco e lo sport, spazi e strutture per la musica, lo spettacolo, le esposizioni e gli incontri culturali e altre attività compatibili e non in contrasto con l'ambiente. Sono ammessi i servizi interni per i visitatori quali ristoranti e tavole calde, bar, esercizi commerciali inerenti le attività del luogo, servizi igienici. E' consentita la realizzazione dei servizi, possibilmente riuniti in un centro servizi per gli operatori e l'organizzazione quali uffici, magazzini, depositi, spogliatoi e bagni, mense. Sono escluse la residenza e le attività alberghiere o turistico-ricettive sotto qualsiasi forma. **E' esclusa la funzione residenziale.**

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,6 mc/mq, **Superficie utile lorda delle volumetrie da realizzare: 22.000 mq. (comunque nel limite dell'indice suddetto), H max: ~~9m~~ due piani utili;** deroga fino a 12 m per strutture speciali o volumi tecnici.

- Parcheggi: 20% della superficie territoriale così suddivisi: parcheggi pubblici, 40% della superficie utile lorda; parcheggi pertinenziali, superficie rimanente; dotazione da verificare in sede di progetto esecutivo. Verde pubblico, 5% della superficie territoriale.

- Edifici esistenti classificati: Restauro e risanamento conservativo; edifici non classificati: demolizione e ricostruzione a pari volume. **Il P.S. prescrive che le volumetrie previste (inerenti le strutture per la musica, lo spettacolo, le esposizioni e gli incontri culturali e altre attività compatibili, il ristorante o tavola calda, bar, esercizi commerciali inerenti le attività del luogo, servizi igienici, il centro servizi per gli operatori e l'organizzazione quali uffici, magazzini, depositi, spogliatoi e bagni, mense) siano realizzati esclusivamente in un'area a quota più bassa specificatamente individuata nella scheda di valutazione dell'ambito di cui all'elaborato n. 12 del P.S.**

Tutti gli interventi edilizi, o anche di solo movimento di terra, previsti dal R.U. o in apposita Variante al P.R.G., sono sottoposti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo di

iniziativa privata corredato da uno studio di valutazione ambientale, esteso all'intero Ambito. Oltre agli elaborati di legge, il piano attuativo dovrà contenere uno studio plani volumetrico e normativo con riguardo alla tipologia, ai profili regolatori, alle altezze, ai caratteri architettonici degli edifici previsti (con esclusione degli stili mimetico, tradizionale, folcloristico, balneare degli atolli, o messicano) che saranno improntati a uno stile rigorosamente moderno, coerente con la funzione e gli oggetti del parco, i quali sono del tutto contemporanei; nonché una normativa specifica riguardante le recinzioni, le insegne e in genere la segnaletica, le pavimentazioni esterne, la cura del verde, la schermatura delle strutture in elevazione, i colori degli edifici, la sistemazione delle aree a parcheggio con particolare attenzione alle alberature e alla pavimentazione, privilegiando soluzioni permeabili. In particolare dovranno essere specificate le altezze non solo degli edifici ma anche dei singoli elementi decorativi o di richiamo.

Le nuove piantumazioni dovranno essere effettuate con essenze indigene o da tempo naturalizzate nel paesaggio della Valdichiana, così come la creazione di ciò che risulterà visibile dall'esterno del Parco acquatico, come muri, muri a retta, recinzioni, pavimentazioni, dovrà essere realizzata con materiali e forme coerenti con quelle consolidate nella cultura costruttiva del luogo.

Il Progetto attuativo dovrà essere integrato di rendering elaborati da vari punti di vista, in particolare dalla viabilità locale, che dimostrino la totale schermatura delle strutture, come gli scivoli, non integrabili nel paesaggio della Valdichiana e quindi da celare, o nascondere, con la vegetazione arborea di alto fusto. L'obiettivo degli intendimenti di schermatura dovrà essere quello di dar luogo a un'immagine come il barco di una grande villa toscana del '500, bosco fitto con prevalenza di lecci e cipressi nella parte collinare e ricorrendo, per le grandi aree a parcheggio nelle parti piane di fondovalle, ad aceri campestri, olmi e pioppi allevati a capitozza e allineati come nelle piantate per ottenere un'ombra benefica sulle macchine. Sistemazioni che dovranno essere valutate anche ai sensi dell'art. 46 del PTCP.

L'intervento è subordinato alla stipula di un atto di convenzione, della quale il Piano sarà parte integrante, da registrarsi e trasciversi a cura della ditta lottizzante, col quale il proprietario assumerà gli impegni relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; con attestazione ai sensi dell'art. 3 C 5 della LR 1/05.

Lo strumento attuativo previsto dal R.U. o da una variante anticipatrice dovrà contenere la verifica delle effettive possibilità di veduta dal centro storico di Foiano e dal borgo della Castellina, attraverso rendering da effettuare a seguito della piantumazione di pali verticali della stessa altezza dei congegni del divertimento per valutarne meglio gli eventuali impatti, al fine di evitare la visibilità degli impianti, o attraverso il loro abbassamento o attraverso l'innalzamento della barriera vegetale.

Le strutture vegetazionali di mitigazione prescritte dovranno costituire una barriera avvolgente gli impianti stessi rispetto al contesto esterno, anche per ciò che riguarda i punti di vista da "La Castellina".

9. Ambito 21 – Zona ricettiva complesso zootecnico "Lodolo Doria". Riuso per fini turistico-ricettivi di fabbricati e annessi facenti parte del complesso immobiliare denominato "Podere Lodolo Doria" costituito da: edificio padronale schedato di mc 1.788; edificio composto da due corpi di fabbrica ad uso civile abitazione di mc 1.580; ex stalla di mc 3.492; magazzino di mc 695; magazzino di mc 1.535; tettoia di mc 1.258; tettoia di mc 692 per un totale di mc 11.040. Volume riutilizzabile, con eccezione delle tettoie, di mc 9.090; Hmax m 7.50; Rc 30%. **Determinazione della S.U.L.: mc. 9.090/3= 3.030 mq..**

L'edificio abitativo Leopoldino è destinato a recupero con restauro, risanamento e ristrutturazione leggera (ex D1), il secondo edificio schedato, di minor valore storico e architettonico, è destinato a recupero delle facciate con ristrutturazione degli interni; per gli altri immobili sono previsti interventi di sostituzione, con eccezione delle tettoie destinate alla demolizione.

L'attuazione dell'intervento sarà disciplinata nel R.U. o mediante approvazione di una Variante urbanistica al PRG, con stipula di convenzione approvata dal Consiglio Comunale, nella quale sia pienamente valutabile il progetto plani volumetrico complessivo, le scelte di tipo architettonico estese a tutto il complesso e la configurazione degli spazi esterni, le dotazioni arboree e arbustive, ivi compreso il nuovo accesso viario dalla Via Antica che dovrà ricalcare, in ogni caso, la poderale esistente, da mantenere sterrato o in MacAdam e nella sezione utile non superiore a m 4,50; nel caso di dotare la strada di accesso con filari arborei dovranno essere utilizzate le specie tradizionali delle piantate, aceri campestri, olmi, pioppi allevati a capitozza, oppure alberi da frutto come il melo cotogno assai diffuso e specifico della campagna di Foiano.

10. Ambito 22 - Deposito autoveicoli sequestrati dall'Autorità giudiziaria. Si tratta di una funzione e di una attività esistente, da mantenere e qualificare in rapporto alla sua localizzazione nella UTOE 3 Pianura dell'Esse sulla base di progetti di arredo arboreo redatti dall'AC. Sono ammessi nuovi volumi o integrazione degli esistenti per le sole funzioni di guardiania. **per 450 mq. massimi pari a mq. 150 di S.U.L.**

11. Ambito 23- Stazione ecologica (ex discarica da bonificare). Si tratta di una funzione e di una attività esistente, da mantenere e qualificare in rapporto alla sua localizzazione nella UTOE 1 Collina, sulla base di Progetti complessivi di bonifica, riassetto generale e definizione architettonica, coerente con il luogo di grande pregio paesistico, di eventuali modesti volumi funzionali a cura della AC. **(S.U.L. massima di 200 mq.).**

12. Aree ed attività produttive isolate. Il R.U. individua la perimetrazione delle aree produttive isolate esistenti alla data di adozione del P.S., detta norme per l'eventuale riqualificazione degli edifici esistenti, nonché per l'eventuale ampliamento nel caso che sia ritenuto necessario, sia in rapporto alla tipologia produttiva che alla localizzazione territoriale.

13. Il RU individua la localizzazione della farmacia Comunale di Pozzo della Chiana, nel rispetto della distanza prevista dal R.D. 27/7/1934, n. 1265, nell'ambito territoriale assegnato alla stessa farmacia.

Dimensionamento

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO NELLA UTOE 7

FUNZIONI	S.U.L. di previsioni confermate dal P.R.G. vigente	S.U.L. di previsione del P.S.	TOTALE
Artigianale - industriale	Ambito 15: mq. 24.430 Ambito 17: mq. 7.000 Ambito 19: mq. 2.900	Ambito 14: 60.000 mq. (Ponte a Ramo) Ambito 17: mq. 8.440	Mq. 102.770

Residenziale	Mq. 140 per ogni unità produttiva insediata o insediabile negli ambiti 15, 17, 19		
Turistico ricettivo e tempo libero		Ambiti 16 e 21: mq. 8.030 (turistico ricettivo) Ambito 20: 22.000 mq. (tempo libero)	Mq. 30.030
Commerciale		Ambito 19: mq. 36.000	Mq. 36.000
Direzionale			
Servizi	Ambito 18: mq. 500	Ambito 23: mq. 200	Mq. 850

CAPO III – Disposizioni generali relative alle UTOE e dimensioni massime ammissibili

Art. 56 – Dotazione degli Standards urbanistici

1. L'attuazione delle previsioni del PS è subordinata al soddisfacimento delle dotazioni minime degli standard, determinati ai sensi del DM 1444/68. A tal fine il RU contiene la ricognizione delle attrezzature esistenti e di quelle previste dal PS e ne verifica la congruenza in riferimento agli incrementi insediativi programmati. Ai fini del calcolo degli standard si considera una popolazione complessiva di 12.930 residenti nelle aree urbane all'interno delle UTOE 5 e 6 e nelle aree agricole UTOE 1-4, comprensiva degli attuali residenti (8.890 ab.) e dell'incremento (4.040 ab.) che comporta (18 mq/ab.) nuove dotazioni pubbliche per mq 72.720. Nelle Zone produttive e di servizio deve essere garantita la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali nella misura stabilita dalla Del. C.R.T. n. 233 del 26.07.1999 e s.m.i. e la dotazione di Aree pubbliche, verde servizi collettivi, pari al 10% dell'area dell'Ambito per le zone produttive.

Art. 57 – Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti residenziali

1. Il tetto volumetrico massimo per la Residenza è fissato in mc 391.780 o mq. 130.593 di S.U.L. di cui:

- mc. 126.953 o 42.318 mq. di S.U.L. di nelle ex Zone C,
- mc. 199.327 o mq. 66.442 di S.U.L. nei tessuti edilizi esistenti e loro integrazioni;
- mc. 65.500 o mq. 21.833 di S.U.L. di recupero di volumetrie esistenti nelle zone agricole derivanti dalla somma degli 8.000 mc. o mq. 2.666 di S.U.L. relativi agli interventi di recupero di annessi degradanti previsti nelle 4 U.T.O.E. agricole (Collina, Pedecolle, Pianura dell'Esse, Pianura della Chiana), da definire e localizzare attraverso il R.U., cui si sommano la quota potenziale derivante dal recupero di 50 ex case coloniche non utilizzate, pari a mc. 50.000 e a 16.667 mq. di S.U.L., e incrementi di circa 25 mq. di 100 unità abitative non agricole stimate, pari a 7.500 mc. e a 2.500 mq. di S.U.L..

Le nuove espansioni dovranno collocarsi negli ambiti di trasformazione, e negli insediamenti residenziali, in adiacenza e continuità all'abitato esistente; nell'ambito di tali interventi il R.U. fisserà, in relazione alle esigenze sociali locali, le percentuali di alloggi ERP o destinati a locazione a canone concordato (anche nell'ambito di lottizzazioni private) e individuerà le aree PEEP.

2. Il PS introduce inoltre il criterio per cui nei più consistenti interventi di recupero ai fini abitativi si dovrà prevedere una percentuale dei volumi, da determinare in fase di RU ma comunque non inferiore al 10%, da destinare ad edilizia residenziale pubblica o da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

3. Il RU aggiorna e verifica il fabbisogno abitativo per il quinquennio immediatamente successivo alla propria entrata in vigore.

4. Il volume previsto per "adeguamenti in località sparse" di cui all'art. 45 è destinato a soddisfare le necessità abitative non connesse con l'agricoltura ed al di fuori degli Ambiti di trasformazione.

Art. 58 – Dimensioni massime ammissibili delle strutture turistico – ricettive

1. Per il turismo il PS fissa un tetto massimo di ~~35.000~~ 40.000 75.000 mc. (pari ad una S.U.L. di ~~13.333~~ 25.000 mq.) dei quali mc. ~~24.090~~ 29.090 (pari ad una S.U.L. di mq. 9.697) riguardano gli Ambiti 6, 16 e 21 e i restanti ~~10.910~~ 45.910 (pari ad una S.U.L. di mq. ~~3.637~~ 15.303 destinati ad ampliamenti di esercizi alberghieri esistenti e cambiamenti da altre destinazioni d'uso alla destinazione alberghiera o per nuove previsioni alberghiere del R.U. nelle UTOE 5, 6 e 7 o per i servizi alla mobilità, secondo quanto prescrive la Legge Regionale sul turismo n.42/00. La quantità di ~~35.000~~ 40.000 75.000 mc. si intende come massimo assoluto che non necessariamente dovrà essere inserito nel Regolamento Urbanistico e di conseguenza realizzato.

2. Non rientrano nel tetto prescritto gli esercizi extralberghieri (case vacanze, affittacamere, bed and breakfast).

3. Il R.U. definisce i cambi di destinazione d'uso ai fini turistico – ricettivi di edifici ~~ove siano già presenti attività di affittacamere o casa vacanze da almeno 2 anni dalla data di adozione del PS.~~ Tali trasformazioni sono ammesse se finalizzate a creare un'offerta ricettiva di tipologia medio – bassa e comunque volte a completare la gamma complessiva dell'offerta. ~~ad oggi prevalentemente posizionata sulla categoria a tre stelle.~~

4. Il R.U. definisce operazioni di modesti ampliamenti di edifici ~~non~~ per attività turistico - ricettive già insediate classificati di valore scarso o nullo sulla base della classificazione degli edifici di cui all'art. 45 ~~da attuare con lo stesso R.U.~~, se necessari al raggiungimento degli standard qualitativi richiesti dalla normativa vigente.

5. Nel definire la capacità edificatoria turistica, il RU valuterà prioritariamente le necessità d'adeguamento delle strutture ricettive esistenti.

6. Le linee d'intervento da attuare nel settore turistico sono:

- migliorare il rapporto qualità/prezzo;
- completare l'offerta verso i segmenti medi e medio-bassi del mercato (famiglie, giovani, ecc.);

- differenziare l'offerta (anche proponendo attività turistiche mirate al benessere psico-fisico e offerte che, accanto all'ospitalità, propongano un rapporto più intenso con la cultura locale, come visite e attività didattiche dedicate ai cicli del vino e dell'olio, corsi di cucina e d'artigianato tradizionale, ecc.);

- sostenere l'estensione della stagione turistica, puntando su attività non strettamente legate all'alta stagione, come il turismo congressuale, che può animare la Valdichiana anche nei mesi invernali, e con iniziative culturali ed eventi d'alto profilo e coordinati a livello d'area e di Provincia;

- adeguare le infrastrutture e i servizi pubblici, migliorare la viabilità e i parcheggi, assicurare sufficiente quantità d'acqua, sufficienti servizi di smaltimento dei rifiuti; migliorare il verde pubblico;

- migliorare l'informazione;

- qualificare ulteriormente la vacanza in direzione della qualità della vita e delle relazioni, della fruizione culturale, del rapporto con l'ambiente e la ruralità, da intendere non come folclore, ma come sedimento di tradizioni autentiche, vitali e positive;

- far emergere l'offerta turistica ora "sommersa".

Le linee d'intervento così individuate vanno perseguite con queste azioni e nel quadro di quanto previsto dalla Legge regionale 23.03.2000, n. 42, Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo:

a) potenziare le infrastrutture in termini di parcheggi e verde pubblico;

b) valorizzare i contenitori edilizi e urbani per iniziative culturali ed eventi a sostegno dell'offerta turistica complessiva;

c) lottare contro il sommerso e lo snaturamento dell'agriturismo in mera attività alberghiera in campagna;

d) incoraggiare attività d'ospitalità da parte dei residenti, tipo "bed and breakfast", e forme di turismo che valorizzano le peculiarità del luogo: enoturismo, cicloturismo, ippoturismo, escursionismo.

e) andranno perciò permessi e incoraggiati tutti gli interventi volti a migliorare la qualità dell'offerta turistica ~~senza per questo aumentarla ulteriormente~~; nuove strutture potranno essere permesse solo se ampliano e differenziano l'offerta ~~in particolare se la completano verso i segmenti medi e medio-bassi del mercato~~.

Art. 59 – Programmazione temporale dell'attuazione degli interventi

1. Gli interventi previsti dal PS sono inseriti nei successivi regolamenti urbanistici.

2. Il quadro conoscitivo di supporto al R.U. deve contenere la verifica degli scenari socio economici, allo scopo di ripartire in ragione dell'arco temporale di validità delle previsioni del

Regolamento Urbanistico le quantità massime ammissibili che il presente PS ha definito, assumendo come riferimento un arco temporale di 15 anni.

3. Il primo RU non può in ogni caso prevedere incrementi edilizi ai fini residenziali superiori al 50% del dimensionamento complessivo del presente PS .

CAPO IV – Le infrastrutture della mobilità

Art. 60 59 bis – La disciplina delle infrastrutture della mobilità

1. Nel Comune di Foiano della Chiana la rete della viabilità principale è costituita da:

- a) un tratto della rete viaria primaria di interesse regionale rappresentato dalla Strada di grande comunicazione E35 o Autostrada A1 ;
- b) un tratto della rete principale regionale corrispondente alla strada di Grande comunicazione Siena-Bettolle-Perugia;
- c) un tratto della ex strada statale 327 ora S.P. 327 di Foiano, tratti delle S.P. 17 di Pozzo, S.P. 26 dell'Esse, S.P. 27 di Castroncello e Brolio, S.P. 28 Siena Cortona, S.P. 29 Cassia e le strade comunali principali

È inoltre presente un tratto della rete ferroviaria regionale Arezzo-Sinalunga.

1. Il P.S. ha confermato il tracciato della circonvallazione orientale di nuova previsione ovvero della nuova S.P. 327 secondo il tracciato del quale la Provincia di Arezzo ha già studiato il progetto esecutivo. Questo tracciato, che si aggancia al vecchio tracciato a nord della frazione di Renzino, arriva con una sede totalmente nuova e libera dall'edificato fino alla Via Antica (antica strada che partendo dalla sede della Fattoria di Foiano arrivava fino alla Chiana come asse primario della bonifica) e da qui si identifica e sovrappone alla vecchia strada pedecollinare già presente nel Catasto Leopoldino; in questa parte del tracciato incrocia la direttrice per Cortona e, infine, si connette, a sud dell'edificato anche più recente, con la 327, corrispondente in questo tratto all'antica Via del Duca, asse fondamentale della Bonifica. Si tratta dunque di un asse con caratteri di organicità sia in rapporto alla morfologia fisica (strada pedecollinare antica) sia con la storia del territorio, incrociando antiche direttrici di comunicazione (per Cortona e per Bettolle) e antichi assi della bonifica. Ulteriore scelta importante riguardante la viabilità è costituita dal progetto di collegamento Farniole-Lucignano-Monte S. Savino il cui tracciato parte dall'innesto sulla 327 (nel tratto corrispondente alla Via del Duca) attraversa e costituisce l'asse fondamentale della zona commerciale produttiva di Farniole, quindi prevede un vasto snodo che consente il collegamento con la direttrice per Sinalunga e ricalca quindi la direttrice distributiva del territorio bonificato dell'Esse per poi proseguire, in direzione nord-ovest, fino alla direttrice Siena-Cortona che incrocia nel tratto finale in Comune di Foiano. Il tratto successivo di tale nuova viabilità dovrà essere definito sulla base di uno studio della A.P. e di intesa con i Comuni interessati e potrà, anche attraverso variante anticipatrice del R.U., essere previsto anche nel territorio del Comune di Foiano in adiacenza al lato destro e a nord della linea ferroviaria fino a ricongiungersi alla Strada Provinciale del Vallone. Questa nuova strada oltre a costituire il nuovo asse viario della pianura dell'Esse potrà anche rappresentare un elemento di fluidificazione per i flussi di traffico richiamati dall'Outlet di Farniole. In corrispondenza della frazione di Pozzo si è mantenuta la previsione non attuata del vigente P.R.G. di una circonvallazione a ovest della formazione urbana pur con un disegno in gran parte variato sia per adeguarlo a direttrici del disegno del suolo sia utilizzando, a fini di risparmio di suolo e finanziario, nell'ultimo tratto a nord un tratto viario esistente di sezione adeguata.

2. Data la rilevanza strutturale delle direttrici di nuova previsione di cui al comma 2 e per evitare che tali viabilità si trasformino in strade di servizio alle lottizzazioni è prescritto il divieto assoluto di realizzazione di nuove costruzioni sul margine di tali strade con eccezione di servizi per la mobilità come impianti di distribuzione del carburante comprensive delle attività economiche accessorie ed integrative rivolte agli automezzi ed alle persone (motel). Tale margine è pari a 30 metri per lato per la viabilità di rango sovracomunale e di 20 metri per quella comunale. Il R.U. può allargare detta fascia in rapporto alle esigenze della viabilità e dei servizi alla viabilità o ridurla in relazione alle previsioni degli insediamenti urbani di Foiano e Pozzo.

3. In merito alla coerenza delle previsioni del P.S. con l'art. 9 della Disciplina del P.I.T. (commi 7, 8 e 10) per ciò che riguarda la efficacia degli assi viari di collegamento che collegano gli ambiti di trasformazione residenziali previsti con il tessuto viario esistente e con le funzioni ed i servizi "centrali" si è ritenuto che, per quanto riguarda gli Ambiti di trasformazione da 1 a 5, il R.U. potrà prevedere eventuali adeguamenti degli innesti alla viabilità principale e definire una viabilità di distribuzione interna agli ambiti così come prevista nelle Schede di Valutazione di tali ambiti. Nel caso dell'ambito n. 6 invece, date le limitate possibilità di adeguare gli assi viari esistenti si è strutturato il disegno urbano intorno ad un nuovo collegamento previsto a nord, portato ad innestarsi sulla rotonda principale che distribuisce sia l'antica penetrazione da Arezzo sia la recente circonvallazione orientale interna. Per ciò che riguarda la frazione di Pozzo sono stati previsti anche interventi viari con funzione di carattere locale tuttavia importanti per stabilire i collegamenti tra la nuova circonvallazione ed il tessuto edilizio; tra questi i due collegamenti ad ovest del centro storico, tra circonvallazione e centro storico, e viceversa a nord una soluzione viaria di raccordo tra la direttrice per Casa Donnini e l'originaria strada di crinale, attualmente sotto utilizzata, al fine di consentire uno scambio agevole tra i flussi da sud a nord e da nord a sud che ad oggi risultano compressi, con gravi difficoltà di scambio, in una strada del centro storico di sezione del tutto inadeguata.

5. Per ciò che riguarda la linea ferroviaria esistente negli eventuali interventi di trasformazione contigui dovranno essere rispettate le fasce di rispetto previste per legge pari a 30 metri lineari dalla rotaia più vicina, da ridurre in presenza di insediamenti esistenti, sentito l'ente proprietario delle ferrovie.

TITOLO V – SALVAGUARDIE

CAPO I – Salvaguardie e disposizioni finali

Art. ~~60-bis~~ 60 Salvaguardie

1. Fino all'approvazione del Regolamento urbanistico su tutto il territorio comunale è sospesa ogni determinazione sulle richieste d'intervento in contrasto con previsioni del P.S. o che ne impediscano o rendano più onerosa la realizzazione, e in particolare:

~~a. — nelle aree a pericolosità geologica e idraulica 3 e 4 sono vietati gli interventi sul suolo che non riducano efficacemente l'erosione;~~

b. è vietata ogni edificazione nelle aree a pericolosità idraulica 3 e 4, sono consentiti gli interventi per ridurre il rischio idraulico;

c. negli ambiti per i quali deve essere formato un piano attuativo, fino all'adozione di tale strumento sono permessi solo gli interventi indispensabili alla sicurezza;

d. sono vietate edificazioni o interventi che ostacolino la realizzazione delle infrastrutture urbane e territoriali o che occupino in modo incongruo le aree destinate alle infrastrutture e ad usi pubblici;

e. nei Centri storici di Foiano e di Pozzo, così come perimetrati nella Tav. 6 del PS, sono vietate nuove costruzioni, comprese opere murarie “minori” di modifica degli spazi aperti privati (muretti, pavimentazioni di superfici superiori al 25% dell’area di pertinenza, ecc.); gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti si attengono ai criteri del restauro, come definito dalla legge;

f. sugli edifici compresi nei “nuclei storici” e che costituiscono “emergenze architettoniche puntuali” di cui alla schedatura “Individuazione degli edifici di valore storico, architettonico e culturale”, è ammesso intervenire solo con i criteri del restauro; le parti che, con adeguata documentazione, siano classificate come prive di valore architettonico, possono essere ristrutturare con l’obiettivo, anche, della ricomposizione architettonica coerente con il contesto; le addizioni deturpanti dovranno essere esclusivamente demolite.

g. i piani aziendali presentati dalle aziende agricole dovranno rispettare le disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme e, in particolare, quelle del Capo I e II;

h. ~~in merito alla nuova viabilità prevista dal P.S. (variante alla S.P. 327, potenziamento ed adeguamento della strada esistente sul fondovalle dell’Esse di collegamento con Lucignano a partire da Le Farniole, due nuovi tracciati stradali a servizio dell’abitato di Pozzo) viene stabilita una fascia di rispetto sui due lati di tali infrastrutture viarie, così come individuate nella tavola n. 6 del P.S., pari a 30 metri per lato per la viabilità di rango sovracomunale e di 20 metri per quella comunale, in cui sono inibiti tutti gli interventi di nuova edificazione che possano compromettere la attuazione di tali previsioni.~~

2. Fino all’approvazione del RU l’Amministrazione approva solo interventi o piani attuativi conformi allo Strumento urbanistico vigente e non in contrasto col PS. Potranno essere approvati piani di lottizzazione solo se comprendenti l’intero comparto di P.R.G. ma con previsioni conformi al P.S.. Le opere pubbliche comprese nel programma triennale di cui all’art. 14 della legge 11.02.1994 n.109 vigente all’entrata in vigore del PS sono realizzate previa verifica di congruità col PS stesso e di compatibilità con il PTC. Per la definizione dei parametri e degli indici urbanistici valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale redatto ai sensi dell’art. 33 della L. 17.08.1942, n. 1150 e art. 64 della L.r. 1/05.

3. È ammissibile il completamento degli insediamenti e delle urbanizzazioni previsti da piani attuativi approvati prima dell’adozione del Piano strutturale.

4. L’Amministrazione Comunale, a norma di legge, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando riconosce che gli interventi proposti contrastino con le previsioni del Piano strutturale adottato e con le sue salvaguardie e con quelle contenute nel P.I.T., ai sensi dell’art. 11, e nel P.T.C., ai sensi dell’art. 61 della LR 1/05. Restano esclusi dalla presente normativa di salvaguardia:

- gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all’art. 1 comma 2 del D.Lgs 30/3/01, n. 165 nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;

- gli interventi per i quali sia intervenuto il rilascio del permesso di costruire ovvero denuncia di inizio attività ancora efficaci e purché i relativi lavori siano iniziati entro 120 giorni dalla data di adozione del Piano Strutturale;

- le istanze di permesso di costruire che abbiano ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia entro la data di adozione del Piano Strutturale a condizione che il permesso di costruire venga rilasciato e i lavori vengano iniziati entro 120 giorni dalla data di adozione del Piano Strutturale.

5. La misura di salvaguardia si applica fino a tre anni dall'adozione del Piano strutturale.

6. Fino all'entrata in vigore del RU nelle aree di pertinenza degli aggregati, dei beni storico-architettonici, delle ville e degli edifici specialistici individuati nella Tav. 6, Disciplina del Piano è valutata l'ammissibilità degli interventi disciplinati dall'art. 45 c. da 3 a 12, ed è altresì permesso:

- ristrutturare gli edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale, e quindi non schedati, ed eseguire su di essi gli interventi di cui al Regolamento per le zone agricole ex LR n. 1/2005, purché conformi al PRG vigente;

- intervenire con i criteri del restauro, come definito dalla legge, sugli edifici di valore storico, architettonico o ambientale.

Art. ~~62~~ 61- Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni

1. Per tutto quanto attiene all'osservanza e all'attuazione del presente piano che non si trovi stabilito o specificato dalle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forza di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime abbiano efficacia prevalente sulle prime e in ogni caso diretta applicazione.

2. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente piano necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Regione Toscana e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante semplici deliberazioni del Consiglio Comunale.