

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.