



Comune di  
Foiano della Chiana

AREA QUALITA' URBANA, EDILIZIA, AMBIENTE  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA
26 MAR. 2009
UFFICIO PROTOCOLLO Prot. N. 4299 / 1

Li, 26/03/2009

AL SIG. SINDACO  
SEDE

OGGETTO: Piano Strutturale – Osservazioni.

Con riferimento all'oggetto, si fa seguito alla ns. dell'11/10/2008, prot. n. 14846, per trasmettere le ulteriori osservazioni formulate da questo Ufficio.

Si allega il testo completo delle "osservazioni d'ufficio".

IL RESPONSABILE D'AREA  
(Arch. Mario Cherri)



allegato alla Delibera C.C.
N. 15 del 6/4/2009

## PEREQUAZIONE

Si propone la seguente intergrazione dell'art. 2 comma 4:

In detti casi possono essere ricomprese le volumetrie derivanti da:

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

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

## EDIFICI NON PRESENTI IN MAPPA MA ESISTENTI – AREE PRODUTTIVE ISOLATE

Al riguardo si propone di intergere l'art. 13, comma 3, delle NTA del PS, aggiungendo dopo la parola omissioni la seguente frase: “compresa la mancata rilevazione di edifici esistenti o in corso di costruzione, con regolare titolo abilitativo alla data di adozione del P.S., nonché di aree produttive isolate”.

## RICHIESTA INTEGRAZIONI DA PARTE DEL GENIO CIVILE

Si ricorda di:

- aggiungere nell'art. 3 delle NTA del PS l'elenco di tutti gli elaborati geologici e idraulici tra quelli costituiti del P.S.
- aggiornare nell'art. 13 i riferimenti normativi che fanno riferimento a norme abrogate quali la L.R. 21/84 e la D.C.R. 94/95.

## RETE DI TELEFONIA MOBILE

Si propone la seguente integrazione dell'art. 22, comma 2, lettera b) delle NTA del PS:  
che non potranno essere individuate nell'UTOE 1 – Collina.

## IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Si propone l'inserimento del seguente comma nell'art. 22 delle NTA del PS:

13. Viene rinviata al R.U. la disciplina dell'insediamento degli impianti fotovoltaici nei centri storici di Foiano e Pozzo, nelle aree di tutela paesistica e nell'UTOE 1 – Collina.

## PIANO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI (art. 22, punto 9, NTA del PS)

Si propone la sostituzione del primo periodo con il seguente: “Il Piano per la distribuzione dei carburanti, se formato, potrà confermare gli impianti ora in funzione o già autorizzati; ulteriori impianti saranno altresì consentiti nelle infrastrutture viarie di nuova previsione, con esclusione della UTOE 1 Collina e del tratto della Via del Duca tra le Case Nuove e la località Farniole. E’ comunque prescritto lo spostamento dell’impianto posto in Viale Umberto I. Nel tratto della SP 327 compreso tra il Rio della Pace e Via del Caggio, anche in deroga alle normative specifiche, sulla base della localizzazione che sarà prevista dal R.U., è consentito lo spostamento dell’ex impianto posto in Piazza Garibaldi, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 30/3/2007”.

Il successivo periodo rimane invariato.

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

Si propone l'inserimento di un articolo così formulato (art. 22 bis):

### Art. 22 bis. Condizioni alla trasformabilità

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

#### 1. Pericolosità Geomorfologica

##### a) Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)

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

##### b) Pericolosità geomorfologica elevata (G.3)

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

##### c) Pericolosità geomorfologica media (G.2)

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

##### d) Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)

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

#### 2. Pericolosità idraulica

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

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

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

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

##### b) Pericolosità idraulica elevata (I.3):

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

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

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

##### c) Pericolosità idraulica media (I.2):

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

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli

atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

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

d) Pericolosità idraulica bassa (I.1):

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

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

### 3. Pericolosità Sismica

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

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

b) Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

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

c) Pericolosità sismica locale media (S.2)

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

d) Pericolosità sismica locale bassa (S.1)

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

UTOE 1, 2, 3 E 4 (Rif. Artt. 49, 50, 51 e 52)

Si ravvisa l'opportuna di mantenere nelle UTOE 1, 2, 3 e 4 la possibilità di localizzare fino a 2.000 mc. per funzioni residenziali e di confermare la possibilità di ripartire diversamente il tetto di 8.000 mc. totali previsto per le 4 UTOE del territorio agricolo, fermo restando il limite massimo di 2.000 mc. Per la UTOE 1 Collina.

ART. 45, COMMA 2

“Cittadini residenti a Foiano”. Tale limitazione non appare praticabile.

UTOE 6 POZZO – ART. 54, COMMA 3, NTA DEL PS

Si evidenzia che nei “Tessuti edilizi esterni al centro storico” della frazione di Pozzo della Chiana è consentita un’altezza massima delle nuove costruzioni di ml 8,50 diversamente da quanto previsto nell’UTOE 5 Foiano, la dove è stabilita un’altezza massima di ml 7,50 (art. 53, comma 3, NTA del PS).

## AREE E ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE

Si propone l'integrazione dell'art. 55 delle NTA del PS con l'inserimento del seguente comma:

12 – Aree e attività produttive isolate. Il R.U. individua la perimetrazione delle aree, detta norme per l'eventuale riqualificazione degli edifici esistenti, nonché per l'eventuale ampliamento nel caso che sia ritenuto opportuno, sia in rapporto alla tipologia produttiva che alla localizzazione territoriale.

## FARMACIA COMUNALE DI POZZO DELLA CHIANA

Si propone l'inserimento di un articolo (art. 55, comma 13) così formulato:

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

ART. 58, COMMA 3, NTA DEL PS

La condizione relativa alla presenza di attività di affittacamere o casa vacanze da almeno 2 anni dalla data di adozione del PS, non appare giustificata.

ART. 60, COMMA 1, LETTERA h

Si propone di aggiungere i seguenti periodi:

Data la rilevanza strutturale delle direttrici di nuova previsione, per evitare che tali viabilità si trasformino in strade di servizio alle lottizzazioni, è prescritto il divieto assoluto di realizzazione di nuove costruzioni sul margine di tali strade, con eccezione di servizi per la mobilità come impianti di distribuzione del carburante comprensivi delle attività economiche accessorie e integrative rivolte all'automezzo e rivolte alla persona (motel). Il R.U. può allargare o ridurre la fascia di rispetto di cui al primo periodo in rapporto alle esigenze della viabilità, dei servizi alla viabilità o degli insediamenti urbani previsti nelle UTOE 5: Foiano e 6: Pozzo.

*N.B. – La suddetta proposta, contenuta nell'osservazione d'ufficio dell'11/10/2008, in considerazione della proposta di inserimento di un articolo disciplinante le infrastrutture alla mobilità (art. 59 bis), nonché della proposta di integrazione dello stesso articolo, formulata da questo ufficio, non ha più ragione di esistere. Pertanto, della integrazione contenuta in questa scheda non si deve tenere conto.*

## CUSTODIA

Si propone l'integrazione dell'art. 55 con la formulazione di un comma che disciplini la costruzione di unità abitative nell'ambito di impianti produttivi:

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

Pertanto, ogni riferimento alle unità abitative a servizio di zone produttive, e alle relative dimensioni, in termini volumetrici e di SUL, contenuto in altri articoli delle NTA, dovrà essere adeguato a quanto sopra proposto.

## ART. 55

### Ambito 19 – Zona produttiva e commerciale di Farniole

Il riferimento agli “stessi indici edificatori delle altre zone produttive” non è relazionato rispetto alla determinazione della S.U.L. massima introdotta nello stesso articolo.

Pertanto si propone la eliminazione di detto riferimento.

### Ambito 20 – Parco Acquatico

Si propone in tale ambito la esclusione della funzione residenziale.

Si propone inoltre di precisare che il limite massimo di edificabilità deve essere contenuto nell'indice fondiario territoriale già stabilito in 0,6 mc/mq.

ART. 57

Nel 1° comma precisare che le nuove espansioni dovranno collocarsi anche negli “insediamenti residenziali”.

## ART. 58

Nel 1° comma si propone di innalzare il tetto massimo per strutture turistico-ricettive a 75.000 mc., dei quali 45.910 anche per le nuove previsioni alberghiere del R.U. nelle UTOE 5, 6 e 7 o per servizi alla mobilità.

Nel 3° comma si propone di eliminare la condizione limitativa relativa alle attività in essere e se finalizzate a creare un'offerta ricettiva di tipologia medio bassa.

Lo stesso dicasi per il comma 4 e 6.

## ART. 59 BIS

*(N.B. – Nelle controdeduzioni predisposte dall'estensore del PS, tale articolo viene definito art. 60 e il successivo – art. 60 del testo originario delle NTA – viene ad assumere la numerazione n. 61. Al riguardo si preferisce mantenere la numerazione originaria e, pertanto, il nuovo articolo assume il numero 59 bis, mantenendo per i successivi articoli la numerazione di partenza).*

Al comma 2 si propone di aggiungere “comprehensive delle attività economiche accessorie ed integrative rivolte agli automezzi ed alle persone (motel). Tale margine è pari a 30 metri per lato per la viabilità di rango sovracomunale e di 20 metri per quella comunale. Il R.U. può allargare detta fascia in rapporto alle esigenze della viabilità e dei servizi alla viabilità o ridurla in relazione alle previsioni degli insediamenti9 urbani di Foiano e Pozzo”.

In conseguenza di quanto sopra, nonché in relazione al presente articolo – disciplinante le infrastrutture alla mobilità – il comma h) del successivo articolo non ha motivo per essere mantenuto.