

ALLEGATO n. 10 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 1Pb) e 2Pb) della Provincia di Arezzo

Art. 54 - UTOE 6: Pozzo

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

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

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

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

[...]

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

[...]

ALLEGATO n. 11 alla Relazione di controdeduzione alle osservazioni Oss. 1Pc) e Oss. 1Pd) della Provincia di Arezzo

Art. 35 - Individuazione delle invarianti strutturali

1. Nel sistema delle regole dettate dal PS le invarianti strutturali hanno il primo posto e orientano tutte le altre regole. Il Comune orienta le proprie politiche e la propria azione amministrativa corrente - non solo in campo urbanistico - in coerenza con le invarianti strutturali.

2. Sono considerate invarianti strutturali del territorio nel suo complesso così come definite all'art. 6 delle presenti norme:

a. Le risorse naturali:

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

b. Il sistema degli insediamenti:

- Il patrimonio edilizio ed urbanistico di valore architettonico e culturale, gli spazi aperti, la rete viaria e gli spazi urbani compresi nei Centri storici di Foiano e Pozzo negli aggregati e nel territorio agricolo, di cui alla Tav. 6 "Disciplina di piano", e alle schede relative alla "Individuazione degli edifici di valore storico, architettonico e culturale".
- Le aree di ~~pertinenza~~ **tutela** paesistica di Foiano e Pozzo, degli aggregati e dei beni storico architettonici derivanti dal PTC di cui alla Tav. 6 "Disciplina di Piano"
- La rete viaria e il tessuto insediativi individuati nella Tav. 5 "Rete viaria e tessuto insediativo di valore morfologico, storico e paesaggistico".

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

- Il paesaggio agrario tradizionale a maglia fitta e i relitti delle forme agronomiche tradizionali;
- L'identità delle Unità di paesaggio nella loro differenziata morfologia e nell'assetto vegetazionale (boschi, alberi monumentali, formazioni arboree lineari, ciglioni e ciglioni alberati, ecc.), di cui anche alle schede di "Identificazione dei valori strutturali e figurativi delle Unità di paesaggio";
- Le opere di difesa idraulica con i relativi manufatti.

a. I sistemi infrastrutturali:

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

Art. 37 - Emergenze del paesaggio agrario

[...]

5. Le emergenze del paesaggio agrario individuate e perimetrare nella Tav.2 "Uso del territorio (rete idrografica, aree agricole, insediamenti), 3 "Unità di paesaggio: articolazione dei caratteri morfologici, geopedologici, insediativi e dell'uso del suolo", 4 "Strutture del disegno territoriale e della maglia agraria", 5 Rete viaria e tessuto insediativo di valore morfologico, storico e paesaggistico", 6 "Carta della Disciplina di Piano" , e nelle schede fotografiche relative alla "Individuazione dei valori strutturali e figurativi delle Unità di paesaggio", sono:

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

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

Art. 45 - Strutture insediative e aree di **pertinenza tutela 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 tutela paesistica** dei centri per garantire la persistenza delle relazioni tra insediamenti e contesto agricolo e paesaggistico circostante.

[...]

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 Sernerri alle quali aggiunge le ville di S.Luce 1 (03/15), S.Luce 2 (03/16) e S.Luce 3 (03/22-23); il PTC non individua Edifici specialistici mentre il PS individua il Tempio commemorativo di S. Stefano della Vittoria e ne precisa l'area di **pertinenza tutela**.

Gli Aggregati ed i Beni Storici Architettonici e le rispettive aree di ~~pertinenza~~-**tutela** sono soggette alla disciplina dettata da questo capitolo.

[...]

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~~-**tutela** paesistica è prescritta la valutazione come condizione d'ammissibilità per intervenire negli aggregati, nei beni storico - architettonici e nelle aree di pertinenza.

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

- a. il proponente illustra ed argomenta l'intervento;
- b. il Comune, avvalendosi della Commissione comunale per il paesaggio istituita ai sensi dell'art. 89 della LR 1/05 e della Provincia, per i PMAA e quanto di competenza, verifica l'ammissibilità di quanto proposto ed infine emana gli atti conseguenti.

La valutazione dimostra:

- c. che l'intervento è necessario e che non è possibile od opportuno localizzarlo altrove;
- d. che le risorse essenziali sono usate in modo sostenibile, secondo le definizioni della Legge regionale 03.01.2005, n. 1 e nel rispetto dei limiti d'uso delle risorse fissati dal PTC;
- e. che la percezione del bene non è alterata;
- f. che l'intervento è conforme alla normativa vigente e, per gli interventi sul suolo, si attiene alle direttive e prescrizioni sulla buona condotta dei suoli di cui all'art.66 delle presenti norme.

La valutazione è fatta in sede di PMAA, se richiesto dalla legge e/o in sede di richiesta del permesso di costruire, a decorrere dalla data di adozione del PS. Le aree di ~~pertinenza~~-**tutela** degli aggregati e dei BSA sono aree sottoposte a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario, costituita da questo capitolo e dettata ai sensi della Legge regionale 1/2005 e dal PIT. Gli interventi nelle aree di ~~pertinenza~~-**tutela** degli aggregati e dei BSA adottano tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive e colori della tradizione edilizia rurale locale, senza riprodurre forme e soluzioni banalmente mimetiche o, peggio folcloristiche, (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 loro aree di ~~pertinenza~~-**tutela** , il RU detterà una disciplina di tutela conservativa che escluda la nuova edificazione, salvo gli annessi agricoli, solo se necessari e ammissibili tramite PMAA e non localizzabili altrove. Sono ammessi, nei limiti di cui al comma 2 lett.a) del presente articolo, circostanziati ampliamenti di edifici esistenti e la riconfigurazione di annessi, se classificati di Valore nullo, funzionali alla riqualificazione architettonica. Vi è esclusa ogni forma di nuova edificazione, salvo specifiche situazioni di compatibilità risultanti da documentate valutazioni. L'ammissibilità degli interventi è subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4 **3.1.**

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

- Fontelunga
- La Selce

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

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

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

8. *Ville e edifici specialistici (ex PTC)*: Per le ville e gli edifici specialistici, elencati nei toponimi notevoli, e per le loro aree di pertinenza tutela, in coerenza con il PTC, vige una disciplina che prevede d'intervenire sugli edifici tutelati solo con i criteri del restauro, e che esclude nelle aree di pertinenza tutela ogni nuova edificazione, salvo eventuali ampliamenti di annessi o nuovi annessi agricoli se l'area di pertinenza appartiene ad una villa che svolge anche funzioni di azienda agricola e viene dimostrata attraverso la valutazione di cui al comma 4 3.1 l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza. Inoltre sarà compito del R.U. definire, per i nuovi annessi, gli ampliamenti e la riconfigurazione di annessi esistenti di valore nullo, le tipologie compatibili, i sistemi costruttivi e i materiali al fine di limitare al massimo gli impatti percettivi e favorire l'inserimento nel disegno del suolo e nel contesto paesistico. Sono ammessi previa adeguata valutazione integrata anche degli aspetti sociali ed ambientali, modesti ampliamenti funzionali commisurati al limite di 75 mc (non configurabili come nuova costruzione), finalizzati al mantenimento del presidio ambientale, su edifici classificati di valore scarso o nullo sulla base della schedatura del RU, purché finalizzati alla riqualificazione complessiva dei siti in relazione al bene e all'area di tutela. Tali ampliamenti non possono costituire nuove unità immobiliari né dar luogo a corpi di fabbrica separati.

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

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

Art. 60 ~~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. nelle aree a pericolosità geologica e idraulica 3 e 4 sono vietati gli interventi sul suolo che non riducano efficacemente l'erosione;
- b. è vietata ogni edificazione nelle aree a pericolosità idraulica 3 e 4, sono consentiti gli interventi per ridurre il rischio idraulico;
- c. negli ambiti per i quali deve essere formato un piano attuativo, fino all'adozione di tale strumento sono permessi solo gli interventi indispensabili alla sicurezza;
- d. sono vietate edificazioni o interventi che ostacolino la realizzazione delle infrastrutture urbane e territoriali o che occupino in modo incongruo le aree destinate alle infrastrutture e ad usi pubblici;
- e. nei Centri storici di Foiano e di Pozzo, così come perimetrati nella Tav. 6 del PS, sono vietate nuove costruzioni, comprese opere murarie "minori" di modifica degli spazi aperti privati (muretti, pavimentazioni di superfici superiori al 25% dell'area di pertinenza, ecc.); gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti si attengono ai criteri del restauro, come definito dalla legge;
- f. sugli edifici compresi nei "nuclei storici" e che costituiscono "emergenze architettoniche puntuali" di cui alla schedatura "Individuazione degli edifici di valore storico, architettonico e culturale", è ammesso intervenire solo con i criteri del restauro; le parti che, con adeguata documentazione, siano classificate come prive di valore architettonico, possono essere ristrutturare con l'obiettivo, anche, della ricomposizione architettonica coerente con il contesto; le addizioni deturpanti dovranno essere esclusivamente demolite.
- g. i Piani aziendali presentati dalle aziende agricole dovranno rispettare le disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme e, in particolare, quelle del Capo I e II;
- h. in merito alla nuova viabilità prevista dal P.S. (variante alla S.P. 327, potenziamento ed adeguamento della strada esistente sul fondovalle dell'Esse di collegamento con Lucignano a partire da Le Farniole, due nuovi tracciati stradali a servizio dell'abitato di Pozzo) viene stabilita una fascia di rispetto sui due lati di tali infrastrutture viarie, così come individuate nella tavola n. 6 del P.S., pari a 30 metri per lato per la viabilità di rango sovracomunale e di 20 metri per quella comunale, in cui sono inibiti tutti gli interventi di nuova edificazione che possano compromettere la attuazione di tali previsioni.

2. Fino all'approvazione del RU l'Amministrazione approva solo interventi o piani attuativi conformi allo Strumento urbanistico vigente e non in contrasto col PS. Potranno essere approvati piani di lottizzazione solo se comprendenti l'intero comparto di P.R.G. ma con previsioni conformi al P.S.. Le opere pubbliche

comprese nel programma triennale di cui all'art. 14 della legge 11.02.1994 n.109 vigente all'entrata in vigore del PS sono realizzate previa verifica di congruità col PS stesso e di compatibilità con il PTC. Per la definizione dei parametri e degli indici urbanistici valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale redatto ai sensi dell'art. 33 della L. 17.08.1942, n. 1150 e art. 64 della L.r. 1/05.

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

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

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 tutela paesistica 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 ~~e 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.

ALLEGATO n. 12 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 2Pa) della Provincia di Arezzo

Art. 45 - Strutture insediative e aree di pertinenza tutela paesistica

[...]

2. Territorio rurale:

- a. Negli edifici residenziali a destinazione non agricola, abitati da cittadini residenti a Foiano, non destinati - anche parzialmente- ad attività ricettive, casa-vacanze o affittacamere, non schedati e classificati di valore "storico, architettonico e culturale" e non identificabili come annessi originari ex LR 10/79 e LR 64/95, sono ammessi ampliamenti *una tantum* con la dimensione massima che sarà stabilita dal R.U., purché finalizzati alla riqualificazione architettonica dell'edificio in coerenza con i caratteri originari dello stesso e dell'edilizia rurale locale. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari. Il RU in sede di revisione della vigente schedatura del territorio rurale localizza e dimensiona opportunamente gli ampliamenti ammessi e individua le modalità di realizzazione degli stessi attraverso la predisposizione di uno specifico abaco di riferimento in funzione dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli edifici.
- b. In fase di salvaguardia del PS sono consentiti gli ampliamenti *una tantum* pari a 75 mc rientranti nelle categorie sopra descritte esclusivamente nei casi di accertata necessità sociale verificata attraverso una idonea valutazione, integrata anche dagli aspetti sociali ed ambientali in coerenza con gli obiettivi del PS. Non sono ammessi nella UTOE n.1 "Collina"
- c. Nelle Aree di tutela paesaggistica di Foiano e di Pozzo sono ammessi, previa adeguata valutazione integrata anche dagli aspetti sociali ed ambientali, modesti ampliamenti funzionali al mantenimento del presidio ambientale su edifici classificati di valore nullo (in quanto non identificati come edifici "di valore storico, architettonico e culturale"), sulla base della schedatura "Individuazione degli edifici di valore storico, architettonico e culturale" e della sua specificazione da effettuarsi in sede di RU, purché finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'edificio in questione in relazione al bene e all'area di tutela. Tali ampliamenti non possono costituire nuove unità immobiliari né dar luogo a corpi di fabbrica separati.
- d. Le aziende che non raggiungono le superfici minime di cui all'art. 3 della LR n. 64/95, possono realizzare annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo. Allo scopo devono ottenere l'approvazione di un PMAA che valuti anche i fattori di cui all'art. 3, comma 4 della legge citata LR 64/95. Il RU in coerenza col PTC ed in base alla tipologia colturale, all'estensione del fondo, ai mezzi ed alla manodopera impiegati, fissa i parametri per il dimensionamento degli annessi e ne definisce la tipologia, i caratteri formali e i materiali costruttivi. Tali annessi non possono mutare la destinazione d'uso e dovranno essere rimossi alla scadenza del PMAA o comunque una volta che ne cessi l'utilizzo ai fini agricoli. A tal fine dovranno essere fornite

opportune garanzie secondo le modalità stabilite dal RU. Questa possibilità non è ammessa nelle UTOE n.1 "Collina" e nella UTOE 4 Pianura della Chiana.

- e. Possono essere realizzati annessi necessari alla conduzione degli *orti amatoriali*. Il RU stabilisce le dimensioni degli annessi in funzione dell'estensione degli orti e dei mezzi impiegati. Tali annessi dovranno essere realizzati con struttura in pali di legno semplicemente appoggiata o infissa al suolo, copertura a una falda o a capanna, tamponatura in assoni di legno grezzo o *sciaveri*. Il R.U. approfondirà questi aspetti costruttivi e individuerà le tipologie e le forme architettoniche ammissibili, adeguate ad un corretto inserimento nel paesaggio e localizzerà le aree destinate ad orti amatoriali. L'installazione degli annessi è consentita previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo.
- f. Il RU, procederà alla specificazione della schedatura del territorio rurale, definendo per gli edifici già identificati dal PS e gli annessi rustici presenti nell'area di pertinenza: la classificazione del valore architettonico (*Rilevante valore, Valore, Scarso valore, Compatibile con l'ambiente, Nullo*) e le singole categorie d'intervento (**con limitazione ai soli Restauro e Risanamento conservativo per gli edifici di Rilevante Valore e di Valore**); definirà i criteri e individuerà i casi in cui è opportuna la demolizione e la ricostruzione con accorpamento di modeste volumetrie (piccoli annessi, capanni condonati, ecc..) al fine di eliminare puntuali situazioni di degrado e riqualificare le pertinenze degli edifici. Tale limite potrà essere superato nel caso di aree di pertinenza affollate di annessi precari di grandi dimensioni e conseguentemente degradanti anche dell'intorno agricolo, previa approvazione di un PMAA che convalidi la dimensione dei nuovi annessi o l'incremento dell'abitazione. Per intervenire sugli edifici individuati dalla schedatura "Individuazione...", la presentazione della Denuncia di inizio dell'attività edilizia è subordinata al preventivo rilascio dell'atto di assenso in quanto tali immobili sono giudicati dal PS meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico ai sensi e per gli effetti dell'art. 78 comma 4 lett. d) della LR 1/05. **L'attribuzione di valore di cui sopra sarà basata principalmente sul riconoscimento della integrità del manufatto censito più che sul suo prestigio formale/architettonico del quale, in ogni caso, non si potrà non tener conto. Sulla base di questo criterio generale il Rilevante Valore Architettonico-ambientale (RV) sarà attribuito in relazione ai tre parametri della integrità/datazione/prestigio formale; la classificazione di Valore Architettonico-ambientale (V) sarà attribuita ad edifici caratterizzati da tipicità e integrità prevalente prescindendo dai parametri di antichità e di prestigio formale; la classificazione di Scarso Valore Architettonico-ambientale (SV) corrisponderà alla individuazione di alterazioni più o meno gravi rispetto all'impianto originario; il caso di classificazione di Compatibile con l'ambiente (CCA) si riferisce anche ad edifici di modesta conformazione che tuttavia si integrano con il contesto. La classificazione di Valore Architettonico-ambientale Nullo (N) è riferibile in prevalenza ad edifici recenti progettati al di fuori delle modalità architettoniche tipiche del luogo e del periodo storico nel quale si è formata la cosiddetta architettura spontanea. In merito alla categorie di intervento**

ammissibili il R.U. definirà interventi limitati al restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati RV e V; per gli edifici di valore SV sono previsti il restauro e risanamento delle parti ancora integre e la riqualificazione architettonica dell'alterazione edilizia; per gli edifici classificati CCA sono ammessi gli interventi di integrazione edilizia e di modifica delle facciate nei limiti del linguaggio architettonico esistente; per gli edifici classificati (N) è ammessa anche la demolizione e ricostruzione che dovrà tendere a un migliore ambientamento con il contesto.

- g. Al fine di preservare l'impianto distributivo originario il RU stabilirà le modalità per definire i tagli degli alloggi negli interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli immobili ex agricoli classificati di rilevante valore (RV) e di valore (V), prendendo come riferimento, negli edifici di carattere diacronico, o a crescita continua, le varie fasi di crescita (fase originaria, e, al massimo, due fasi successive, più annessi separati di dimensione minima di 60 mq).
- h. Il R.U., nella fase di classificazione di valore architettonico degli edifici schedati dal P.S. negli elaborati n. 8, in rapporto ad obiettivi di riqualificazione sia architettonica che paesaggistica e per gli annessi esistenti di valore nullo, potrà prevedere la semplice demolizione senza ricostruzione oppure la ridefinizione architettonica, in forme congruenti con il contesto, con l'esclusiva funzione della ricettività turistica. Si rimanda inoltre al RU la problematica e la disciplina inerente il tema più generale dell'uso e del riuso di tutti gli annessi esistenti, così come di quelli di nuova realizzazione nel rispetto del Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 e relativo regolamento di attuazione.

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 Sernerì alle quali aggiunge le ville di S.Luce 1 (03/15), S.Luce 2 (03/16) e S.Luce 3 (03/22-23); il PTC non individua Edifici specialistici mentre il PS individua il Tempio commemorativo di S. Stefano della Vittoria e ne precisa l'area di ~~pertinenza~~ **tutela**.

Gli Aggregati ed i Beni Storici Architettonici e le rispettive aree di ~~pertinenza~~ **tutela** 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 con gli stessi criteri di cui alla precedente lettera f) del comma 2 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~~ **tutela** paesistica è prescritta la valutazione come condizione d'ammissibilità per intervenire negli aggregati, nei beni storico - architettonici e nelle aree di pertinenza.

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

- a. il proponente illustra ed argomenta l'intervento;
- b. il Comune, avvalendosi della Commissione comunale per il paesaggio istituita ai sensi dell'art. 89 della LR 1/05 e della Provincia, per i PMAA e quanto di competenza, verifica l'ammissibilità di quanto proposto ed infine emana gli atti conseguenti.

La valutazione dimostra:

- c. che l'intervento è necessario e che non è possibile od opportuno localizzarlo altrove;
- d. che le risorse essenziali sono usate in modo sostenibile, secondo le definizioni della Legge regionale 03.01.2005, n. 1 e nel rispetto dei limiti d'uso delle risorse fissati dal PTC;
- e. che la percezione del bene non è alterata;
- f. che l'intervento è conforme alla normativa vigente e, per gli interventi sul suolo, si attiene alle direttive e prescrizioni sulla buona condotta dei suoli di cui all'art.66 delle presenti norme.

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

[...]

ALLEGATO n. 13 alla Relazione di controdeduzione alle osservazioni Oss. 3Pa) e Oss. 3Pb) della Provincia di Arezzo

Art. 49 - UTOE 1: Collina

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

- a) **la tutela della maglia fitta, delle colture arboree tradizionali, delle siepi, delle alberature non colturali e della viabilità minore compresi gli eventuali filari arborei di corredo ad essa;**
- b) **la formazione di orti familiari consortili con annessi concentrati e/o unificati;**
- c) **abachi di annessi rustici nelle forme tradizionali, corrispondenti ai vari tipi di microazienda;**
- d) **l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;**
- e) **la regolamentazione dei piccoli vigneti e frutteti familiari;**
- f) **la ricontestualizzazione dell'edilizia pavilionare periferica da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, delle recinzioni.**

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

6. Il RU potrà localizzare fino a 2.000 mc 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.

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

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

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

Art. 50 – UTOE 2: Pedecolle

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

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;

[...]

Art. 51 – UTOE 3: Pianura dell'Esse

[...]

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

[...]

Art. 52 - UTOE 4: Pianura della Chiana

[...]

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

[...]

**ALLEGATO n. 14 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 3Pc)
della Provincia di Arezzo**

Art. 38 - Zone a prevalente od esclusiva funzione agricola

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

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

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

ALLEGATO n. 15 alla Relazione di controdeduzione alla osservazione Oss. 5Pa) della Provincia di Arezzo

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:

[...]

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, 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.; gli edifici di valore nullo saranno quindi destinati alla demolizione senza ricostruzione;**
- restauro conservativo degli edifici granducali di Ponte al Ramo, compresi tutti gli annessi rurali **coevi** e le sistemazioni esterne da documentare attraverso l'iconografia storica e la ricerca archivistica;
- individuazione delle funzioni compatibili con la distribuzione e gli spazi interni che dovranno essere conservati, fatta salva la dotazione igienica-sanitaria, anche attraverso una Relazione storico-critica sulle varie fasi e le tipologie edilizie del complesso;
- documentazione fotografica di dettaglio dello stato attuale e documentazione di fotografie storiche;
- destinazione a prato stabile, o a specie erbacee foraggere del terreno antistante il complesso, nella attuale estensione lungo la strada, a partire dalla SP 327 e per tutto lo spessore del lotto da nord a sud;
- conseguente localizzazione degli edifici industriali *in secondo piano*, cioè a partire dal confine est del complesso edilizio fino alla Fossa del Terchio, tenendo conto dei distacchi dal corso d'acqua prescritti dalle Norme vigenti;
- progettazione architettonica rigorosa e di alta qualità dei nuovi edifici industriali con definizione di tutti gli aspetti urbanistici dell'intera area;
- Superficie Utile Lorda mq 60.000 H max m 8,00 Rapporto di copertura 25%;

Il 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.

[...]