



Provincia di Arezzo
COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA

PIANO STRUTTURALE

12

**SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA'
DEGLI INTERVENTI PREVISTI
NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
8-11 e 13-23**

marzo 2009



Sindaco - Ass. all'Urbanistica:
Franco Parigi

Resp. del Procedimento:
Arch. Mario Cherri

Garante della comunicazione:
Geom. Giovanni De Corso

Progetto: Gian Franco Di Pietro
Collaboratori: Arch. Tommaso Di Pietro
Arch. Teresa Gobbò

Studi geologici: Geol. Riccardo Ancillotti
Geol. Fausto Capacci
Geol. Renzo Falaschi

Studi idraulici: Ing. Angela Cardini

Supporto al Sistema Informativo Territoriale: ► Ar-Tel S.p.A.



1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Cimitero del Capoluogo
- 1.2 Sistema territoriale: "Colline sud orientali di Foiano"
"Fascia pedecollinare orientale"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP05, UP08
- 1.4 U.T.O.E.: 5 di Foiano
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 64.465

1.6 Funzioni previste dal P.S.:
creazione di un parco in prossimità dell'area del cimitero del capoluogo. Riqualficazione architettonica e recupero, anche per funzioni di servizio al parco, dell'edificio produttivo esistente all'interno dell'ambito.

1.7 Dimensionamento del P.S.:

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: +
- 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: +
- 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: +/-
- 2.1.4 Acqua: +/-
- 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: +
- 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: vedi Indagini geologiche del P.S.
- 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: vedi Indagini geologiche del P.S.
- 2.1.8 Paesaggio: +
- 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): +
- 2.1.10 Fattori climatici: +/-
- 2.1.11 Sistema insediativo urbano: +
- 2.1.12 Sistema insediativo rurale: +
- 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: +/-
- 2.1.14 Aspetti socioeconomici: ++
- 2.1.15 Salute umana: ++

N.B.: --effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:

l'area interessata dall'Ambito ricomprende un complesso edilizio, con destinazione produttiva, ricadente nei tessuti edilizi esterni al centro storico di Foiano ed il pregevole complesso del Cimitero a cui si accede da un pregevole viale alberato a cipressi. Le aree agricole ricomprese nell'ambito sono classificate come uliveto, vigneto, coltura promiscua seminativo di colina a maglia fitta e media. L'ambito comprende anche un laghetto artificiale.

2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:

all'interno dell'ambito è compreso un edificio di matrice storica, non schedato dal P.S., sul fianco sud del viale di accesso al Cimitero ed il complesso monumentale del Cimitero; sul margine ovest dell'ambito è presente un edificio recente con funzioni e caratteri architettonici incongrui da riqualficare. A est di tale edificio è presente un ciglione; il viale di accesso al Cimitero e i percorsi che lambiscono l'ambito a sud, nord e quello pedecollinare sono classificati come sentieri o percorsi alberati.

2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:

il percorso di matrice storica di accesso al cimitero è classificato dal P.S. come di valore morfologico, insediativo e paesaggistico; i percorsi di matrice storica sul margine sud e nord dell'ambito sono stati considerati dal P.S. tratti del "Sentiero della Bonifica".

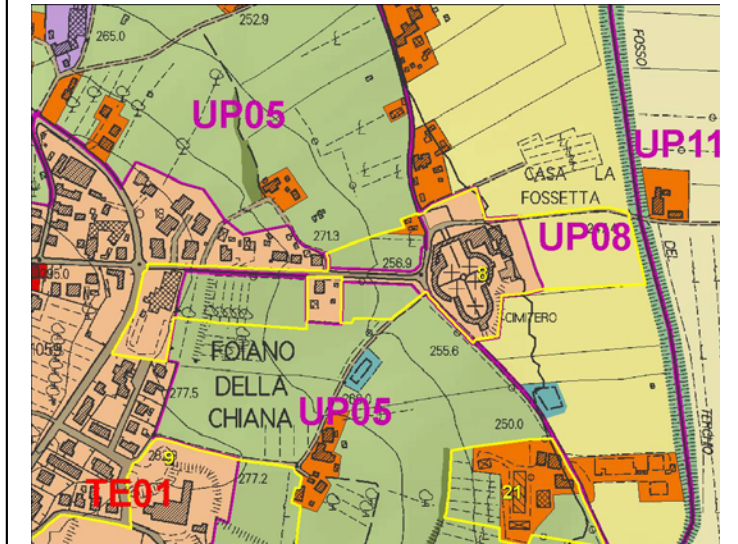
3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

1. Dovranno essere tutelati il laghetto artificiale, il sentiero di accesso al Cimitero ed i tratti dei percorsi storici che costituiranno parte del "Sentiero della Bonifica", da tutelare ed integrare con idonee aree di sosta.

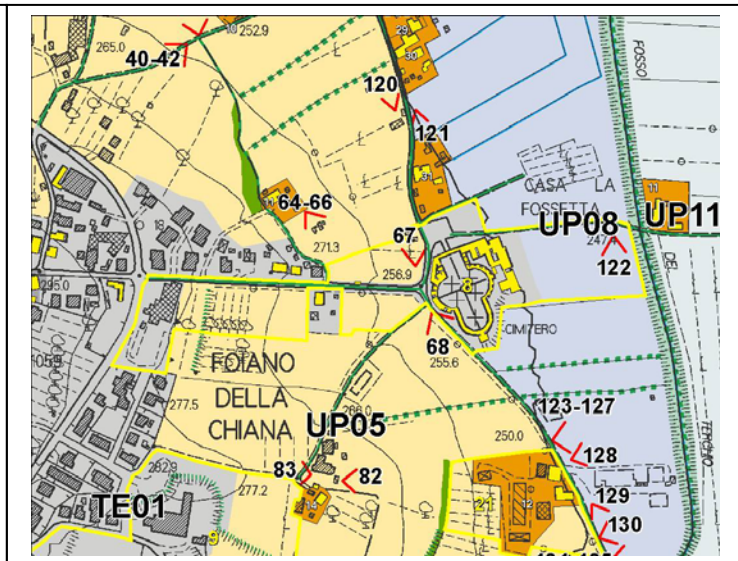
2. Il parco dovrà prevedere due fasce di verde agricolo inedificato a nord e a sud; potrà essere prevista la piantumazione di nuove essenze arbustive ed arboree utilizzando specie esclusivamente autoctone. In vista di una possibile dismissione dell'edificio produttivo posto sulla circonvallazione, si dovrà procedere ad interventi di riqualficazione dell'area che dovrà tener conto di una *soluzione d'angolo* adeguata all'inizio del viale alberato e alla continuità dei percorsi pedonali fino alla circonvallazione.

Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.S..

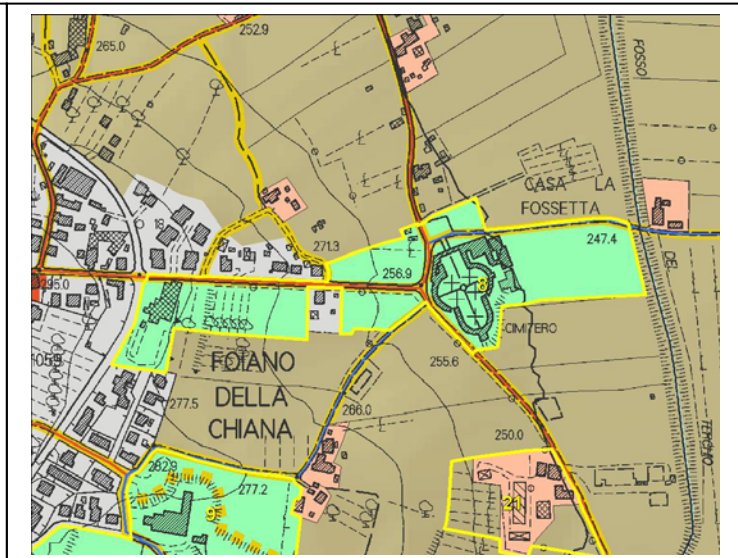
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

L'area a monte del Cimitero



Il percorso pedecollinare di valore storico paesistico



La parte est dell'ambito presso Fosso del Terchio





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Campo sportivo
- 1.2 Sistema territoriale: "Colline sudorientali di Foiano"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP05, UP08
- 1.4 U.T.O.E.: 5 di Foiano
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 153.730 totali comprensivi delle strutture sportive esistenti
- 1.6 Funzioni previste dal P.S.:
ampliamento della zona sportiva esistente lungo i due lati della Via Antica; E' prevista anche l'integrazione della Via Antica con l'utilizzazione pedonale dell'ampia fascia laterale del vecchio viale della Fattoria che conduceva alla Villa Vettori sede della Fattoria granducale, oggi purtroppo separata per via della costruzione del Campo sportivo. Il PS prevede alla Villa e alla Zona sportiva la conclusione del Sentiero della Bonifica per il quale verrà utilizzato, significativamente, il tratto pedonale della Via Antica.
- 1.7 Dimensionamento del P.S.:

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | + |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | + |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | +/- |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | + |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | + |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | + |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | + |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | + |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | +/- |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | ++ |
| 2.1.15 Salute umana: | ++ |

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

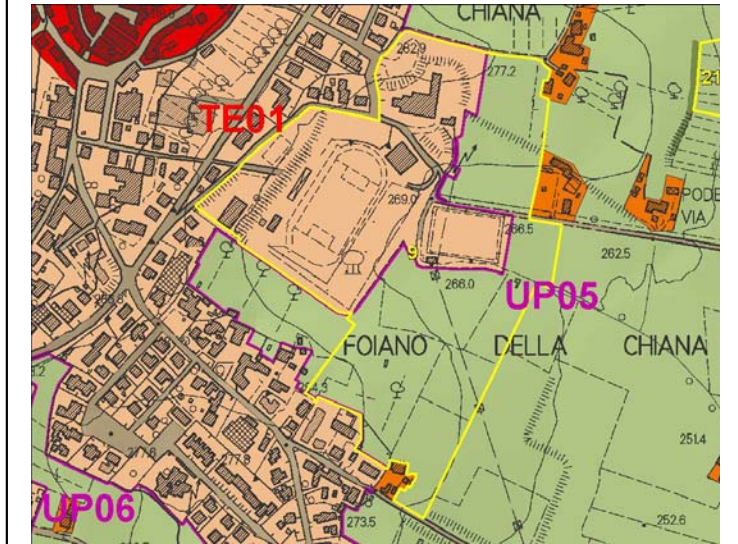
- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
l'ambito comprende la zona del campo sportivo esistente a sud est del Centro Storico del Capoluogo; le aree agricole comprendono seminativi di collina, coltura promiscua nel settore sud, uliveti e vigneti.
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
L'area costituisce il termine di un sentiero alberato
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:
il sentiero alberato risulta in parte di matrice storica ed è stato considerato dal P.S. parte terminale del "Sentiero della Bonifica".

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

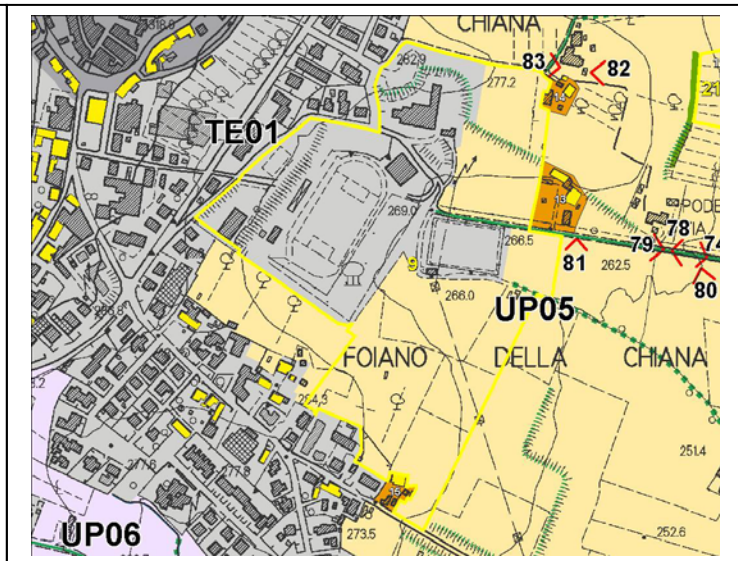
1. Dovranno essere tutelati i coltivi con coltura promiscua posti nel settore sud dell'area essere ed il tratto di percorso previsto come parte terminale del "Sentiero della Bonifica", da tutelare ed integrare con idonee aree di sosta.

Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.S..

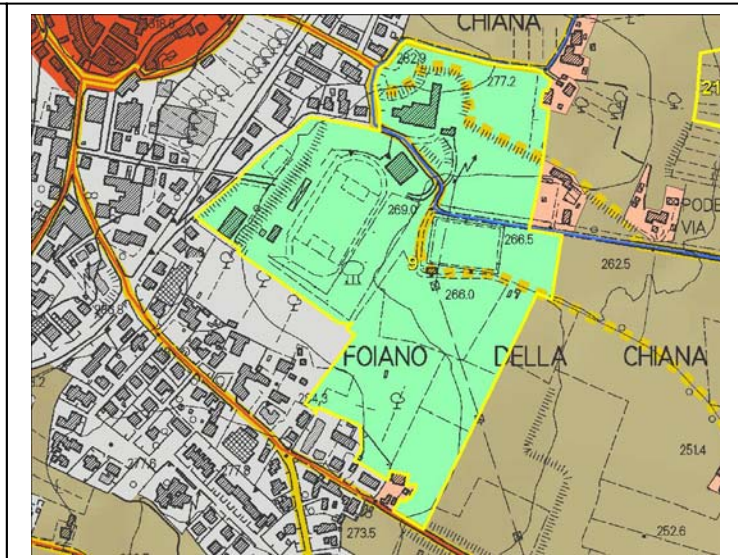
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

La fascia pedonale della Via Antica da valle



La fascia pedonale della Via Antica da mote



Filari di alberi presenti sul margine dell'ambito.



I coltivi interni e contigui all'ambito n. 9





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: via G. Di Vittorio
- 1.2 Sistema territoriale: "Colline sud occidentali di Foiano"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP04
- 1.4 U.T.O.E.: 5 di Foiano
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 34.350
- 1.6 Funzioni previste dal P.S.:
destinazione a Parco per la sua prossimità al Centro storico, al centro della città e ai nuovi quartieri dell'edilizia popolare; oltre che confinante con l'Ambito di trasformazione 05 destinato a "Centro della Pace", con funzioni ricettive, didattiche e di ricerca.
- 1.7 Dimensionamento del P.S.:

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: +
- 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: +
- 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: +/-
- 2.1.4 Acqua: +/-
- 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: +
- 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: vedi Indagini geologiche del P.S.
- 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: vedi Indagini geologiche del P.S.
- 2.1.8 Paesaggio: +
- 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): +
- 2.1.10 Fattori climatici: +/-
- 2.1.11 Sistema insediativo urbano: +
- 2.1.12 Sistema insediativo rurale: +
- 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: +/-
- 2.1.14 Aspetti socioeconomici: ++
- 2.1.15 Salute umana: ++

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

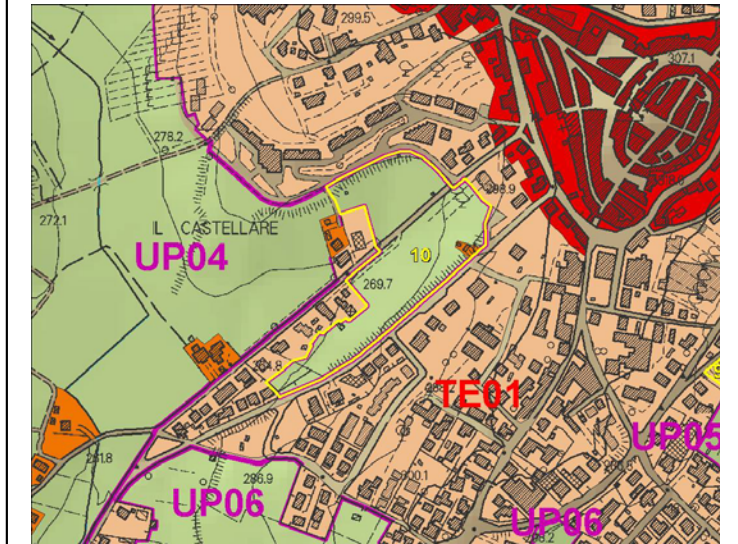
2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
l'ambito comprende coltivi a seminativi a maglia fitta con coltura promiscua che costituiscono il capovalle (tratto finale e conclusivo di una vallecola, a ridosso del crinale), del Fosso di grande significato storico e morfologico, in quanto relitto della originaria fase insediativa incentrata sui crinali e sui cacumini.
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
nei margini nord e sud est sono presenti ciglio nature.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:
l'ambito è attraversato da un percorso di fondovalle classificato dal P.S. come di valore morfologico, insediativo, paesistico.

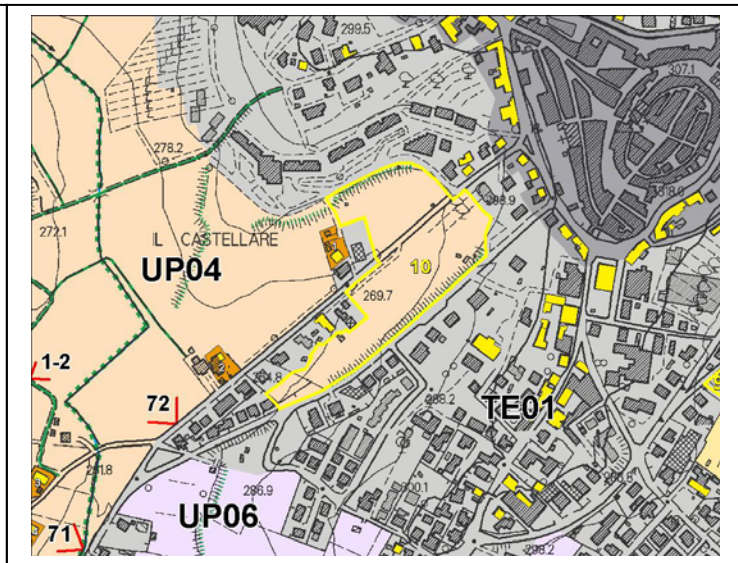
3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- 1. Dovranno essere tutelati i coltivi con coltura promiscua.
- Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.S..

ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA
Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE - art. 53 L.R.T. 1/05
SCHEDE DI VALUTAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
n. 10 Parco urbano G. di Vittorio -- B

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

Viste dell'area da valle





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Il Carmine
- 1.2 Sistema territoriale: "Colline meridionali di Foiano"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP06
- 1.4 U.T.O.E.: 5 di Foiano
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 28.355
- 1.6 Funzioni previste dal P.S.:
- parco di forma allungata a servizio del tessuto edilizio che inizia con la Chiesa del Carmine, comprende la significativa Torre dell'acquedotto per concludersi alla Piaggia di Bertolino, da dove la viabilità minore la collega al Sentiero della Bonifica.
- 1.7 Dimensionamento del P.S.:

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | + |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | + |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | +/- |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | + |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | + |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | + |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | + |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | + |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | +/- |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | ++ |
| 2.1.15 Salute umana: | ++ |

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

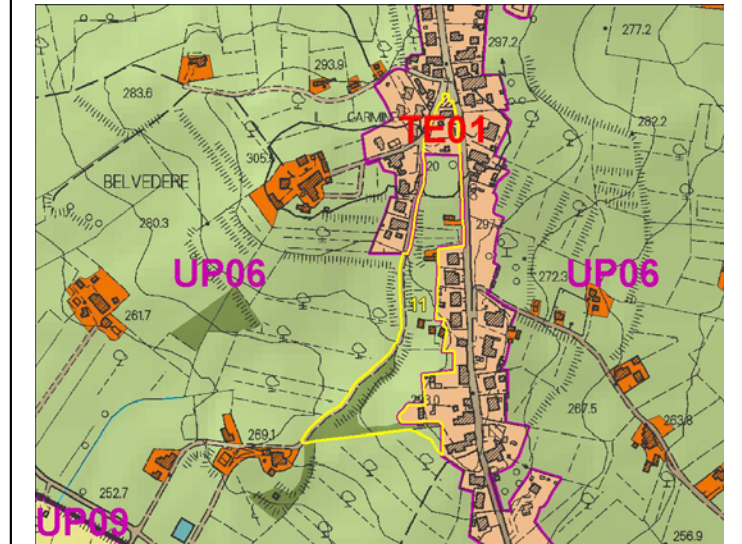
- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
l'ambito localizzato sul margine ovest di un tessuto edilizio lineare sviluppatosi lungo la Via del Duca e comprende aree agricole con coltura promiscua ed un boschetto a sud-ovest e a sud.
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
sono presenti ciglionature sul limite ovest dell'ambito.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:
è presente inoltre, sul limite ovest dell'area un percorso che è stato considerato dal P.S. parte del "Sentiero della Bonifica".

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

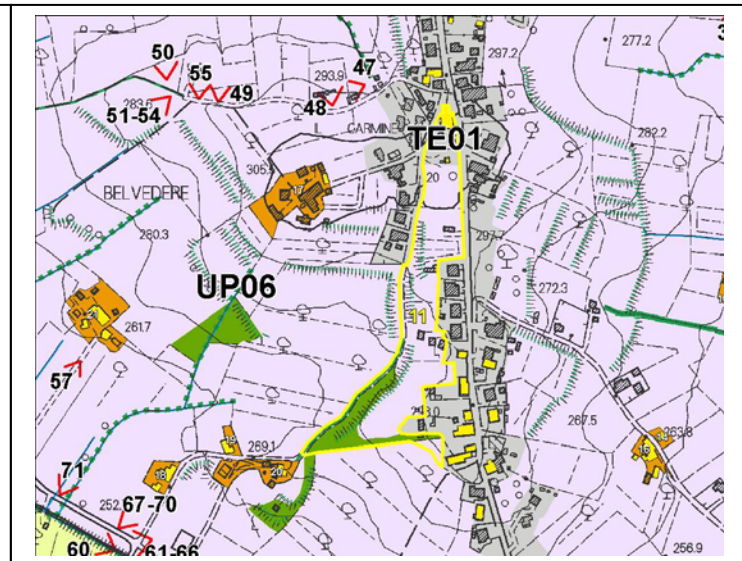
1. Dovranno essere tutelati i coltivi con coltura promiscua, il boschetto, le ciglio nature ed il percorso di matrice storica parte del "Sentiero della Bonifica" che deve essere integrato funzionalmente con il presente parco.

Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.S..

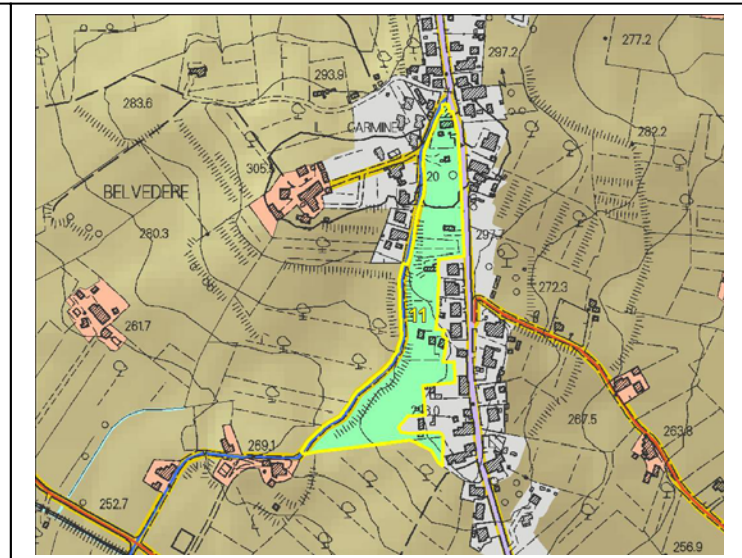
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



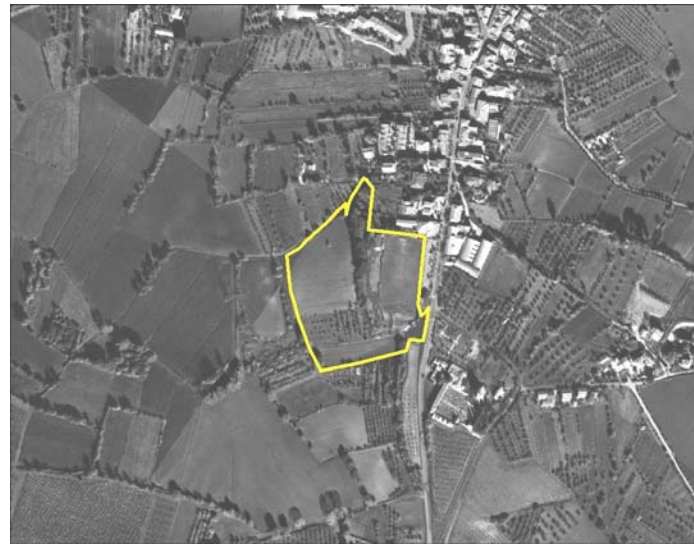
ESTRATTO TAVOLA N. 5



<p>COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA Provincia di Arezzo</p>	<p>PIANO STRUTTURALE - art. 53 L.R.T. 1/05 SCHEDE DI VALUTAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.</p>	<p>AMBITO DI TRASFORMAZIONE n. 11 Parco del Carmine -- B</p>
--	--	---

<p>3. <u>CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI</u></p>	

--	--	--	--



1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Pozzo
- 1.2 Sistema territoriale: "Colline settentrionali di Pozzo"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP01
- 1.4 U.T.O.E.: 6 di Pozzo
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 28.730
- 1.6 Funzioni previste dal P.S.:
raddoppio della zona sportiva con funzione mista di parco urbano e di campi di gioco, anche per concludere il paese a sud con un insieme di spazi pubblici e di aree di tutela che valorizzino il valore spaziale del Tempio della Vittoria come presenza dominante su un ampio spazio ineditato.
- 1.7 Dimensionamento del P.S.:

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

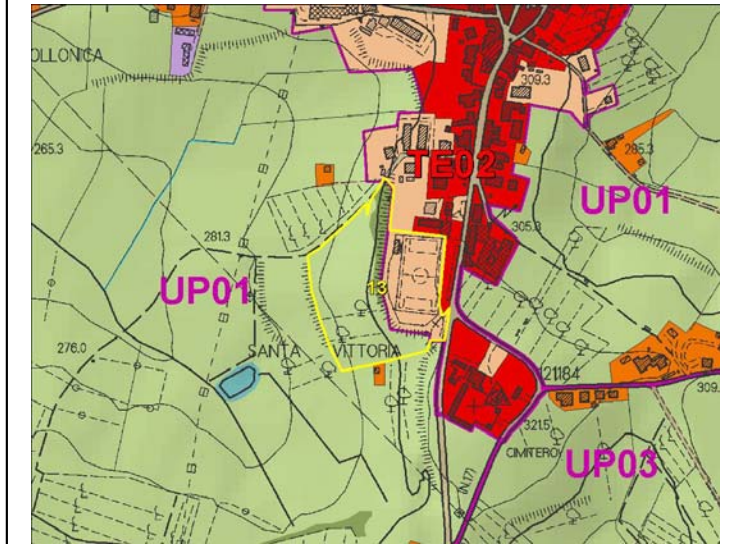
- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | + |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | + |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | +/- |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | + |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | + |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | + |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | + |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | + |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | +/- |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | ++ |
| 2.1.15 Salute umana: | ++ |

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

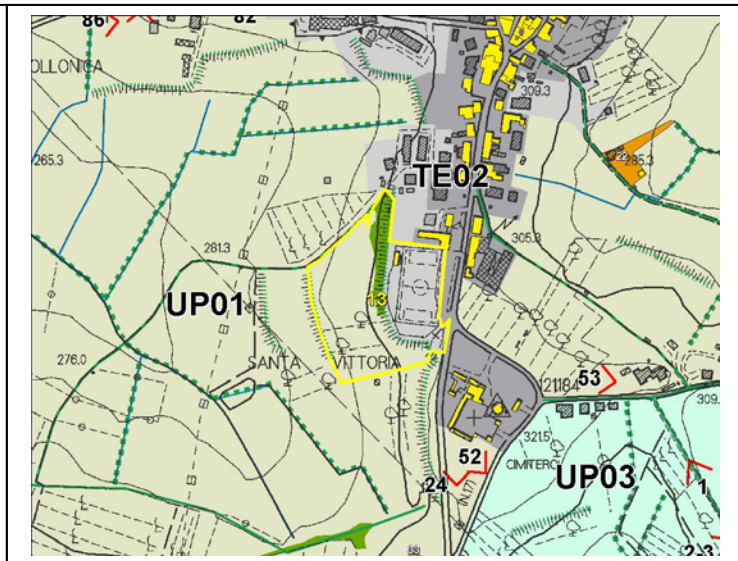
2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
area agricola con uliveti, coltura promiscua, seminativi collinari, a ovest del campo sportivo esistente presso il cimitero ed il Tempio della Vittoria
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
presenza di ciglionature, di boschetto sul lato ovest dell'attuale campo sportivo, di un corso d'acqua sul limite ovest con pregevole vegetazione ripari alee di sentiero alberato.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:
il sentiero alberato è classificato dal P.S. come percorso di valore naturalistico.

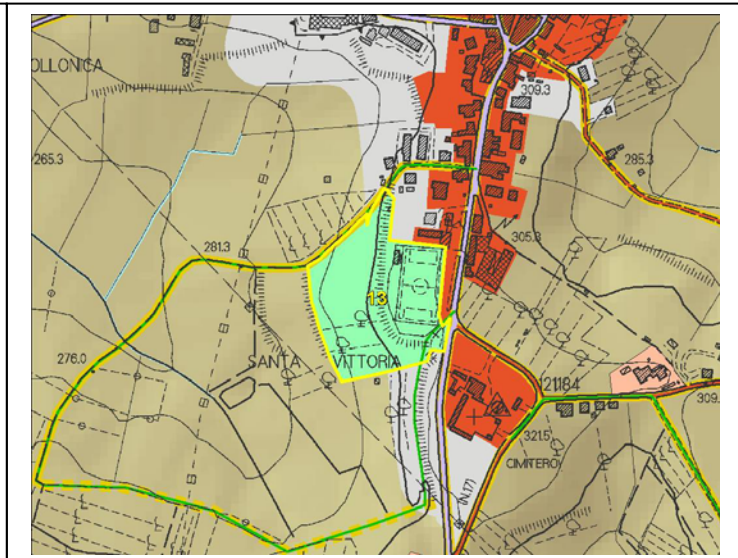
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

1. Dovranno essere tutelati i coltivi con coltura promiscua, il boschetto, le ciglionature ed il percorso di matrice storica, di valore naturalistico, che deve essere integrato funzionalmente con il presente parco.

Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 54 delle N.T.A. del P.S..

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

Le colline circostanti la'rea sportiva



L'area del cimitero e del Tempio della Vittoria



Un'immagine del cimitero di Pozzo





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Ponte a Ramo
- 1.2 Sistema territoriale: "Pianura bonificata del Canale Maestro della Chiana"
- 1.3 Unità di paesaggio: AP11
- 1.4 U.T.O.E.: n. 7
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 174.316 totali di cui mq. 26.159 occupati da preesistenze e mq. 148.158 di area libera
- 1.6 Funzioni previste dal P.S.:
centro per attività produttive di qualità.
- 1.7 Dimensionamento del P.S.:
Recupero delle volumetrie esistenti di valore storico
Parametri per le nuove costruzioni:
Superficie Utile Lorda mq 60.000;
Altezza massima m. 8,00;
Rapporto di copertura 25%.

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

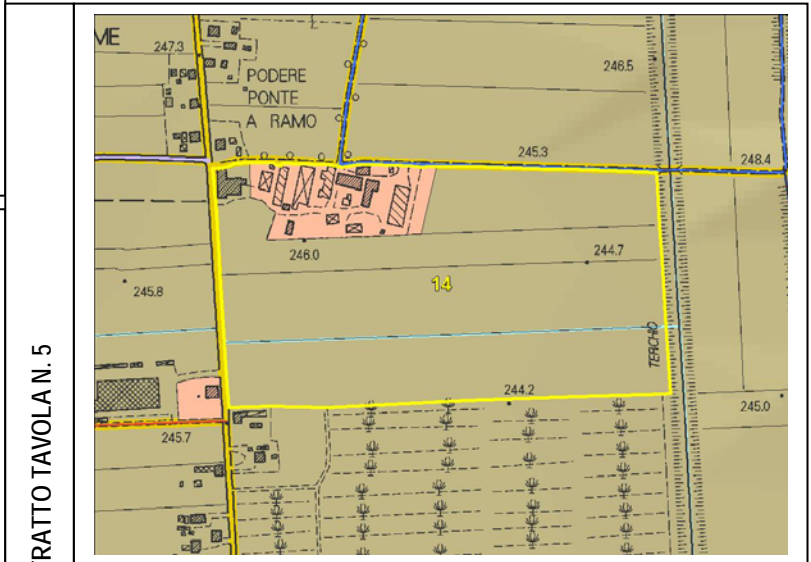
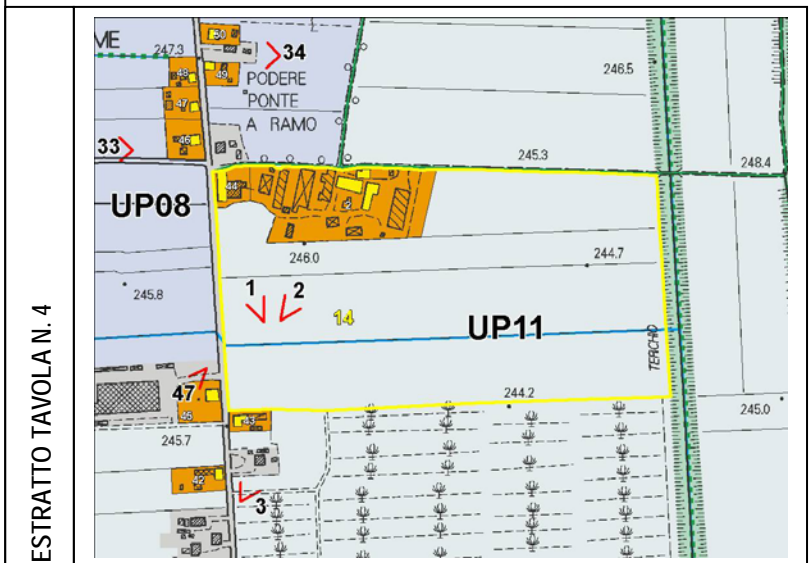
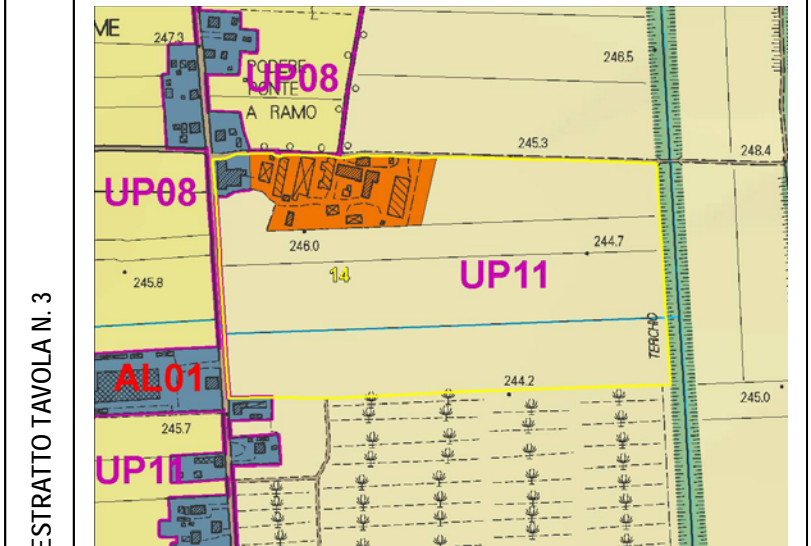
2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | - |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | - |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | - |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | - |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | - |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | +/- |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | +/- |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | + |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | - |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | + |
| 2.1.15 Salute umana: | +/- |

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:**
l'area interessata dall'Ambito comprende due insediamenti sparsi in territorio rurale (ex case coloniche) attualmente in cattivo stato di conservazione, e porzioni di territorio agricolo ricadenti nel tipo di paesaggio agrario "coltivi della pianura bonificata del Canale Maestro della Chiana corrispondenti alle Fattorie Granducali di Foiano e Pozzo", con tessitura a maglia rada. L'ambito è delimitato ad est dal Fosso del Terchio e comprende un complesso edilizio facente parte dell'aggregazione edilizia lineare lungo la S.P. 327 ed un altro complesso edilizio classificato come insediamento sparso in territorio rurale.
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:**
i due complessi rurali all'interno dell'ambito sono stati schedati come edificato storico presente nel Catasto Lorenese (Scheda n. 2 della UP 11 e foto n. 44 della AL01); il P.S. ha individuato come invarianti strutturali il fosso del Terchio, i suoi argini artificiali e la sua vegetazione ripariale. L'area è delimitata a nord da un percorso classificato come strada o sentiero, alberati anche solo in parte.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:**
dei due complessi rurali storici solo quello più interno all'area risulta presente nel Catasto Lorenese; il percorso storico presente sul limite nord dell'ambito è classificato come "Sentiero della Bonifica".



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

1. La realizzazione degli interventi di nuova edificazione sarà subordinata al restauro conservativo degli edifici granducali di Ponte al Ramo, compresi gli annessi rurali coevi e le sistemazioni esterne secondo le modalità previste nell'art. 55, comma 2 delle N.T.A. del P.S.; dovranno inoltre essere individuate delle funzioni compatibili con la distribuzione e gli spazi interni che dovranno essere conservati, anche attraverso una Relazione storico-critica sulle varie fasi e le tipologie edilizie del complesso. Anche gli annessi dovranno essere oggetto di una schedatura di dettaglio per la definizione della disciplina degli interventi edilizi ammessi, da graduare a seconda dei valori architettonici individuati. La demolizione andrà estesa a tutti gli edifici estranei alle tipologie architettoniche del periodo granducalo, recuperando, del periodo successivo e comunque anteriore al 1940, soltanto gli eventuali edifici dotati di un'autentica qualità architettonica, come sarà definito in dettaglio attraverso la schedatura attuata nell'ambito del R.U.; gli edifici di valore nullo saranno quindi destinati alla demolizione senza ricostruzione.
- Il terreno antistante il complesso, nella attuale estensione lungo la strada, a partire dalla SP 327 e per tutto lo spessore del lotto da nord a sud, dovrà essere destinato a prato stabile o a specie erbacee foraggere. Dovrà essere garantita la tutela idraulica e paesaggistica del Fosso del Terchio, dei suoi argini, oltre che della sua vegetazione ripariale. Gli interventi di trasformazione previsti all'interno dell'ambito dovranno inoltre garantire la tutela ed un'adeguata fascia di rispetto dal percorso storico che definisce il limite nord dell'ambito, considerato dal P.S. parte del "Sentiero della Bonifica", da valorizzare come sentiero ciclopedonale e da integrare con apposite aree di sosta.
2. I nuovi edifici industriali dovranno pertanto essere localizzati in secondo piano, cioè a partire dal confine est del complesso edilizio fino alla Fossa del Terchio. (continua nella pagina successiva)

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

Le nuove edificazioni previste dovranno inoltre tenere conto dei distacchi dal corso d'acqua prescritti dalle Norme vigenti e dei condizionamenti derivanti dalle classi di pericolosità idraulica qui individuate e dalle conseguenti classi di fattibilità che definirà il R.U..

La progettazione architettonica dei nuovi edifici industriali dovrà garantire un'elevata qualità e definire tutti gli aspetti urbanistici dell'intera area.

Il P.S. prescrive che gli interventi di nuova costruzione vengano attuati contestualmente a quelli di restauro dei volumi esistenti di matrice storica (anteriori al 1940) e di riconosciuta qualità architettonica.

Valgono inoltre per questo Ambito le prescrizioni inerenti il vincolo di destinazione specifica di cui al comma 2 dell'art. 55 delle N.T.A. del P.S..

3. Al fine di evitare i prevedibili effetti negativi sulle risorse essenziali, il R.U. o l'eventuale Variante al P.R.G. anticipatrice del R.U., dovranno rispettare le seguenti prescrizioni.:

- siano quantificati i fabbisogni idrici ed acquisito il parere dell'Ente gestore del sistema acquedottistico e fognario in merito all'adeguatezza della rete di distribuzione idrica, di smaltimento fognario e di depurazione esistenti ed al progetto di potenziamento proposto, eventualmente necessario per la realizzazione degli interventi previsti nel presente ambito di trasformazione. Nei casi in cui l'allacciamento al sistema di depurazione esistente non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica. Dovranno comunque essere prescritte ed adottate misure per la razionalizzazione dei consumi idrici ed il risparmio di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (per es. erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato; cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, ecc.). Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui.
- In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento esistenti, in accordo con l'Ente Gestore. Dovranno essere definiti i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali, dell'ente gestore, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Dovrà essere valutata la coerenza degli interventi previsti con il vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica, verificando altresì la necessità di un suo eventuale adeguamento.
- Dovrà essere effettuata la valutazione dei traffici veicolari generati e, conseguentemente, valutata l'adeguatezza del sistema della mobilità esistente prevedendo, se necessario, un suo adeguamento e l'inserimento di barriere e misure di fluidificazione del traffico, finalizzate anche alla riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici.
- Dovrà essere garantita la stabilizzazione dei consumi energetici ed il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti attraverso la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) e l'applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico, privilegiando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

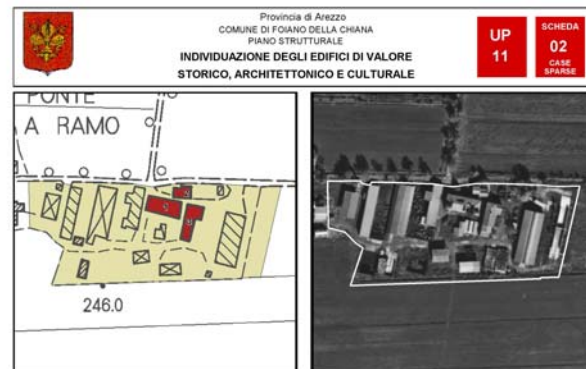
Dalla S.P. 327 verso edificio lungostrada



Vista verso gli edifici storici interni di Ponte a Ramo



Gli edifici storici schedati dal P.S. all'interno dell'ambito di trasformazione



- 1 Casa storica non utilizzata in gravi condizioni
- 2 Annesso separato o isolato



Responsabile Prof. Arch. Gian-Franco Di Pietro Collaborazione Arch. Tereza Gubbi, Arch. Tommaso Di Pietro Supporto al Sistema Informativo Territoriale An.Tel. S.p.A.





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Romitorio
- 1.2 Sistema territoriale: "Pianura bonificata del Canale Maestro della Chiana"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP11
- 1.4 U.T.O.E.: n. 7
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 147.350 totali (cioè superficie urbanizzata e da urbanizzare) di cui produttivo esistente mq. 86.286 e area libera mq. 61.063
- 1.6 Funzioni previste dal P.S.:
impianti artigianali e industriali, servizi alla produzione, spazi espositivi, depositi e magazzini, attività commerciali, servizio di ristoro; è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa di superficie utile non superiore a mq 140, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.
- 1.7 Dimensionamento del P.S.:
If: 3 mc/mq, Rc: 50%, Hmax: 10 m.; S.U.L. sull'area libera pari a mq. 24.430.

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

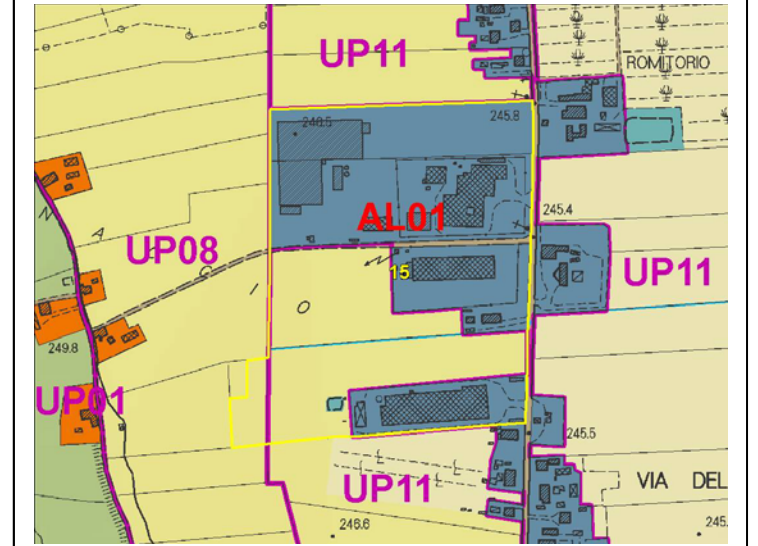
- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | +/- |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | +/- |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | - |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | - |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | +/- |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | +/- |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | +/- |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | - |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | - |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | + |
| 2.1.15 Salute umana: | +/- |

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

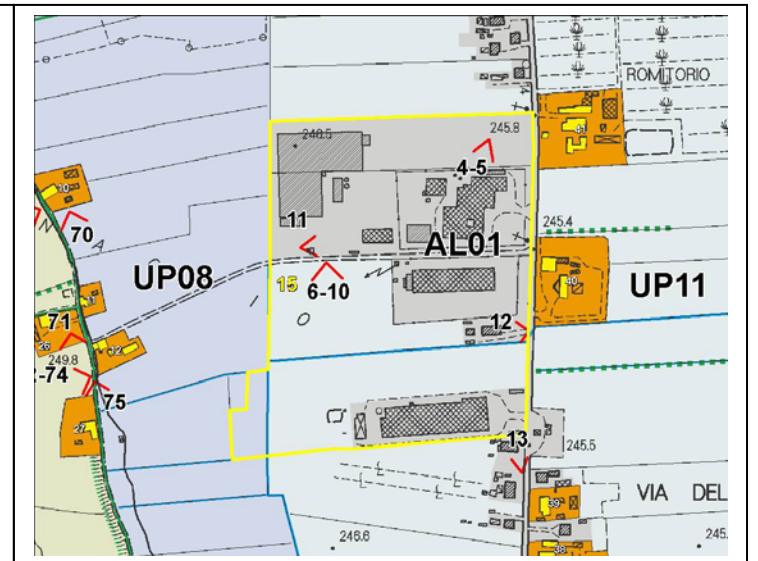
2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
l'area interessata dall'ambito, all'interno della Pianura bonificata del Canale Maestro della Chiana corrispondente alle Fattorie Granducali di Foiano e Pozzo, comprende un'area produttiva esistente facente parte del sistema definito dal P.S. "Aggregazione edilizia lineare lungo al S.P. 327". I coltivi attualmente compresi nell'ambito ricadono nel sistema della fascia pedecollinare orientale.
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
non esistono all'interno dell'ambito edifici storici schedati; sul margine est dell'area e dalla parte opposta della S.P. 327 sono presenti due complessi rurali storici schedati.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:
all'interno dell'ambito è presente una viabilità di matrice storica, di collegamento tra la S.P. 327 e la strada pedecollinare a ovest dell'ambito, che però è stata oggetto di trasformazioni ed alterazioni.

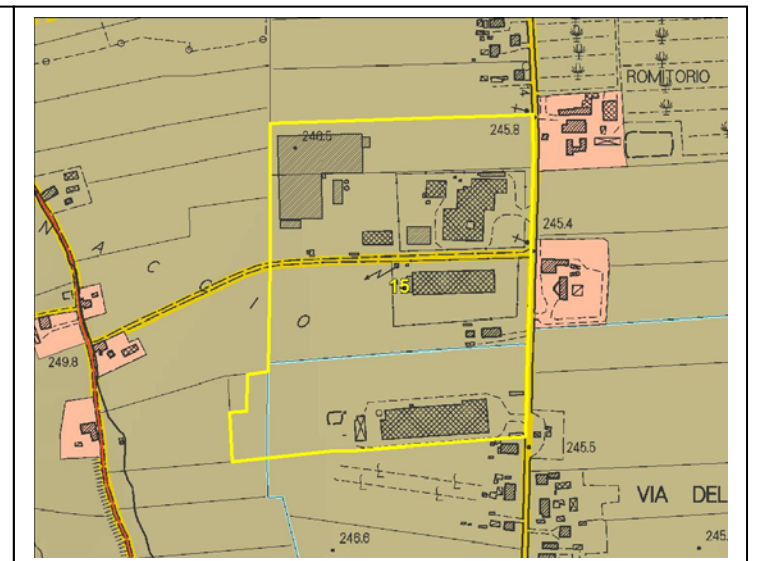
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

1. Al fine di evitare i prevedibili effetti negativi sulle risorse essenziali, il R.U. o l'eventuale Variante al P.R.G. anticipatrice del R.U., dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- siano quantificati i fabbisogni idrici ed acquisito il parere dell'Ente gestore del sistema acquedottistico e fognario in merito all'adeguatezza della rete di distribuzione idrica, di smaltimento fognario e di depurazione esistenti ed al progetto di potenziamento proposto, eventualmente necessario per la realizzazione degli interventi previsti nel presente ambito di trasformazione. Nei casi in cui l'allacciamento al sistema di depurazione esistente non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica. Dovranno comunque essere prescritte ed adottate misure per la razionalizzazione dei consumi idrici ed il risparmio di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (per es. erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato; cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, ecc.).
Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui.
(continua nella pagina successiva)

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- In merito ai rifiuti, dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento esistenti, in accordo con l'Ente Gestore. Dovranno essere definiti i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali dell'ente gestore, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Dovrà essere verificata la coerenza degli interventi previsti con il vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica verificando altresì la necessità di un suo eventuale adeguamento.
- Dovrà essere effettuata la valutazione dei traffici veicolari generati e, conseguentemente, valutata l'adeguatezza del sistema della mobilità esistente prevedendo, se necessario, un suo adeguamento e l'inserimento di barriere e misure di fluidificazione del traffico, finalizzate anche alla riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici.
- Dovrà essere garantita la stabilizzazione dei consumi energetici ed il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti attraverso la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) e l'applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico, privilegiando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

Vista del settore sud dell'area



Vista del settore nord dell'area



Vista del settore nord dell'area



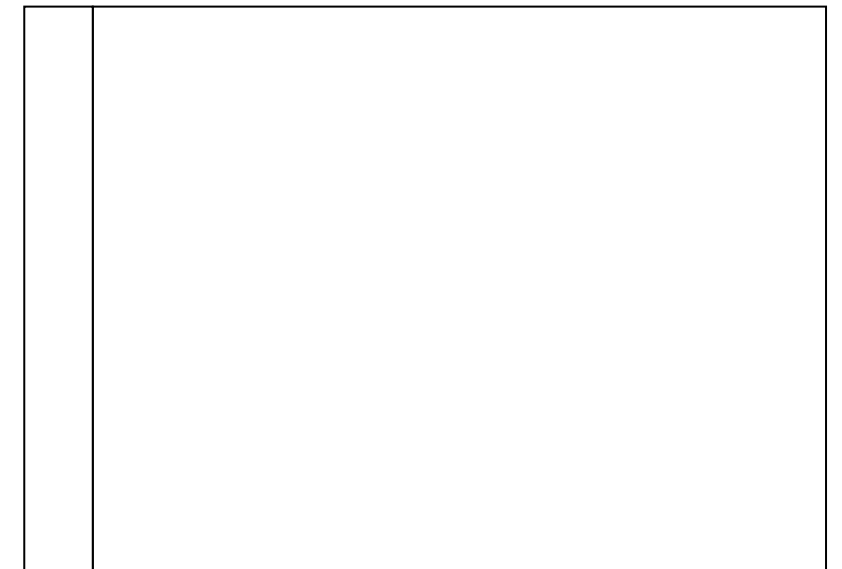
Edificio residenziale sul maraine sud dell'ambito



Vista verso la collina ad ovest dell'ambito



La viabilità storica presente all'interno dell'area





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: via S. Quirico
- 1.2 Sistema territoriale: "Colline settentrionali di Pozzo"
"Fascia pedecollinare orientale"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP01, UP08
- 1.4 U.T.O.E.: n. 7
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 37.525
- 1.6 Funzioni previste dal P.S.:
Attività turistico-ricettive
- 1.7 Dimensionamento del P.S.:
Demolizione dell'attuale edificio destinato a stalla.
Volume attuale comprese le tettoie: mc 17.500.
Volume riedificabile massimo mc. 15.000, Hmax: m 7,50, Rc: 30%.
S.U.L. massima totale da recupero prevista nell'ambito: mq. 5.000

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

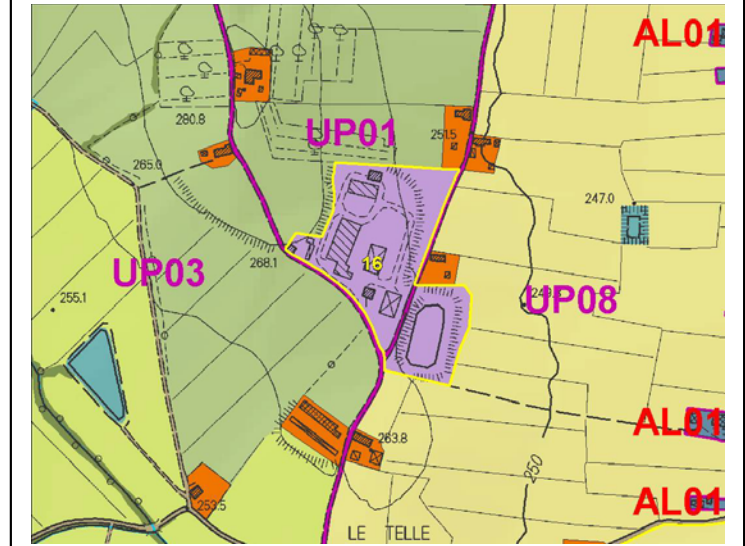
- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | +/- |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | +/- |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | - |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | + |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | + |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | +/- |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | +/- |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | + |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | - |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | ++ |
| 2.1.15 Salute umana: | +/- |

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

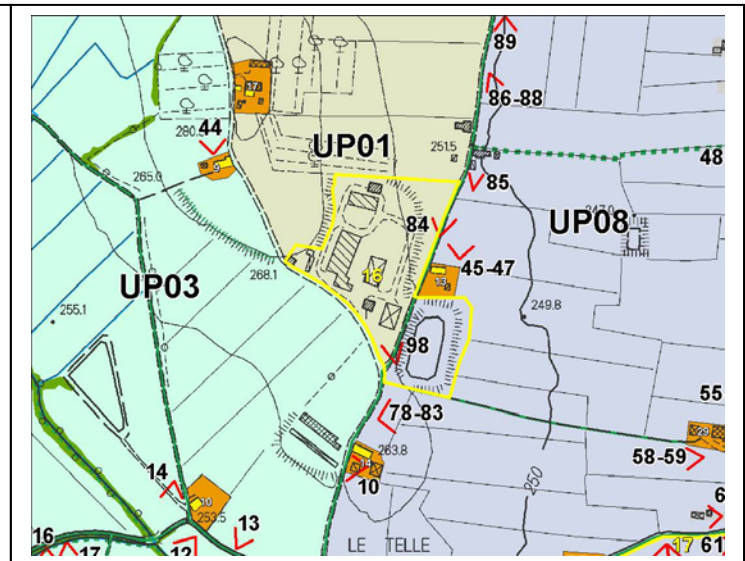
2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:**
l'area interessata dall'ambito facente parte del sistema delle colline settentrionali di Pozzo come insediamento rurale sparso in territorio agricolo, è quasi completamente occupata dal complesso edilizio della ex Stalla sociale; il laghetto ricompreso nell'ambito è invece localizzato nel sistema della fascia pedecollinare orientale.
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:**
all'interno dell'ambito sono compresi solo due edifici di matrice storica che in quanto considerati, in fase di schedatura, privi di valore architettonico, non sono stati schedati dal P.S.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:**
sui margini est e sud dell'ambito è presente una viabilità storica classificata anche di valore morfologico, insediativo e paesaggistico.

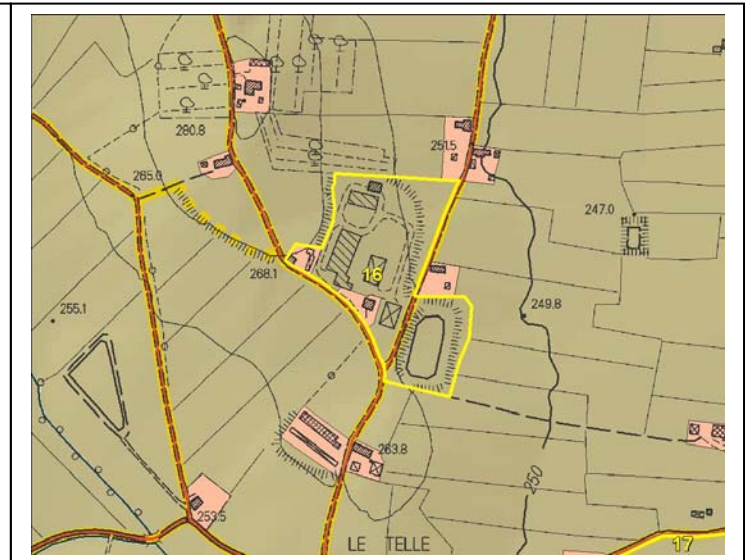
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- La realizzazione degli interventi di nuova edificazione sarà subordinata alla tutela della viabilità storica presente sui margini sud e est dell'ambito che potrà essere adeguata per l'accesso all'ambito senza comunque alterare le alberature ed i ciglioni che la fiancheggiano.
- La ricostruzione delle volumetrie dovrà essere oggetto di un progetto unitario riguardante tutta l'area che dovrà essere oggetto di valutazione di compatibilità delle soluzioni architettoniche, da armonizzare con l'ambiente collinare circostante; tale ambiente dovrà costituire anche il riferimento architettonico e vegetazionale per gli spazi aperti.
- Al fine di evitare i prevedibili effetti negativi sulle risorse essenziali dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni da rispettare nell'ambito della Valutazione Integrata del R.U. o dell'eventuale Variante al P.R.G. anticipatrice del R.U.:
 - siano quantificati i fabbisogni idrici ed acquisito il parere dell'Ente gestore del sistema acquedottistico e fognario in merito all'adeguatezza della rete di distribuzione idrica, di smaltimento fognario e di depurazione esistenti ed al progetto di potenziamento proposto, eventualmente necessario per la realizzazione degli interventi previsti nel presente ambito di trasformazione. (continua nella pagina successiva)

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- Nei casi in cui l'allacciamento al sistema di depurazione esistente non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica. Dovranno comunque essere prescritte ed adottate misure per la razionalizzazione dei consumi idrici ed il risparmio di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (per es. erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato; cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, ecc.). Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui.
- In merito ai rifiuti, dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento esistenti, in accordo con l'Ente Gestore. Dovranno essere definiti i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali dell'ente gestore, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Dovrà essere garantita la stabilizzazione dei consumi energetici ed il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti attraverso la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) e l'applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico, privilegiando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 55 della N.T.A. del P.S..

Uno degli annessi attuali del complesso dell'ex Stalla



Un edificio storico sul margine est dell'area



1 Casa colonica/annessi recuperati per abitazione

Presenza al Catasto Toscano (anche con diversa configurazione)



Ed. 1

Ed. 1

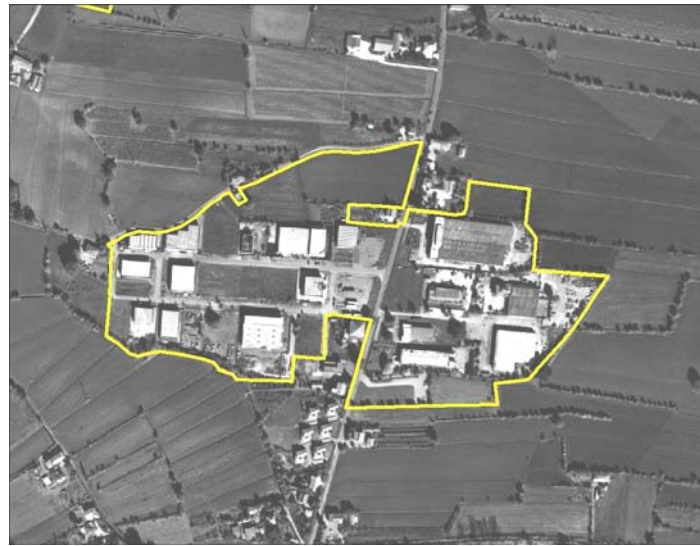


Ed. 1

Responsabile: Prof. Arch. Gian Franco Di Paolo - Collaborazione: Arch. Teresa Gobbi, Arch. Tommaso Di Paolo - Supporto al Sistema Informativo Territoriale: An.Tel S.p.A.

La viabilità storica sui margini dell'ambito





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Renzino
- 1.2 Sistema territoriale: "Fascia pedecollinare orientale"
"Aggregazione edilizia lineare lungo la S.P. 327"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP08
- 1.4 U.T.O.E.: n. 7
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 136.093 totali di cui 86.286 già occupate dagli edifici produttivi esistenti.
- 1.6 Funzioni previste dal P.S.:
impianti artigianali e industriali, servizi alla produzione, spazi espositivi, depositi e magazzini, attività commerciali, servizio di ristoro; è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa di superficie utile non superiore a mq 140, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.
- 1.7 Dimensionamento del P.S.:
Il RU potrà definire ulteriormente il piano di utilizzazione del suolo, facendo riferimento ai seguenti indici:
Rc: 50%, Hmax: 10 m.
S.U.L. massima mq.15.440
(7.000 da PRG vigente e 8.440 da P.S.)

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

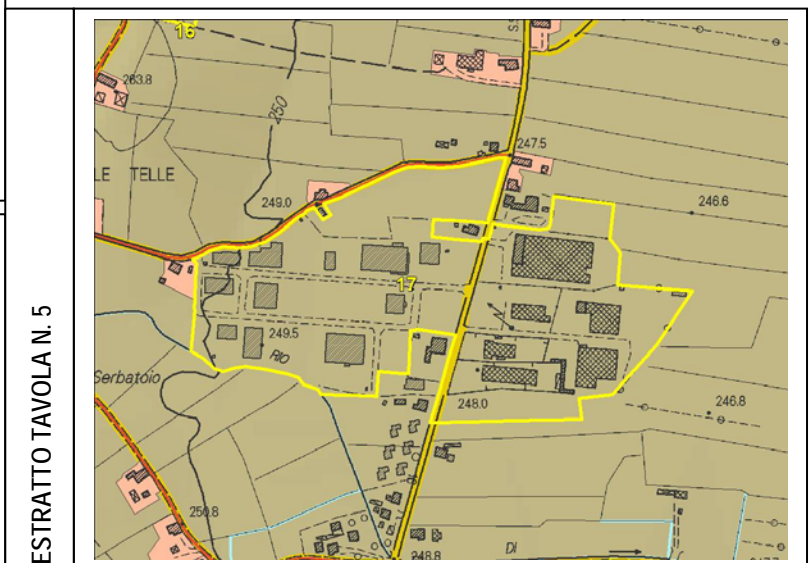
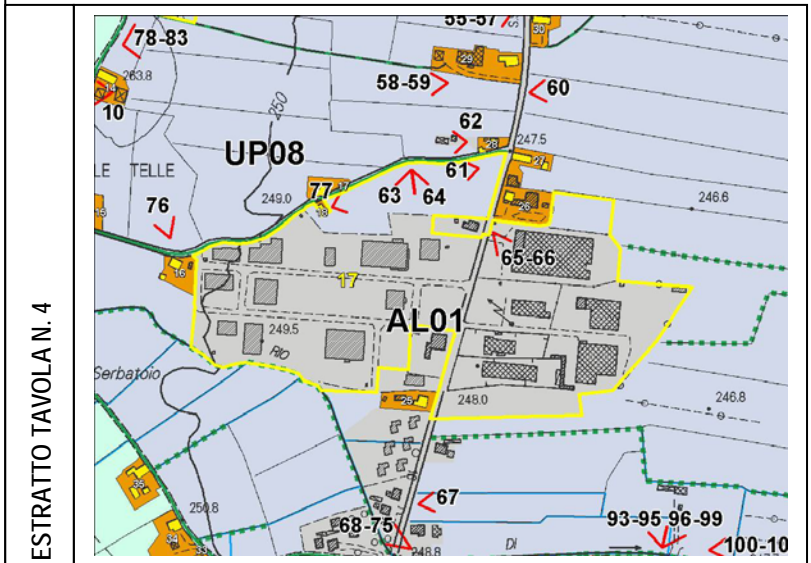
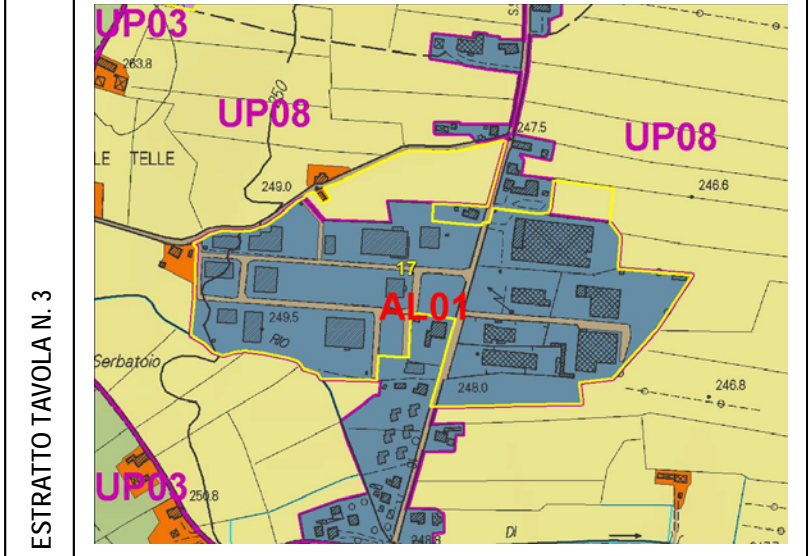
2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | +/- |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | +/- |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | - |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | - |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | +/- |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | +/- |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | +/- |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | - |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | - |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | + |
| 2.1.15 Salute umana: | +/- |

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
l'area interessata dall'ambito è posta nel sistema definito dal P.S. "Aggregazione edilizia lineare lungo al S.P. 327", per ciò che riguarda l'area già urbanizzata, e nella fascia pedecollinare orientale, per ciò che riguarda le contigue aree di completamento ancora libere a nord.
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
all'interno dell'area è stato schedato dal P.S. un solo edificio (scheda n. 18 della UP08); su parte del margine sud dell'ambito è presente il corso del Rio di Renzino-Quarata, con vegetazione ripariale di pregio. Su parte del margine nord dell'ambito è presente un percorso di matrice storica alberato.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:
il percorso di matrice storica su parte del margine nord dell'area è stato classificato dal P.S. di valore morfologico, insediativo e paesistico.



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

1. Le trasformazioni urbanistiche dell'area (interventi di completamento e potenziamento della zona produttiva esistente) dovranno garantire un'adeguata fascia di rispetto dal percorso storico alberato, di valore morfologico, insediativo e paesistico presente su parte del margine nord dell'ambito e dall'edificio storico schedato dal P.S..
2. Al fine di evitare i prevedibili effetti negativi sulle risorse essenziali dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- siano quantificati i fabbisogni idrici ed acquisito il parere dell'Ente gestore del sistema acquedottistico e fognario in merito all'adeguatezza della rete di distribuzione idrica, di smaltimento fognario e di depurazione esistenti ed al progetto di potenziamento proposto, eventualmente necessario per la realizzazione degli interventi previsti nel presente ambito di trasformazione. Nei casi in cui l'allacciamento al sistema di depurazione esistente non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica.

(continua nella pagina successiva)

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

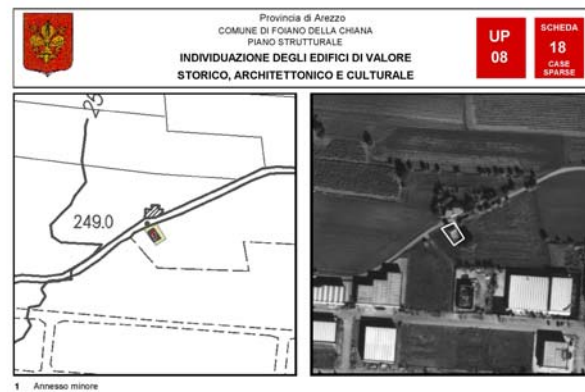
- Dovranno comunque essere prescritte ed adottate misure per la razionalizzazione dei consumi idrici ed il risparmio di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (per es. erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato; cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, ecc.). Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui.
- In merito ai rifiuti, nell'ambito della Valutazione Integrata della Variante al P.R.G. o del Regolamento Urbanistico, dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento esistenti, in accordo con l'Ente Gestore. Dovranno essere definiti i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali dell'ente gestore, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Dovrà essere effettuata la valutazione dei traffici veicolari generati e, conseguentemente, valutata l'adeguatezza del sistema della mobilità esistente prevedendo, se necessario, un suo adeguamento e l'inserimento di barriere e misure di fluidificazione del traffico, finalizzate anche alla riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici.
- Dovrà essere garantita la stabilizzazione dei consumi energetici ed il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti attraverso la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) e l'applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico, privilegiando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

Valgono inoltre le eventuali ulteriori prescrizioni di cui all'art. 55 della N.T.A. del P.S..

Viabilità storica di prealto sul margine nord dell'area



L'edificio storico schedato ricadente nell'ambito



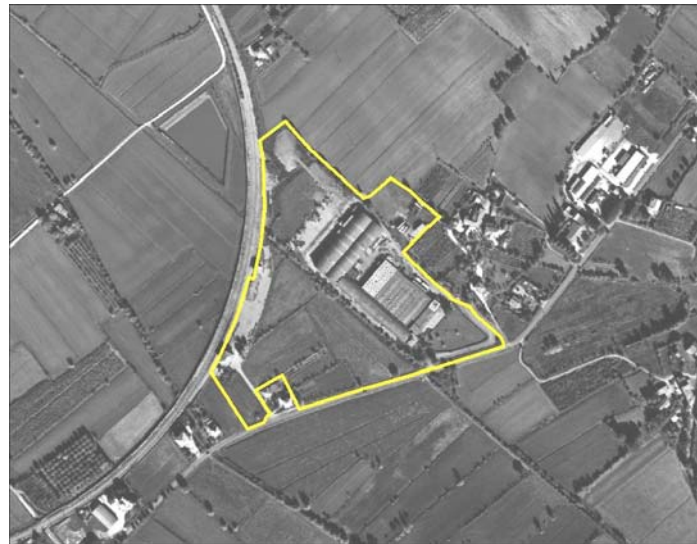
Responsabile: Prof. Arch. Gian Franco Di Paolo - Collaborazione: Arch. Tereza Gobbi, Arch. Tommaso Di Paolo - Supporto al Sistema Informativo Territoriale: An.Tel S.p.A.

Vista da nord verso l'area produttiva esistente da nord



Vista da nord verso l'area produttiva esistente da nord





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Stazione di Foiano
- 1.2 Sistema territoriale: "Fascia pedecollinare Occidentale"
"Colline centro meridionali di Foiano"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP09, UP04
- 1.4 U.T.O.E.: n. 7
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 74.590 totali
- 1.6 Funzioni previste dal P.S.:
Parcheggio autotreni anche con funzione intermodale per il trasporto delle merci e servizi connessi (Stazione di servizio idrocarburi, guardiania, uffici, ecc.). Negli edifici esistenti, attualmente ricadenti in zona D, potrà essere mantenuta la funzione produttiva con conferma degli attuali indici e parametri urbanistici.
- 1.7 Dimensionamento del P.S.:
volume massimo edificabile pari a mc. 1500 e altezza massima pari a m. 7,50, pari ad una S.U.L. massima di 500 mq.

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

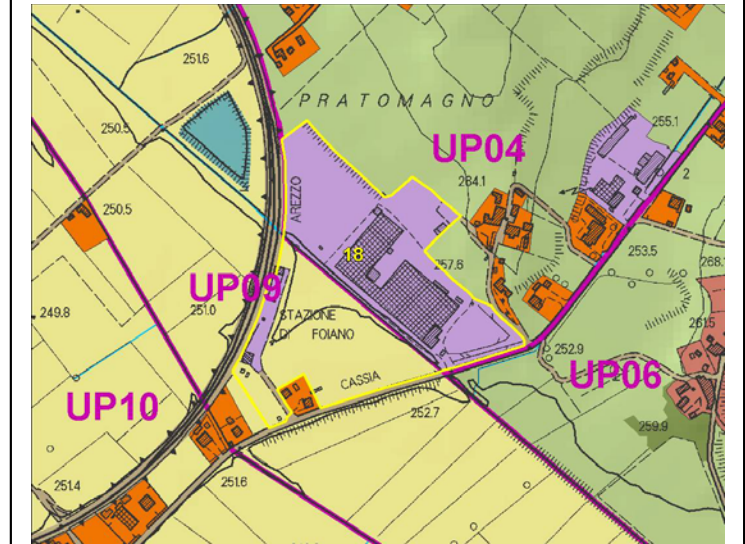
- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | +/- |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | +/- |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | +/- |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | +/- |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | +/- |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | +/- |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | +/- |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | + |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | + |
| 2.1.15 Salute umana: | +/- |

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

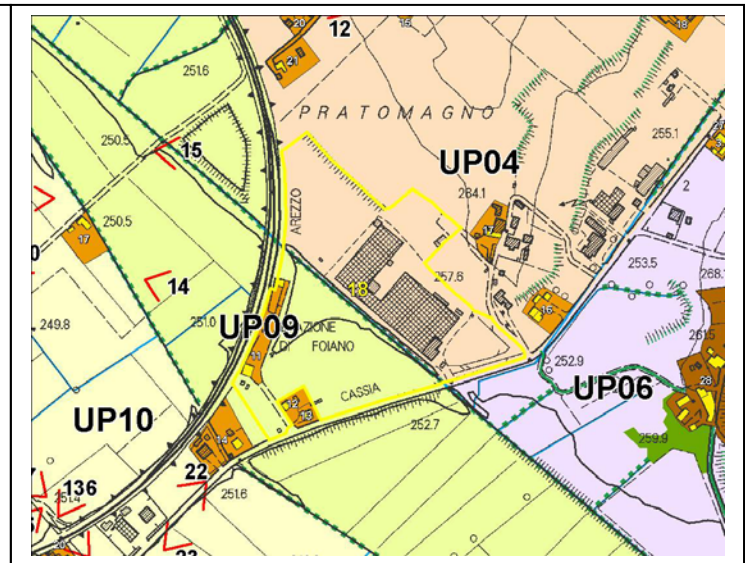
2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
l'area interessata dall'ambito ricade nel sistema della fascia pedecollinare occidentale, per ciò che riguarda gli edifici della Stazione ferroviaria di Foiano sulla linea Arezzo-Sinalunga., e, in parte, nel sistema delle colline centro meridionali di Foiano, per ciò che riguarda l'area occupata dai capannoni esistenti posti a nord-est della Stazione.
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
all'interno dell'ambito sono compresi, oltre all'edificio della Stazione (scheda 11 della UP09) alcuni edifici di matrice storica schedati dal P.S. ma che non hanno caratteri architettonici di particolare pregio (schede 12-14 della UP09); su parte del margine nord-est è presente un ciglione; tra la fascia pedecollinare e quella collinare è presente un corso d'acqua con vegetazione ripariale di pregio.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:
sul margine sud dell'ambito è presente la strada Cassia classificata di valore storico, morfologico, insediativo e paesaggistico.

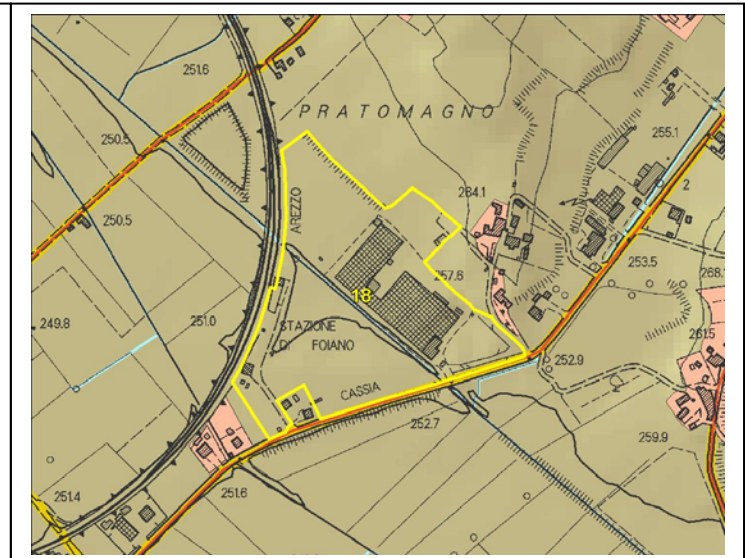
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- Gli interventi di trasformazione edilizia dovranno garantire la tutela del corso d'acqua con vegetazione ripariale e del ciglione sopra segnalati.
- Al fine di evitare i prevedibili effetti negativi sulle risorse essenziali dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni da rispettare nell'ambito della Valutazione Integrata del R.U. o dell'eventuale Variante al P.R.G. anticipatrice del R.U.:
 - Dovrà essere effettuata la valutazione dei traffici veicolari generati e, conseguentemente, valutata l'adeguatezza del sistema della mobilità esistente prevedendo, se necessario, un suo adeguamento e l'inserimento di barriere e misure di fluidificazione del traffico, finalizzate anche alla riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici.
 - Dovrà essere garantita la stabilizzazione dei consumi energetici ed il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti attraverso la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) e l'applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico, privilegiando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

(continua nella pagina successiva)

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- Dovranno comunque essere prescritte ed adottate misure per la razionalizzazione dei consumi idrici ed il risparmio di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui.
 - In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento esistenti, in accordo con l'Ente Gestore. Dovranno essere definiti i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali dell'ente gestore, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Valgono inoltre le eventuali ulteriori prescrizioni di cui all'art. 55 della N.T.A. del P.S..

Vista dell'area da nord-ovest



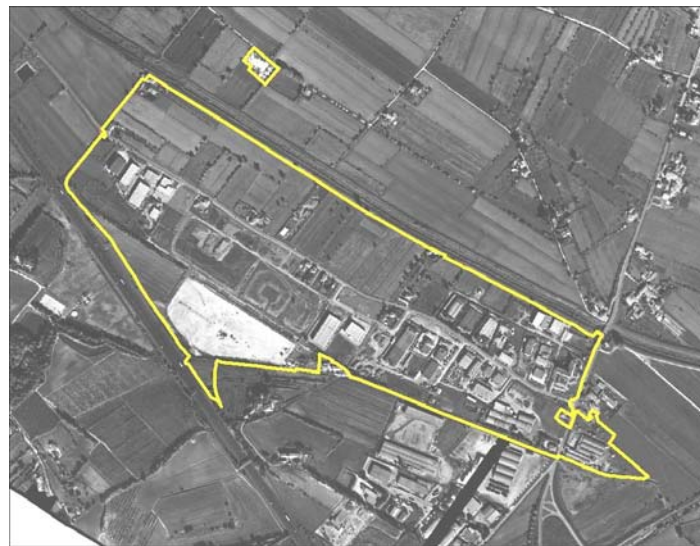
Edificio storico della Stazione ferroviaria

Edificio di matrice storica schedato dal PS



Edificio di matrice storica schedato dal PS





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Le Farniole
- 1.2 Sistema territoriale: "Pianura bonificata dell'Esse"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP 10
- 1.4 U.T.O.E.: n. 7

1.5 Superficie territoriale: mq. 593.837 totali di cui mq. 222.330 di aree ancora libere da edificato.

1.6 Funzioni previste dal P.S.:
impianti artigianali e industriali, servizi alla produzione, spazi espositivi, depositi e magazzini, attività commerciali, servizio di ristoro; è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

1.7 Dimensionamento del P.S.:
al netto delle aree a verde pubblico, parcheggi (che dovranno colmare anche le attuali carenze) viabilità, gli indici da rispettare saranno i seguenti:

- Rc: 50%, Hmax: 10 m..
- Unità abitativa per il custode con superficie utile massima di mq. 140.
- S.U.L. massima per attività industriali/artigianali: mq. 2.900
- S.U.L. massima per attività commerciali: mq. 36.000

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: -
- 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: -
- 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: +/-
- 2.1.4 Acqua: -
- 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: -
- 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: vedi Indagini geologiche del P.S.
- 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: vedi Indagini geologiche del P.S.
- 2.1.8 Paesaggio: -
- 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): -
- 2.1.10 Fattori climatici: +/-
- 2.1.11 Sistema insediativo urbano: +/-
- 2.1.12 Sistema insediativo rurale: -
- 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: -
- 2.1.14 Aspetti socioeconomici: +
- 2.1.15 Salute umana: +/-

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

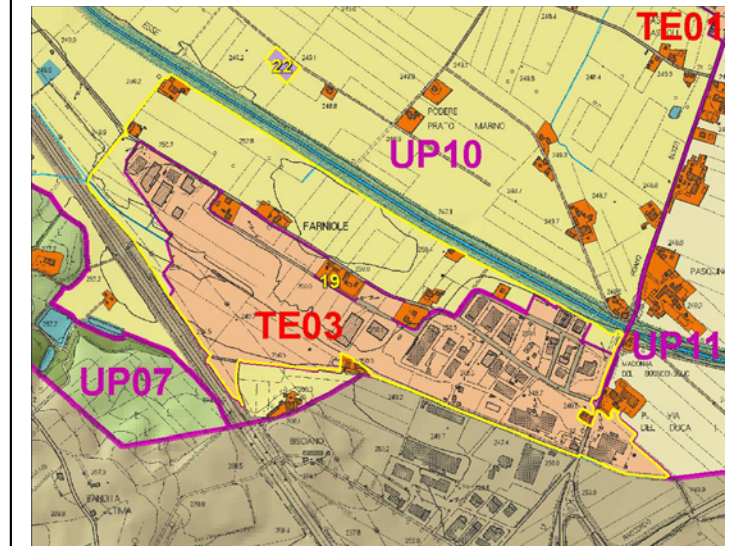
2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
l'area interessata dall'Ambito ricomprende numerosi insediamenti sparsi in territorio rurale (ex case coloniche), e porzioni di territorio agricolo ricadenti nei tipi di paesaggio agrario *coltivi della pianura bonificata dell'Esse*, con tessitura *a maglia media e fitta*. L'ambito è delimitato a nord-est dal Torrente Esse e comprende un'estesa area produttiva esistente dotata di collegamento viario con il casello autostradale della Autostrada A1.

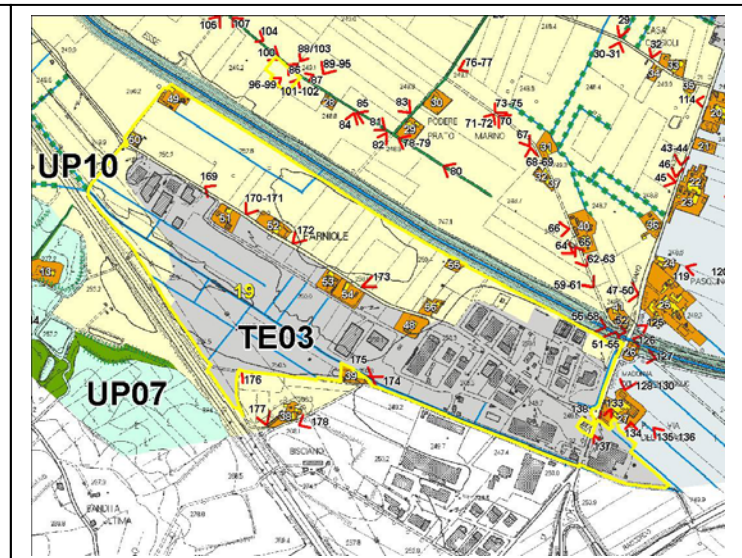
2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
i complessi rurali all'interno dell'ambito sono stati schedati come edificato storico presente nel Catasto Lorenese (Schede nn. da 48 a 56 della UP10), ma risultano in prevalenza di scarso valore architettonico o sono stati oggetto di consistenti alterazioni.

2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:
dei due percorsi viari storici presenti nel Catasto Lorenese quello principale non presenta più caratteri di pregio mentre quello che segna il limite ovest dell'area presenta minori alterazioni.

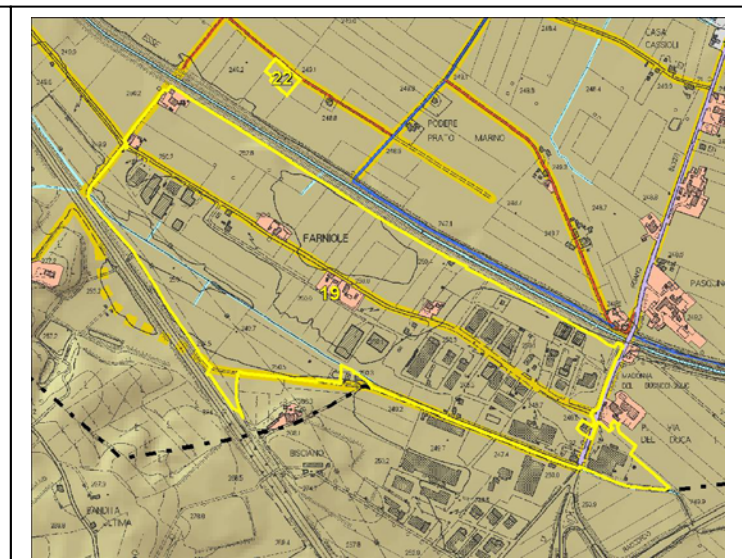
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

1. Poiché la Zona ricompresa nel presente ambito di trasformazione risulta la più importante del Comune di Foiano per localizzazione, prossima agli svincoli della viabilità nazionale, e per funzioni presenti, come l'Outlet, il PS ne prevede un aumento considerevole, estendendone l'area, con pari lunghezza, fino agli argini dell'Esse, che dovranno essere tutelati sia dal punto di vista paesaggistico che per il rispetto dei vincoli di distacco delle costruzioni di legge.

2. Con gli stessi indici edificatori delle altre Zone produttive il R.U. o una Variante urbanistica al PRG anticipatrice del R.U. ne definirà l'assetto urbanistico complessivo, tenendo conto del necessario e consistente incremento dei parcheggi di servizio dell'Outlet e di una altrettanto necessaria Area di Verde pubblico di riqualificazione complessiva dell'area.

Le aree a verde pubblico dovranno essere collocate preferenzialmente in corrispondenza dei coltivi esistenti a maglia fitta al fine di preservarne i residuali brani di pregio.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con sistemazioni del fondo prevalentemente permeabili.

(continua nella pagina successiva)

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

3. Al fine di evitare i prevedibili effetti negativi sulle risorse essenziali dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- siano quantificati i fabbisogni idrici ed acquisito il parere dell'Ente gestore del sistema acquedottistico e fognario in merito all'adeguatezza della rete di distribuzione idrica, di smaltimento fognario e di depurazione esistenti ed al progetto di potenziamento proposto, eventualmente necessario per la realizzazione degli interventi previsti nel presente ambito di trasformazione. Nei casi in cui l'allacciamento al sistema di depurazione esistente non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica. Dovranno comunque essere prescritte ed adottate misure per la razionalizzazione dei consumi idrici ed il risparmio di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (per es. erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato; cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, ecc.). Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui.
- In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento esistenti, in accordo con l'Ente Gestore. Dovranno essere definiti i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali dell'ente gestore, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Dovrà essere verificata la coerenza degli interventi previsti con il vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica verificando altresì la necessità di un suo eventuale adeguamento.
- Dovrà essere effettuata la valutazione dei traffici veicolari generati e, conseguentemente, valutata l'adeguatezza del sistema della mobilità esistente prevedendo, se necessario, un suo adeguamento e l'inserimento di barriere e misure di fluidificazione del traffico, finalizzate anche alla riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici.
- Dovrà essere garantita la stabilizzazione dei consumi energetici ed il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti attraverso la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) e l'applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico, privilegiando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.
- Per l'insediamento di nuove funzioni commerciali, dovranno essere rispettate anche le direttive e le prescrizioni di cui agli articoli 14 e 15 della disciplina del P.I.T. riguardanti la pianificazione delle funzioni commerciali che il P.S. ha recepito nell'art. 55, comma 1 paragrafo 1.2.
- Valgono inoltre le prescrizioni ambientali generali di cui all'art. 55, comma 1 paragrafo 1.3.

Un'immagine dell'Outlet Center



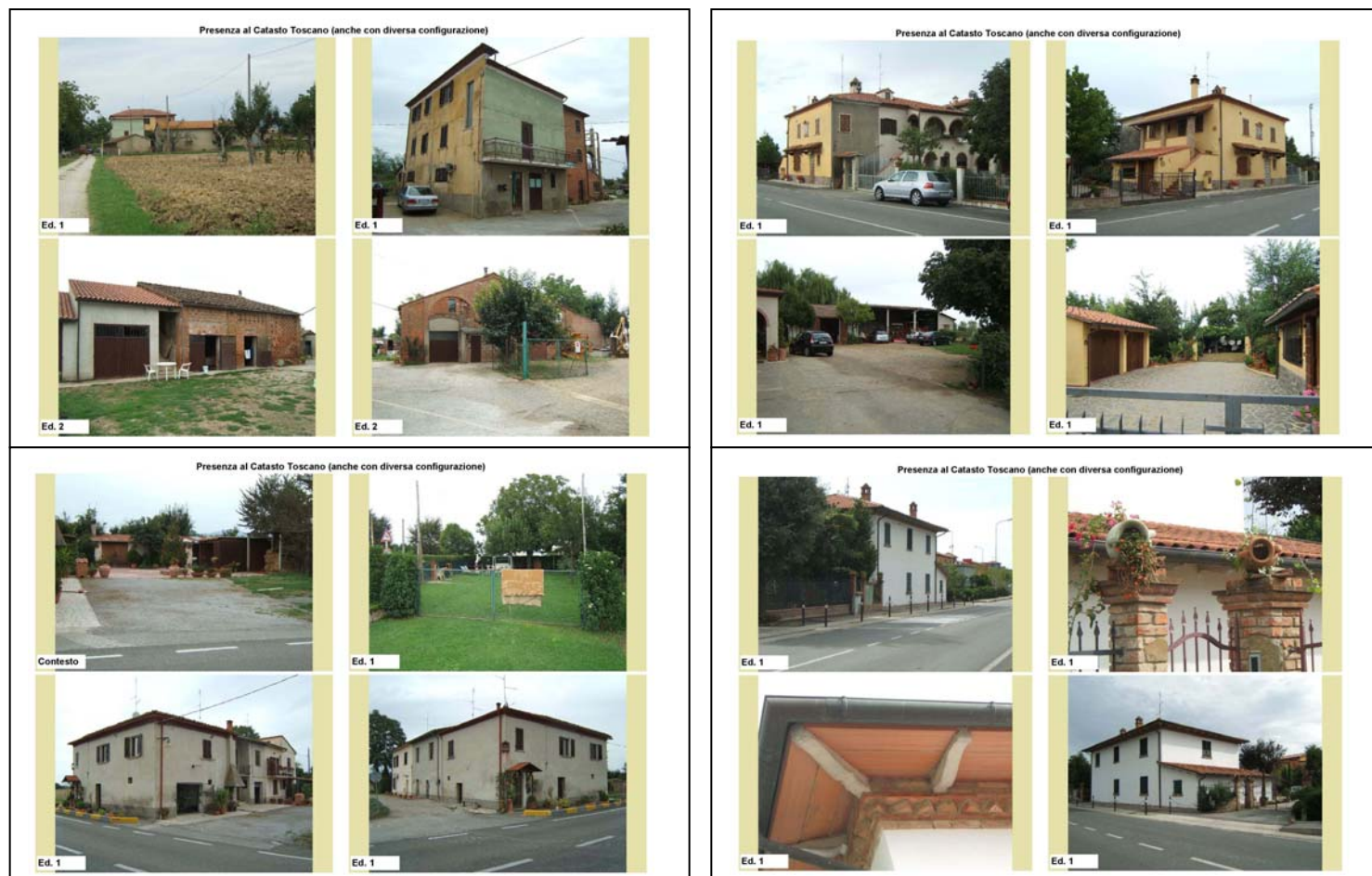
Vista dall'alto verso la zona produttiva de Le Farniole

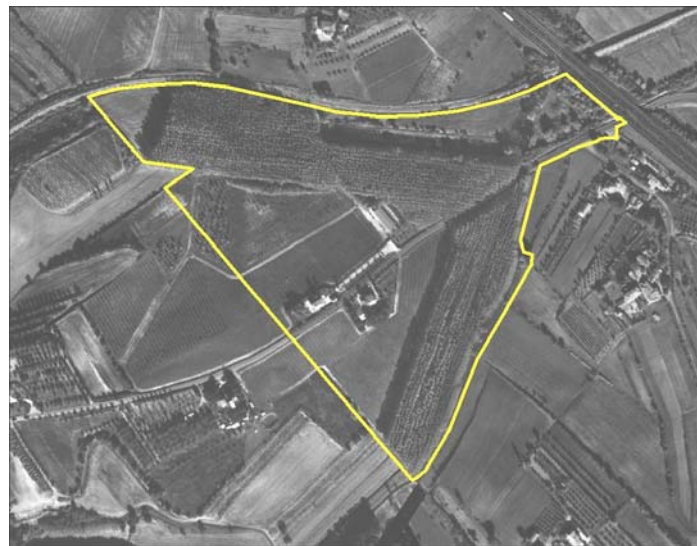


Brani residui di coltura promiscua interni all'ambito



Esempi di edifici di matrice storica contigui o all'interno dell'attuale area produttiva





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Selva Bassa
1.2 Sistema territoriale: Rilievi collinari - "Pedecolle delle colline di Bettolle"
1.3 Unità di paesaggio: UP07
1.4 U.T.O.E.: n. 7
1.5 Superficie territoriale: 161.997 mq.

1.6 Funzioni previste dal P.S.:

attività ricreative e didattico-culturali con interventi di nuova edificazione e recupero degli edifici esistenti; attrezzature per il divertimento, campi per il gioco e lo sport, spazi e strutture per la musica, lo spettacolo, le esposizioni e gli incontri culturali e altre attività compatibili e non in contrasto con l'ambiente. Sono ammessi i servizi interni per i visitatori quali ristoranti e tavole calde, bar, esercizi commerciali inerenti le attività del luogo, servizi igienici.

1.7 Dimensionamento del P.S.:

Hmax: 9m; deroga fino a 12m per strutture speciali o volumi tecnici. -
Parcheggi: 20% della superficie territoriale così suddivisi: parcheggi pubblici, 40% della superficie utile lorda; parcheggi pertinenziali, superficie rimanente. Verde pubblico: 5% della superficie territoriale.
S.U.L. massima totale dei nuovi edifici: mq. 22.000

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: -
2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: -
2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: +/-
2.1.4 Acqua: -
2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: -
2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: vedi Indagini geologiche del P.S.
2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: vedi Indagini geologiche del P.S.
2.1.8 Paesaggio: -
2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): -
2.1.10 Fattori climatici: +/-
2.1.11 Sistema insediativo urbano: +/-
2.1.12 Sistema insediativo rurale: -
2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: -
2.1.14 Aspetti socioeconomici: +
2.1.15 Salute umana: +/-

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:

l'area interessata dall'Ambito ricomprende due insediamenti sparsi in territorio rurale (ex case coloniche), e porzioni di territorio agricolo ricadenti nei tipi di paesaggio agrario *coltivi dei depositi lacustri* e *fondovalle minori interni al sistema collinare*. Nella foto aerea sono visibili due fasce di territorio che formano una "V" con uso del suolo a pioppeta oggi non più presente. La restante parte è occupata da un oliveto di impianto moderno.

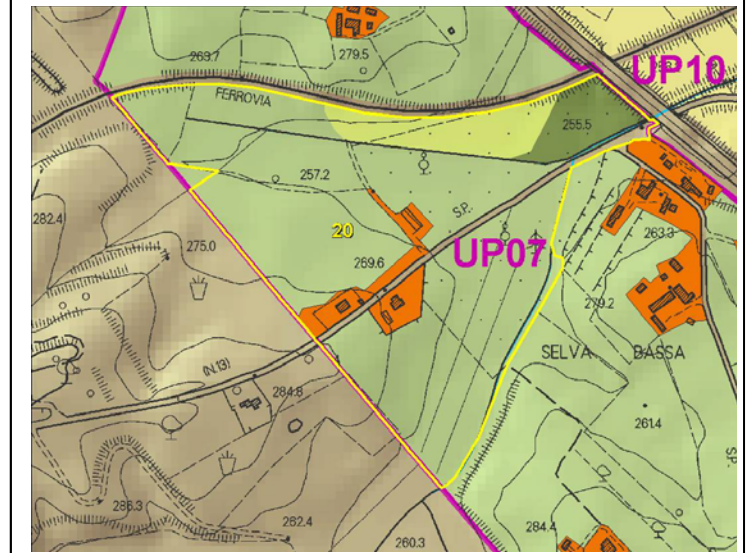
2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:

i due complessi rurali all'interno dell'ambito sono stati schedati come edificato storico presente nel Catasto Lorenese (Schede n. 4 e n. 5 della UP 07); l'ambito di trasformazione a nord e a sud è delimitato da due corsi d'acqua con vegetazione ripariale di pregio.

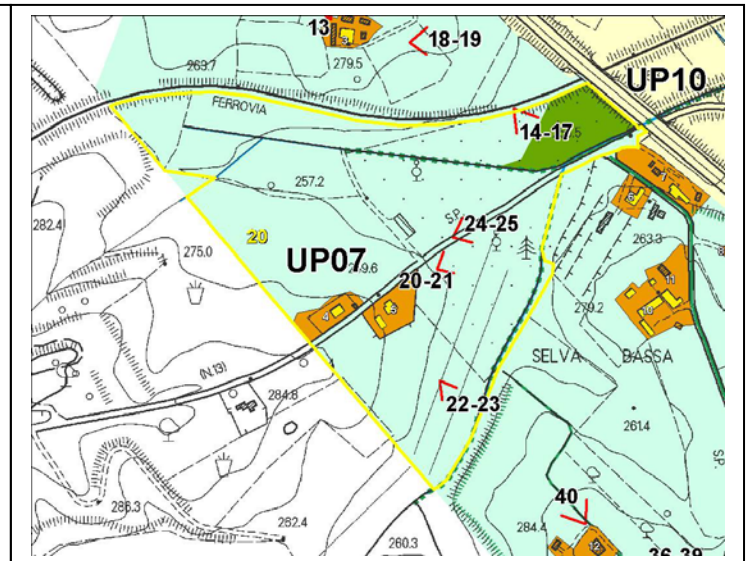
2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:

oltre all'edificato di matrice storica è ricompreso all'interno dell'ambito di trasformazione un tratto stradale storico di interesse paesistico.

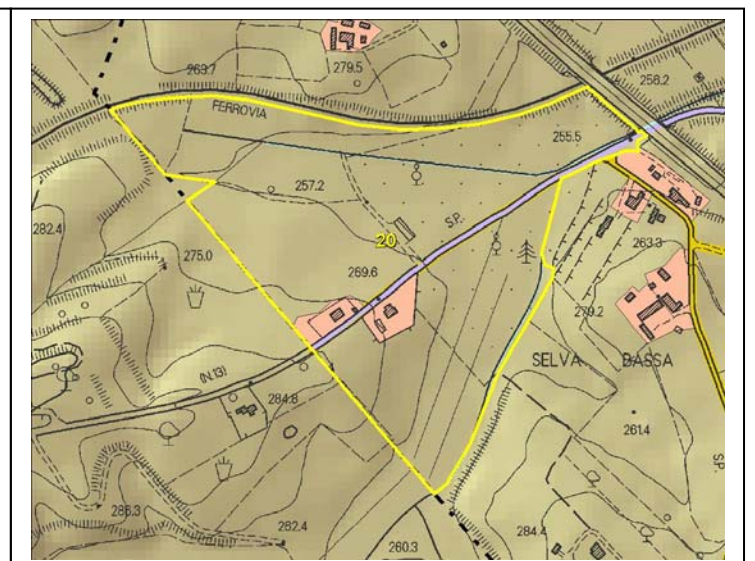
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- La realizzazione degli interventi di nuova edificazione sarà subordinata al restauro degli edifici esistenti storici schedati ed alla conservazione della zona collinare posta a quota più elevata prossima agli edifici storici schedati, dei corsi d'acqua e della relativa vegetazione ripariale presenti sui margini nord e sud dell'area e del tratto stradale di interesse storico e paesistico.
- Tutti gli interventi di trasformazione dovranno essere sottoposti a Valutazione integrata che comprenda uno studio degli effetti ambientali esteso all'intero Ambito e che verifichi e dimostri la compatibilità paesaggistica della localizzazione delle nuove costruzioni rispetto ai caratteri morfologici del sito, privilegiando soluzioni che minimizzino i movimenti di terra e garantiscano un basso impatto visivo anche dalla opposta collina di Foiano. Lo strumento attuativo previsto dal R.U. o da una variante anticipatrice dovrà contenere la verifica delle effettive possibilità di veduta dal centro storico di Foiano e dal borgo de "La Castellina", attraverso rendering da effettuare a seguito della piantumazione di pali verticali della stessa altezza dei congegni del divertimento per valutarne meglio gli eventuali impatti, al fine di evitare la visibilità degli impianti, o attraverso il loro abbassamento o attraverso l'innalzamento della barriera vegetale. Le strutture vegetazionali di mitigazione prescritte dovranno costituire una barriera avvolgente gli impianti stessi rispetto al contesto esterno, anche per ciò che riguarda i punti di vista da "La Castellina". I nuovi edifici da realizzare e le strutture degli scivoli, così come le aree a parcheggio, dovranno essere localizzati nella zona più pianeggiante dell'ambito, specificatamente individuata con barratura nella planimetria riportata nella scheda successiva B. La parte restante dell'ambito, con pendenza più pronunciata, potrà essere interessata solo da interventi di arredo vegetazionale o sistemazioni a terra che comunque garantiranno la conservazione nel loro assetto attuale dei beni descritti al precedente punto 1.

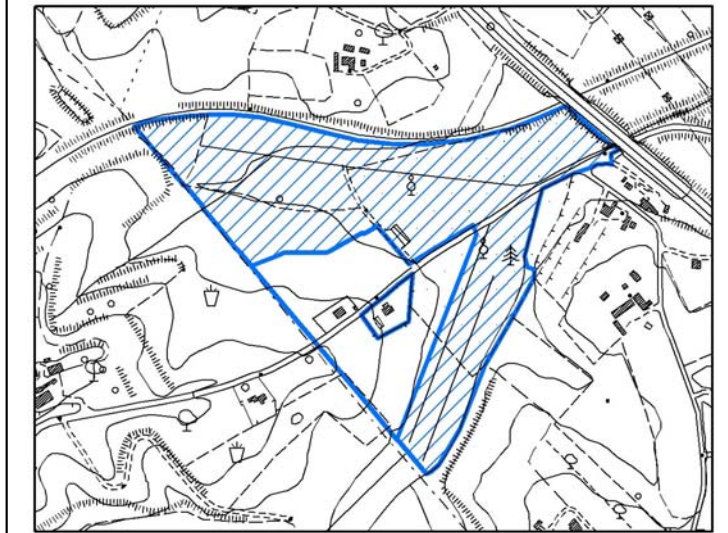
3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

Lo studio dovrà inoltre garantire la compatibilità architettonica delle nuove costruzioni, prescrivendo soluzioni architettoniche improntate ad uno stile rigorosamente moderno, coerente con la funzione e gli oggetti del parco. L'arredo vegetazionale del parco dovrà essere realizzato con essenze indigene o da tempo naturalizzate nel paesaggio della Valdichiana, così come la creazione di ciò che risulterà visibile dall'esterno del Parco acquatico, come muri, muri a retta, recinzioni, pavimentazioni, dovrà essere realizzata con materiali e forme coerenti con quelle consolidate nella cultura costruttiva del luogo. Dovrà pertanto essere garantita, in particolare dalla viabilità prossima all'ambito, la totale schermatura delle strutture, come gli scivoli, non integrabili nel paesaggio della Valdichiana e quindi da celare, o nascondere, con la vegetazione arborea di alto fusto. L'obiettivo degli intendimenti di schermatura dovrà essere quello di dar luogo a un'immagine come il *barco di una grande villa toscana del '500*, bosco fitto con prevalenza di lecci e cipressi nella parte collinare e ricorrendo, per le grandi aree a parcheggio nelle parti piane di fondovalle, ad aceri campestri, olmi e pioppi. Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni permeabili.

3. Al fine di evitare i prevedibili effetti negativi sulle risorse essenziali dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- siano quantificati i fabbisogni idrici ed acquisito il parere dell'Ente gestore del sistema acquedottistico e fognario in merito all'adeguatezza della rete di distribuzione idrica, di smaltimento fognario e di depurazione esistenti ed al progetto di potenziamento proposto, eventualmente necessario per la realizzazione degli interventi previsti nel presente ambito di trasformazione. Nei casi in cui l'allacciamento al sistema di depurazione esistente non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica. Dovranno comunque essere prescritte ed adottate misure per la razionalizzazione dei consumi idrici ed il risparmio di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (per es. erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato; cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, ecc.). Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui.
- In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento esistenti, in accordo con l'Ente Gestore. Dovranno essere definiti i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali dell'ente gestore, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Dovrà essere verificata la coerenza degli interventi previsti con il vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica verificando altresì la necessità di un suo eventuale adeguamento.
- Dovrà essere effettuata la valutazione dei traffici veicolari generati dalla realizzazione del Parco acquatico e, conseguentemente, valutata l'adeguatezza del sistema della mobilità esistente prevedendo, se necessario, un suo adeguamento e l'inserimento di barriere e misure di fluidificazione del traffico, finalizzate anche alla riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici.
- Dovrà essere garantita la stabilizzazione dei consumi energetici ed il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti attraverso la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) e l'applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico, privilegiando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.
- Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 55, comma 1, paragrafo 1.3 delle N.T.A. del P.S..

Planimetria con indicazione dell'area trasformabile (area retinata)



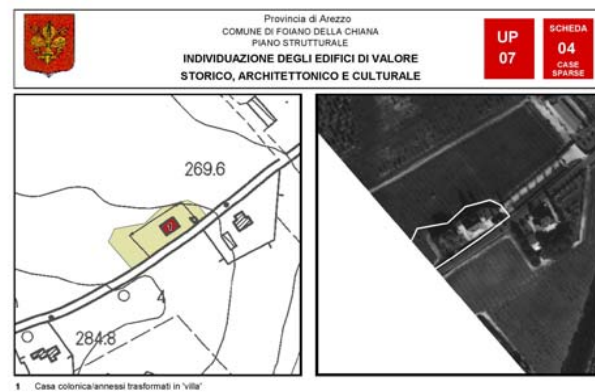
Vista di parte dell'area da "Arsiccio"



L'oliveto moderno nell'area collinare dell'ambito



Gli edifici storici schedati dal P.S. presenti all'interno dell'ambito di trasformazione n. 20



4. DESCRIZIONE DELL'ATTUALE ASSETTO DELL'AREA

L'attuale assetto deriva da sistemazioni agronomiche moderna che hanno comportato una grande semplificazione culturale e della maglia agraria, sia nella parte pianeggiante prossima alla ferrovia, fino a poco tempo fa destinata a pioppeto che aveva fatto tabula rasa delle sistemazioni precedenti, che nelle pendici collinari, destinate a oliveto nella versione di allevamento moderno realizzato attraverso la demolizione dei preesistenti ciglioni; tali trasformazioni sono probabilmente da collegare ad opere di sistemazione ambientale successive alla presenza nell'area in questione di un'attività di cava della quale restano tracce consistenti come la grande "scucchiaiata" che tuttora resta sul fianco collinare settentrionale (vedi foto della zona pianeggiante riportate nella scheda B e C).

Ciò non toglie che si tratta comunque di un ambiente collinare di un certo pregio da salvaguardare e, eventualmente, riqualificare nel suo assetto culturale e nelle forme del disegno dei campi. Anche per questa ragione si prescriverà, per gli impianti previsti, una utilizzazione limitata alle due parti pianeggianti e ai primi rilievi della collina fino alla quota massima della casa più bassa esistente all'interno dell'ambito di trasformazione; restano ferme le prescrizioni inerenti la mitigazione dell'intervento, finalizzate alla creazione di schermature arboree ed arbustive che impediscano, anche nelle visuali dal centro storico di Foiano, la veduta dei tipici oggetti più alti degli acquapark. In particolare si ribadisce che il sistema delle schermature dovrà realizzare l'immagine di un parco di villa cinquecentesca con una prevalente vegetazione di lecci e cipressi.

Nelle foto sotto riportate sono documentati i caratteri delle aree più pianeggianti comprese nell'ambito n. 20 su cui dovranno essere realizzate le trasformazione comportanti la realizzazione di nuovi edifici, di parcheggi o di strutture per il gioco quali scivoli, che possono produrre un maggior impatto visivo.

Nella tre foto della fila più bassa è documentata l'area delle ex cava; gli oliveti a monte, seppur di impianto moderno, in attuazione delle prescrizioni di cui alle precedenti schede A e B, dovranno comunque conservati nel loro attuale assetto.





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Podere Lodolo-Doria
- 1.2 Sistema territoriale: "Colline sud orientali di Foiano"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP05
- 1.4 U.T.O.E.: n. 7
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 20.166 totali

1.6 Funzioni previste dal P.S.:

Riuso per fini turistico-ricettivi dei fabbricati e annessi facenti parte del complesso immobiliare denominato "Podere Lodolo Doria"

1.7 Dimensionamento del P.S.:

Volumi esistenti: edificio padronale schedato di mc 1.788; edificio composto da due corpi di fabbrica ad uso civile abitazione di mc 1.580; ex stalla di mc 3.492; magazzino di mc 695; magazzino di mc 1.535; tettoia di mc 1.258; tettoia di mc 692 per un totale di mc 11.040.

Volume riutilizzabile, con eccezione delle tettoie, mc. 9.090; Hmax m 7.50; Rc 30%, S.U.L. massima totale mq. 3.030

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | +/- |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | +/- |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | - |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | + |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | + |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | +/- |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | +/- |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | +/- |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | - |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | ++ |
| 2.1.15 Salute umana: | +/- |

N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:

l'area interessata dall'ambito, ricadente nel sistema delle colline sud-orientali di Foiano, è occupata dal complesso edilizio di Podere Lodolo-Doria e da una contigua aria agricola a vigneto meccanizzato.

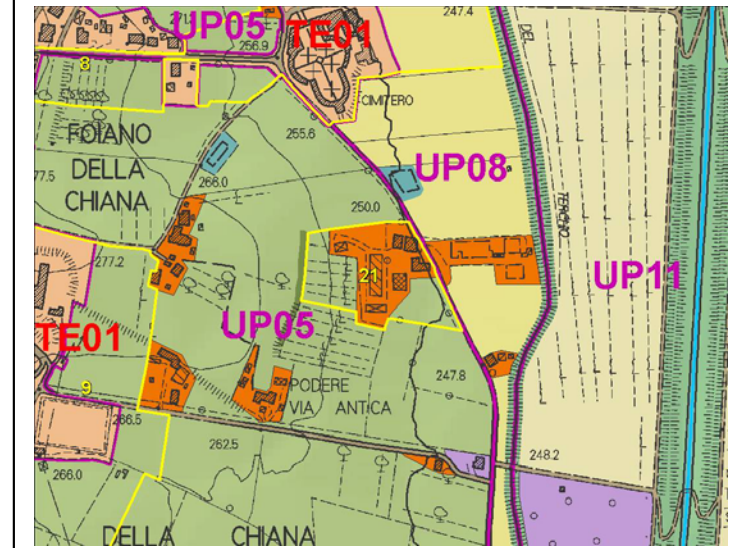
2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:

all'interno dell'ambito è compreso un complesso edilizio di matrice storica (scheda 12 della UP05) ed un boschetto lineare su parte del margine ovest dell'ambito.

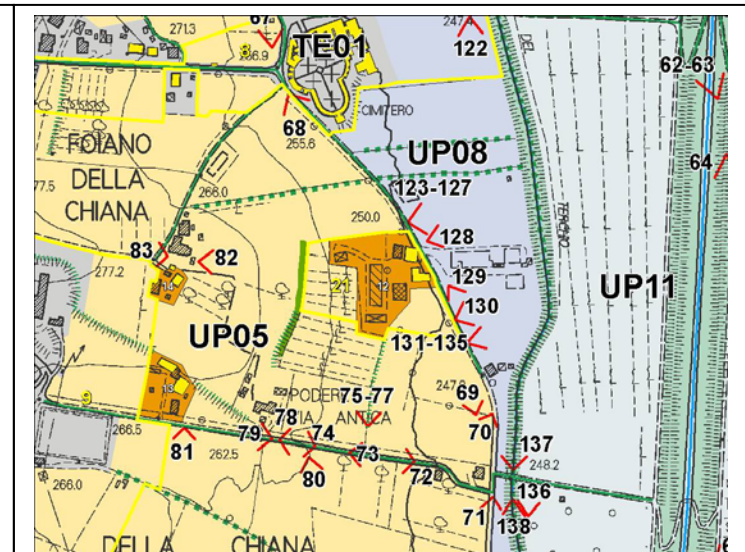
2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:

sul margine sud dell'ambito è presente una viabilità storica classificata anche di valore morfologico, insediativo e paesaggistico.

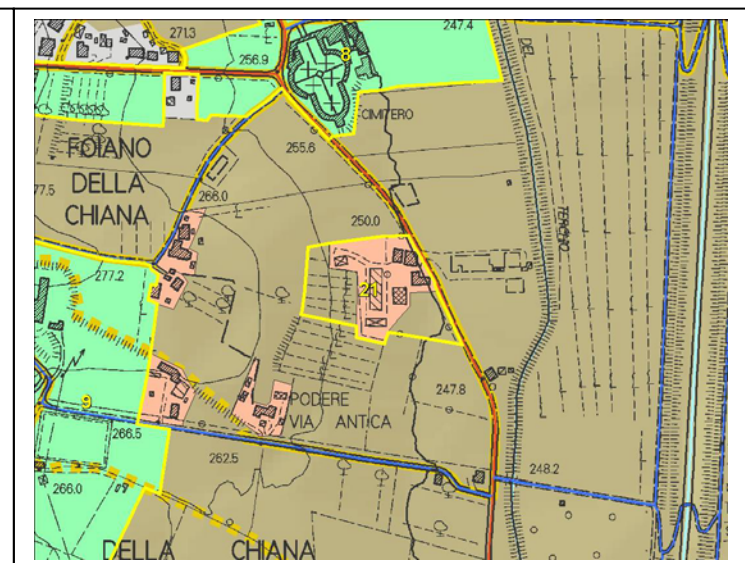
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- La realizzazione degli interventi di nuova edificazione sarà subordinata alla tutela degli edifici storici schedati; in particolare l'edificio abitativo Leopoldino è destinato a recupero con restauro, risanamento e ristrutturazione leggera; il secondo edificio schedato, di minor valore storico e architettonico, è destinato a recupero delle facciate con ristrutturazione degli interni; per gli altri immobili sono previsti interventi di sostituzione, con eccezione delle tettoie destinate alla sola demolizione. Gli interventi dovranno inoltre garantire la tutela della viabilità storica presente sui margini sud dell'ambito e del boschetto lineare sul margine ovest.
- L'inserimento di eventuali filari arborei dovranno essere utilizzate le specie tradizionali delle piantate, aceri campestri, olmi, pioppi allevati a capitozza, oppure alberi da frutto come il melo cotogno assai diffuso e specifico della campagna di Foiano. Il nuovo accesso all'ambito sarà garantito dalla Via Antica che dovrà ricalcare, in ogni caso, la poderale esistente, da mantenere sterrato o in MacAdam e nella sezione utile non superiore a m 4,50.
(continua nella pagina successiva)

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

3. Al fine di evitare i prevedibili effetti negativi sulle risorse essenziali dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- siano quantificati i fabbisogni idrici ed acquisito il parere dell'Ente gestore del sistema acquedottistico e fognario in merito all'adeguatezza della rete di distribuzione idrica, di smaltimento fognario e di depurazione esistenti ed al progetto di potenziamento proposto, eventualmente necessario per la realizzazione degli interventi previsti nel presente ambito di trasformazione. Nei casi in cui l'allacciamento al sistema di depurazione esistente non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica. Dovranno comunque essere prescritte ed adottate misure per la razionalizzazione dei consumi idrici ed il risparmio di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (per es. erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato; cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, ecc.). Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui.
- In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento esistenti, in accordo con l'Ente Gestore. Dovranno essere definiti i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali dell'ente gestore, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Dovrà essere garantita la stabilizzazione dei consumi energetici ed il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti attraverso la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) e l'applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico, privilegiando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 55 delle N.T.A. del P.S..

Vista del Podere Lodolo Doria da monte



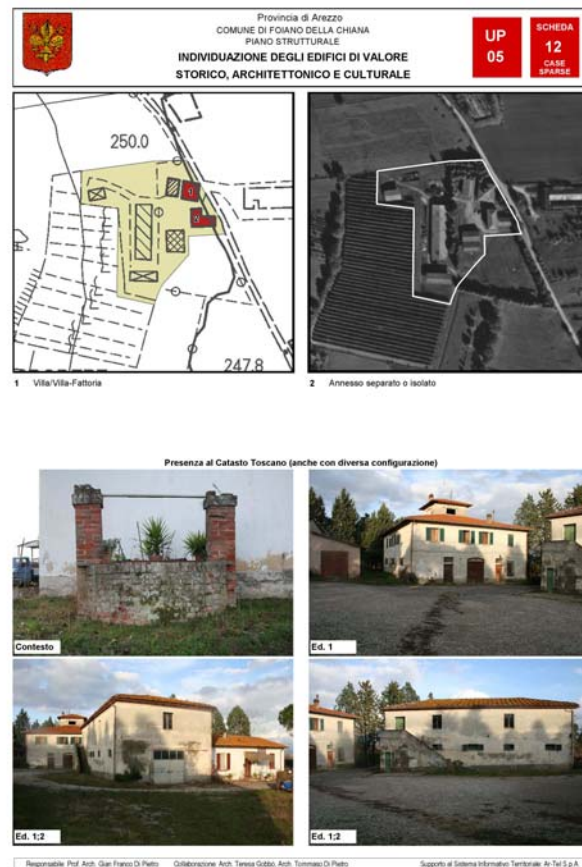
Vista dell'area da sud, dalla viabilità di accesso attuale



Brani di coltura promiscua residuale a sude dell'area



Gli edifici di matrice storica facente parte del complesso di podere Lodolo-Doria





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Le Farniole
- 1.2 Sistema territoriale: "Pianura bonificata dell'Esse"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP10
- 1.4 U.T.O.E.: 7 Produzione e servizi
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 4.120

1.6 Funzioni previste dal P.S.:

Si tratta di una funzione e di una attività esistente, da mantenere e qualificare in rapporto alla sua localizzazione nella UTOE 3 Pianura dell'Esse sulla base di progetti di arredo arboreo redatti dall'AC.

1.7 Dimensionamento del P.S.:

Sono ammessi nuovi volumi o integrazione degli esistenti per le sole funzioni di guardiania.
S.U.L. massima da definire nel R.U. secondo quanto previsto al comma 1.5 dell'art. 55 delle N.T.A..

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: +/-
- 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: +/-
- 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: +/-
- 2.1.4 Acqua: +/-
- 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: +
- 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: vedi Indagini geologiche del P.S.
- 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: vedi Indagini geologiche del P.S.
- 2.1.8 Paesaggio: +/-
- 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): +/-
- 2.1.10 Fattori climatici: +/-
- 2.1.11 Sistema insediativo urbano: +/-
- 2.1.12 Sistema insediativo rurale: -
- 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: +/-
- 2.1.14 Aspetti socioeconomici: +/-
- 2.1.15 Salute umana: +/-

N.B.: --effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

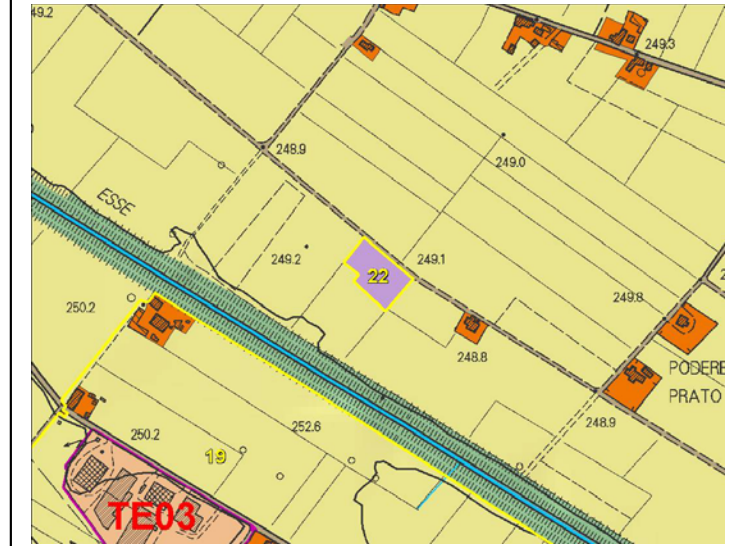
- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
piccola area già occupata da attività extragricole nella pinura bonificata dell'Esse
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
l'accesso all'area avviene da un percorso alberato.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

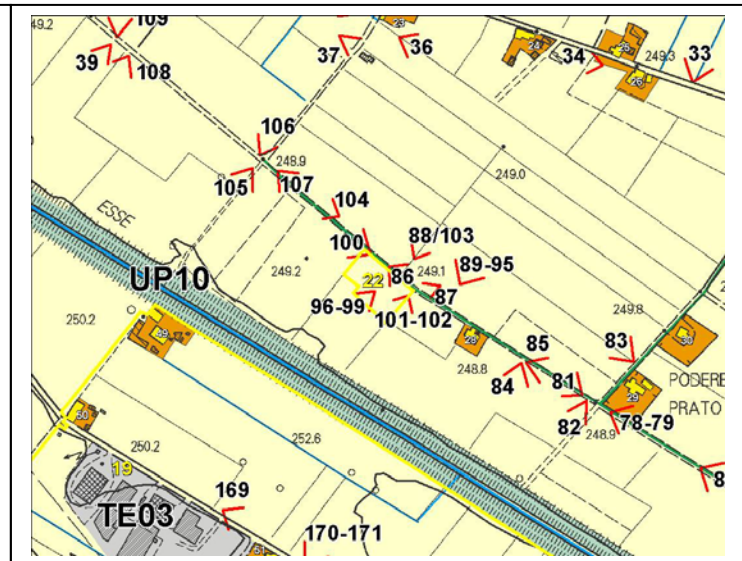
1. l'area dovrà essere schermata con arredo vegetazionale tipico della pianura bonificata dell'Esse.

Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 55 delle N.T.A. del P.S..

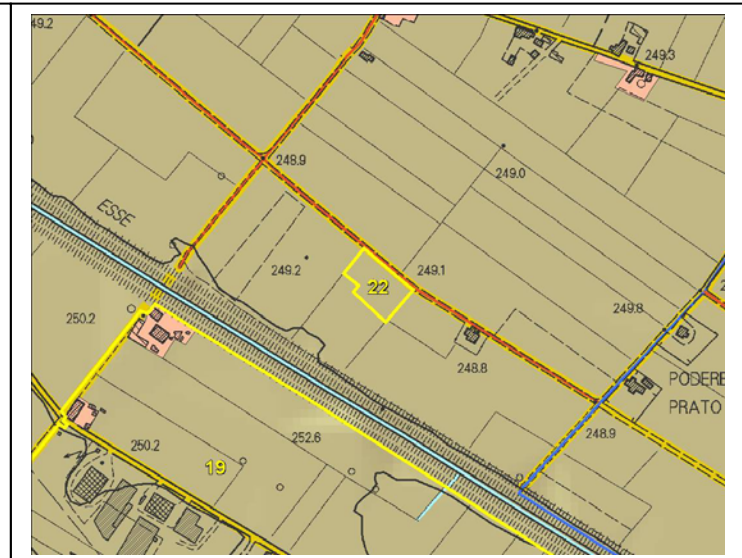
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA
Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE - art. 53 L.R.T. 1/05
SCHEDE DI VALUTAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
n. 22 Deposito veicoli della Autorità
Giudiziaria - B

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

Altra immagine dell'area agricola contigua all'ambito



Il sentiero di accesso all'area



Idem





1. LOCALIZZAZIONE E PREVISIONI DEL P.S.:

- 1.1 Località: Vallone
- 1.2 Sistema territoriale: "Colline settentrionali di Pozzo"
- 1.3 Unità di paesaggio: UP02
- 1.4 U.T.O.E.: 7 Produzione e servizi
- 1.5 Superficie territoriale: mq. 40.641

1.6 Funzioni previste dal P.S.:

Si tratta di una funzione e di una attività esistente, da mantenere e qualificare in rapporto alla sua localizzazione nella UTOE 1 Collina, sulla base di Progetti complessivi di bonifica, riassetto generale e definizione architettonica, coerente con il luogo di grande pregio paesistico, di eventuali modesti volumi funzionali a cura della AC.

- 1.7 Dimensionamento del P.S.: S.U.L. massima 200 mq.

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- l'area dovrà essere eventualmente schermata con arredo vegetazionale tipico della collina.
 - nell'area interessata da barratura nella planimetria a fianco riportata dovranno essere concentrati gli eventuali interventi di nuova edificazione mentre la restante parte dell'ambito dovrà essere conservata nel suo attuale assetto agricolo.
- Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 55 delle N.T.A. del P.S..

2. INDICATORI DI COMPATIBILITÀ

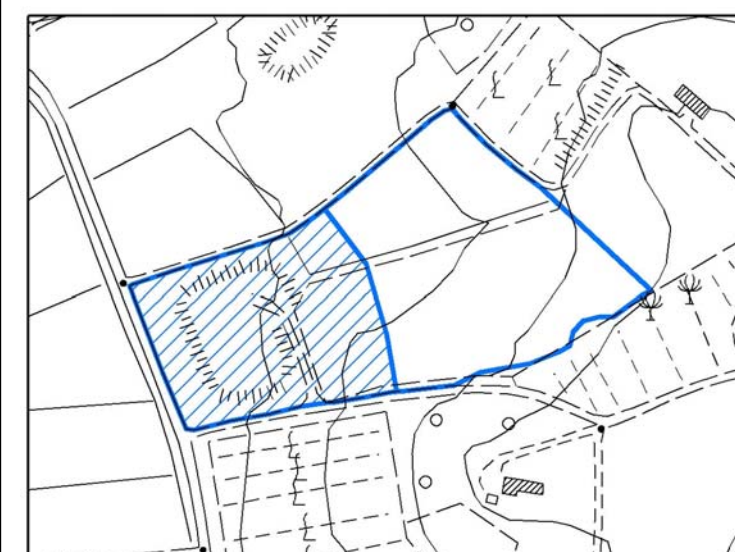
2.1 Potenziali effetti sulle risorse essenziali:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: | +/- |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: | +/- |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche: | +/- |
| 2.1.4 Acqua: | +/- |
| 2.1.5 Suolo - Impegno di nuovo suolo: | + |
| 2.1.6 Suolo - Aspetti geomorfologici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.7 Suolo - Aspetti idraulici: | vedi Indagini geologiche del P.S. |
| 2.1.8 Paesaggio: | +/- |
| 2.1.9 Ecosistemi della flora e della fauna (biodiversità): | +/- |
| 2.1.10 Fattori climatici: | +/- |
| 2.1.11 Sistema insediativo urbano: | +/- |
| 2.1.12 Sistema insediativo rurale: | - |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: | +/- |
| 2.1.14 Aspetti socioeconomici: | +/- |
| 2.1.15 Salute umana: | +/- |

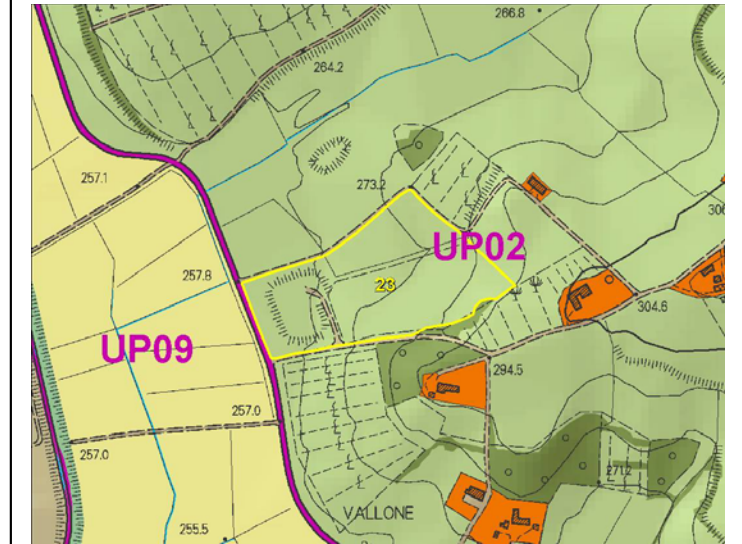
N.B.: -- effetti molto negativi; - effetti negativi; +/- effetti nulli; + effetti positivi; ++ effetti molto positivi.

2.2. Rapporti con le invarianti strutturali individuate dal P.S. e rappresentate negli estratti riportati a fianco:

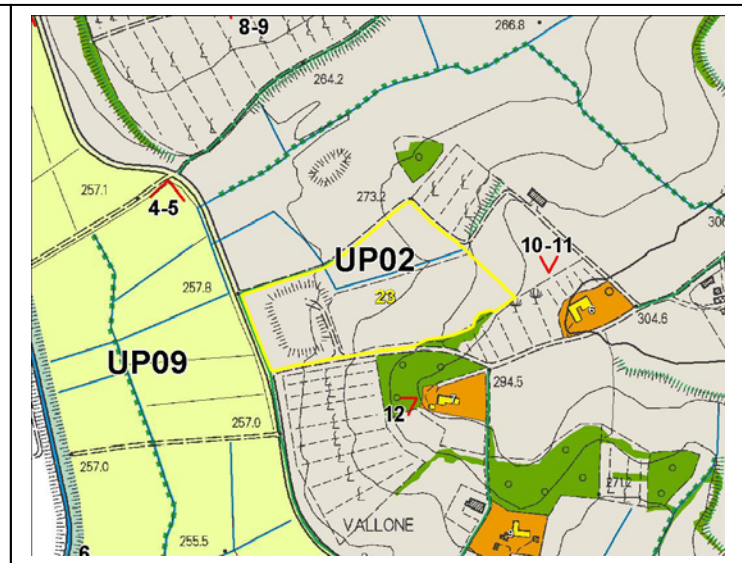
- 2.2.1 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 3 del P.S.:
area già occupata dalla ex discarica già in parte risistemata e adibita a stazione ecologica.
- 2.2.2 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 4 del P.S.:
è presente un boschetto a sud dell'area.
- 2.2.3 Confronto con i tematismi di cui alla tavola n. 5 del P.S.:



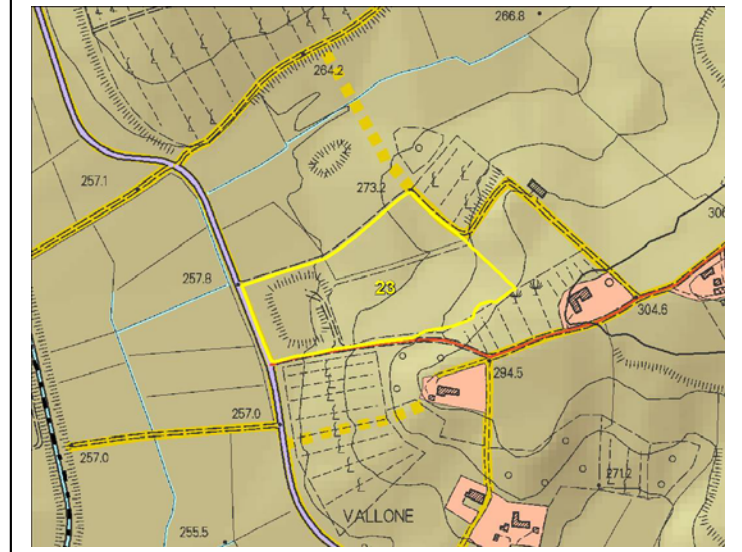
ESTRATTO TAVOLA N. 3



ESTRATTO TAVOLA N. 4



ESTRATTO TAVOLA N. 5



COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA
Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE - art. 53 L.R.T. 1/05
SCHEDE DI VALUTAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
n. 23 Stazione ecologica - B

3. CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

Dal fondovalle dell'Esse verso la collina

