

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA REGIONE TOSCANA E DALLA PROVINCIA DI AREZZO AL PIANO STRUTTURALE ADOTTATO DAL COMUNE DI FOIANO CON D.C.C. n. 56 del 01/08/2008.

La Osservazione presentata dalla Regione Toscana con Nota pervenuta in data 23 ottobre 2008 (protocollo del Comune di Foiano: Prot. N. 15476/60)

Argomento	Sintesi osservazione	Controdeduzioni e conseguenti proposte di modifica e/o integrazione da parte del progettista del P.S.	Parere del Responsabile del Procedimento	Parere della Commissione Urbanistica
<p>Oss. 1) <i>Valutazione integrata</i></p>	<p>Oss.1a) Si riconosce che è stata condotta la verifica di coerenza del P.S. con il P.I.T. nelle varie fasi di formazione del P.S.. Oss.1b) Si ritiene comunque opportuna una verifica puntuale della coerenza con il P.I.T. condotta articolo per articolo.</p>	<p>C.d.1b) Il P.I.T. non contiene indicazioni, direttive o prescrizioni per le modalità di redazione della "Verifica di coerenza del P.S. con il P.I.T." e quindi il Comune può impostare tale verifica nel modo che ritiene più opportuno. Si ritiene inoltre che, nel rispetto del principio di cooperazione e collaborazione tra gli Enti, la Regione Toscana, in quanto ente istituzionalmente competente nella copianificazione degli strumenti della pianificazione territoriale, dovrebbe intervenire nel processo di formazione di un P.S. attraverso contributi non formalistici ma di merito, efficaci dal punto di vista operativo, e segnalare i contenuti del P.S. ritenuti non coerenti con il P.I.T., da modificare o integrare, più che suggerire ridondanti verifiche analitiche <i>articolo per articolo</i>. Poiché, nei successivi paragrafi della Osservazione della Regione Toscana, sono sollevate anche questioni di merito relativamente alla coerenza del</p>		

		P.S. con il P.I.T. si ritiene <u>accoglibile in parte</u> la osservazione Os.1b) integrando le Valutazioni di coerenza del P.S. al P.I.T. solo in merito a questi specifici aspetti e modificare conseguentemente la "Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata" e le Schede di Valutazione Integrata laddove necessario.		
Oss. 2) Paesaggio	<p>Oss.2a) Si riconosce che la disciplina paesaggistica del Capo II delle N.T.A. del P.S. è completa e dettagliata ma non contiene le analisi e descrizioni paesaggistiche dalle quali è desunta.</p> <p>Os.2b) La verifica di coerenza dovrebbe inoltre essere integrata dando atto del rispetto dei valori e dell'assunzione degli obiettivi di qualità e delle azioni prioritarie contenuti nelle "Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" del P.I.T., ambito 19: "Val di Chiana"</p>	<p>C.d. 2a) Innanzitutto si rileva che il riferimento al Capo 2 delle N.T.A. non è preciso in quanto nelle N.T.A. del P.S. di Foiano ci sono ben 3 Capi 2 e quindi per una corretta individuazione del Capo 2 era necessario fare riferimento anche al relativo Titolo di appartenenza. Si rileva poi che le norme non contengono le <i>analisi e descrizioni paesaggistiche</i> dalle quali è desunta la disciplina paesaggistica perché tali analisi e descrizioni sono contenute in altri elaborati dello stesso P.S..</p> <p>In merito a ciò è da precisare che i piani strutturali di norma contengono quadri conoscitivi relativi a beni documentati, individuati e classificati non nell'ambito delle N.T.A., ma in apposite e puntuali perimetrazioni cartografiche, schedature e descrizioni. Nel P.S. di Foiano le <i>analisi e descrizioni paesaggistiche</i> a cui si riferisce e da cui è stata desunta la disciplina paesaggistica (Titolo III, Capo I e Capo II, e Titolo IV, Capo I) sono contenute nei seguenti elaborati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tav. n. 1 "<i>Sistemi e sub-sistemi territoriali</i>" che contiene l'articolazione paesaggistica del territorio in base alle strutture 		

		<p>geologiche e morfologiche (Sistemi dei rilievi collinari e delle aree di pianura con le loro articolazioni interne);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tav. n. 2 <i>“Uso del territorio”</i> che descrive individua la tessitura agraria associata alle diverse colture e specifica i tipi e varianti di paesaggio agrario già definite dal P.T.C.; - Tav. 3 <i>“Unità di paesaggio”</i> che definisce 11 Unità di paesaggio quali ulteriori articolazione dei sistemi e sub-sistemi di cui alla tavola n. 1 con riferimento anche al sistema insediativo (strutture insediative di contorno alla struttura urbana di Foiano, quelle di contorno alla struttura di Pozzo, le due unità di paesaggio centrali con presenza del solo insediamento sparso, il sistema delle colline di Bettolle, le due fasce pedecollinari orientale e occidentale, ecc.); - Tav. 4 <i>“Strutture del disegno territoriale e della maglia agraria-riferimenti alla schedatura”</i> che individua gli argini artificiali e i corsi d’acqua, le formazioni arboree e a gruppi, le strade e i sentieri alberati, gli edifici ed i nuclei di valore storico-architettonico; la tavola contiene inoltre i punti di ripresa fotografica relativi ai singoli beni paesaggistici individuati la cui documentazione fotografica è presentata nell’elaborato n. 7 e documentata da n. 707 		
--	--	--	--	--

		<p>fotogrammi riferiti agli elementi di valore paesistico o, viceversa, di alterazione paesistica oltre alle centinaia di fotogrammi dove sono documentati gli assetti vegetazionali delle pertinenze degli edifici individuati come di valore storico, architettonico e culturale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tav. 5 <i>“Rete viaria, tessuto insediativo di valore storico, morfologico e paesaggistico”</i> dove è individuata la rete viaria di valore storico, morfologico e paesaggistico oltre che i centri storici e i percorsi di valore storico-naturalistico; - Elaborato n. 8 che contiene la schedatura degli edifici di valore storico, architettonico e culturale; - <i>“Rapporto sullo stato dell’ambiente”</i>, paragrafo <i>“Risorse, ecosistema della flora e della fauna, biodiversità, patrimonio culturale, architettonico ed archeologico”</i> contenuto nell’elaborato <i>“Relazione di sintesi della Valutazione Integrata”</i> a pag. 63. <p>La osservazione Oss. 2a) della Regione Toscana pare pertanto non adeguatamente motivata e quindi <u>si ritiene non accoglibile.</u></p> <p><u>C.d. 2b) Si ritiene accoglibile la osservazione Oss. 2b) integrando la valutazione di coerenza del P.S. con il P.I.T. in merito in particolare agli obiettivi di qualità ed azioni prioritarie contenuti nelle“Schede dei paesaggi ed</u></p>		
--	--	---	--	--

		<p>individuazione degli obiettivi di qualità” del P.I.T., ambito 19 “Val di Chiana”. (vedi Allegato n. 1). Si ritiene inoltre opportuno anche integrare l’art. 45 sempre per recepire i contenuti delle schede del P.I.T. in merito agli interventi ammissibili sul Patrimonio edilizio esistente di pregio (vedi Allegato n. 2).</p>		
<p>Oss. 3) <i>Strategie di piano</i></p>	<p>Oss 3a) Sarebbe opportuno che fossero esplicitate le strategie di piano legate alle attività produttive ed al commercio, da verificare e disciplinare anche rispetto alle indicazioni del P.I.T. (in particolare per il commercio quelle di cui all’art. 15, comma 1 e per le attività industriali artigianali quelle dell’art. 19 della Disciplina di Piano), dedicandovi una sezione specifica delle Norme.</p> <p>Oss 3b) Anche il tema della mobilità dovrebbe essere trattato in forma unitaria nelle</p>	<p>C.d. 3a) <u>Si ritiene accoglibile in parte l’osservazione Oss. 3a)</u> attraverso la integrazione dell’art. 55 delle N.T.A. del P.S. e della scheda dell’Ambito di trasformazione n. 19- Zona produttiva e commerciale di Farniole. (vedi Allegati n. 3 e n. 4).</p> <p>L’accoglimento è parziale in quanto si ritiene che i criteri, richiamati nel comma 1 dell’art. 15, per considerare sature le aree dove insistono insediamenti commerciali siano più propriamente da formulare nell’ambito del P.I.T. e del P.T.C. , dal momento che riteniamo che il carattere fondamentale di tali criteri sia l’uniformità per tutti i Comuni della Regione, uniformità non realizzabile attraverso un approccio meramente comunale.</p> <p>C.d. 3b) <u>Si ritiene accoglibile la osservazione Oss. 3b)</u> attraverso un nuovo articolo (articolo 60) delle N.T.A. intitolato “Disciplina delle infrastrutture della mobilità” (vedi Allegato 5).</p> <p>Si rileva inoltre che le viabilità di nuova previsione individuate dal P.S. costituiscono una proposta organica rispetto alle esigenze di</p>		

COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA - PIANO STRUTTURALE

	<p>N.T.A. del P.S. nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 9 del P.I.T. (commi 7, 8, 10). In merito alle infrastrutture ferroviarie per i tracciati esistenti dovranno essere individuate due fasce di rispetto di 30 metri dalla rotaia più vicina nel rispetto delle normative vigenti.</p>	<p>infrastrutturazione principale del territorio comunale, anche nei suoi caratteri morfologici fatti di pianura e collina; tali previsioni hanno origine da una revisione profonda del P.R.G. vigente il quale, a nostro avviso, aveva ecceduto negli obiettivi di fluidificazione dei flussi, attraverso la creazione di un sistema continuo di raccordi fra le varie direttrici di crinale, esteso a costituire quasi una circonvallazione continua ed integrale, con inevitabili alterazioni del tessuto agrario esistente di pregio quale quello "a maglia fitta" del frazionamento perturbano e il notevole maggior impegno finanziario.</p>		
<p>Oss. 4) Ambiti di trasformazione</p>	<p>Oss. 4a) L'area corrispondente all'Ambito di trasformazione n. 20 - "Parco acquatico Selva Bassa" del P.S. si configura come contesto pressoché incontaminato e pertanto sarebbe opportuno fossero ipotizzate più opzioni localizzative tra cui selezionare la migliore nell'ambito della</p>	<p>C.d. 4a) Pare eccessivo ricorrere all'espressione "contesto incontaminato" per rappresentare i valori della qualità del luogo; l'attuale assetto infatti deriva da opzioni agronomiche tendenti ad una grande semplificazione colturale e della maglia agraria, sia nella parte pianeggiante prossima alla ferrovia, fino a poco tempo fa destinata a pioppeto che aveva fatto tabula rasa delle sistemazioni precedenti, che nelle pendici collinari, destinate a oliveto nella versione di allevamento moderno realizzato attraverso la demolizione dei preesistenti ciglioni; era pure presente un'attività di cava della quale restano tracce consistenti come la grande "scucchiaiata" che tuttora resta sul fianco collinare settentrionale.</p>		

	<p>valutazione integrata Oss. 4b) La Valutazione Integrata del P.S. dovrebbe già contenere la dimostrazione della compatibilità paesaggistica dell'intervento . Oss. 4c) Non è tutelato il valore sistemico dell'area, in particolare il rapporto tra la strada storica, gli edifici colonici e l'area circostante ad olivi evitando interventi che possano interferire con il borgo della Castellina. Oss. 4d) Le norme e prescrizioni del P.S. per l'intervento non sembrano garantire la tutela della visuale dal centro storico di Foiano. Oss. 4e) Sarebbe opportuno che il P.S. subordinasse l'intervento alla</p>	<p>Ciò non toglie che si tratta comunque di un ambiente collinare di un certo pregio da salvaguardare e, eventualmente, riqualificare nel suo assetto colturale e nelle forme del disegno dei campi. Anche per questa ragione si prescriverà per gli impianti previsti e prevedibili una utilizzazione limitata alle due parti pianeggianti e ai primi rilievi della collina fino alla quota massima della casa più bassa esistente all'interno dell'ambito di trasformazione; restano ferme le prescrizioni inerenti la mitigazione dell'intervento, finalizzate alla creazione di schermature arboree ed arbustive che impediscano, anche nelle visuali dal centro storico di Foiano, la veduta dei tipici oggetti più alti degli acquapark. In particolare si ribadisce che il sistema delle schermature dovrà realizzare l'immagine di un parco di villa cinquecentesca con una prevalente vegetazione di lecci e cipressi. Concordiamo che se si fosse tratto di un contesto effettivamente incontaminato sarebbe stato opportuno valutare altre opzioni e comunque non compromettere tale contesto; al contrario riteniamo che l'operazione prevista dentro un contesto decisamente alterato non contraddica la direttive del P.I.T., del tutto condivisibili, volte alla tutela del paesaggio toscano. Pertanto <u>si ritiene che l'osservazione Oss4a) non sia accoglibile</u> nella indicazione di ricercare soluzioni localizzative alternative mentre <u>si ritiene</u></p>		
--	--	---	--	--

	<p>realizzazione delle infrastrutture viarie atte a garantire una mobilità ottimale così come illustrato nello studio della mobilità allegato alla variante al P.R.G..</p> <p>Oss. 4f) L'ammissibilità della previsione è comunque subordinata alla coerenza dell'intervento con il P.I.T. e quindi alla verifica delle condizioni di cui all'art. 21 comma 1, dell'art. 23 comma 5; dell'art. 24 comma 1 lettere a), b) e c) , dell'art. 25 e delle "Schede dei paesaggi ed obiettivi di qualità ambito 19 Val di Chiana " del P.I.T. (tutela dell'oliveto, della viabilità di attraversamento, del bosco, della casa colonica).</p>	<p><u>accoglibile nella sostanza</u> indicando pratiche di mitigazione realmente efficaci tra le quali quella ad esempio di verificare le effettive possibilità di veduta dal centro storico di Foiano e dal borgo de "La 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 (vedi Allegato 6)</p> <p>C.d. 4b) <u>Si ritiene non accoglibile la osservazione Oss. 4b)</u> in quanto certe garanzie, opportunamente integrate in questa fase nelle norme e nella scheda di valutazione, sono già contenute nel P.S.; ulteriori garanzie verranno dettagliate nell'ambito del R.U. o della variante anticipatrice, in quanto strumenti operativi a ciò deputati.</p> <p>C.d. 4c) <u>Si ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione 4c)</u> con una integrazione alle norme ed alla scheda riguardante il citato ambito di trasformazione che, considerando che l'aggregato de "La Castellina" si trova a quota superiore a 300 m. s.l.m. mentre l'intervento riguarderà terreni pianeggianti con quote tra i 255 ed i 260 m. s.l.m., dovrà in ogni caso prevedere che le strutture vegetazionali di mitigazione costituiscano una barriera avvolgente gli impianti stessi rispetto al contesto esterno, anche per ciò che riguarda i punti</p>		
--	--	---	--	--

		<p>di vista da "La Castellina". (vedi Allegati n. 6 e 7)</p> <p>C.d. 4d) Vedi quanto contro dedotto ai precedenti punti.</p> <p>C.d. 4e) <u>Si ritiene non accoglibile la osservazione Oss. 4e)</u> in quanto tale prescrizione è già stata formulata nelle Schede di Valutazione dell'ambito n. 20.</p> <p>C.d. 4f) Tenuto anche conto di quanto contro dedotto nei precedenti punti <u>si ritiene accoglibile la osservazione Oss. 4f)</u> attraverso una integrazione della Scheda di valutazione dell'Ambito di trasformazione n. 20 in cui è illustrata la coerenza con le norme del P.I.T. citate nella osservazione (vedi Allegati n. 1b e 7)</p>		
<p>Oss. 5) Dimensionamento</p>	<p>Oss. 5a) Il dimensionamento, nel rispetto del Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05 dovrebbe essere espresso in mq. di S.U.L. e articolato secondo le funzioni di cui all'art. 7 del regolamento.</p> <p>Oss. 5b) ai sensi dell'art. 8 dello stesso regolamento le dimensioni massime</p>	<p>C.d. 5a) <u>Si ritiene accoglibile la osservazione Oss. 5a)</u> attraverso la modifica ed integrazione degli articoli 9, 17, 18, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57 e 58 delle N.T.A. del P.S. (vedi Allegato n. 8 e delle schede di valutazione degli ambiti facenti parte della U.T.O.E. 7)</p> <p>C.d. 5b) vedi quanto contro dedotto al precedente punto C.d. 5a)</p> <p>C.d. 5c) <u>Si ritiene accoglibile la osservazione Oss. 5c)</u> attraverso in particolare la modifica ed integrazione dell'art. 57 delle N.T.A. del P.S. (vedi Allegato n. 8 e delle schede di valutazione degli ambiti facenti parte della U.T.O.E. 7).</p>		

COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA - PIANO STRUTTURALE

	<p>sostenibili e le quantità sono individuate all'interno dei sistemi e sub sistemi e delle U.T.O.E. e non per ambiti di trasformazione di dettaglio.</p> <p>Oss. 5c) Sarebbe opportuno riportare il dato relativo al recupero e riuso, anche in territorio extraurbano e che il P.S., nel rispetto dell'art. 45 comma 5 della L.R. 1/05 e dell'art. 23 comma 1 del P.I.T., computasse nel dimensionamento anche gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola.</p>			
--	--	--	--	--

ALLEGATO n. 1 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 2b) della Regione Toscana

INTEGRAZIONE APPORTATA A SEGUITO DELLA OSSERVAZIONE DELLA REGIONE TOSCANA, PARAGRAFO INTITOLATO "PAESAGGIO" - VERIFICA DI COERENZA DEL P.S. DI FOIANO CON LE "SCHEDE DEI PAESAGGI ED INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ" DEL P.I.T., AMBITO 19 "VAL DI CHIANA"

Nelle "Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" del P.I.T. è citato come **valore estetico-percettivo** *"l'abitato di Foiano della Chiana, ricco di punti panoramici accessibili al pubblico e a sua volta visibile dalle varie strade di accesso al paese e dall'Autostrada del Sole" e "la fascia di territorio laterale alla autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di ... Foiano della Chiana...ha un notevole interesse pubblico perché offre una serie di quadri naturali di compiuta bellezza, godibili dall'intero tratto autostradale che l'attraversa"*.

Tra i **valori storico-culturali** figura la *"permanenza di valori storico architettonici nel nucleo urbano medievale e rinascimentale di Foiano della Chiana"*

Rivestono valore storico culturale la *tessitura e le sistemazioni agrarie, le piantate residue che conservano un valore strutturale, la viabilità di matrice rurale, il reticolo idraulico e la vegetazione riparia; "la pianura bonificata costituisce un raro esempio di stratificazione storica di interventi di regimazione idraulica della bonifica e di organizzazione poderale per ville-fattorie e case coloniche ... Tale sistema di rilevanza territoriale assume, quindi, valore di testimonianza storico-culturale di eccezione"*.

È inoltre un valore storico - culturale ed estetico - percettivo *l'ambito rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati*

Nella sezione 3 delle Schede citate si evidenzia lo stato di abbandono delle Fattorie granducali e delle case coloniche "leopoldine".

1) Obiettivi delle schede

Tutela dei fossi e dei canali di bonifica

Azioni

La pianificazione comunale , anche in riferimento ai contenuti del P.T.C., perimetra gli ambiti interessati e detta la relativa disciplina di tutela gestione e riqualificazione.

Il P.S. di Foiano ha individuato tali beni nelle tavole 2 e 4 e li ha disciplinati negli articoli 2 e da 34 a 37 delle N.T.A. e nella integrazione agli articoli 51, 52 in recepimento di parte della Osservazione della Provincia di Arezzo.

2) Obiettivi delle schede

Tutela della rete dei fossi e dei canali che rappresentano un sistema di connessione ecologica; mantenere e potenziare le alberature non colturali residue che definiscono la maglia agraria e la viabilità rurale

Azioni

La pianificazione comunale , anche in riferimento ai contenuti del P.T.C., perimetra gli ambiti interessati e detta la relativa disciplina.

Il P.S. di Foiano ha individuato tali beni nelle tavole 2, 4 e 5 e li ha disciplinati negli articoli 2 e da 34 a 45 delle N.T.A.

3) Obiettivi delle schede

Conservazione delle aree con sistemazioni agrarie a terrazzi e ciglioni e della tessitura agraria a maglia fitta in particolare presente attorno ai centri, agli aggregati rurali e ai beni storico-architettonici .

Azioni

La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del P.T.C., perimetra gli ambiti interessati e detta la relativa disciplina.

Il P.S. di Foiano ha individuato tali beni nelle tavole 2, 4 e 5 e li ha disciplinati negli articoli 2 e da 34 a 54 delle N.T.A.

4) Obiettivi delle schede

Tutela delle aree della Bonifica della Val di Chiana

Azioni

La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del P.T.C., perimetra gli ambiti interessati e detta la relativa disciplina.

Il P.S. di Foiano ha individuato tali beni nelle tavole 2, 4 e 5 e li ha disciplinati negli articoli 2 e da 34 a 54 delle N.T.A..

5) Obiettivi delle schede

Tutela della leggibilità dei rapporti tra centri storici e aggregati rurali di crinali ed i paesaggio agrario intorno ad essi; tutela dei valori storico culturali del paesaggio rurale adiacente ai centri storici ed agli aggregati ed in particolare delle porzioni di paesaggio rurale che presenta particolare valore percettivo, morfologico e strutturale.

Azioni

L'obiettivo della tutela e leggibilità della relazione tra i centri rurali di crinale ed il paesaggio agrario circostante è perseguito salvaguardando i caratteri architettonici e la relazione con gli spazi rurali di margine attraverso azioni capaci di limitare l'impegno dei suoli agricoli di margine per espansione insediativa: La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del P.T.C., perimetra gli ambiti interessati e detta la relativa disciplina. Nelle aree del frazionamento perturbano la pianificazione comunale incentiva la tutela ed il mantenimento della maglia agraria fitta.

Il P.S. di Foiano, in coerenza con il P.T.C. della Provincia di Arezzo, ha individuato, nella Tavola n. 6 le aree di tutela paesaggistica del centro storico di Foiano, dei centri storici minori ed aggregati di Pozzo, Fontelunga-Cunicchio, Case Donini, Santa Luce, Il Caggio, La Selce, delle ville di Fattoria di Anasciano, Fattoria Poggio, Fattoria di Pozzo, Villa Magi, Villa Neri Serneri e degli edifici specialistici Tempio di Santo Stefano della Vittoria. Nella stessa tavola vengono individuati gli "ambiti delle colture e del frazionamento periurbano". Inoltre come si evince dalla tavola n. 6 del P.S. viene sottoposto a tutela anche lo "Stradone di collegamento tra la villa-fattoria di Pozzo e quella di Brolio, sul lato opposto della Chiana, insieme con un'ampia zona agricola che circonda la villa Fattoria a nord. A ovest ed a sud, nella quale si registra ancora la permanenza di diverse piantate di vite maritate.

Nelle aree di tutela paesaggistica l'articolo 45 delle N.T.A. prevede una disciplina di tutela che limita gli interventi alla conservazione e ripristino della attuale configurazione paesaggistica ambientale, con interventi sul patrimonio edilizio esistente che si limiteranno al recupero con eventuali modesti ampliamenti da definire nell'ambito del R.U. con l'esclusione della U.T.O.E. n. 1 e funzionali al mantenimento del presidio ambientale solo su edifici di valore architettonico nullo e finalizzati alla riqualificazione complessiva nelle aree di tutela di Foiano e Pozzo.

Nell'art. 42 delle N.T.A. viene definita la disciplina degli ambiti del frazionamento periurbano, prevedendo la loro destinazione a Parco Agrario da individuare in fase di R.U. con il fine di tutelare la tessitura agraria a magli a fitta residuale tra cui le viti maritate o a sostegno morto, l'oliveto tradizionale con piante "in ordine sparso", non ammettendo filari, quinconce e forme di allevamento moderne come quella "a palmetta"; sono tutelati altresì tutti quegli elementi della

funzionalità del podere come i vinchi, i salci e i mori allevati a capitozzi, noci e ciliegi isolati, lecci a boschetti per il pascolo dei maiali ecc.

La tutela paesaggistica inoltre è garantita attraverso le prescrizioni, nelle aree a maglia fitta individuate, del mantenimento o del ripristino anche dei rapporti quantitativi tra le colture del tradizionali del luogo secondo la seguente suddivisione: 40% ,o più ,di oliveto , 30% di vigneto (con lunghezza max dei filari pari a m. 30, se a ritocchino), 30% a seminativi o a prato con una tolleranza del 10% (art. 41).

Solo nelle aree di margine della struttura urbana di Foiano sono previsti ambiti di trasformazione a fini prevalentemente residenziali che, nel rispetto di quanto previsto nelle "Azioni" della Scheda del P.I.T., sono state ridimensionate in termini di suolo e di metri cubi rispetto alle previsioni del vigente P.R.G. e condizionate, nelle tipologie e assetti planimetrici, al rispetto dei valori paesaggistici- ambientali dei vari contesti, come previsto nelle apposite Schede di Valutazione (elaborato "Album 9" del P.S.)

6) Obiettivi delle schede

Tutela dei "Tipi e varianti del paesaggio agrario" si fa riferimento a quanto illustrato nei precedenti punti.

Azioni

Analoghe a quelle dei punti precedenti

Nell'ambito del P.S. di Foiano i tipi e varianti di paesaggio agrario definite dal P.T.C. hanno costituito il fondamento e principale riferimenti per la individuazione delle U.T.O.E. e cioè suddivisione del tipo "Collina" nelle due UTOE "Collina" e "Pedecolle" e suddivisione del Tipo "Pianura" in due varianti o Utoe "Pianura dell'Esse" e "Pianura della Chiana (Fattorie Granducali di Foiano e Pozzo)".

7) Obiettivi delle schede

Tutela degli elementi naturalistici e vegetazionali all'interno delle strutture urbane

Azioni

La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, perimetra e detta la relativa disciplina di tutela o di recupero dei valori naturalistici presenti all'interno delle aree di pertinenza degli aggregati storici, intorno alle ville e lungo la viabilità storica.

Al fine di riqualificare il sistema degli insediamenti (e delle funzioni) la pianificazione comunale indica specifiche regole edilizie per le aree (formazioni residenziali) di frangia e diffuse nel territorio rurale nonché le edificazioni "lungo strada", inibisce i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e provinciale, e comunque anche su quella che non risulta idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti.

Nell'ambito del P.S. di Foiano, oltre a quanto già illustrato nei precedenti punti in merito alle aree di pertinenza paesistica degli aggregati storici e intorno alle ville, si fa presente che il P.S. ha revocato tutte le aree di espansione/ saturazione lungo la S.P. 327 mantenendo unicamente una molto limitata area di espansione nella frazione di Renzino che, peraltro, era già stata prevista dal P.R.G. vigente. Sono automaticamente tutelati i punti di vista verso elementi di valore dal momento che è prevista la tutela di tutta la viabilità storica che collega ville e case coloniche di valore storico-architettonico. L'art. 45 comma 3 punto 1 "valutazione degli intereventi nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei beni storici-architettonici inoltre " delle N.T.A. del P.S. costituisce una ulteriore garanzia attraverso un procedura di valutazione quale quella indicata.

8) Obiettivi delle schede

Tutela e mantenimento dell'integrità del paesaggio naturale nel quale si trovano tracce di civiltà antiche di valore archeologico.

Azioni

La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, perimetra e detta la relativa disciplina di tutela o di recupero dei valori naturalistici presenti.

Individuazione, da parte della pianificazione comunale, della rete dei percorsi storici connessi al sistema di resti archeologici vincolati che costituiscono rete privilegiata per la fruizione dei beni storici architettonici e dei paesaggi circostanti.

La pianificazione provvede ad una schedatura degli edifici ai sensi degli artt. 53 e 55 della legge regionale n. 1 del 2005, nonché agli artt. 10, 11, 12 del Regolamento 3/R/2007.

La pianificazione comunale prevede per il patrimonio insediativo storico riconosciuto di valore il restauro e il risanamento conservativo ai sensi dell'art. 79 della legge regionale n. 1 del 2005.

La pianificazione comunale prevede anche per le aree limitrofe ai confini delle aree di eccellenza, interventi compatibili con finalità di tutela e valorizzazione.

Nella tavola 10 del P.S. di Foiano è riportato il perimetro dell'unica area soggetta a vincolo archeologico in località "Campotondo"; nella tavola n. 5 del P.S. è inoltre individuata la rete dei viaria di valore morfologico, insediativo, storico e paesaggistico oltre ai percorsi di valore naturalistico compresi quelli che sono da tutelare e valorizzare anche per l'accessibilità al sito archeologico di "Campotondo"

Il Piano Strutturale ha inoltre provveduto a schedare il patrimonio edilizio storico, integrando la schedatura già redatta nell'ambito della variante del Centro Storico ed estendendo all'intero edificato periferico l'individuazione e la tutela degli edifici di valore storico-architettonico.

9) Obiettivi delle schede

Tutela e valorizzazione del territorio rurale che svolge un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane, quali i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze e dei terrazzi morfologici che rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale.

Scongiorare gli effetti di marginalizzazione degli spazi rurali residui contrastando i fenomeni di propagazione degli insediamenti commerciali.

Riqualficazione dei centri di pianura consolidatisi in epoca recente per il ruolo attrattore della viabilità, da perseguire attraverso la ricerca di una maggiore qualità urbana sia nella progettazione degli edifici che degli spazi pubblici e nelle relazioni con il contesto paesaggistico ed ambientale.

Azioni

La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, perimetra e detta la relativa disciplina di tutela o di recupero del valore paesaggistico con valenza storico culturale costituito dall'ambito rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati.

La pianificazione comunale assicura che la progettazione degli assetti urbani sia coerente con le regole insediative tradizionali. Dovrà essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali" nonché il dimensionamento dell'intervento rispetto alla consistenza dell'insediamento esistente, evitando la saturazione dei vuoti urbani e mantenendo i rapporti morfologici tra spazi rurali e edificato.

La pianificazione comunale contrasta la diffusione di funzioni urbane (sistemi insediativi, produttivi e infrastrutturali) nel territorio rurale favorendo il consolidamento dei tessuti urbani storici e una attenta e controllata pianificazione della rete infrastrutturale.

Dal momento che siamo completamente d'accordo con i contenuti sopra esposti ne abbiamo fatto il fondamento del Piano Strutturale; da qui deriva ad esempio il grado, abbastanza avanzato di pre-progettazione delle aree di trasformazione residenziale portato al punto di cercare modalità coerenti con le morfologie e le tipologie storiche e un rapporto tra pieni e vuoti che riprende, anch'esso, le forme storiche in un contrappunto di zone edificate abbastanza dense che dialogano con ampi spazi aperti destinati a funzioni pubbliche. È proprio per questa ragione che abbiamo

ritenuto corretto distribuire le quantità edificabili previste non tanto per U.t.o.e., di dimensioni territoriali e non rapportabili alla dimensione del progetto edilizio, bensì attraverso la progettazione urbanistica degli ambiti di trasformazione da 1-7. La regola insediativa della localizzazione degli edifici su crinali come regola insediativa storica da riproporre anche per le nuove edificazioni, così come il criterio di individuare aree di completamento ed espansione residenziale solo in aree di margine delle strutture urbane di Foiano e Pozzo, hanno costituito fattori ritenuti determinanti per la salvaguardia dei versanti collinari e delle aree agricole di pedecolle e di pianura di pregio paesaggistico.

In merito alle scelte infrastrutturali si rileva inoltre che le viabilità di nuova previsione individuate dal P.S. costituiscono una proposta organica rispetto alle esigenze di infrastrutturazione principale del territorio comunale, anche nei suoi caratteri morfologici fatti di pianura e collina; tali previsioni hanno origine da una revisione profonda del P.R.G. vigente il quale, a nostro avviso, aveva ecceduto negli obiettivi di fluidificazione dei flussi, attraverso la creazione di un sistema continuo di raccordi fra le varie direttrici di crinale, esteso a costituire quasi una circonvallazione continua ed integrale, con inevitabili alterazioni del tessuto agrario esistente di pregio quale quello "a maglia fitta" del frazionamento perturbano e il notevole maggior impegno finanziario.

10) Obiettivi delle schede

Tutela della struttura urbanistica originaria dei centri capoluogo di comune, dei borghi (le frazioni), degli aggregati e dei centri storici minori e del rapporto funzionale e di relazione morfologica e percettiva con il territorio rurale che li circonda, delle ville e dei giardini, delle case coloniche, della rete della viabilità storica e degli aggregati nella loro configurazione storica, estesa all'intorno territoriale ad essi contiguo a salvaguardia della loro percezione visiva e dell'integrità dei valori storici e culturali.

Riqualificare il sistema degli insediamenti e delle funzioni del tessuto storico esistente.

Riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni attraverso indicazioni specifiche per le formazioni di frangia e diffuse nel territorio rurale nonché per le edificazioni "lungo strada".

Azioni

- a) La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, perimetra gli ambiti connotati dalla presenza di insediamenti storici e di beni storico-architettonici ove permane coerenza figurativa (qualità) e quelli alterati (criticità) e detta la relativa disciplina di tutela o di recupero o di gestione del valore storico-culturale riconosciuto.
- b) La pianificazione comunale provvede ad una schedatura degli edifici ai sensi degli artt. 53 e 55 della legge regionale n.1 del 2005, nonché degli artt. 10, 11, 12 del Regolamento 3/R/2007.
- c) La pianificazione comunale prevede, per il patrimonio insediativo storico di matrice rurale riconosciuto di valore, il restauro e il risanamento conservativo ai sensi dell'art. 79 della legge regionale n. 1 del 2005.
- d) Al fine di riqualificare il sistema degli insediamenti (e delle funzioni) la pianificazione comunale indica specifiche regole edilizie per le aree (formazioni residenziali) di frangia e diffuse nel territorio rurale nonché le edificazioni "lungo strada", inibisce i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e provinciale, e comunque anche su quella che non risulta idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti.
- e) La pianificazione comunale assicura che la progettazione degli assetti urbani sia coerente con le regole insediative tradizionali. Dovrà essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali" nonché la dimensione dell'intervento rispetto alla consistenza dell'insediamento esistente.
- f) La pianificazione comunale contrasta la diffusione di funzioni urbane (sistemi insediativi, produttivi e infrastrutturali) nel territorio rurale favorendo il consolidamento dei tessuti urbani storici e una attenta e controllata pianificazione della rete infrastrutturale.

Per ciò che riguarda i punti d) e) ed f) si vedano i precedenti paragrafi 7 e 9.

In merito ai punti a) e b) il P.S. di Foiano della Chiana, nelle tavole 1, 2, 3, 5 e 6, individua gli ambiti corrispondenti ai centri storici di Foiano e Pozzo e, nella tavola 4, gli edifici di valore storico-architettonico-culturale ricadenti all'interno dei tessuti di Pozzo e Foiano, gli edifici storici appartenenti ai nuclei storici e la relativa area di stretta pertinenza, gli edifici storici sparsi e la relativa area di stretta pertinenza. Gli edifici storici individuati sono stati schedati nell'ambito degli elaborati n. 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4.

In merito al punto c) si provvederà ad integrare l'art. 45 delle N.T.A. specificando al comma 2f e che "per gli edifici di Rilevante Valore e di Valore Storico architettonico saranno prescritte le sole categorie di intervento del Restauro e Risanamento conservativo" e al comma 3 dello stesso articolo 45 si aggiungerà "(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)."

11) Obiettivi delle schede

Tutela del valore paesaggistico costituito dal patrimonio edilizio di tipo rurale adiacente ai centri storici, agli aggregati ed ai beni storico architettonici.

Azioni

L'obiettivo della valorizzazione del patrimonio edilizio di tipo rurale adiacente ai centri storici, agli aggregati ed ai beni storico-architettonici è perseguito promuovendo politiche di programmazione territoriale a scala sovra locale sulla base delle quali verificare i livelli di sostenibilità delle trasformazioni con particolare riferimento al riuso del patrimonio edilizio per finalità residenziali e turistiche e per la verifica delle dotazioni comuni in termini infrastrutturali e di servizi alla popolazione.

La pianificazione provvede ad una schedatura degli edifici ai sensi degli artt. 53 e 55 della legge regionale n.1 del 2005, nonché agli artt. 10, 11, 12 del Regolamento 3/R/2007.

La pianificazione comunale prevede, per il patrimonio insediativo storico di matrice rurale riconosciuto di valore, il restauro e il risanamento conservativo ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/05.

Si veda quanto sopra illustrato nel precedente paragrafo 10). Il P.S. di Foiano ha inoltre individuato a seguito delle valutazioni di compatibilità effettuate, due ambiti di trasformazione specifici per il recupero di volumetrie esistenti a fini turistici (Ambito 16 - Zona ricettiva ex Stalla sociale e Ambito 21- Zona ricettiva Podere "Lodolo-Doria") che rispondono ai requisiti di dotazione infrastrutturale e di servizio alla popolazione sopra richiesti.

Si ritiene inoltre opportuno di integrare l'articolo 45 con un comma 2h che preveda: "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, 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 generali 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."

12) Obiettivi delle schede

Tutela del sistema insediativo delle ville, delle fattorie e delle case coloniche leopoldine.

Azioni

- a) La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, perimetra gli ambiti connotati dal valore suddetto e detta le relative discipline di tutela, riuso e valorizzazione.

- b) La pianificazione comunale verifica il valore storico artistico dei manufatti della bonifica, delle case coloniche e delle ville/fattoria nelle aree di pianura, individuando eventuali ambiti di rispetto e trasformazioni compatibili.
- c) La pianificazione provvede ad una schedatura degli edifici ai sensi degli artt. 53 e 55 della legge regionale n.1 del 2005, nonché agli artt. 10, 11, 12 del Regolamento 3/R/2007.
- d) La pianificazione comunale prevede per il patrimonio insediativo storico riconosciuto di valore il restauro e il risanamento conservativo ai sensi dell'art. 79 della legge regionale n. 1 del 2005.
- e) In materia di insediamenti produttivi è da perseguire la riorganizzazione degli insediamenti produttivi esistenti, evitando la disseminazione di aree di ridotta dimensione e di capannoni isolati, massimizzando l'utilizzazione delle aree esistenti o previste meglio collocate sotto il profilo infrastrutturale e logistico;
- f) I dimensionamenti e le localizzazioni dei nuovi insediamenti produttivi, la razionalizzazione e il potenziamento di quelli esistenti, si determinano attraverso un coordinamento almeno interprovinciale ed in forte correlazione con la funzionalità ed efficienza delle reti infrastrutturali e la mobilità.
- g) La pianificazione comunale indica specifiche regole edilizie per le formazioni residenziali, produttive o miste, di frangia ai centri urbani e diffuse nel territorio rurale nonché per le edificazioni "lungo strada"; assicura inoltre che la progettazione degli assetti urbani sia coerente con le regole insediative tradizionali. Deve essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali" nonché la dimensione dell'intervento rispetto alla consistenza dell'insediamento esistente.

Si veda quanto illustrato ai precedenti paragrafi 7, 9 e 10 per ciò che riguarda i punti a), b), c), d) e g).

In merito ai punti e) ed f) il P.S. di Foiano non prevede la possibilità di realizzare di nuovi edifici industriali al di fuori delle attuali zone produttive e delle nuove zone produttive previste a Le Farniole e a Ponte a Ramo, per la quale sono stati prescritti caratteri di qualità architettonica, ambientale e paesaggistica che dovranno essere rispettati nella realizzazione degli interventi di trasformazione.

13) Obiettivi delle schede

Tutela e valorizzazione del valore storico culturale ... del nucleo urbano medioevale e rinascimentale di Foiano della Chiana, ...

Azioni

La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, perimetra gli ambiti connotati dalla presenza del valore suddetto, individua la rete dei percorsi storici che costituiscono rete privilegiata per la fruizione dei beni storici culturali e dei paesaggi circostanti e detta la relativa disciplina di tutela, gestione e riqualificazione

La pianificazione comunale limita e controlla, sulla base di specifiche valutazioni paesaggistiche, i completamenti e le espansioni edilizie degli aggregati urbani in relazione agli effetti sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.

La pianificazione comunale assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela definiti nella sez. 4 relativi al D.M. 18/04/1966 Zona dell'abitato di Foiano della Chiana. (Valore della collocazione orografica; Valore storico urbanistico del nucleo e del tessuto urbanistico medioevale del centro storico di Foiano circoscritto dalla cerchia muraria medicea su cui campeggiano antichi palazzi e chiese e campanili ; Valore panoramico come quadro di sfondo della Val di Chiana e per le visuali godibili verso la stessa valle).

L'amministrazione comunale nella pianificazione e nella gestione dei procedimenti amministrativi relativi ai PAPMAA, per le aree limitrofe a quelle soggette a vincolo assicura coerenza con gli obiettivi del vincolo.

Come già ricordato il P.S. ha individuato il centro storico di Foiano nelle tavole sopra citate e la rete viaria di valore storico, morfologico, insediativo, paesaggistico e naturalistico che costituiscono rete privilegiata per la fruizione dei beni storici culturali e dei paesaggi circostanti, disciplinando tali beni negli articoli 2 e da 34 a 54 delle N.T.A.

In merito al Centro storico di Foiano il Comune è già dotato di una variante per la disciplina degli interventi che è stata assunta come quadro conoscitivo e come disciplina di salvaguardia dal P.S. fino alla adozione del R.U., nell'ambito del quale tale disciplina sarà integrata e specificata anche sulla base dei contenuti del D.M. 18/04/1966 di apposizione del vincolo paesaggistico sull'abitato di Foiano.

In merito alla tutela delle vedute paesaggistiche da e verso il centro storico di Foiano il P.S., come già illustrato, ha notevolmente ridimensionato, rispetto al vigente P.R.G., le aree di trasformazione a fini residenziali e le ha sottoposte al rispetto di precise regole insediative contenute nell'elaborato n. 9.

In merito alla valutazione dei PAPMAA il P.S. ha previsto una speciale procedura nell'articolo 45 comma 3.1 che dovrà garantire anche la coerenza con gli obiettivi del vincolo.

Il P.S. ha inoltre individuato nella tavola n. 6 le aree di tutela paesistica delle strutture urbane interne alle Utoe di Foiano e Pozzo nelle quali gli interventi di trasformazione sono limitati al recupero degli edifici esistenti e delle attuali sistemazioni paesaggistiche ed ambientali in piena coerenza con le azioni sopralencate.

14) Obiettivi delle schede

Tutela della percezione visiva dei aggregati storici presenti sui rilievi collinari, dei centri capoluogo di comune e dei borghi, degli aggregati storici e dei centri antichi, delle ville e dei giardini, dei parchi, degli edifici specialistici e delle case coloniche, dei complessi religiosi in quanto sono oggetto di visuali panoramiche di valore dalle strade sia provinciali che nazionali.

Tutela del valore estetico percettivo rappresentato dall'ambito rurale adiacente ai centri storici, agli aggregati ed ai beni storico-architettonici.

Tutela del valore estetico percettivo rappresentato dai versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le balze, i terrazzi morfologici.

Azioni

La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, perimetra gli ambiti connotati dalla presenza di insediamenti storici e di beni storico-architettonici ove permane coerenza figurativa (qualità) e quelli alterati (criticità), i principali punti di vista oltre ai tratti di viabilità comunale e locale da cui si percepisce il valore descritto e predisporre una disciplina specifica che ne assicuri la funzionalità percettiva attraverso politiche di tutela, valorizzazione e recupero.

La pianificazione comunale limita e controlla (ai sensi dell'art.21, comma 1 della disciplina) i completamenti e le espansioni edilizie dei centri e aggregati urbani in relazione agli effetti paesaggistici sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.

La tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti dalle infrastrutture è garantita da politiche che sostengano la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree ad essi contigue inibendo tutte le forme di occupazione di suolo che possono ostacolare la fruizione visiva del paesaggio. I progetti delle nuove infrastrutture dovranno, altresì, esprimere una elevata qualità sotto il profilo estetico percettivo, funzionale ed ambientale in modo da tutelare e valorizzare i caratteri paesaggistici del contesto in cui si inseriscono.

Oltre a quanto già illustrato nei precedenti paragrafi si rileva che la variante stradale alla Strada Provinciale n. 327, già progettata a livello esecutivo dalla Provincia di Arezzo e recepita pertanto nel P.S., presenta un tracciato che ricalca per circa due terzi l'antica strada pedecollinare che si snoda sul versante est di Foiano e nel successivo terzo che approda sopra Renzino al tracciato esistente della S.P. 327 rappresenta l'unica nuova infrastruttura di respiro territoriale dalla quale si potranno stabilire numerosi punti di vista per la percezione del sovrastante centro storico e del paesaggio rurale circostante.

Anche per questa ragione i coni di territorio agricolo compresi tra le successive radiale che escono dalla città antica sono quasi totalmente esclusi dalle trasformazioni edilizie e anzi potenziati nella loro qualificazione paesaggistica e vegetazionale dalla previsione dei due parchi urbani del Parco della Memoria e quello dell'area sportiva.

15) Obiettivi delle schede

Tutela delle emergenze paesaggistiche

Azioni

La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, perimetra gli ambiti connotati dalla presenza di insediamenti storici e di beni storico-architettonici ove permane coerenza figurativa (qualità) e quelli alterati (criticità), i principali punti di vista oltre ai tratti di viabilità comunale e locale da cui si percepisce il valore descritto e predisporre una disciplina specifica che ne assicuri la funzionalità percettiva attraverso politiche di tutela, valorizzazione e recupero. In particolare dovrà essere attuata:

- la gestione della vegetazione per consentire il permanere o il ripristino delle visuali;
- la tutela degli alberi monumentali e delle alberate che costituiscono il corredo vegetazionale;
- la tutela dei tracciati storici e i punti di sosta di interesse panoramico lungo il sistema viario;
- la localizzazione e tipologia degli impianti di distribuzione carburante;
- la limitazione di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
- la limitazione delle fonti di eccessivo inquinamento luminoso - la regole per garantire analoga qualità estetico percettiva, funzionale ed ambientale nella realizzazione degli adeguamenti ai tracciati storici;

Il Comune, la Provincia e gli altri soggetti preposti, dovranno assicurare una adeguata disciplina per l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità di tali contesti;

- il mantenimento, all'interno dei nuclei, degli spazi pubblici da cui è possibile godere di ampie visuali panoramiche.

La pianificazione comunale limita e controlla (ai sensi dell'art. 21, comma 1 della Disciplina) i completamenti e le espansioni edilizie dei centri e aggregati urbani in relazione agli effetti paesaggistici sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.

La pianificazione comunale assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela definiti nella sez. 4.

Oltre a quanto già illustrato nei precedenti paragrafi si rileva che per quanto riguarda la vegetazione il p.S. ha individuato, nella tavola n. 4, le formazioni vegetazionali da tutelare e da indagare e disciplinare nel dettaglio nell'ambito del R.U.. Gli aspetti progettuali indicati nelle azioni sopra elencate, che sono anche di notevole dettaglio, sono meritevoli di approfondimento e saranno affrontati attraverso il R.U..

ALLEGATO 1b alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 4f) della Regione Toscana

VERIFICA DI COERENZA DELLE PREVISIONI DEL P.S. NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 20 "Parco acquatico La Selva Bassa" CON LE DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DEL P.I.T.

Verifica delle condizioni di cui all'art. 21 comma 1 della Disciplina del P.I.T.

I contenuti del citato articolo 21 e sono definiti *direttive* e non *prescrizioni* e costituiscono una elencazione di principi di riferimento che il Comune può interpretare e specificare.

Si ritiene pertanto che, con le integrazioni formulate nella attuale fase di controdeduzione, la previsione del "Parco acquatico in località Selva Bassa" assuma per il Comune di Foiano un particolare valore strategico dal punto di vista socio economico comportando altresì interventi su un'area che non è definibile come "incontaminata" ma, anzi, che è stata destinata in parte, in passato, a cava di cui rimangono tracce (come documentato nelle foto allegate ad integrazione di quelle già contenute nella specifica Scheda di Valutazione); anche nella parte collinare dell'ambito sono ravvisabili interventi di sistemazione agraria non tradizionali (oliveto di impianto moderno). Gli interventi proposti, così come condizionati dalle precedenti ed attuali prescrizioni normative e della Valutazione integrata, non alterano e si armonizzano quindi con il patrimonio collinare in cui si inseriscono.

Il previsto "Parco acquatico", posto in relazione funzionale con il vicino Outlet (la cui realizzazione è il frutto di una scelta urbanistica condivisa da tutti gli enti istituzionalmente competenti tra cui anche la Regione Toscana) si configura come luogo per l'offerta di servizi per il tempo libero complementari con tale struttura, al fine di implementare la ricaduta economica della citata struttura commerciale nell'ambito del territorio comunale.

Si ritiene pertanto che le condizioni di cui al comma 1 dell'art. 21 siano rispettate.

Verifica delle condizioni di cui all'art. 23 comma 5 della Disciplina del P.I.T.

In questo caso le norme del P.I.T. hanno valore di prescrizione: "*Nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali, ritenuti ammissibili ai sensi dell'art. 21 comma 1, e fermo restando il disposto di cui al comma 3, debbono concorrere alla tutela e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti*".

Al citato comma 3 si precisa che tali nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero possono essere previsto a condizione che siano parte integrante di quelli agricoli forestali, cioè che siano compatibili con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo preventivamente individuati.

Nel caso del previsto "Parco acquatico", oltre a quanto già contenuto nelle norme e nella scheda di valutazione del P.S. adottato, si è prescritto che gli interventi di trasformazione legati alla realizzazione dell'acquapark vengano localizzati solo nella parte pianeggiante dell'area e siano adeguatamente schermati in modo da non essere visibili dai punti di vista principali (centro storico di Foiano, aggregato de La Castellina, ecc.). Con ciò sono state pertanto precisate le garanzie per un corretto inserimento ed armonizzazione paesaggistica degli interventi, garantendo comunque la tutela degli elementi di valore paesaggistico, per i quali era già stata prevista la conservazione e tutela (case coloniche storiche, viale di cipressi, ecc.).

Si ritiene pertanto che le condizioni di cui all'art. 23 della disciplina del P.I.T. siano rispettate.

Verifica delle condizioni di cui all'art. 24 comma 1, lettere a), b) e c) della Disciplina del P.I.T.

Le direttive di cui al comma 1 dell'art. 23 della Disciplina del P.I.T. riguardano in particolare gli interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali come quello previsto dal P.S. di Foiano in località Selva Bassa.

Tali interventi sono ammissibili se non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente; **nel caso in oggetto il patrimonio edilizio esistente potenzialmente riutilizzabile non si presta per essere destinato alle attività previste all'interno dell'acquapark.**

Altra condizione da rispettare è che gli interventi siano finalizzati al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio.

Nel caso in oggetto, con le prescrizioni definite nel P.S., comprese quelle definite nella fase di controdeduzione, si ritiene che gli interventi previsti non alterino la struttura paesaggistica del contesto interessato.

L'ultima condizione per la realizzazione delle strutture è che siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'art. 145 della L.R. 1/05.

Nel caso in oggetto, sarà previsto nella specifica scheda di Valutazione dell'Ambito di trasformazione n. 20 che nella realizzazione delle strutture siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'art. 145 della L.R. 1/05.

Verifica delle condizioni di cui all'art. 25 della Disciplina del P.I.T.

Tale articolo prescrive che la localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.r. 1/05, ed alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.

Nel caso in oggetto, con le prescrizioni definite nel P.S., comprese quelle definite nella fase di controdeduzione, gli interventi previsti sono condizionati alla tutela delle risorse essenziali e non alterano la struttura paesaggistica del contesto interessato e pertanto sono coerenti con le citate prescrizioni del P.I.T..

Verifica di coerenza con i contenuti di cui alle "Schede dei paesaggi ed obiettivi di qualità"- Ambito 19 "Val di Chiana" del P.I.T.

In merito ai contenuti delle schede citate e nel rispetto di essi la Scheda di Valutazione dell'ambito di trasformazione n. 20 contiene prescrizioni di tutela delle case coloniche storiche schedate, del viale alberato di accesso e della zona collinare in quanto, con le integrazioni effettuate nella fase di controdeduzione, gli interventi di trasformazione sono localizzati esclusivamente nella zona pianeggiante e pedecollinare.

Quindi anche i contenuti delle "Schede dei paesaggi ed obiettivi di qualità"- Ambito 19 "Val di Chiana" del P.I.T. risultano rispettati.

ALLEGATO n. 2 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 2b) della Regione Toscana

Art. 45 - Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica

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 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.

- 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, privilegiando la funzione turistico-ricettiva. 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.

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.

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 di pertinenza 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 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 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, (sovrabbondanza 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, 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, 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 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 4 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.

ALLEGATO n. 3 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 3a) della Regione Toscana

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 integrata 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. el 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'ammmodernamento 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.L.L.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.

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";
- restauro conservativo degli edifici granducali di Ponte al Ramo, compresi tutti gli annessi rurali 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 stabilisce 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, servizio di ristoro; è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa di superficie utile non superiore a mq 140, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

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%.

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.

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.**

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. **(da rivedere)**

[...]

**ALLEGATO n. 5 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss.
3b) della Regione Toscana**

CAPO IV – Le infrastrutture della mobilità

Art. 60 – 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.

2. 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 nell'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 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.

3. 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.

4. 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~~ 61 - 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. è vietata ogni edificazione nelle aree a pericolosità idraulica 3 e 4, sono consentiti gli interventi per ridurre il rischio idraulico;

b. 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;

c. 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;

d. 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;

e. 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.

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

g. 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.

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. 61 62 - 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.

ALLEGATO n. 7 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 4a), 4c) e 4f) della Regione Toscana

Art. 55 - UTOE 7: Produzione e servizi

[...]

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.

- **Indice di fabbricabilità territoriale:** 0,6mc/mq, Hmax: 9m; deroga fino a 12m 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.

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 planivolumetrico 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, comma 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 de "La 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".

[...]

ALLEGATO n. 8 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 5a) della Regione Toscana

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. 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 statuari, 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. 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 settentrionale 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", 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.

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 II 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 R.U. 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. 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.~~

2.1. 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 esterno 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;

3.2. 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. 3. ~~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. 4. 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. 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 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 esistenti nel rispetto dell'art. 58
Servizi		Mq. 300 per attrezzature per le feste presso le chiese della Madonna del porto e del Crocifisso	Mq. 300
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;

4. 3. Nella UTOE sono disponibili per il II RU potrà localizzare fino a 2.000 mc. (3.000 ?) edificabili per funzioni residenziali, motivate con ragioni, 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 architettoni-

co 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*.

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 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	S.U.L. di previsione del P.S.	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 aggiunte 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 o camere per studenti , 40% terziario, 10% commerciale
- Ambito 06 Via S.Piero	mc	20.596	residenziale + mc 18.000 terziario, residenziale, ricettivo (max 5.000 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 inedito 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

vallecola, 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:

[...]

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 esistente 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.”

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:

[...]

1.4 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 fundamentalmente 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.

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 foraggiere 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 P.S. **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**, servizio di ristoro; è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa 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% per standards e strade = mq. 48.863 di superficie fondiaria

mq. $48.863 \times 50\% =$ 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. $14.000 \times 50\% =$ 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. $16.880 \times 50\% =$ 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. **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.

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,6 mc./mq. Superficie utile lorda delle volumetrie da realizzare: 22.000 mq, H max: due piani utili; deroga fino a 12m 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..

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 piani 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 mc. 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 A.C **(SUL massima di 200 mq.).**

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 14: 60.000 mq. (Ponte a	Mq. 102.770

	Ambito 17: mq. 7.000 Ambito 19: mq. 2.900	Ramo) Ambito 17: mq. 8.440	
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 22: mq. 150 Ambito 23: mq. 200	Mq. 850

[...]

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, 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 mc. (pari ad una S.U.L. di 13.333 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 (pari ad una S.U.L. di mq. 3.637) destinati ad ampliamenti di esercizi alberghieri esistenti e cambiamenti da altre destinazioni d'uso alla destinazione alberghiera, secondo quanto prescrive la Legge Regionale sul turismo n.42/00. La quantità di ~~35.000~~ 40.000 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 RU 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 con attività ricettive già insediate, classificati di valore scarso o nullo sulla base della classificazione da attuare con lo stesso RU, 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 folklore, 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.