

SINDACO e ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Jacopo Franci

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Monica Paolucci

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Samuele Pepe

PIANO OPERATIVO RELAZIONE DI COPIANIFICAZIONE

Proposte per la conferenza di Copianificazione

art.25 LR65/2014

Comune di Foiano della Chiana

Sommario

Premessa	5
Introduzione.....	5
Schede delle previsioni	7
SCHEDA 1 Nuove attività produttive e commerciali a Farniole.....	8
SCHEDA 2 Nuova area sosta camper sulla SP29 Cassia [loc. Pratomaggio]	24

Premessa

Il Comune di Foiano della Chiana è dotato di Piano Strutturale Intercomunale, redatto con i comuni di Cortina e Castiglion Fiorentino, approvato con Del. C.C. n.73 del 20/12/2023 e con Delibera C.C. n. 11 del 19/04/2024 ha avviato anche la formazione del nuovo Piano Operativo comunale (PO), da redigere ai sensi dell'art. 90 della LR 65/2014. Con la stessa determina è stato dato avvio al procedimento di conformazione del PO al PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano ed è stato dato avvio alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica con studio di incidenza (VINCA).

Nell'ambito del percorso di formazione del nuovo PO, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno acquisire proposte e contributi da parte di cittadini e di soggetti pubblici e privati interessati alle previsioni del nuovo strumento di pianificazione urbanistica. È a seguito di questa fase che tra i contributi giunti all'attenzione del comune sono state presentate le proposte di trasformazione esterne al perimetro del TU come definito dal PSI 2023 che sono oggetto della presente relazione.

Dunque, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 contenente "Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato Conferenza di Copianificazione", il presente documento illustra, in apposite schede, le previsioni di trasformazione che comportano impegno di nuovo suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato.

Introduzione

Come visto in premessa, il presente documento è redatto nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Operativo del Comune di Foiano della Chiana ed è finalizzato a supportare - con la documentazione prevista all'art. 7bis del Regolamento 32/r - la Conferenza di Copianificazione, da convocare ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il Piano Operativo è in fase di costruzione e gli obiettivi riportati nel documento di avvio, in piena coerenza con il PTCP ed il recente PSI conformati al PIT-PPR, riguardano la qualità della residenza e le sfide ambientali, tra cui quella del cambiamento climatico, promuovendo una *equilibrata e sostenibile distribuzione delle funzioni e attività nel territorio fine di favorire la qualità della vita della popolazione residente, di migliorare le dotazioni urbane e la coesione sociale, contrastando il consumo di suolo, salvaguardando i peculiari caratteri paesaggistici e la qualità dell'ambiente e degli insediamenti*.

Il PO – ancor più di quanto avesse già fatto il RU – deve favorire azioni e strategie che privilegino la *"riutilizzo e riorganizzazione degli insediamenti esistenti"*, anche con il *miglioramento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a scapito della crescita urbana e del conseguente consumo di suolo* (dal documento di avvio del PO).

Di seguito si riportano gli obiettivi specifici che risultano maggiormente affini ed inerenti agli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione.

1. rafforzare la rete di esercizi e di servizi commerciali per la popolazione residente, al fine di garantire la qualità e la vitalità degli insediamenti e il supporto al sistema turistico-ricettivo, consolidando i centri commerciali naturali, gli esercizi di vicinato, le botteghe storiche e tipiche, le attività di ristorazione anche attraverso interventi sull'arredo urbano e sulle aree di sosta

[...]5. promuovere l'innovazione e la diversificazione del sistema produttivo locale, anche incentivando il potenziamento e la riqualificazione degli insediamenti industriali e artigianali e commerciali di GSV, a partire dall'area a questo dedicata di Farniole

[...]8. promuovere la riqualificazione dei tracciati storici nel territorio rurale e la valorizzazione della rete ciclabile e sentieristica esistente, puntando a realizzare un sistema continuo ed integrato di itinerari per la fruizione turistica del territorio e delle sue emergenze culturali e paesaggistiche, anche in relazione al Sentiero della Bonifica e per dare attuazione al Progetto di Paesaggio delle Leopoldine in Val di Chiana, anche al fine della realizzazione di un vero e proprio museo all'aperto della Bonifica Lorenese

Le proposte progettuali che il Comune intende portare all'attenzione della Conferenza di Copianificazione sono due e riguardano funzioni che devono essere rafforzate anche in relazione alle strategie del PSI. La prima è volta a dare compiutezza ad un'area ad elevata specializzazione, che vede già la presenza di attività produttive in senso lato. La seconda consiste nella riqualificazione di un'area a margine dell'urbano per rafforzare l'offerta turistico-ricettiva presente nel Comune.

Ai sensi di quanto introdotto con le modifiche al Regolamento 32/R - introdotte nel 2025 (Regolamento 3 marzo 2025, n. 14/R, Semplificazioni procedurali in materia di Conferenza di Copianificazione. Adeguamento alle disposizioni della l.r.10/2024. Modifiche al regolamento regionale emanato con il d.p.g.r. 32/R/2) – la presente relazione di Copianificazione si struttura, in ciascuna scheda, come segue:

a. analisi delle motivazioni e coerenza con le strategie del PSI

- descrizione stato dei luoghi in cui la proposta si inserisce e breve descrizione del progetto
- analisi dei vincoli, delle tutele e delle pericolosità ai sensi del PSI vigente

b1. esplicitazione della non sussistenza di alternative sostenibili nel patrimonio edilizio esistente

b2. motivazioni della scelta tra le alternative localizzative individuate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

c. progetto

- descrizione e discipline relative alle trasformazioni. Schema grafico del progetto
- dimensionamento
- misure di mitigazione e di compensazione conseguenti alla valutazione degli effetti di cui al punto successivo

d. valutazione della previsione ed effetti attesi

e. verifica di coerenza delle previsioni rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinata

Schede delle previsioni

SCHEDA 1 Nuove attività produttive e commerciali a Farniole<https://maps.app.goo.gl/bmSxLLfXppT8NzpL6>

inquadramento su Ortofoto 2023 – Regione Toscana

a. analisi delle motivazioni e coerenza con le strategie del PSI**Descrizione stato dei luoghi e breve presentazione della proposta**

Il contesto in cui si inserisce la nuova previsione possiede già le caratteristiche proprie dei tessuti specializzati a piattaforme produttive-commerciali-direzionali, ed è dotato di una elevata accessibilità, localizzato com'è in posizione strategica, in prossimità degli svincoli stradali della superstrada Siena-Perugia e del nodo autostradale Val di Chiana. Nell'area è già presente l'Outlet Val di Chiana oltre ad altre attività economiche di vario tipo (commerciali e artigianali), anche a carattere sovralocale. Il Valdichiana Outlet Village si trova a sud dell'area in oggetto, mentre ad ovest e sud-ovest si sviluppano capannoni sia con attività produttive che commerciali, oltreché medie superfici di vendita alimentare. La matrice agroecosistemica di pianura, entro cui si sviluppano i lotti oggetto della presente proposta, ricade parzialmente in un corridoio ecologico fluviale da riqualificare (del Torrente Esse).

Le strategie del PSI, per le azioni a carattere sovralocale (art. 68 c.1 delle NTA del PSI), prevedono il consolidamento e il rafforzamento delle *attività produttive, con l'offerta di spazi per lo sviluppo qualificato dell'industria e dell'artigianato, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica e favorendo la concentrazione e l'integrazione funzionale, anche in funzione dei fattori di mitigazione dei fattori di criticità sull'ambiente e il paesaggio.*

Tra gli obiettivi specifici per l'UTOE di Foiano (art. 78 NTA del PSI) al comma 2 si esplicita il rafforzamento del *ruolo urbano di Foiano della Chiana, valorizzando lo spazio pubblico e consolidando la rete dei servizi e del commercio*, e al comma 3 il rafforzamento della *presenza dei servizi alla persona e quelli più qualificati, articolando l'offerta di spazi da dedicare alla produzione ed al commercio e completare l'area commerciale, industriale e artigianale di Farniole*.

Le strategie del PSI supportano quindi - come richiesto al comma 2 del regolamento 32/r - la previsione del completamento dell'area. Il progetto, nel dettaglio, prevede la nuova edificazione su due lotti ancora liberi, uno a carattere industriale/artigianale e l'altro a carattere commerciale, dando così in questo modo maggiore completezza all'area.



Fonte: Google StreetView 2023

analisi dei vincoli

sull'area non sussistono vincoli

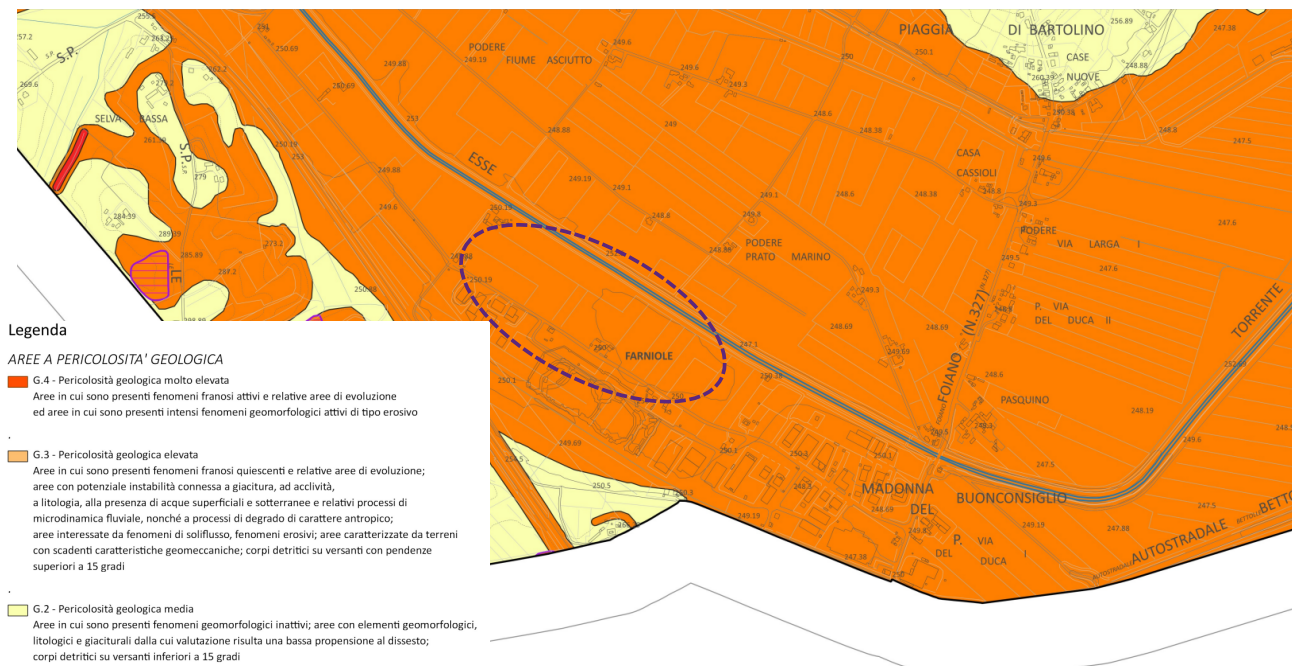
analisi delle tutele

l'area non è interessata da beni tutelati ai sensi del Codice

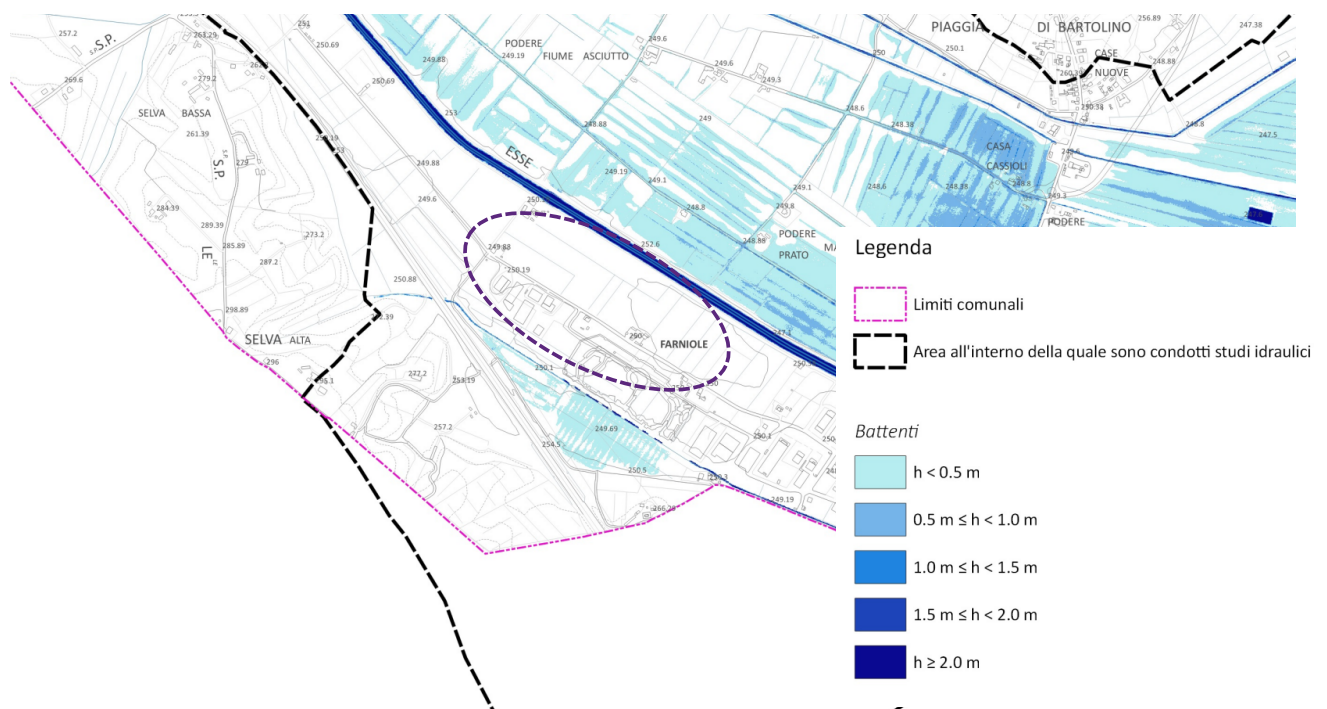
l'area ricade entro l'Ambito delle Leopoldine, ma non intercetta edifici o pertinenze del Progetto di Paesaggio delle Leopoldine

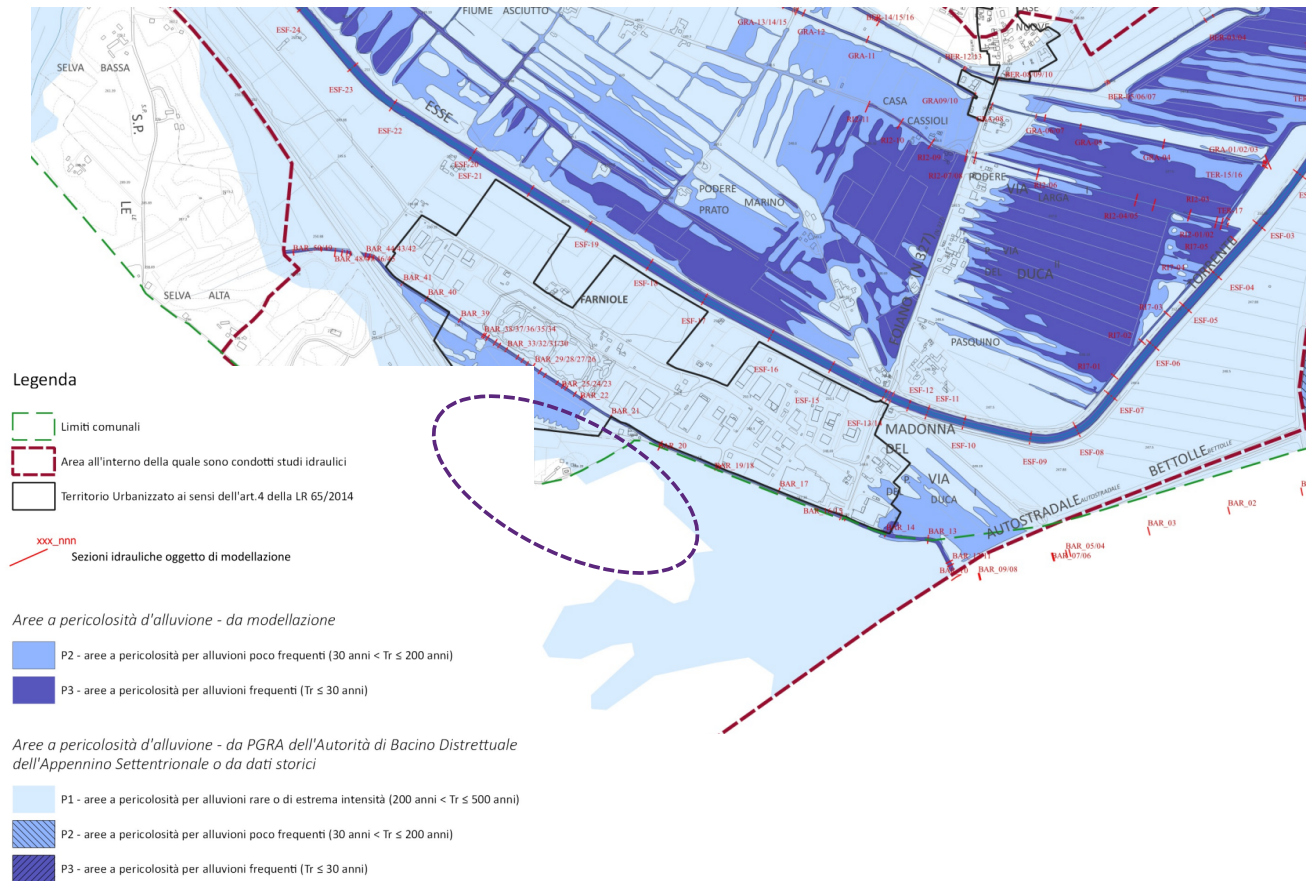
analisi delle pericolosità

pericolosità geologica



battenti, pericolosità da alluvioni, magnitudo





pericolosità sismica



Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione**Aspetti idraulici**

L'area risulta classificata a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità (P1 PGRA). L'intervento edilizio ricade fuori dal territorio urbanizzato e pertanto deve soddisfare quanto prescritto dall'art. 16 (interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato) comma 1 della L.R. 41/2018 il quale rimanda la fattibilità al rispetto dell'art. 11 comma 2 ovvero dovranno essere realizzate contestualmente le opere previste nell'art. 8 comma 1 lettera a), b) o c).

Aspetti geologici e sismici

L'intervento di progetto interessa il margine Sud-Est del territorio comunale. Il contesto geologico è caratterizzato da classe di pericolosità molto elevata (G.4), con presenza intensa di fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo e classe di pericolosità sismica S3, che possono quindi condizionare la fattibilità dell'opera. L'intervento dovrà essere eseguito ai sensi della normativa vigente (NTC2018, DPGR36/R/2009 e DPGR 5/R/2020). Dovranno essere eseguite indagini sito specifiche che permettano di valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni direttamente interessati dall'opera di progetto e di valutare la presenza di eventuali condizioni di liquefazione dei terreni affioranti per il combinato disposto della presenza della falda acquifera superficiale in terreni con granulometria prevalente granulare. Le suddette indagini permetteranno di mettere in opera il progetto con tutte le accortezze necessarie al fine di evitare fenomeni di liquefazione dei terreni e di cedimenti differenziali che possono essere limitanti della funzionalità dell'opera. La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere svolta in ottemperanza al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al D.P.R. 120/2017.

b1. esplicitazione della non sussistenza di alternative sostenibili nel patrimonio edilizio esistente

Nel territorio comunale si riconoscono numerosi fenomeni di sottoutilizzo o dismissione. I volumi, perlopiù industriali e commerciali dismessi, pur essendo idonei alle attività proposte in termini di dimensioni non rispondono agli stessi requisiti di accessibilità e infrastrutturazione. La presenza di altre attività nell'area di Farniole può determinare un effetto positivo di reciprocità, laddove la concentrazione può costituire un valore aggiunto per le attività insediate.

b2. motivazioni della scelta tra le alternative localizzative individuate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

L'area ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato di Farniole ha il carattere di un'area pianificata fortemente specializzata di interesse intercomunale, posta com'è in un importante nodo stradale, con un facile interscambio tra la Due mari e l'Autostrada A1. Nel comune altre aree specializzate artigianali rivestono però un evidente funzione locale. A nord del centro storico c'è un tessuto TPS1 un tessuto a proliferazione produttiva lineare, e sempre lungo la SP327 (Via d'Arezzo) si trova una piastra che si sviluppa sia a destra che a sinistra della strada. Evidente che tali aree non possiedono la stessa accessibilità e non possono rivolgersi ad una dimensione di area vasta, come invece quella di Farniole. La scelta di localizzare a Farniole i nuovi interventi è inoltre fondata sulla stretta continuità con il tessuto produttivo/commerciale esistente, in un contesto da rafforzare anche sotto il profilo insediativo. Le aree da impegnare con le previsioni sono infatti grandi lotti interclusi o di margine già infrastrutturati, tanto che erano già oggetto di previsione negli strumenti urbanistici antecedenti alla LR65/2014.

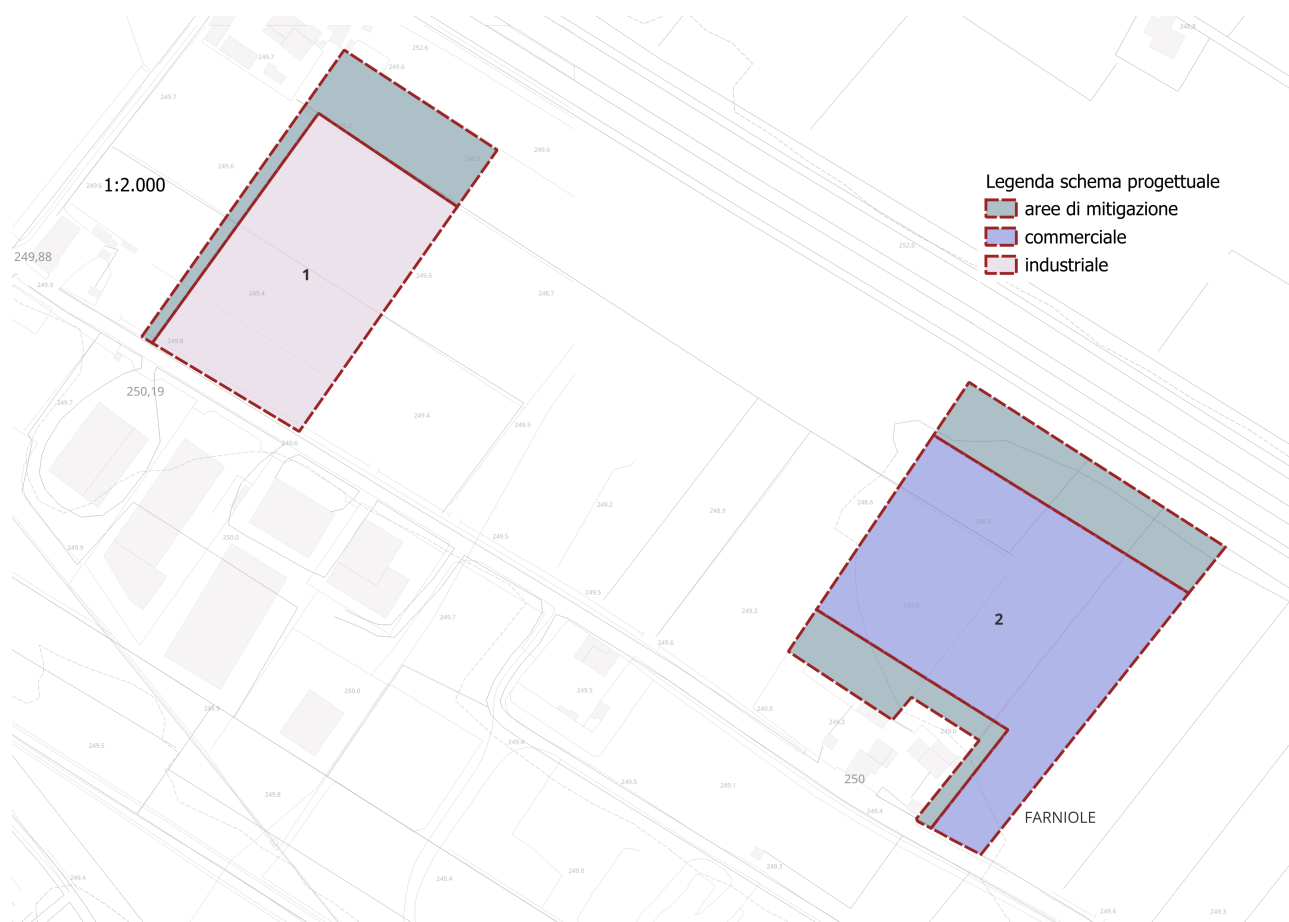
Ortofoto	Estratto da Google streetview	Motivazioni di esclusione
		
		Caratteristiche della piastra non adeguate alle esigenze delle attività da insediare

c. progetto

Descrizione della previsione e relative discipline. Schema indicativo

Il progetto, assoggettato a piano attuativo, si sviluppa in due UMI, una con destinazione commerciale e una artigianale e industriale.

Il progetto architettonico dovrà proporre volumi semplici e materiali innovativi, con specifiche soluzioni finalizzate al miglior inserimento ambientale per i tamponamenti e le finiture esterne. Particolare cura dovrà anche essere posta alle pavimentazioni esterne, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili. L'altezza massima è fissata a 7,5 m.



Dimensionamento

n.	descrizione	Destinazione d'uso	ST (mq)	SE di progetto (mq)
1	Nuovo edificio	Artigianale	13.000	2.500
2	Nuovo edificio	Commerciale	24.000	3.500

Misure di mitigazione e compensazione

- Schermatura arborea rispetto agli edifici esistenti
- Schermatura arborea laterale per inserimento paesaggistico dei nuovi volumi
- Nuove piantumazioni non idro-esigenti
- Mantenimento di una zona verde di rispetto lungo il Torrente Esse, oltre quelle destinate a verde pubblico
- Parcheggi e aree pertinenziali pavimentate con materiali semipermeabili compatibilmente con le attività che verranno insediate
- Raccolta e riuso delle acque meteoriche

d. valutazione della previsione ed effetti attesi

La localizzazione delle aree in oggetto, adiacenti a insediamenti commerciali e artigianali già esistenti e prossime ad una piattaforma produttiva nel comune di Sinalunga, è l'elemento più rilevante per la loro valutazione. Queste aree si trovano infatti su un'importante piastra produttiva, vicino a snodi viari cruciali quali l'Autostrada A1 e la strada Grosseto-Fano: per questo motivo, possono essere considerate un naturale completamento del comparto specializzato sul confine sud del comune di Foiano. Inoltre, a causa delle dimensioni limitate dei nuovi volumi e della posizione strategica in un'area già urbanizzata, non sono previsti impatti significativi sul traffico o sulle dotazioni urbanistiche. Gli effetti ambientali di questa scelta sono strettamente legati a diversi fattori: i vincoli esistenti nell'area, l'accessibilità e i volumi di traffico generati. Un sistema di trasporto pubblico efficiente e lo sviluppo di piste ciclabili e pedonali possono ridurre drasticamente gli impatti del traffico. Anche la disponibilità di risorse e infrastrutture esistenti gioca un ruolo fondamentale. È importante notare che questi effetti potenziali devono essere bilanciati con i benefici socio-economici, che potranno essere valutati appieno solo una volta insediate le nuove attività. Un secondo aspetto, comune a qualsiasi progetto edilizio, senza distinzione di luoghi, riguarda l'impatto dovuto all'atto stesso del costruire. La realizzazione degli edifici commerciali e artigianali proposti comporta il consumo di suolo (non rinnovabile) e il consumo di risorse (l'uso di materiali convenzionali come il cemento, la cui produzione è responsabile di circa l'8% delle emissioni globali di CO₂, contribuisce alle emissioni di gas serra). Terminata la loro vita utile, questi edifici, se non adeguatamente pianificati, genereranno una notevole quantità di rifiuti destinati alle discariche. Anche durante il loro esercizio, gli edifici contribuiscono a questi impatti, con il consumo di energia e acqua, le emissioni e la produzione di rifiuti.

Per minimizzare questi effetti ambientali indesiderati, è fondamentale adottare soluzioni sostenibili. Le Linee guida della Regione Toscana 2023, "Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito", forniscono un quadro di riferimento per l'uso di materiali sostenibili, l'efficienza energetica, le fonti rinnovabili e i principi dell'economia circolare, che sono fondamentali per ridurre gli impatti ambientali.

e. verifica della previsione rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinata

Coerenza con la pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di interesse paesaggistico – Scheda d'ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana - PIT

L'integrazione paesaggistica dell'intervento è supportata dall'analisi di coerenza rispetto al Piano Paesaggistico di interesse Territoriale PIT PPR: è necessario infatti, che il progetto soddisfi le esigenze produttive e commerciali, ma si allinei anche con le prerogative di sostenibilità, conservazione, valorizzazione ed armonia paesaggistica promosse dal piano.

Le matrici che seguono mettono in relazione la trasformazione prevista con gli indirizzi per le politiche e successivamente gli obiettivi di qualità della Scheda d'ambito: in questo modo si evidenzia la coerenza dell'intervento rispetto al contesto territoriale in cui si inserisce.

PIT-PPR, SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA		
INDIRIZZI PER LE POLITICHE		Area per attività produttive/commerciali
Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)	8. al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo. Tale indirizzo risulta prioritario: - per le residuali aree non edificate tra la pianura di Quarata-Pratantico e quella di Battifolle (Direttrice di connettività da ricostruire nella carta della rete ecologica); - per le aree agricole situate nella pianura di Arezzo circostante il Canale Maestro della Chiana e il torrente Castro, per le aree di pertinenza fluviale del Fiume Arno e tra Pieve al Toppo e San Zeno (Direttrice di connettività da riqualificare nella carta della rete ecologica); - per le residuali aree agricole non ancora frammentate nell'area compresa tra Sinalunga, Bettolle e Torrite di Siena, lungo il torrente Foenna, a cui si associa l'effetto barriera delle SS326 e SP37 (Direttrice di connettività da ricostruire); - per le aree agricole nella zona di Chiusi Scalo, (Direttrice di connettività extraregionale da mantenere) e nella pianura del torrente Esse. tale indirizzo è perseguibile: - evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi ineditati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini; - arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli.	CONFORME: l'intervento completa il margine di una piastra produttiva esistente, in un'area dove ci sono già segni di opere di urbanizzazione avviate.
	9. al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle, promuovere azioni e programmi volti ad assicurare: - l'aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (anche con riferimento alla classificazione dell'area come zona vulnerabile da nitrati); - il miglioramento delle dotazioni ecologiche, anche attraverso la realizzazione di siepi e di zone tampone rispetto al reticolo idrografico; - l'impianto di nuclei boscati di latifoglie autoctone di collegamento tra nuclei forestali relittuali.	COERENTE: la trasformazione prevede, ove possibile, superfici impermeabilizzate oltre che piantumazioni e schermature arboree per i nuovi volumi previsti
	10. nella programmazione di nuovi interventi è necessario: - orientare le nuove localizzazioni verso superfici meno permeabili, garantendo sistemi efficienti di trattamento e deflusso delle acque superficiali, anche al fine di evitare fenomeni di sovraccarico del sistema di bonifica; - incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.	COERENTE: la trasformazione prevede, ove possibile, superfici impermeabilizzate insieme a sistemi di recupero e rimessa in circolo delle acque meteoriche
	11. al fine di preservare i valori naturalistici del territorio di pianura e fondovalle è opportuno favorire la tutela e valorizzazione delle relittuali aree di interesse naturalistico, con particolare riferimento: - alle aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino; - alle Colmate di Brolio, quest'ultime già inserite come proposta di nuova ANPIL nell'ultimo programma regionale per le Aree protette.	NON PERTINENTE: l'intervento non è localizzato in prossimità di aree di interesse naturalistico
	12. per i Laghi di Montepulciano e Chiusi perseguire azioni volte: - al miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree agricole circostanti e dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque; - alla riduzione dei carichi inquinanti provenienti dalle aree contigue (soprattutto di origine agricola) e dei processi di ininterimento degli ecosistemi lacustri e palustri; - alla riduzione degli impatti legati alla presenza di specie aliene invasive.	NON PERTINENTE
	13. al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturali tra sistema insediativo storico e territorio rurale della piana di Arezzo, favorire iniziative volte a salvaguardare: - l'integrità del profilo urbano di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi; - i sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante che costituiscono con la città di Arezzo un'unità morfologico-percettiva storicamente caratterizzata e riconoscibile, anche evitando ulteriori processi di dispersione insediativa sulle pendici collinari.	COERENTE: la trasformazione non presenta particolari problematiche di inserimento paesaggistico
	14. al fine di tutelare il paesaggio della bonifica della valle della Chiana promuovere azioni e programmi volti a: - limitare il più possibile effetti di frammentazione delle superfici agricole causati da grandi fasci infrastrutturali; - preservare, ove possibile, gli elementi strutturali la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo); - tutelare la leggibilità del sistema insediativo storico anche promuovendo interventi di recupero e valorizzazione delle ville granducali e dell'antico sistema di manufatti ed edifici legati alla regimazione idraulica (quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiese); - salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua come corridoi ecologici multifunzionali, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue rivièr (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro).	CONFORME: l'intervento ridefinisce il margine urbano di una piastra produttiva esistente, senza stravolgere l'intorno territoriale
	15. per la pianura di Quarata favorire la razionalizzazione delle attività estrattive, promuovendo il miglioramento dei livelli di sostenibilità di quelle attive e la riqualificazione di quelle abbandonate.	NON PERTINENTE

PIT-PPR, SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA		
INDIRIZZI PER LE POLITICHE		Area per attività produttive/commerciali
Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito	16. garantire azioni volte al mantenimento di un equilibrio idrogeologico sostenibile, in termini di: conservazione della qualità e quantità della risorsa idrica, stabilità del reticolo idrografico, delle zone umide e dei sistemi di bonifica.	NON COERENTE: l'intervento artificializza parte di aree riconosciute come "corridoio ecologico da riqualificare". Si rimanda l'attenzione alle fasi successive della trasformazione
	17. perseguire azioni volte a tutelare gli acquiferi non solo nelle aree della Montagna e Collina calcarea e del Margine, ma anche nelle aree limitrofe di Collina sui depositi neo-quaternari e di Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti: • mantenendo lo stato dei rilievi calcarei; • favorendo nei sistemi ad essi limitrofi, l'adozione di pratiche che riducano l'utilizzazione di sostanze chimiche in agricoltura; • garantendo la compatibilità delle attività estrattive.	NON PERTINENTE
	18. nella programmazione di nuovi interventi, evitare: • l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo; • ulteriori frammentazioni del territorio agricolo da essi derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti, garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico, assicurando la permeabilità nei confronti del territorio circostante (con particolare riferimento alle autostrade A1 e A11, ai raccordi Arezzo-Battifolle, Siena-Bettolle e PerugiaA1, e alla strada di grande comunicazione GrossetoFano); • ulteriori saldature lungo la strada pedecollinare SR 71 di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona, e nuovi consumi di suolo nelle aree agricole circostanti i centri abitati più estesi (Montepulciano, Chianciano Terme e Sarteano).	COERENTE: la trasformazione non presenta particolari problematiche di inserimento paesaggistico
	19. valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni e garantire azioni volte alla stabilità delle risorse geotermali;	NON PERTINENTE
	20. per gli ecosistemi fluviali (con particolare riferimento ai torrenti Rigo, Paglia e Elvella) garantire una gestione delle fasce ripariali e dei terrazzi ghiaiosi finalizzata al miglioramento del continuum ecologico degli ecosistemi fluviali, anche: • attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale là dove interrotta; • migliorando la gestione della vegetazione ripariale a fini idraulici.	NON COERENTE: l'intervento artificializza parte di aree riconosciute come "corridoio ecologico da riqualificare". Si rimanda l'attenzione alle fasi successive della trasformazione
	21. per il patrimonio forestale promuovere la gestione selvicolturale sostenibile finalizzata: • a migliorare il valore ecologico delle matrici forestali; • alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino); • alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete); • alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).	NON PERTINENTE: l'intervento non è localizzato in prossimità di elementi a carattere forestale
	22. promuovere la valorizzazione e tutela dell'importante sistema di Aree protette e siti Natura 2000 dei Laghi di Chiusi e Montepulciano, degli ambienti lacustri della Riserva Naturale di Ponte a Buriano e Penna e degli importanti habitat forestali della Riserva Naturale del Pigelleto e del Sito Natura 2000 del Monte Cetona.	NON PERTINENTE
	23. promuovere azioni e programmi volti a valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici dell'ambito, con particolare riferimento a: • i castelli e le fortificazioni (Castello di MontecchioVesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano), • i borghi storici collinari (Montefollonico, Badia al Pino); • i parchi e giardini storici (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi); • il sistema delle ville-fattoria; • la rete delle pievi di crinale.	NON PERTINENTE

PIT-PPR, SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA		
INDIRIZZI PER LE POLITICHE		Area per attività produttive/commerciali
Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito	16. garantire azioni volte al mantenimento di un equilibrio idrogeologico sostenibile, in termini di: conservazione della qualità e quantità della risorsa idrica, stabilità del reticolo idrografico, delle zone umide e dei sistemi di bonifica.	NON COERENTE: l'intervento artificializza parte di aree riconosciute come "corridoio ecologico da riqualificare". Si rimanda l'attenzione alle fasi successive della trasformazione
	17. perseguire azioni volte a tutelare gli acquiferi non solo nelle aree della Montagna e Collina calcarea e del Margine, ma anche nelle aree limitrofe di Collina sui depositi neo-quaternari e di Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti: • mantenendo lo stato dei rilievi calcarei; • favorendo nei sistemi ad essi limitrofi, l'adozione di pratiche che riducano l'utilizzazione di sostanze chimiche in agricoltura; • garantendo la compatibilità delle attività estrattive.	NON PERTINENTE
	18. nella programmazione di nuovi interventi, evitare: • l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo; • ulteriori frammentazioni del territorio agricolo da essi derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti, garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico, assicurando la permeabilità nei confronti del territorio circostante (con particolare riferimento alle autostrade A1 e A11, ai raccordi Arezzo-Battifolle, Siena-Bettolle e PerugiaA1, e alla strada di grande comunicazione GrossetoFano); • ulteriori saldature lungo la strada pedecollinare SR 71 di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona, e nuovi consumi di suolo nelle aree agricole circostanti i centri abitati più estesi (Montepulciano, Chianciano Terme e Sarteano).	COERENTE: la trasformazione non presenta particolari problematiche di inserimento paesaggistico
	19. valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni e garantire azioni volte alla stabilità delle risorse geotermali;	NON PERTINENTE
	20. per gli ecosistemi fluviali (con particolare riferimento ai torrenti Rigo, Paglia e Elvella) garantire una gestione delle fasce ripariali e dei terrazzi ghiaiosi finalizzata al miglioramento del continuum ecologico degli ecosistemi fluviali, anche: • attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale là dove interrotta; • migliorando la gestione della vegetazione ripariale a fini idraulici.	NON COERENTE: l'intervento artificializza parte di aree riconosciute come "corridoio ecologico da riqualificare". Si rimanda l'attenzione alle fasi successive della trasformazione
	21. per il patrimonio forestale promuovere la gestione selvicolturale sostenibile finalizzata: • a migliorare il valore ecologico delle matrici forestali; • alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino); • alla conservazione dei relitti boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete); • alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).	NON PERTINENTE: l'intervento non è localizzato in prossimità di elementi a carattere forestale
	22. promuovere la valorizzazione e tutela dell'importante sistema di Aree protette e siti Natura 2000 dei Laghi di Chiusi e Montepulciano, degli ambienti lacustri della Riserva Naturale di Ponte a Buriano e Penna e degli importanti habitat forestali della Riserva Naturale del Piglietto e del Sito Natura 2000 del Monte Cetona.	NON PERTINENTE
	23. promuovere azioni e programmi volti a valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici dell'ambito, con particolare riferimento a: • i castelli e le fortificazioni (Castello di MontecchioVesposi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano), • i borghi storici collinari (Montefollonico, Badia al Pino); • i parchi e giardini storici (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi); • il sistema delle ville-fattoria; • la rete delle pievi di crinale.	NON PERTINENTE

SCHEDA N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA		
Coerenza, conformità e pertinenza fra trasformazioni e Obiettivi di Qualità e direttive		
OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE	Direttive correlate all'obiettivo: Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:	Area per attività produttive/commerciali
"Obiettivo 2 Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole"	2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);	NON PERTINENTE: l'intervento è localizzato lontano da boschi
	2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	CONFORME: l'intervento, anche se nel territorio rurale, completa una piastra produttiva esistente, razionalizzando il margine periurbano
	2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;	COERENTE: la trasformazione si allinea al contesto paesaggistico, per localizzazione, forma e dimensione dei nuovi volumi. Non sono previste opere di rimodellamento dei terreni.
	2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;	CONFORME: l'intervento prevede edifici lineari e coerenti, nelle tecniche costruttive, con l'intorno territoriale
	2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico.	NON PERTINENTE
	2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE

SCHEDA N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA		
Coerenza, conformità e pertinenza fra trasformazioni e Obiettivi di Qualità e direttive		
OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE	Direttive correlate all'obiettivo: Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:	Area per attività produttive/commerciali
"Obiettivo 3 Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali"	3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;	NON PERTINENTE
	3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione. In particolare tutelare: • i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio- Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano), i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana); • i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, etc.); • il sistema delle ville-fattoria; • la rete delle pievi di crinale;	CONFORME: l'intervento prevede la realizzazione di edifici di altezza limitata
	3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina- Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);	NON PERTINENTE
	3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici Orientamenti: nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicultura terrazzata ove presente.	NON PERTINENTE: l'intervento è localizzato lontano da nuclei storici
	3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano.	NON PERTINENTE: l'intervento non è localizzato in prossimità di boschi

Piano Territoriale di Coordinamento provinciale di Arezzo - PTCP

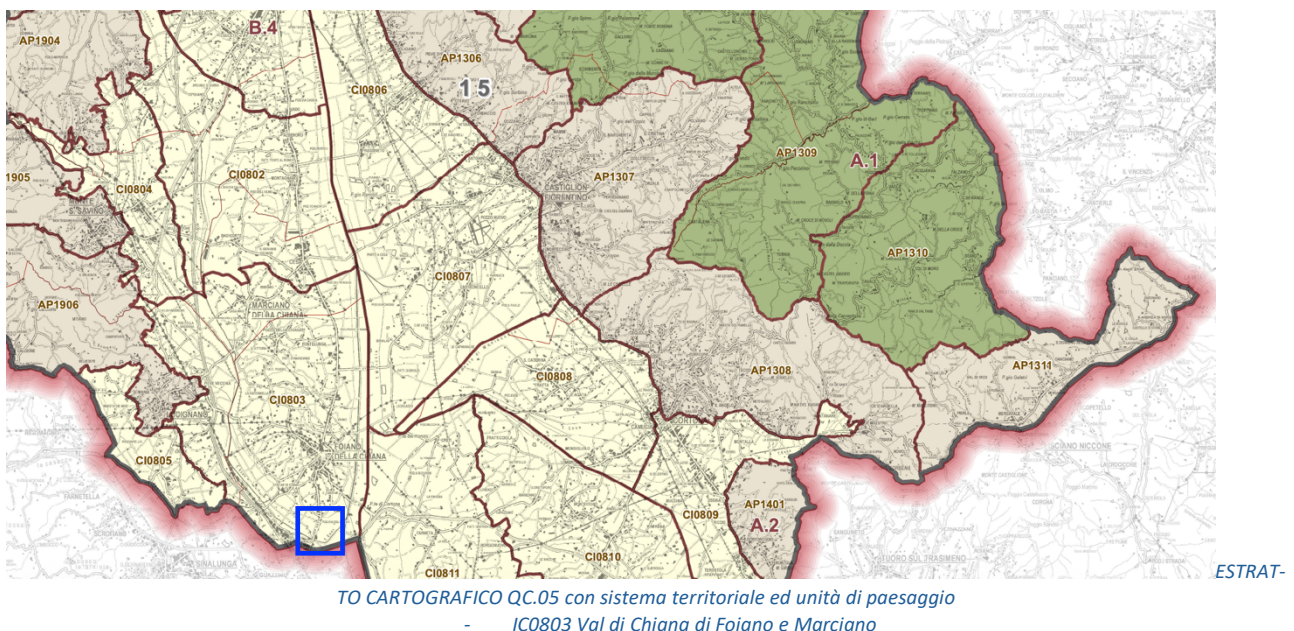
Fermo restando la disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, secondo l'impianto interpretativo di natura paesaggistica proposto nel PTC della Provincia di Arezzo, articolato in Sistemi e sub- sistemi territoriali e relative Unità di Paesaggio (tavola QC.05),

-l'area oggetto di intervento fa parte del Sistema territoriale "Sistema di pianura dell'Arno e del Tevere" (B.4) 3e relativa Unità di Paesaggio IC0803- Val di Chiana di Foiano e Marciano

Si riportano gli obiettivi specifici riferiti al sistema territoriale (art.8 NTA del PTC):

- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;
- il ripristino e la riqualificazione dei paesaggi fluviali, delle aree umide, dei boschi planiziali e degli altri ecosistemi naturali e seminaturali e anche attraverso il recupero della loro continuità ecologica;

- d) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- e) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- f) il mantenimento della continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva, e il reticolo delle sistemazioni idraulico-agrarie garantendo, anche, la conservazione e l'ampliamento delle dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, ecc.) quali fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- g) l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;
- h) la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- i) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- j) l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

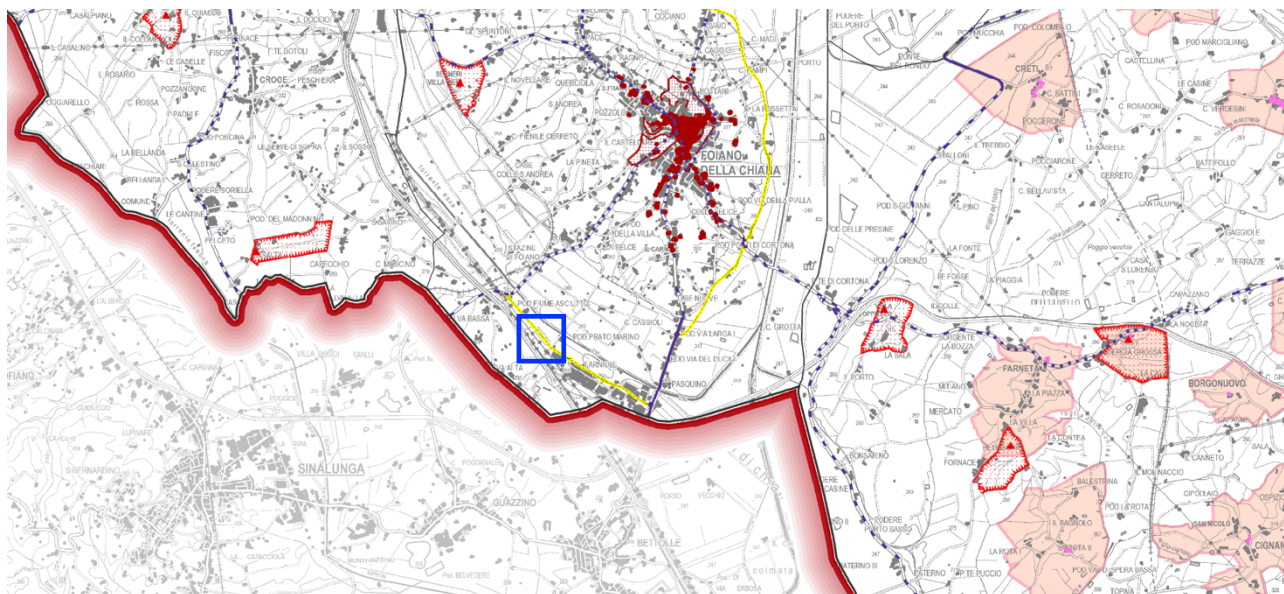


In riferimento alla localizzazione dell'area, il PTC analizza il patrimonio territoriale rurale stabilendo le regole per la tutela, riproduzione e trasformazione di questo patrimonio, che sono definite come Invarianti strutturali provinciali.

Nel dettaglio, la **Struttura insediativa (Invariante III)** (tavola QC.07) che comprende le seguenti componenti:

- Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane) (III.a)
- Aggregati storici e relative aree di pertinenza (III.b)
- Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza (III.c)
- Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza (III.d)
- Edilizia rurale di antica formazione (III.e)
- Tratte stradali di valore paesistico - percettivo (III.f)

Nell'area d'interesse si identifica una porzione di tratto stradale classificato come “Nuove tratte di potenziale valore paesistico”, che non prevede particolari prescrizioni o indicazioni per le successive fasi di progettazione.



ESTRATTO CARTA QC.07 “Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici ambiti paesaggistici”

SCHEDA 2 Nuova area sosta camper sulla SP29 Cassia [loc. Pratomaggio]<https://maps.app.goo.gl/sm5t777Ye7CNN6YUA>

inquadramento su Ortofoto 2023 – Regione Toscana

a. analisi delle motivazioni e coerenza con le strategie del PSI**Descrizione stato dei luoghi e breve presentazione della proposta**

L'ampio contesto in cui si inserisce la nuova previsione presenta caratteri ecosistemici del paesaggio riconducibili alla matrice agroecosistemica collinare, lungo una strada provinciale storica (la Cassia), che connette Foiano a Sinalunga. Per quanto riguarda i morfotipi agro-forestali, l'area si attesta tra i seminativi di pianura e fondovalle e il mosaico colturale complesso a maglia fitta. Se invece si analizza il contesto relativo esclusivamente all'area di trasformazione è caratterizzato da una sistemazione informale che ospita volumi temporanei, mezzi pesanti e che presenta quindi delle modifiche informali che già hanno contribuito ad una caratterizzazione più urbana che rurale. L'area non è richiamata direttamente nelle strategie del PSI, ma è senz'altro funzionale al conseguimento dell'obiettivo generale riguardante il turismo sostenibile (art. 67 c.2 delle NTA del PSI) - *promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento ai centri antichi, al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi, alle funzioni culturali, museali e della convegnistica, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura e dell'allevamento, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato* – e così, anche tra le direttive per il PO dell'UTOE di Foiano (art. 78 c.3 delle NTA del PSI) si legge la volontà di *prevedere l'integrazione delle attività turistiche con quelle agricole, il mantenimento e la cura del sistema infrastrutturale esistente, attraverso l'inserimento di itinerari equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, anche finalizzati alla messa in rete dei nuclei storici e dei beni diffusi*. Tra le azioni a carattere sovracomunale (art. 68) si esplicita la volontà di *riqualificare la viabilità e potenziare e valorizzare la rete fruitiva e turistica del territorio*.

Il progetto propone infatti la realizzazione di un'area sosta camper attrezzata a dotata di una facile accessibilità e prossima al centro urbano di Foiano capoluogo.



Fonte: Google StreetView 2023

analisi dei vincoli

sull'area non sussistono vincoli

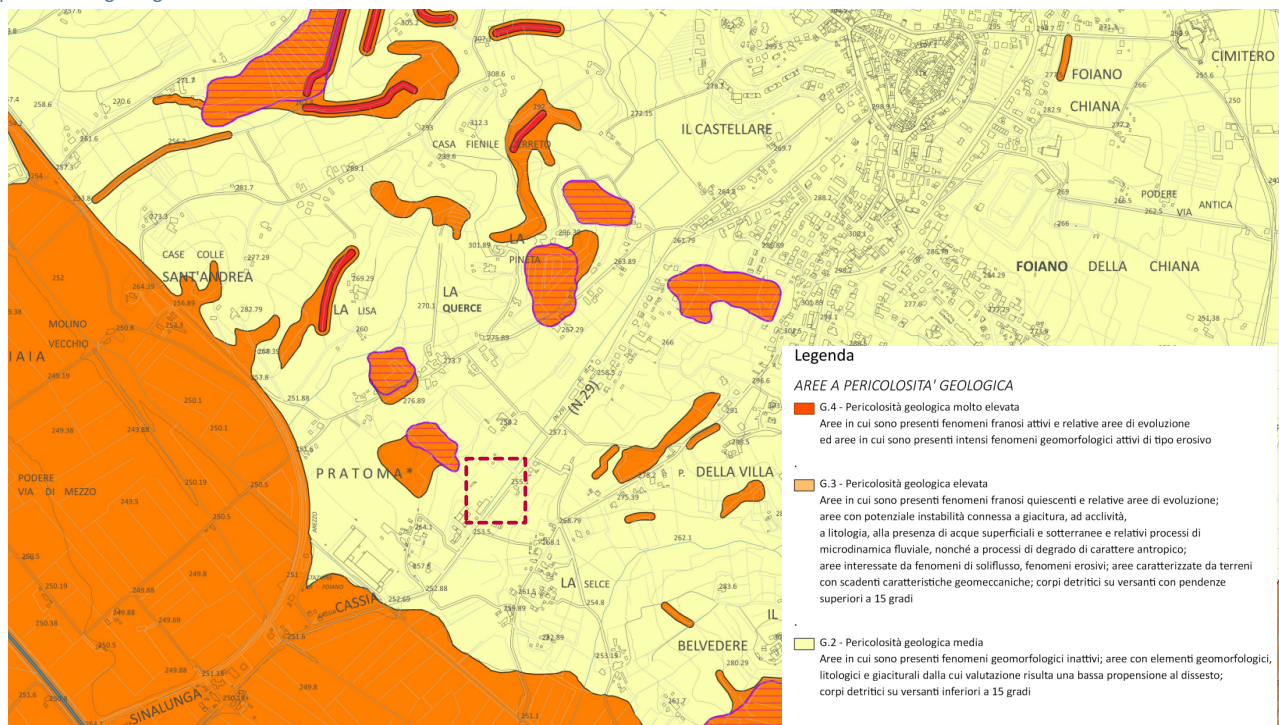
analisi delle tutele

l'area non è interessata da beni tutelati ai sensi del Codice

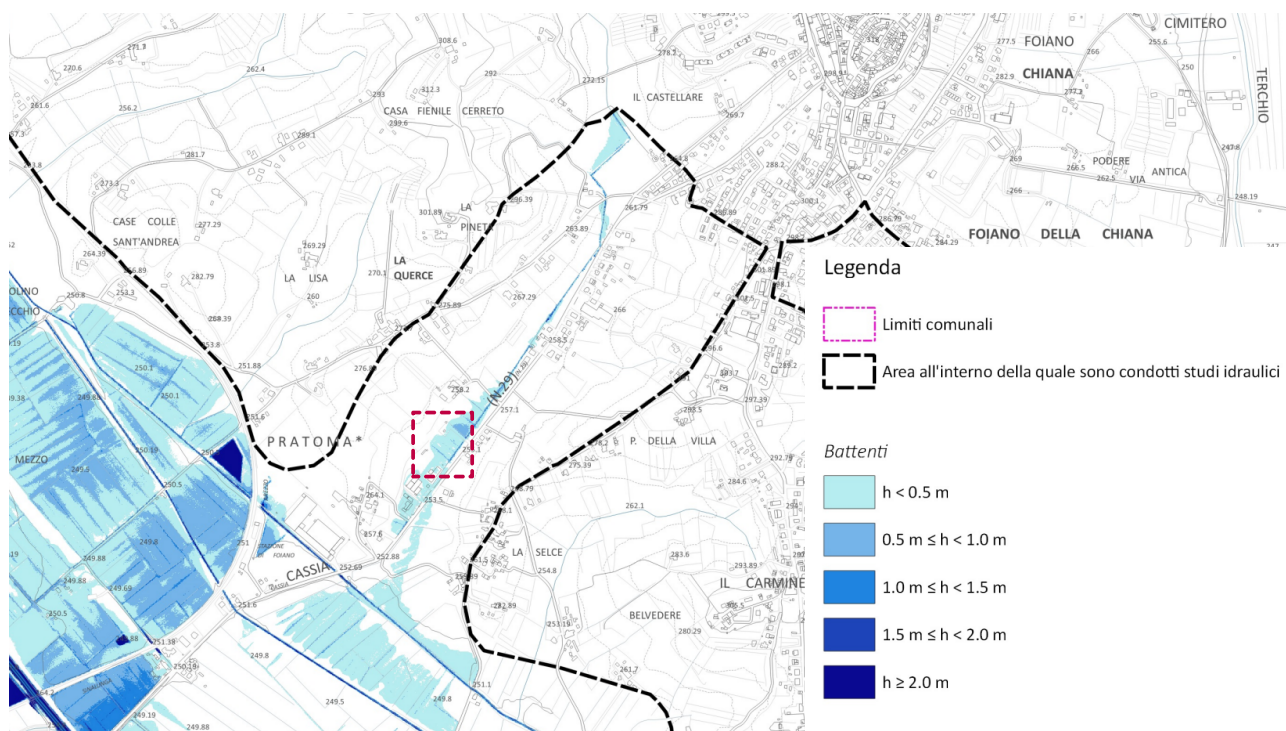
l'area ricade entro l'Ambito delle Leopoldine, ma non intercetta edifici o pertinenze del Progetto di Paesaggio delle Leopoldine

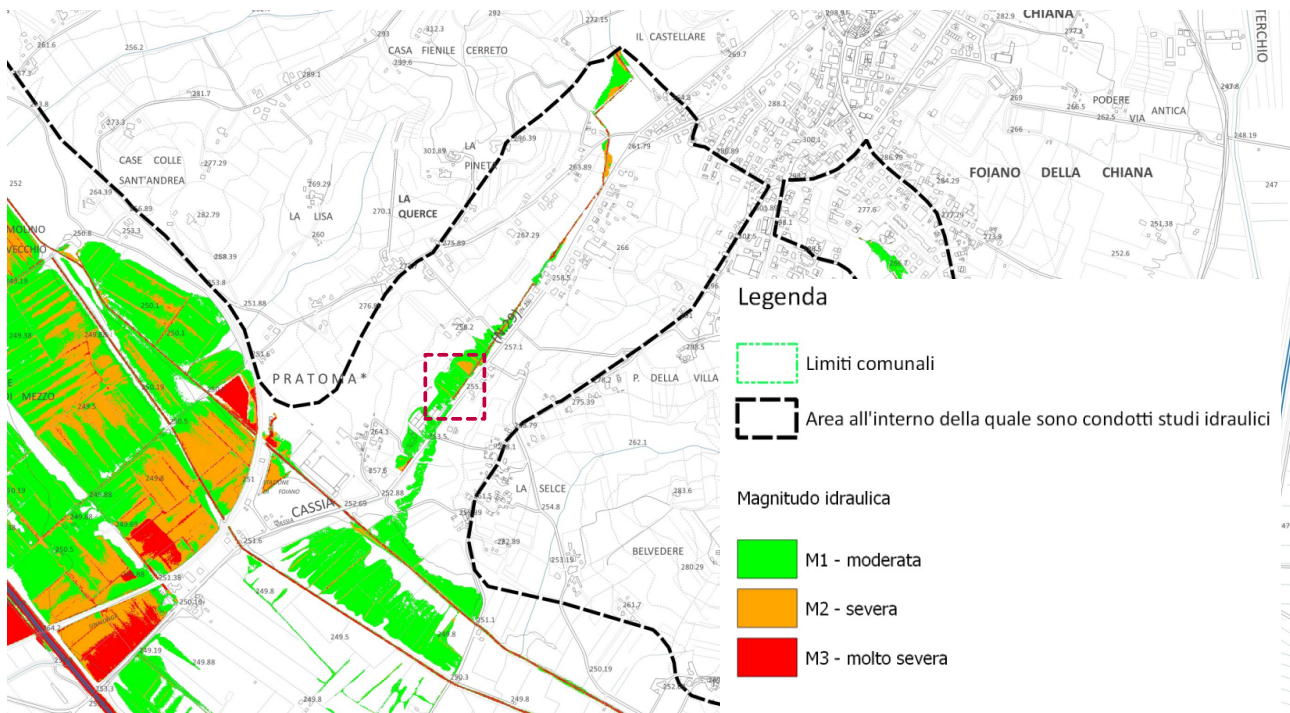
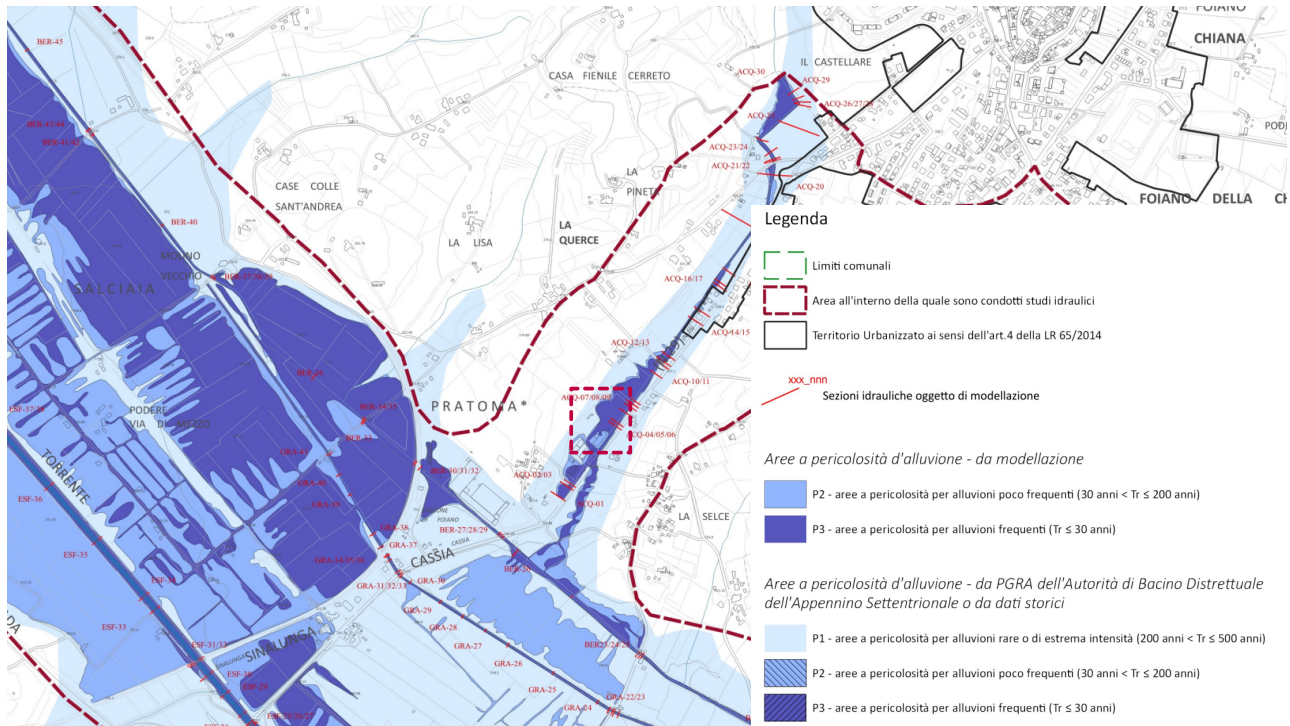
analisi delle pericolosità

pericolosità geologica

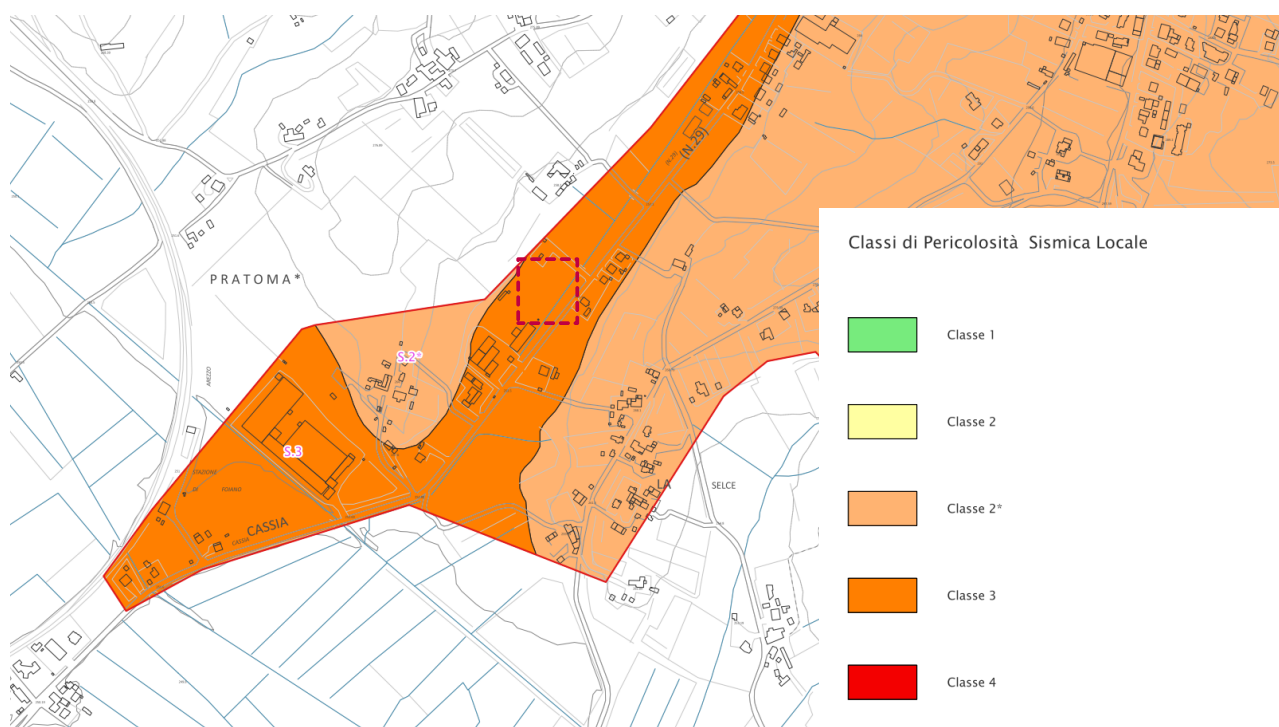


battenti, pericolosità da alluvioni, magnitudo





pericolosità sismica



Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione

Aspetti idraulici

L'area risulta classificata a pericolosità per alluvioni frequenti (P3 PGRA) con magnitudo moderata e battente pari a <0,5m slm. L'intervento edilizio ricade fuori dal territorio urbanizzato e pertanto deve soddisfare quanto prescritto dall'art. 16 (interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato) comma 1 della L.R. 41/2018 il quale rimanda la fattibilità al rispetto dell'art. 11 comma 2 ovvero dovranno essere realizzate contestualmente le opere previste nell'art. 8 comma 1 lettera a), b) o c).

Aspetti geologici e sismici

L'intervento si localizza nella frazione di Pratomaggio, lungo Via di Sinalunga (SP13). Il contesto geologico è caratterizzato dalla classe di pericolosità G.2, con forme geomorfologiche a bassa propensione al dissesto, e classe di pericolosità sismica S3 che possono condizionare la fattibilità dell'opera. L'intervento dovrà essere eseguito ai sensi della normativa vigente (NTC2018, DPGR36/R/2009 e DPGR 5/R/2020). Dovranno essere eseguite indagini sito specifiche che permettano di valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni direttamente interessati dall'opera di progetto e di valutare la presenza di eventuali condizioni di liquefazione dei terreni affioranti per il combinato disposto della presenza della falda acquifera superficiale in terreni con granulometria prevalente granulare. Le suddette indagini permetteranno di mettere in opera il progetto con tutte le accortezze necessarie al fine di evitare fenomeni di liquefazione dei terreni e di cedimenti differenziali che possono essere limitanti della funzionalità dell'opera. La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere svolta in ottemperanza al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al D.P.R. 120/2017.

b1. esplicitazione della non sussistenza di alternative sostenibili nel patrimonio edilizio esistente

L'area scelta, seppur esterna al perimetro del TU, risulta ai margini di altre aree che comunque ospitano attività non agricole; inoltre, essa stessa ha perso da tempo i caratteri rurali, presentandosi piuttosto come area già urbanizzata da riqualificare. La funzione per la sosta camper, proposta per la trasformazione, diventa per il Comune un elemento di supporto alla fruizione turistica della Val di Chiana ed allo stesso centro del Capoluogo Foiano, considerata la relativa prossimità, posta lungo la viabilità principale che lo collega a Sinalunga. Per garantire una accessibilità sostenibile, l'area dovrebbe rientrare entro un raggio di 2 km di distanza e servita dal trasporto pubblico locale. Il volume tecnico di supporto all'area sosta camper deve avere caratteristiche specifiche, non frequenti tra gli edifici già presenti o dismessi sul territorio. Inoltre, deve essere posto in un'area con accesso alla viabilità di cui sopra e corredato di spazi aperti adeguati ad ospitare l'area sosta camper.

La vicinanza al trasporto pubblico locale su gomma è ulteriore motivazione per la scelta. Infine, non ultimo, la attuale presenza di una schermatura arborea rispetto al territorio rurale retrostante, che verrà mantenuta.

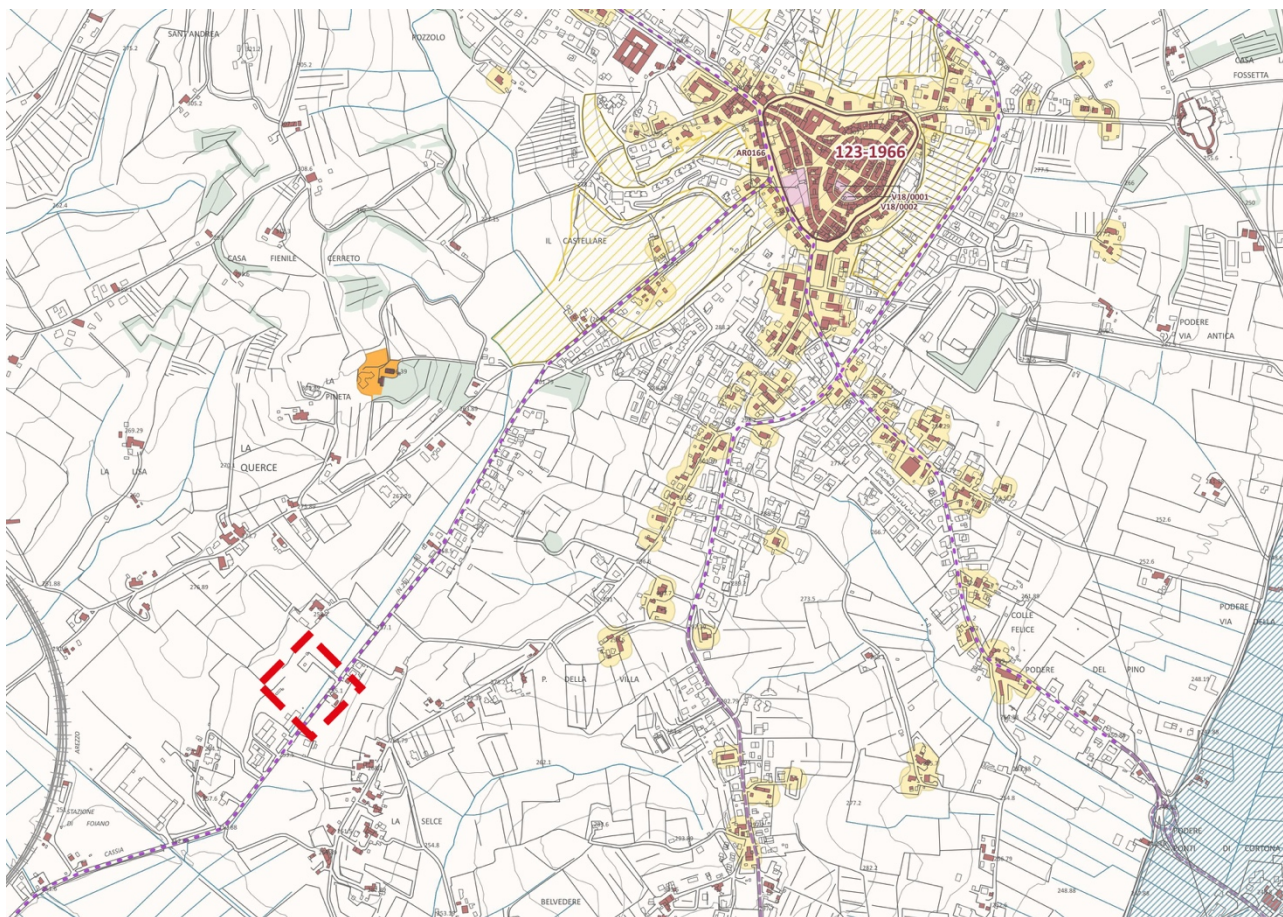
b2. motivazioni della scelta tra le alternative localizzative individuate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

All'interno del buffer di cui al punto precedente (mappa sottostante), sono state individuate alternative alla localizzazione dell'area sosta camper rispetto all'area scelta.

Nella prima cartografia di analisi sono state sovrapposte varie condizioni di esclusione (vincoli, tutele, elementi di matrice storica, strategie). Si riportano in una tabella riassuntiva alcune tra le aree alternative e le motivazioni legate alla loro esclusione dalla progettazione.



Elaborazione cartografica con buffer 2km dalla piazza centrale di Foiano



Estratto sovrapposizione tutele sovraordinate, beni culturali e paesaggistici, struttura insediativa, elementi di matrice storica – PSI Valdichiana

Ortofoto	Estratto da Google streetview	Motivazioni di esclusione
----------	-------------------------------	---------------------------



Coltivazioni in essere e morfologia del terreno



Pregio paesaggistico (varco visivo)

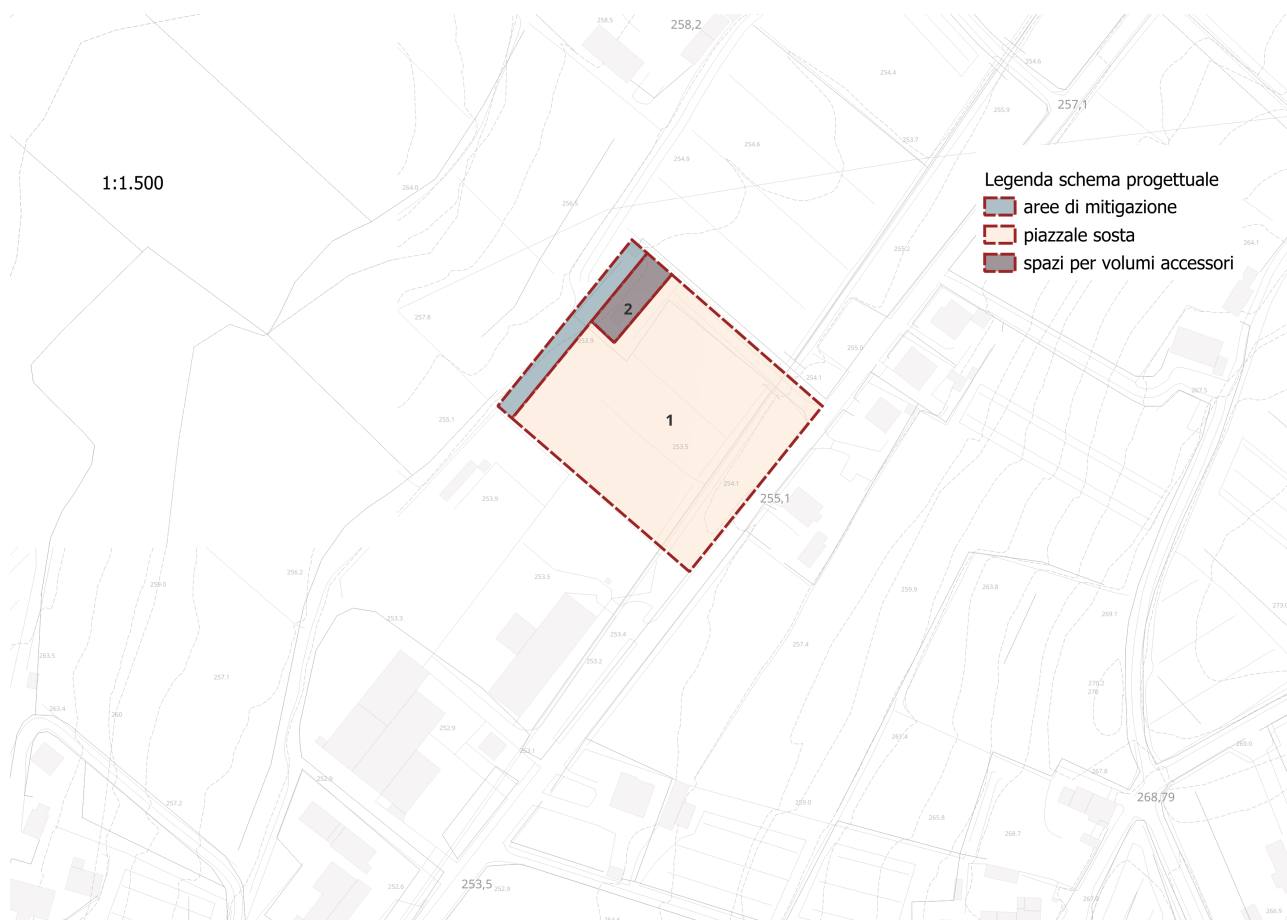


Coltivazioni in essere e vicinanza alle
residenze

c. progetto**Descrizione del progetto e relative discipline. Schema indicativo**

Il progetto, assoggettato a permesso a costruire convenzionato, prevede la realizzazione di un piazzale per la sosta dei camper e di un piccolo volume di servizio. L'accesso è già presente rispetto alla strada provinciale Cassia e verrà pertanto mantenuto ed eventualmente adeguato in considerazione delle necessità legato al raggio di manovra dei camper. Per la realizzazione del piazzale devono essere utilizzate superfici in stabilizzato o altro materiale naturale drenante al fine di rendere le superfici le più permeabili possibili e con una cromia adeguata al contesto.

Al fine di mitigare la presenza dei mezzi in sosta, il parcheggio dovrà essere dotato di adeguate fasce verdi lungo tutto il margine, composte da specie arboree e di arbusti della tradizione locale. L'illuminazione dell'area dovrà essere concepita secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

**Dimensionamento**

n.	descrizione	Destinazione d'uso	ST (mq)	SE di progetto (mq)
1	Area sosta camper	Parcheeggio	6.400	-
2	Nuovo edificio	Volume tecnico a servizio dell'area		100

Misure di mitigazione e compensazione

- Fascia di mitigazione paesaggistica
- Mantenimento delle specie arboree presenti
- Raccolta e recupero delle acque meteoriche a servizio degli utenti

- Piazzale pavimentato con materiali semipermeabili compatibilmente le aree di distribuzione e le aree di sosta
- Il nuovo volume deve essere costruito con materiali ecologicamente sostenibili e del cui ciclo di vita si tenga conto

d. valutazione della previsione ed effetti attesi

Il turismo in camper, se supportato da aree di sosta attrezzate, rappresenta un'opzione di viaggio a basso impatto ambientale, soprattutto rispetto ad altre forme di mobilità come il trasporto aereo o ferroviario. Una strategia efficace per ridurre ulteriormente l'impronta ecologica è l'individuazione di aree di sosta già urbanizzate (altresì con caratteri urbani) o destinate a servizi, dotate di infrastrutture essenziali come strade, accessi, reti fognarie e illuminazione pubblica. L'area individuata per questa funzione soddisfa tali requisiti, essendo confinante con zone già sviluppate. Per migliorare la sostenibilità complessiva dell'intervento, è cruciale integrare spazi verdi, promuovere stili di vita sostenibili e offrire servizi per la mobilità dolce, come il noleggio di biciclette. Questi elementi sono fondamentali per mitigare gli impatti ambientali associati alla sosta dei camper. Il consumo di risorse è principalmente legato all'uso di acqua per servizi igienici e cucine, all'energia elettrica per l'illuminazione e ai vari servizi, nonché alla necessità di allacciamenti alla rete elettrica. Le aree di sosta producono anche rifiuti solidi e liquidi (acque reflue), che richiedono sistemi di smaltimento adeguati. Le emissioni di CO₂ derivanti dall'uso dei veicoli possono essere parzialmente compensate attraverso un sistema di piantumazione di specie vegetali selezionate per la loro capacità di purificare l'aria. In merito a ciò, si fa riferimento alle Linee guida *"Indirizzi per la piantumazione di specifiche specie arboree in aree urbane per l'assorbimento di particolato e ozono"*, approvate con DGR n. 1269/2018, che offrono indicazioni pratiche per migliorare la qualità dell'aria negli ambienti urbani. Infine, è essenziale garantire un sistema di drenaggio efficace per le acque meteoriche, evitando l'impermeabilizzazione totale del suolo attraverso l'uso di pavimentazioni drenanti.

e. verifica della previsione rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinata

Coerenza con la pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di interesse paesaggistico – Scheda d'ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana – PIT

L'inserimento paesaggistico dell'intervento è supportato da uno studio di coerenza rispetto al Piano Paesaggistico di interesse Territoriale PIT PPR: è necessario infatti, che la trasformazione soddisfi le esigenze turistico-ricettive, ma si allinei anche con le prerogative di sostenibilità, conservazione, valorizzazione ed armonia paesaggistica promosse dal piano.

Le matrici che seguono mettono in relazione la trasformazione prevista con gli indirizzi per le politiche e successivamente gli obiettivi di qualità della Scheda d'ambito: in questo modo si evidenzia la coerenza dell'intervento rispetto al contesto territoriale in cui si inserisce.

PIT-PPR, SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA		
INDIRIZZI PER LE POLITICHE		Area sosta camper
Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)	8. al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo. Tale indirizzo risulta prioritario: ◦ per le residuali aree non edificate tra la pianura di Quarata-Pratantico e quella di Battifolle (Direttrice di connettività da ricostituire nella carta della rete ecologica); ◦ per le aree agricole situate nella pianura di Arezzo circostante il Canale Maestro della Chiana e il torrente Castro, per le aree di pertinenza fluviale del Fiume Amo e tra Pieve al Toppo e San Zeno (Direttrice di connettività da riqualificare nella carta della rete ecologica); ◦ per le residuali aree agricole non ancora frammentate nell'area compresa tra Sinalunga, Bettolle e Torrite di Siena, lungo il torrente Foenna, a cui si associa l'effetto barriera delle SS326 e SP37 (Direttrice di connettività da ricostituire); ◦ per le aree agricole nella zona di Chiusi Scalo, (Direttrice di connettività extraregionale da mantenere) e nella pianura del torrente Esse. tale indirizzo è perseguibile: ◦ evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi ineditati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini; ◦ arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli.	CONFORME: l'intervento recupera un'area già "a carattere urbano", con pavimentazioni semipermeabili, riutilizzo dell'accesso presente e la conservazione della schermatura arborea che funge da varco ecologico
	9. al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle, promuovere azioni e programmi volti ad assicurare: ◦ l'aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (anche con riferimento alla classificazione dell'area come zona vulnerabile da nitrati); ◦ il miglioramento delle dotazioni ecologiche, anche attraverso la realizzazione di siepi e di zone tampone rispetto al reticolo idrografico; ◦ l'impianto di nuclei boscati di latifoglie autoctone di collegamento tra nuclei forestali relittuali.	CONFORME: la trasformazione prevede pavimentazioni semipermeabili e la conservazione della schermatura arborea che funge da varco ecologico
	10. nella programmazione di nuovi interventi è necessario: ◦ orientare le nuove localizzazioni verso superfici meno permeabili, garantendo sistemi efficienti di trattamento e deflusso delle acque superficiali, anche al fine di evitare fenomeni di sovraccarico del sistema di bonifica; ◦ incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.	CONFORME: la trasformazione prevede pavimentazioni semipermeabili e recupero delle acque meteoriche
	11. al fine di preservare i valori naturalistici del territorio di pianura e fondovalle è opportuno favorire la tutela e valorizzazione delle relittuali aree di interesse naturalistico, con particolare riferimento: ◦ alle aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino; ◦ alle Colmate di Brolio, quest'ultime già inserite come proposta di nuova ANPIL nell'ultimo programma regionale per le Aree protette.	NON PERTINENTE: l'intervento non è localizzato in prossimità di aree di interesse naturalistico
	12. per i Laghi di Montepulciano e Chiusi perseguire azioni volte: ◦ al miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree agricole circostanti e dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque; ◦ alla riduzione dei carichi inquinanti provenienti dalle aree contigue (soprattutto di origine agricola) e dei processi di interrimento degli ecosistemi lacustri e palustri; ◦ alla riduzione degli impatti legati alla presenza di specie aliene invasive.	NON PERTINENTE
	13. al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturali tra sistema insediativo storico e territorio rurale della piana di Arezzo, favorire iniziative volte a salvaguardare: ◦ l'integrità del profilo urbano di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi; ◦ i sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante che costituiscono con la città di Arezzo un'unità morfologico-percettiva storicamente caratterizzata e riconoscibile, anche evitando ulteriori processi di dispersione insediativa sulle pendici collinari.	COERENTE: la trasformazione non presenta particolari problematiche di inserimento paesaggistico
	14. al fine di tutelare il paesaggio della bonifica della valle della Chiana promuovere azioni e programmi volti a: ◦ limitare il più possibile effetti di frammentazione delle superfici agricole causati da grandi fasci infrastrutturali; ◦ preservare, ove possibile, gli elementi strutturali la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo); ◦ tutelare la leggibilità del sistema insediativo storico anche promuovendo interventi di recupero e valorizzazione delle ville granducali e dell'antico sistema di manufatti ed edifici legati alla regimazione idraulica (quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse); ◦ salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua come corridoi ecologici multifunzionali, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue rive (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro).	COERENTE: l'intervento recupera un'area già "a carattere urbano"
	15. per la pianura di Quarata favorire la razionalizzazione delle attività estrattive, promuovendo il miglioramento dei livelli di sostenibilità di quelle attive e la riqualificazione di quelle abbandonate.	NON PERTINENTE

PIT-PPR, SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA		
INDIRIZZI PER LE POLITICHE		Area per sosta camper
Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito	16.garantire azioni volte al mantenimento di un equilibrio idrogeologico sostenibile, in termini di: conservazione della qualità e quantità della risorsa idrica, stabilità del reticolo idrografico, delle zone umide e dei sistemi di bonifica.	NON PERTINENTE
	17.perseguire azioni volte a tutelare gli acquiferi non solo nelle aree della Montagna e Collina calcarea e del Margine, ma anche nelle aree limitrofe di Collina sui depositi neo-quaternari e di Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti: ◦ mantenendo lo stato dei rilievi calcarei; ◦ favorendo nei sistemi ad essi limitrofi, l'adozione di pratiche che riducano l'utilizzazione di sostanze chimiche in agricoltura; ◦ garantendo la compatibilità delle attività estrattive.	NON PERTINENTE
	18.nella programmazione di nuovi interventi, evitare: ◦ l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo; ◦ ulteriori frammentazioni del territorio agricolo da essi derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti, garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico, assicurando la permeabilità nei confronti del territorio circostante (con particolare riferimento alle autostrade A1 e A11, ai raccordi Arezzo-Battifolle, Siena-Bettolle e PerugiaA1, e alla strada di grande comunicazione GrossetoFano); ◦ ulteriori saldature lungo la strada pedecollinare SR 71 di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona, e nuovi consumi di suolo nelle aree agricole circostanti i centri abitati più estesi (Montepulciano, Chianciano Terme e Sarteano).	COERENTE: la trasformazione non presenta particolari problematiche di inserimento paesaggistico
	19.valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni e garantire azioni volte alla stabilità delle risorse geotermali;	NON PERTINENTE
	20.per gli ecosistemi fluviali (con particolare riferimento ai torrenti Rigo, Paglia e Elvella) garantire una gestione delle fasce ripariali e dei terrazzi ghiaiosi finalizzata al miglioramento del continuum ecologico degli ecosistemi fluviali, anche: ◦ attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale là dove interrotta; ◦ migliorando la gestione della vegetazione ripariale a fini idraulici.	NON PERTINENTE
	21.per il patrimonio forestale promuovere la gestione selvicolturale sostenibile finalizzata: ◦ a migliorare il valore ecologico delle matrici forestali; ◦ alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino); ◦ alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete); ◦ alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).	NON PERTINENTE: l'intervento non è localizzato in prossimità di elementi a carattere forestale
	22.promuovere la valorizzazione e tutela dell'importante sistema di Aree protette e siti Natura 2000 dei Laghi di Chiusi e Montepulciano, degli ambienti lacustri della Riserva Naturale di Ponte a Buriano e Penna e degli importanti habitat forestali della Riserva Naturale del Pigelletto e del Sito Natura 2000 del Monte Cetona.	NON PERTINENTE
	23.promuovere azioni e programmi volti a valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici dell'ambito, con particolare riferimento a: ◦ i castelli e le fortificazioni (Castello di MontecchioVesponi, Valiano, Castello di Garganza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano), ◦ i borghi storici collinari (Montefollonico, Badia al Pino); ◦ i parchi e giardini storici (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi); ◦ il sistema delle ville-fattoria; ◦ la rete delle pievi di crinale.	COERENTE: la trasformazione favorisce l'obiettivo di supporto alla fruizione turistica del territorio

PIT-PPR, SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA		
Coerenza, conformità e pertinenza fra trasformazioni e Obiettivi di Qualità e direttive		
OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE	Direttive correlate all'obiettivo: Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:	Area per sosta camper
Obiettivo 1 Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostruire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti	1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	NON PERTINENTE
	1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi all'espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli ecosistemi").	CONFORME: la riqualificazione dell'area "già a carattere urbano" prevede pavimentazioni semipermeabili, il riutilizzo dell'accesso già presente, la conservazione della schermatura arborea attuale che funge da varco ecologico.
	1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostruzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;	CONFORME: la trasformazione interessa un'area con sistemazioni di suolo e volumi da riqualificare
	1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	COERENTE: l'intervento prevede un solo ed esiguo volume che impiega materiali sostenibili e coerenti con l'intorno territoriale
	1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;	COERENTE: la trasformazione non presenta particolari problematiche di inserimento paesaggistico, per localizzazione ed altezza del volume previsto
	1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;	NON PERTINENTE
	1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.	NON PERTINENTE

C		
Coerenza, conformità e pertinenza fra trasformazioni e Obiettivi di Qualità e direttive		
OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE	Direttive correlate all'obiettivo: Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:	Area per sosta camper
"Obiettivo 2 Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole"	2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);	NON PERTINENTE: l'intervento è localizzato lontano da boschi
	2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	COERENTE: l'intervento si localizza in un'area che già presenta caratteri urbani e in cui sono assenti coltivazioni di pregio
	2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;	COERENTE: la trasformazione si allinea al contesto paesaggistico: -per localizzazione, forma e dimensione del nuovo volume. -per morfologia del suolo e utilizzo di un terreno eventuale caratteri "urbani" -per utilizzo di pavimentazioni semipermeabili
	2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione;	CONFORME: il nuovo volume è pensato per essere in linea con tecniche costruttive e materiali del contesto circostante.
	2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico.	NON PERTINENTE
	2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	COERENTE: la localizzazione dell'area (lungo la SP. 29 Cassia e vicina al TPL su gomma) e l'adiacenza ad un tratto di strada di valore (medio) paesistico-percettivo, supporta ed implementa la fruizione del territorio.

SCHEDA N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA		
Coerenza, conformità e pertinenza fra trasformazioni e Obiettivi di Qualità e direttive		
OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE	Direttive correlate all'obiettivo: Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:	Area per sosta camper
"Obiettivo 3 Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali"	3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici-identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;	NON PERTINENTE
	3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione. In particolare tutelare: • i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio- Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano), i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana); • i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, etc.); • il sistema delle ville-fattoria; • la rete delle pievi di crinale;	COERENTE la localizzazione della trasformazione supporta e facilita la fruizione del territorio ed in particolare del centro storico di Foiano; l'altezza dell'edificio previsto non ostacola visuali panoramiche
	3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene- San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);	NON PERTINENTE
	3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici Orientamenti: nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicultura terrazzata ove presente.	COERENTE: l'intervento si localizza lungo un asse viario di fondamentale connessione con il centro storico, in un'area rurale in cui sono assenti coltivazioni di pregio
	3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano.	NON PERTINENTE: l'intervento non è localizzato in prossimità di boschi

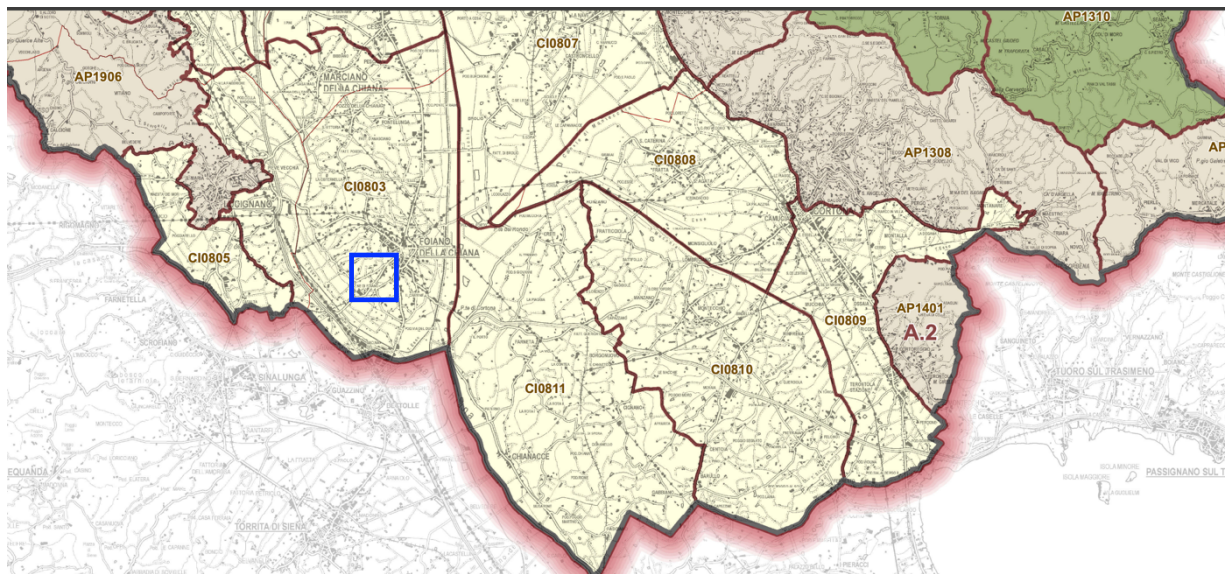
Fermo restando la disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, secondo l'impianto interpretativo di natura paesaggistica proposto nel PTC della provincia di Arezzo, articolato in Sistemi e sub- sistemi territoriali e relative Unità di Paesaggio (tavola QC.05),

-l'area oggetto di intervento fa parte del Sistema territoriale "Sistema di pianura dell'Arno e del Tevere" (B.4) 3e relativa Unità di Paesaggio IC0803- Val di Chiana di Foiano e Marciano

Si riportano gli obiettivi specifici riferiti al sistema territoriale (art.8 NTA del PTC):

- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;
- il ripristino e la riqualificazione dei paesaggi fluviali, delle aree umide, dei boschi pianiziali e degli altri ecosistemi naturali e seminaturali e anche attraverso il recupero della loro continuità ecologica;
- l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- il mantenimento della continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva, e il reticolo delle sistemazioni idraulico-agrarie garantendo, anche, la conservazione e l'ampliamento delle do-

- tazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, ecc.) quali fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- g) l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;
- h) la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- i) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- j) l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.



ESTRATTO CARTOGRAFICO QC.05 con sistema territoriale ed unità di paesaggio
- IC0803 Val di Chiana di Foiano e Marciano

In riferimento alla localizzazione dell'area, il PTC analizza il patrimonio territoriale rurale stabilendo le regole per la tutela, riproduzione e trasformazione di questo patrimonio, che sono definite come Invarianti strutturali provinciali.

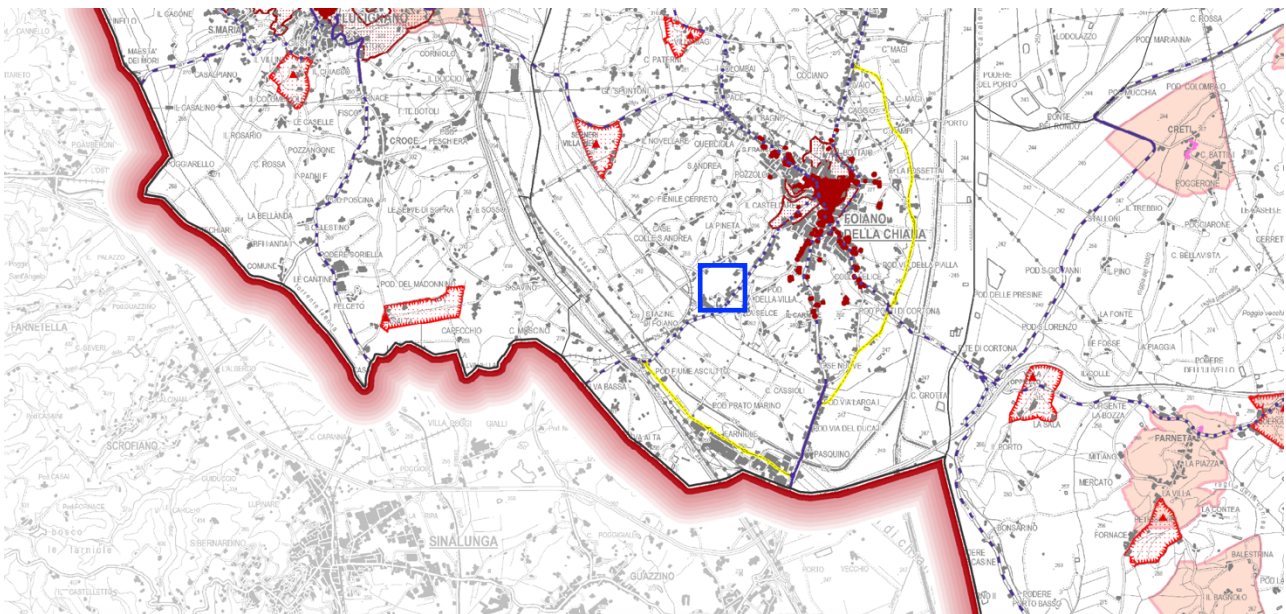
Nel dettaglio, la **Struttura insediativa (Invariante III)** (tavola QC.07) che comprende le seguenti componenti:

- Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane) (III.a)
- Aggregati storici e relative aree di pertinenza (III.b)
- Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza (III.c)
- Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza (III.d)
- Edilizia rurale di antica formazione (III.e)
- Tratte stradali di valore paesistico - percettivo (III.f)

Data l'identificazione nell'area d'interesse di un **tratto stradale di valore paesistico percettivo (medio valore)**, S.P.29 Cassia, si riportano per le stesse le Direttive di utilizzazione, manutenzione e riproduzione (Statuto del territorio, QP.2a):

Ad integrazione e per il miglior conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione degli Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza, sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Conservare e tutelare la qualità ambientale e paesaggistica delle tratte stradali attraverso la puntuale e definitiva individuazione dei beni, opere d'arte e manufatti di impianto storico (muri a retta, muri di contenimento, parapetti, cippi, ecc.) e degli elementi vegetazionali di ambientazione e qualificazione (filari alberati, siepi, sistemazioni idraulico – agrarie, ecc.) per i quali sono da definire in via prioritaria azioni di manutenzione e recupero.
- Tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle visuali e dei coni (varchi) visivi che si aprono lungo gli spazi aperti, le aree agricole e forestali contermini alle tratte della viabilità nelle quali sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo inedificato e sono invece da favorire e preferire funzione e previsioni volti al mantenimento delle capacità paesistico– percettive determinate dal suolo libero. Tenendo a riferimento la classificazione di valore [...], la suddetta direttiva è in particolare e in via prioritaria da applicarsi alle tratte stradali alle quali sono attribuiti i valori paesaggistici eccezionali o rilevanti.



ESTRATTO CARTA QC.07 "Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici ambiti paesaggistici"