

**COMUNE DI**

**CETONA**

**Provincia di Siena**

---

**PIANO STRUTTURALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

**Urbanistica e  
Paesaggio**

dott. arch. Carlo Nepi  
(progettista incaricato)  
dott. arch. Claudio  
Mancianti  
dott. arch. Massimo  
Marini  
dott. arch. Donata  
Tazzari  
geom. Emiliano Fastelli

**Geologia**

Geosol s.n.c.  
dott. geol. Mauro  
Cartocci  
dott. geol. Andrea  
Capotorti  
dott. Alessandro Ciarli  
(collaboratore)

**Agronomia**

dott. agr. Paolo Caldesi  
dott. agr. Alberto  
Giulianelli

**luglio 2003**

**TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO  
DELLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE.    APRILE  
2004**

## INDICE

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

art 1)	Obiettivi e contenuti del Piano Strutturale	pag.	5
art 2)	Quadro conoscitivo	pag.	6
art 3)	Elaborati del Piano Strutturale	pag.	7
art 4)	Attuazione del Piano Strutturale	pag.	9

### **TITOLO II - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**

art 5)	Subsistemi paesistico ambientali, Subsistemi insediativi, UTOE	pag.	9
art 6)	Statuto dei Luoghi e Invarianti Strutturali	pag.	12
art 7)	Valutazione degli effetti ambientali	pag.	14

### **TITOLO III - DIFESA DEL SUOLO E DEGLI ACQUIFERI**

CAPO	PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO DELLE RISERVE		
A	IDRICHE		
art 8)	Disciplina delle aree sensibili di classe 1	pag	17
art 9)	Disciplina delle aree sensibili di classe 2	pag	19
CAPO	AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI POZZI E SORGENTI		
B	CAPTATE A SCOPO IDROPOTABILE		
art 10	Norme Tecniche del PTCP (art. 3, comma 2)	pag	23
art 11	D. L. n° 152 dell'11.05.1999 (art. 21, comma 4 - ) 9)	pag	23
CAPO	PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO		
C			
art 12	Ambito A1	pag	26

art 13	Ambito A2	pag	
.	)	.	26
art 14	Ambito B	pag	
.	)	.	29
art 15	Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale	pag	
.	)	.	31
art 16	Classi di pericolosità idraulica	pag	
.	)	.	32
art 17	Integrazione delle salvaguardie definite dai Piani		
.	) di Assetto Idrogeologico di Bacino dei fiumi	pag	
	Ombrone e Tevere	.	34
CAPO			
	PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO		
D			
art 18	Classi di pericolosità	pag	
.	)	.	35

#### **TITOLO IV - IL TERRITORIO AGRICOLO E LE EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO**

CAPO

##### **AREE PRODUTTIVE AGRICOLE**

art 19	Aree produttive agricole	pag.	38
.	)		

CAPO

##### **EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO**

art 20	Tessitura del paesaggio agrario	pag.	42
.	)		
art 21	Aree boscate	pag.	45
.	)		
art 22	Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo		
.	) paesaggistico: Calanchi	pag.	47
art 23	Pascoli e arbusteti	pag.	48
.	)		
art 24	Rete fluviale e dei corsi d'acqua - Aree golenali e		
.	) boschi ripariali	pag.	48

#### **TITOLO V - IL PAESAGGIO E IL SISTEMA INSEDIATIVO**

CAPO DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI PAESISTICO -  
AMBIENTALI

art 25	Monte Cetona		
. )			pag. 49
art 26	La catena dei Poggi		
. )			pag. 52
art 27	L'insediamento preistorico di Belverde		
. )			pag. 53
art 28	La collina coltivata		pag. 54
. )	u.e.t.2 - Benefizio		
	u.e.t.3 - Palazzolo		
art 29	Paesaggio periurbano di alto valore storico -	pag. 56	
. )	ambientale		
	u.e.i.4 - Il Boschetto		
art 30	La piana bonificata	pag. 58	
. )	u.e.t.1 - Lamaccia		

CAPO DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI INSEDIATIVI DEI BENI  
STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO  
APERTO E DELLE LORO PERTINENZE

art 31	Cetona		
. )			pag. 60
art 32	UTOE L'insediamento storico		
. )			pag. 62
art 33	UTOE L'antiporta del paese		
. )			pag. 63
art 34	UTOE Le nuove espansioni		
. )			pag. 64
art 35	Piazze		
. )			pag. 64
art 36	UTOE Nucleo di Piazze		
. )			pag. 67
art 37	UTOE Tamburino e l'espansione lungo strada		
. )			pag. 68
art 38	UTOE Fossalto		
. )			pag. 69
art 39	Aggregati di edifici	pag. 69	

. )		
art 40	Beni storico architettonici del territorio aperto	
. )		pag. 71
art 41	Area di pertinenza	
. )		pag. 72
art 42	Aree di interesse archeologico	
. )		pag. 75

**TITOLO VI - IL SISTEMA PRODUTTIVO E LE  
INFRASTRUTTURE**

art 43	Attività produttive	
. )		pag. 76
art 44	Infrastrutture Stradali	
. )		pag. 78
art 45	Infrastrutture a rete	
. )		pag. 79
art 46	Attività estrattive	
. )		pag. 80

**TITOLO VII - NORME DI SALVAGUARDIA**

art 47	Norme di salvaguardia	
. )		pag. 81

**TITOLO VIII - TABELLE E STANDARDS**

	Quadro riassuntivo delle quantità e bilancio prestazionale delle risorse	
		pag. 84

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Obiettivi e contenuti del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale è parte integrante del Piano Regolatore Generale Comunale. E' redatto secondo gli obiettivi e con i contenuti indicati dalla L.R. 5/95 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Esso contiene la ricognizione e la valutazione delle risorse essenziali e attraverso gli elementi e le parti che lo compongono, definisce le indicazioni strategiche, gli obiettivi di carattere ambientale, infrastrutturale e insediativo; individua limiti, norme di tutela ed esercita il controllo degli effetti riferiti agli atti della pianificazione, assicurando la piena coerenza con la programmazione e la pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTC).

Il P. S. persegue i seguenti principali obiettivi:

- Tutela e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, acqua, suolo, aria, ecosistemi, ecc. come elementi fondanti e invariante rispetto ai quali misurare gli effetti di ogni trasformazione apportata dagli atti di pianificazione;
- Tutela e valorizzazione delle risorse territoriali, intese nella visione olistica del territorio, come intreccio stretto di elementi storici, culturali, produttivi e paesistico ambientali, tutti concorrenti alla formazione di un'immagine identitaria del territorio e della Comunità che lo abita;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, con le sue diversità, come elemento fondante del territorio, attraverso lo sviluppo di un'attività agricola che consenta la costante manutenzione del suolo e delle sue tradizionali forme di difesa;
- Promozione e sviluppo di attività economiche legate ai caratteri del territorio, alla ricerca di una più forte ed efficiente integrazione tra produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e turismo legato all'agricoltura;



- Tutela e valorizzazione del sistema insediativo attraverso operazioni diversificate di recupero, finalizzate alla conservazione del valore urbano e architettonico del patrimonio esistente; alla riqualificazione e miglioramento ambientale delle parti urbane più recenti attraverso operazioni di recupero urbanistico e integrazioni limitate di nuove edificazioni;
- Riconsiderazione e individuazione di nuove centralità all'interno degli insediamenti urbani principali con l'obiettivo di conferire loro maggiore solidità strutturale e più ampie dotazioni di attrezzature e servizi.

Il P: S. definisce gli indirizzi e i parametri da rispettare nelle successive fasi gestionali di attuazione del P.R.G. costituite dal Regolamento Urbanistico, eventualmente dal Piano Integrato degli Interventi e dai Piani Attuativi.

Per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente P.S. gli strumenti di cui sopra sono tenuti a conformarsi ai contenuti del PIT regionale e del PTC provinciale; sono inoltre tenuti a recepire gli eventuali aggiornamenti di normative nazionali, regionali e provinciali.

Individua inoltre i vincoli di salvaguardia da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, allo scopo di evitare l'attuazione di interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale.

## **Art. 2 - Quadro conoscitivo**

Il Quadro Conoscitivo è costituito dall'insieme delle indagini sulle risorse essenziali del territorio: acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, insediamenti urbani ed extraurbani, paesaggio, documenti materiali della cultura, sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Il Quadro Conoscitivo è costituito dalle tavole di analisi e da parte delle relazioni generali allegate alle sezioni geologica, agronomica e urbanistica.

Il Quadro Conoscitivo costituisce premessa necessaria all'elaborazione del Piano Regolatore Generale e contiene i dati e gli elementi di riferimento per verificare il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Fanno parte integrante del Quadro Conoscitivo iniziale del P.S. i seguenti documenti:

- Piano di Indirizzo Territoriale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 12 del 25.01.2000;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, approvato da Consiglio Provinciale con deliberazione n° 109 del 20.10.2000;
- Comune di Cetona, Quadro Conoscitivo della Relazione Programmatica del Piano Strutturale;
- Eurispes, Comunità Montana del Cetona, Qualità della vita nella zona del Cetona, prima parte, Dati di fatto, 1994;
- Piano d'Ambito A.A.T.O. 6 "Ombrone", in riferimento alla tutela della risorsa idrica (L. 36/94, D. L. 152/1999, L. R. 81/95, e L. R. 26/97).

Il Quadro Conoscitivo, essendo parte integrante del Piano Strutturale sarà soggetto a periodici aggiornamenti e integrazioni.

Per verificare lo stato delle risorse essenziali del territorio ed il permanere o meno, del Quadro Conoscitivo su cui si fondano le indicazioni strategiche per il governo del territorio in esso contenute, l'Amministrazione Comunale, con cadenza non superiore ad ogni mandato amministrativo, darà avvio ad una verifica degli elementi costituenti il Quadro Conoscitivo e provvederà a valutare la coerenza dei processi in atto, sul territorio comunale o nel contesto sovracomunale, con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale.

### **Art. 3 - Elaborati del Piano Strutturale**

- Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:
  - Geologia
- Relazione Geologico Tecnica \*;

- Tav. G01\* - Carta Geologica, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G02\* - Carta Litotecnica, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G03\* - Carta Geomorfologica, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G04\* - Carta delle Pendenze, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G05\* - Carta Idrogeologica e della Vulnerabilità degli Acquiferi, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G06\* - Carta degli Aspetti Particolari per le Zone Sismiche (nella stampa "Carta delle Integrazioni per i Comuni Classificati Sismici"), n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G07\* - Carta della Stabilità Potenziale Integrata dei Versanti, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G08 - Carta della Pericolosità Idraulica, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G09 - Carta della Pericolosità, n°6 tavole 1:5.000.

- Agronomia

- Relazione Generale - Indagini Agronomiche \*;
- Tav. A01\* - Carta dell'uso del suolo; n° 2 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. A02\* - Individuazione delle aziende agricole per classi di superficie; n° 2 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. A03 - Carta del rischio di incendio; n° 1 tavola in scala 1:25.000;

- Urbanistica

- Relazione Generale \*
  - Allegato A - Documento di conformità al PIT e al PTC provinciale
  - Allegato B - Relazione sulle variazioni relative alle Aree di pertinenza
  - Allegato C - Schede relative al patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e del territorio aperto;
- Norme Tecniche di Attuazione;
  - Allegato D - Relazione sulla Valutazione Effetti Ambientali
- Tav. U01\* - Vincoli sovraordinati; n° 1 tavola in scala 1:25.000;

- Tav. U02\* - Infrastrutture per mobilità; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U03\* - Sintesi dell'evoluzione insediativa del territorio e sistema della viabilità storica; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U04\* - Schedatura del patrimonio edilizio esistente dei centri urbani; n° 1 tavola in scala 1:2.000;
- Tav. U05\* - Schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio extraurbano - aree di pertinenza; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U06\* - Opere di urbanizzazione puntuale e a rete; n° 1 tavola in scala 1:2.000;
- Tav. U06a\* - Opere di urbanizzazione puntuale e a rete; n° 2 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U07\* - Attuazione dello strumento urbanistico vigente; n° 2 tavole in scala 1:2.000;
- Tav. U08 - Emergenze del paesaggio agrario - zonizzazione delle aree a funzione agricola; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U09 - Invarianti strutturali; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U10 - Sistemi paesistico ambientali e insediativi; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U11 - Sintesi della struttura urbana e analisi percettiva dei luoghi, n° 2 tavole fuori scala:
  - Cetona
  - Piazze

**Gli elaborati siglati con ( \* ) costituiscono il Quadro Conoscitivo. Gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.**

#### **Art. 4 - Attuazione del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale trova attuazione attraverso il Regolamento Urbanistico e l'eventuale Programma Integrato di Intervento ed esprime le proprie indicazioni mediante prescrizioni, criteri e salvaguardie.

Indica, attraverso obiettivi, indicazioni e prescrizioni il livello di tutela delle risorse ambientali, le modalità d'uso e di trasformazione degli

assetto, i criteri in base ai quali stabilire dimensionamento, localizzazione e regole di intervento a cui dovrà attenersi il Regolamento Urbanistico.

Il P. S. definisce, sulla base dello studio geologico, i gradi di pericolosità dei diversi ambiti territoriali, secondo quanto previsto dalla L. R. 21/84 e D. C. R. 94/85.

Il Piano di Zonizzazione Acustica di cui alla L.R. 89/98 e DCR n° 77/2000 e la Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione, ai sensi della L.R. 54/2000, dovranno essere predisposti prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

## **TITOLO II - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**

### **Art. 5 - Sistemi paesistico ambientali, Sistemi insediativi, UTOE**

Il territorio comunale di Cetona è stato individuato nel PTC provinciale come parte di tre Sistemi ambientali definiti "Piazza di Siena - Monte Cetona", "Chiusi - Montepulciano".

All'interno di tale suddivisione il Piano Strutturale, sulla base del quadro conoscitivo e del riconoscimento di caratteri naturali, storici, di formazione della struttura insediativa, di caratteri del paesaggio agrario, dei modi di utilizzo del territorio agricolo, ha riconosciuto i seguenti sistemi paesistico-ambientali, individuati nelle TAV. U10 del Piano Strutturale:

- Monte Cetona
- La Catena dei Poggi
- L'insediamento preistorico di Belverde
- La collina coltivata
- Paesaggio periurbano di alto valore storico-ambientale
- La pianura bonificata

All'interno di questi ambiti sono state individuate piccole aree corrispondenti a singoli interventi per i quali sono stabilite caratteristiche e dimensioni.

Nel territorio è stato inoltre individuato il sistema insediativo territoriale,

articolato in Subsistemi insediativi, a loro volta suddivisi in Unità territoriali organiche elementari, in Aggregati di edifici e in Beni Storico Architettonici del territorio aperto, il tutto rappresentato nelle TAV. U04, U05 U10.

Per Subsistemi insediativi si intendono quei nuclei urbani che nel territorio si caratterizzano per un ruolo di centralità e riferimento rispetto a parti specifiche del territorio, sia per concentrazione di funzioni e servizi che per dotazione di attrezzature urbane.

Le UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari), che li compongono, individuano quelle porzioni del territorio caratterizzate dalla presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate e tali da costituire la base di una strategia di gestione e trasformazione da definirsi in modo complesso e unitario.

All'interno di questi ambiti, il R.U. preciserà l'eventuale esistenza di aree a particolare destinazione agricola e appronterà per esse una specifica normativa. Tali aree concorreranno alla determinazione delle superfici minime di cui alla L.R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni.

Anche in tali aree vale la disciplina relativa alle Emergenze del paesaggio agrario, di cui al Titolo IV, Capo B delle seguenti Norme.

Aggregato è un'insieme di edifici, a funzione prevalentemente agricola, privo di una struttura riconducibile a realtà urbana, sia per insufficienza di molteplicità di funzioni che per carenza di urbanizzazioni.

Beni storico architettonici sono i singoli elementi di un sistema riconoscibile nel territorio, costituito da edifici di diversa consistenza e destinazione funzionale che, per la loro qualità intrinseca e il valore di testimonianza storico - culturale, contribuiscono alla costruzione e definizione del territorio.

Nel Quadro Conoscitivo sono stati individuati e fatti oggetto di apposita schedatura, all'interno del complessivo sistema insediativo, quegli edifici che, per il loro valore e significato storico architettonico e paesistico ambientale, dovranno essere oggetto di una specifica normativa finalizzata al loro recupero e alla loro salvaguardia.

Per quanto riguarda il centro storico di Cetona, il Piano Strutturale fa propria la schedatura già predisposta dall'Amministrazione comunale e facente parte integrante della Variante predisposta ai sensi della L.R. 59/80, approvata con Delibera G.R. n°6206 del 10/06/85.

Tale operazione di schedatura ha portato all'individuazione di un gradiente qualitativo sulla base del quale il Regolamento Urbanistico definirà e preciserà le norme e le discipline degli interventi ammissibili.

Il sistema insediativo è costituito da:

- Subsistema insediativo di Cetona
  - UTOE L'insediamento storico
  - UTOE L'antiporta del paese
  - UTOE Le nuove espansioni
  - UTOE Il Boschetto
  
- Subsistema insediativo di Piazze
  - UTOE Nucleo di Piazze
  - UTOE Tamburino e l'espansione lungo strada
  - UTOE Fossalto
  
- Aggregati di edifici: Patarnione, Poggio alla Vecchia, Casa Matera, Casa Vecciano, Camporsevoli
  
- Beni storico architettonici

Il rapporto tra i singoli elementi che costituiscono il sistema insediativo e il paesaggio è definito dalla individuazione delle Aree di pertinenza che sono riconoscibili come quelle parti del territorio che assumono un particolare valore in ragione soprattutto del rapporto figurativo e morfologico esistente tra l'insediamento urbano e, generalmente, tra il costruito ed il contesto agricolo circostante. Tale zonizzazione è individuata nelle Tavv.U05 Tali aree di pertinenza sono riferite ai Centri urbani, agli Aggregati di edifici e ai Beni Storico Architettonici del territorio aperto.

Il Piano Strutturale individua inoltre nel territorio aperto tutti quegli elementi ed assetti del paesaggio agrario che costituiscono testimonianza della cultura materiale dei luoghi e delle comunità

insediate, oltrechè garanzia di tutela e difesa degli assetti idrogeologici del suolo.

Le emergenze del paesaggio agrario sono rilevabili dalla Tav. U08.

- Sono state inoltre individuate nel territorio aree relative soprattutto ad attività produttive; specificamente:
  - Gamberaio
  - Palazzo Sgarrone
  - Le Cardete
  - Cantina Sociale
  - Ex Tabacchificio ATLA
  - Casa Matera
  - Cantina Loc. Fabiani

### **Art. 6 - Statuto dei Luoghi e Invarianti Strutturali**

Le Invarianti Strutturali del territorio esprimono un insieme di caratteri e valori qualitativi in cui risiede il significato stesso dell'identità e peculiarità di quei luoghi.

Gli atti necessari alla loro tutela sono garanzia del mantenimento di tali identità e costituiscono il primario obiettivo del Piano Strutturale.

Le Invarianti Strutturali sono rappresentate in cartografia nella Tav. U09.

Il Piano Strutturale individua tali Invarianti al fine di determinare i limiti della trasformabilità e stabilire i criteri della possibile utilizzazione, garantendone la tutela e la valorizzazione.

Il Piano individua le seguenti invarianti:

#### Sistema Insediativo Storico

(Titolo V - Il paesaggio e il sistema insediativo- Capo B - Disciplina dei Subsistemi Insediativi dei Beni storico architettonici del territorio aperto e delle loro pertinenze)

- Centri urbani con relative aree di pertinenza;
- Aggregati con relative aree di pertinenza;
- Beni storico architettonici con relative aree di pertinenza.

#### Sistema della viabilità

(Titolo VI - Il sistema produttivo e le infrastrutture - Art. 44)



### Aree boscate

(Titolo IV - Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario - Capo B - Emergenze del paesaggio agrario - Art. 21)

### Sistema idrografico

(Titolo III - Difesa del suolo e degli acquiferi - Capo A - Prevenzione dell'inquinamento delle riserve idriche; Capo B - Ambiti di salvaguardia dei pozzi e sorgenti captate a scopo idropotabile; Capo C - Prevenzione del rischio idraulico)

### Formazioni riparie

(Titolo IV - Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario - Capo B - Emergenze del paesaggio agrario - Art. 24)

### Tessitura agraria a maglia fitta

(Titolo IV - Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario - Capo B - Emergenze del paesaggio agrario - Art. 20)

### Paesaggio periurbano di alto valore storico ambientale

(Titolo V - Il paesaggio e il sistema insediativo - Capo A - Disciplina dei Subsistemi paesistico - ambientali - Art. 29)

### Segni caratterizzanti del paesaggio agrario, come particolari elementi vegetazionali, muri a retta, recinzioni

(Titolo IV - Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario - Capo B - Emergenze del paesaggio agrario - Art. 20 / Titolo V - Il paesaggio e il sistema insediativo - Capo A - Disciplina dei Subsistemi paesistico - ambientali - Art. 29)

### Monte Cetona

(Titolo V - Il paesaggio e il sistema insediativo - Capo A -

Disciplina dei Subsistemi paesistico - ambientali - Art. 25)

Tratti di percorsi panoramici

(Titolo VI - Il sistema produttivo e le infrastrutture - Art. 44)

Insediamiento preistorico di Belverde

(Titolo V - Il paesaggio e il sistema insediativo - Capo A -  
Disciplina dei Subsistemi paesistico - ambientali - Art. 27)

Per Statuto dei Luoghi si intende l'insieme degli obiettivi e delle prescrizioni fissati al fine di tutelare i caratteri identitari di un territorio e garantirne la riproducibilità in termini di risorse.

Lo Statuto dei Luoghi corrisponde alla normativa espressa dal Piano Strutturale.

**Art. 7 - Valutazione degli effetti ambientali**

Il Piano Strutturale, ai sensi degli articoli 13, 24 e 32 della L. R. 5/95, contiene, attraverso le specifiche indagini conoscitive e la conseguente azione integrata di lettura e interpretazione dei caratteri fondanti del territorio, una serie di valutazioni strategiche, finalizzate all'individuazione e tutela delle risorse che, nel loro insieme, determinano le condizioni di compatibilità tra le possibili azioni di trasformazione e il mantenimento dei livelli quantitativi e qualitativi delle risorse ambientali e paesaggistiche.

L'indagine conoscitiva è stata restituita in una serie di elaborati grafici afferenti a tre campi di indagine riconducibili alla geologia, ai caratteri agronomici e pedologici del territorio e agli aspetti evolutivi dei sistemi insediativi e del paesaggio.

La sovrapposizione di queste diverse letture ha consentito di individuare parti di territorio, più o meno ampie, nelle quali si sono contemporaneamente addensati livelli di valore e di criticità, determinati anche dalla possibile presenza in quei luoghi di attività trasformative

dell'uomo.

Con gli stessi criteri e metodologie sono state valutate le condizioni di compatibilità per il riuso e il riassetto degli insediamenti urbani, unitamente alla riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi.

In particolare è stata valutata la necessità e irrinunciabilità delle eventuali azioni di trasformazione, oltre alla loro ammissibilità in base alla dotazione e piena efficienza delle necessarie infrastrutture e dei servizi, intesi soprattutto come approvvigionamento idrico, smaltimento dei liquami e dei rifiuti solidi urbani, disponibilità energetica, sufficiente dotazione di urbanizzazioni e standards urbanistici.

Queste valutazioni circa i diversi livelli di sensibilità del territorio hanno permesso di individuare e circoscrivere ambiti da salvaguardare attraverso gradi diversi di tutela e differenziati a seconda del tipo di risorsa messa a rischio.

Tali livelli di sensibilità sono così articolati e graficamente individuati nelle specifiche tavole:

a) Sensibilità geologica e idrogeologica

- Tav. G08 - Carta della Pericolosità Idraulica; 1:5.000;
- Tav. G09 - Carta della Pericolosità; 1:5.000.

b) Sensibilità agronomica e ambientale

- Tav. U08 - Emergenze del paesaggio agrario - zonizzazione delle aree a funzione agricola; 1:5.000;
- Tav. A01 - Carta dell'uso del suolo; 1:5000.
- Tav. A03 - Carta del rischio di incendio; 1:2500

c) Sensibilità storica, culturale e paesaggistica

- Tav. U03 - Sintesi dell'evoluzione insediativa del territorio e sistema della viabilità storica; 1:5.000;
- Tav. U04 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente dei centri urbani; 1:2.000;
- Tav. U05 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio extraurbano - aree di pertinenza; 1:5.000;

- Tav. U09 – Invarianti strutturali; 1:5.000;
- Tav. U11 – Sintesi della struttura urbana e analisi percettiva dei luoghi:
  - Cetona
  - Piazze

Il R.U. dovrà individuare, attraverso un'operazione complessa di sovrapposizione e correlazione tra i diversi livelli di sensibilità specifiche, gli ambiti territoriali nei quali sia rilevabile in modo sintetico il gradiente di sensibilità e di rischio da tenere presente in caso di trasformazione fisica dei luoghi.

Sulla base di tale valutazione sarà possibile predisporre una normativa che potrà ulteriormente precisare e limitare le azioni già individuate e normate all'interno del Piano Strutturale

Il R.U. dovrà attenersi in modo prescrittivo alle condizioni di trasformabilità relative a ciascuna UTOE, o gruppi di UTOE, specificate all'interno della Valutazione degli Effetti Ambientali, allegato B della Relazione generale.

Allo stesso modo il R.U. dovrà attenersi in modo prescrittivo al dimensionamento massimo riferito a ciascuna UTOE e riportato nelle Tabelle allegate alle presenti Norme.

In particolare, per quanto riguarda le principali risorse naturali, il R.U. introdurrà i seguenti dispositivi di attenuazione degli effetti ambientali:

- Impedire lo svolgimento di attività inquinanti in prossimità dei corsi d'acqua, con divieti di utilizzo di sostanze inquinanti, in un intorno da definire;
- Individuare provvedimenti per la razionalizzazione degli usi idrici finalizzata al risparmio idrico e al risanamento dell'inquinamento idrico, attraverso la riutilizzazione delle acque reflue, con la realizzazione di reti doppie;
- Consentire l'impiego di acque reflue in agricoltura con limiti precisi di accettabilità per il loro recupero;
- Individuare provvedimenti per limitare le perdite nella rete

acquedottistica, attraverso interventi di ripristino e manutenzione;

- Mantenere una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria;
- Favorire l'applicazione di specifiche tecnologie costruttive degli edifici finalizzate al risparmio energetico;
- Promuovere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

### **TITOLO III DIFESA DEL SUOLO E DEGLI ACQUIFERI**

#### **CAPO A - PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO DELLE RISERVE IDRICHE**

La carta idrogeologica e della vulnerabilità è stata realizzata secondo le direttive riportate nell'Allegato 1 del PTCP di Siena "Disciplina tecnica per la redazione delle carte di vulnerabilità degli acquiferi da utilizzarsi nei piani strutturali comunali". Nella stesura di tale cartografia si è quindi rispettata la legenda unificata per le carte di vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei prodotta nella sua forma definitiva da M. Civita nel 1990, con alcune modifiche per adattarla alla realtà geologica dei territori in esame.

La cartografia riporta la classificazione degli acquiferi sotterranei in funzione della loro vulnerabilità. Gli acquiferi maggiormente vulnerabili sono stati annessi alle aree sensibili di classe 1 e 2, secondo le modalità di distinzione espresse nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, che prevede una specifica normativa (Art. A1) per la tutela di tali complessi idrogeologici. Le aree sensibili di classe 1 comprendono gli acquiferi strategici della provincia di Siena. Le aree sensibili di classe 2 comprendono invece gli acquiferi associati a depositi alluvionali, conglomeratici e falde detritiche di versante.

L'indagine di dettaglio compiuta per la redazione della carta della vulnerabilità degli acquiferi, sulla base della perimetrazione dei

complessi idrogeologici a vulnerabilità elevata e alta, ha permesso di ridefinire a scala di maggior dettaglio, i limiti delle aree sensibili 1 e 2. Rientrano in classe di sensibilità 1 il complesso idrogeologico 6, mentre rientrano in classe di sensibilità 2 i complessi idrogeologici 1 e 11. La Tavola G05 mostra la localizzazione di dette aree sensibili sul territorio comunale, per le quali valgono le prescrizioni di legge espresse agli Artt. A2 e A3 del PTC.

### **Art. 8 -Disciplina delle aree sensibili di classe 1**

1. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, così come individuate nella Tavola G05 del P.S., il Comune assicura vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.
2. Tra gli usi e le attività da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:
  - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
  - la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese

quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

- la realizzazione di oleodotti.

3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/99. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.
4. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano;
5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D. Lgs. 152/99.
6. Fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori.

7. Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in aree sensibili di classe 1 sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni prevedono tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo - Ambientale.
8. Le AATO e le Autorità di Bacino possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.

#### **Art. 9 - Disciplina delle aree sensibili di classe 2**

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tavola G05 del P.S, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati



anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti;

3. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
  - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
  - impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
  - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
  - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
4. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
5. La perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".
6. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.
7. Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D. Lgs n. 99/1992. Sono

fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTC.

8. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.

Comma 4 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21). La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Comma 5 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21). La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 6 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21). Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincia autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

Comma 7 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21).. In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Comma 8 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21).. Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

Comma 9 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21).. Le regioni, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva.

#### CAPO B - AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI POZZI E SORGENTI CAPTATE A SCOPO IDROPOTABILE

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale, sono individuate nella tavola G05 "Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi". Nella medesima cartografia sono state riportate le porzioni della Zona di Protezione ambientale e dell'Area di Affioramento della serie toscana definite per il complesso termale di San Casciano dei Bagni ai sensi degli articoli 31 e 32 della L.R. 86/1994 e successivo D.L. n°152 dell' 11 maggio 1999, Art. 21 commi 4 ricadenti all'interno del confine amministrativo del Comune di Cetona, così come compaiono nel provvedimento di concessione e negli atti depositati presso il Genio Civile di Siena.

Per i pozzi e le sorgenti captate a scopo idropotabile, sono state indicate le zone di rispetto (ZR), definite ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1988. In mancanza di studi specifici di dettaglio sono state comprese nelle zone di rispetto le aree poste a una distanza

inferiore o uguale a 200 metri dal punto di captazione stesso<sup>(1)</sup>. Fin d'ora si rileva la necessità di iniziative da parte dell'Amministrazione comunale di Cetona tese a promuovere studi più approfonditi di carattere idrogeologico per definire le caratteristiche degli acquiferi di alimentazione dei pozzi e sorgenti captati a scopo idropotabile ed individuati nella tavola G05 del presente Piano Strutturale; tali studi sono necessari per definire le aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti così come disposto dall'art. A5 e dell'Allegato 2 delle Norme tecniche del PTCP.

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono gestite sulla base della disciplina tecnica contenuta nell'Allegato 2 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. e delle disposizioni del D.L. n°152 dell' 11 maggio 1999, Art. 21 di seguito riportati:

#### **Art. 10 - Norme Tecniche del P.T.C.P. (Art. 3, comma 2)**

“Per quanto riguarda le aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti, in sede definitiva deve esservi applicata la normativa prevista dal PTCP per la classe di sensibilità 1<sup>(2)</sup> (ad esclusione della ZTA); in sede provvisoria, possono esservi adottati criteri di ripartizione areale e vincoli diversi, come meglio specificato nel seguito, comunque finalizzati ad una progressiva estensione dei vincoli previsti per la classe di sensibilità 1 fino ad includere l'intera area di alimentazione dell'opera di captazione.

---

<sup>10</sup> Art.6, comma 1 del D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1988: “Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.”

<sup>20</sup> Si vedano a questo proposito le normative riportate nelle Norme Tecniche del P.S. e gli Artt. A2 e A3 del PTCP.

**Art. 11 - D.L. n° 152 dell' 11/05/1999 (Art. 21, Comma 4-9)**

1. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
2. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;

- h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - m) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - n) pozzi perdenti;
  - o) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
3. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincia autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:
- p) fognature;
  - q) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
  - r) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
  - s) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.
4. In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
5. Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

6. Le regioni, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:
- a) aree di ricarica della falda;
  - b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
  - d) zone di riserva.

## CAPO C - PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Il presente studio sul rischio idraulico, relativo al territorio comunale, è stato eseguito in ottemperanza della Delibera n°12 del 25 Gennaio 2000 "Approvazione del Piano di Indirizzo territoriale", secondo quanto previsto dall'Art. 7 della L.R. 16 Gennaio 1995, n°5 "Norme per il Governo del territorio".

Le prescrizioni espresse dal precedente D.C.R. n° 230 del 1994 "Difesa dai fenomeni alluvionali", articolo 7 punto 1 e 6.3, vengono integrati e superati ai sensi degli Artt. 2 e 65 della L.R. 5/95.

La carta degli ambiti e della pericolosità idraulica individua - per i corsi d'acqua elencati negli allegati 4 e 5 della Delibera n° 12 del 25 Gennaio 2000 - gli ambiti fluviali come previsto nella sopraccitata Delibera agli Artt. 75, 76, 77 e 78. Per tutto il reticolo idrografico del territorio comunale vengono inoltre delimitate le classi di pericolosità idraulica con le prescrizioni di legge di cui all'Art. 80. L'individuazione dei corsi d'acqua in ambito A e B sulla Cartografia tecnica regionale a scala 1:5.000 e 1:10.000, ha seguito le specifiche di cui all'art. 79 della Delibera n° 12 del 25 Gennaio 2000.

Le seguenti norme, applicate agli ambiti territoriali individuati nella Tavola G08 - Carta della Pericolosità idraulica, poiché realizzate sulla base di rilievi di maggior dettaglio, integrano e superano le misure di salvaguardia del PIT relative alla difesa e prevenzione dei fenomeni alluvionali.



### Ambiti di salvaguardia

Nel territorio comunale sono stati individuati gli ambiti fluviali A1 e B, al fine di poter applicare i vincoli e le prescrizioni previste dalla normativa vigente.

Si individuano in tal modo:

#### **Art. 12 - Ambito A1**

1. Si applicano agli interventi in ambito denominato "A1" definito "di assoluta protezione del corso d'acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui al punto b) del comma 2 dell'art. 65, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.
2. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell'ambito A1, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.
3. Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

#### **Art. 13 - Ambito A2**

1. Si applicano agli interventi nell'ulteriore ambito denominato "A2", di "tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione", riferito ai corsi d'acqua (individuati nella tavola G08 ed elencati al cap. 11, tabella 4 della relazione geologica del P.S.) che hanno ratti significativi, ai fini idraulici, larghezza superiore a l. 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove ancanti, fra i cigli di sponda.
2. Tale ambito corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito "A1" che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua definita come sopra, per un massimo di ml. 100.
3. Sono comunque consentiti gli interventi di cui al comma 4.
4. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 possono prevedere nell'ambito A2 i seguenti interventi che, per le loro caratteristiche, non necessitano, in base alle presenti norme, di verifica idraulica:
  - a) tutti gli interventi previsti dallo S.U. generale comunale all'interno delle zone omogenee A, B, D non soggetta a piano urbanistico attuativo, F destinata a parco nonché le relative opere di urbanizzazione primaria di interesse di quartiere;
  - b) gli interventi in zone territoriali omogenee C e D di espansione soggette a piano urbanistico attuativo e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali, in base a certificazione del Sindaco risulti che alla data di entrata in vigore del PIT siano già state rilasciate le concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva prevista dal piano attuativo, intendendo in tale quota la somma delle superfici coperte previste dal piano attuativo stesso nei singoli lotti per i

quali sono state rilasciate le concessioni. Detta certificazione dovrà essere immediatamente trasmessa, per conoscenza, al Dipartimento Urbanistica della Regione Toscana. La certificazione di cui sopra non è necessaria nel caso sia già stata redatta in attuazione delle deliberazioni della GR n. 11540 del 13.12.1993 e n. 11832 del 20.12.1993 e DCR 230 del 1994;c) gli interventi in zona territoriale omogenea "E" o a prevalente ed esclusiva funzione agricola per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportano l'impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti anche con demolizioni e costruzioni nei limiti delle quantità volumetriche esistenti;

- d) le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti;
- e) gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;
- f) gli interventi derivanti da previsioni urbanistiche approvate in attuazione delle direttive di cui agli articoli 5, 6 e 7 della DCR 230 del 1994.

- 5. Sono soggetti a verifiche e condizionamenti gli interventi di cui al comma 6.
- 6. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 possono

prevedere nell'ambito A2 interventi di nuova costruzione e trasformazione morfologica, ove questi non rientrino tra quelli già consentiti al punto precedente, alle seguenti condizioni:

- a) le nuove opere pubbliche a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;
- b) gli interventi di edilizia economica e popolare e i piani per gli insediamenti produttivi a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero si approvino gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione;
- c) gli interventi di iniziativa privata per i quali, prima del rilascio della concessione o autorizzazione, venga presentata da parte del richiedente la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.

#### **Art. 14 - Ambito B**

1. Si applicano per le previsioni urbanistiche nell'ambito denominato "B" comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua (Allegato n.4 e n. 5 ) che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione

idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

2. Il limite esterno di tale ambito e' determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.
3. Nell'elenco dei corsi d'acqua (Allegato n. 4 e n. 5 ) sono evidenziati i corsi d'acqua con ambito B, di particolare rilievo ai fini idraulici.
4. Tali salvaguardie si applicano quando lo strumento urbanistico generale o la relativa variante individua, all'interno dell'ambito "B", nuove previsioni relative alle zone C,D,F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché' per nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche; non costituiscono nuove previsioni le modifiche delle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a mq. 200.
5. Tali salvaguardie si applicano inoltre alle nuove previsioni, in ambito "B" degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq.
6. Le previsioni sopra definite possono essere approvate se si verifica l'insieme delle tre seguenti condizioni:
  - a) si dimostri l'impossibilita' di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;
  - b) si dimostri la necessita', in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito "B";

- c) si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico - idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini. Gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.
7. Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica il Comune potrà tenere conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni. Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.
  8. Sono esclusi dall'applicazione delle salvaguardie per l'ambito "B" gli strumenti urbanistici generali e loro varianti adottati prima del 6.7.1994, data di entrata in vigore della DCR 230 del 1994.
  9. All'interno dell'ambito "B", i piani urbanistici attuativi di S.U. generali vigenti, adottati dal 6.7.1994, che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, devono essere dotati di uno studio idrologico - idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno

centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo che abbia riferimento con l'area di intervento. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area di intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno. Ove l'area interessata dal piano urbanistico attuativo risulti, in seguito allo studio di cui sopra, non soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale e non sia soggetta a fenomeni di ristagno, si potrà procedere all'approvazione del piano stesso; in caso contrario si dovrà contestualmente approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo di ritorno superiore a cento anni il rischio di inondazione e ad eliminare il rischio di ristagno. Il progetto dovrà essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento. Gli interventi di progetto di cui sopra dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione del piano urbanistico attuativo.

10. Sono esclusi dalle salvaguardie i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.

Data l'impossibilità di rappresentazione del grafismo relativo alla fascia A1 alla scala scelta per la carta degli ambiti e della pericolosità idraulica, si è preferito evidenziare solo i corsi d'acqua ricadenti in ambito A1 e non l'intera area di ambito.

#### **Art. 15 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. Per l'intero territorio regionale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

- a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
- c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere vitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

#### **Art. 16 - Classi di Pericolosità Idraulica**

Su tutto il territorio comunale sono state individuate inoltre le classi di pericolosità idraulica definite dal D.C.R. n° 94 del 1985, con le modalità ed i vincoli previsti dall'articolo 80 della Delibera n° 12 del 25 Gennaio 2000:

Classe 1 - Pericolosità irrilevante. Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di m. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. In tali aree non



sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

Classe 2 - Pericolosità bassa. Aree di fondovalle per le quali ricorrono seguenti condizioni:

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

Classe 3 - Pericolosità media. Aree per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a m. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra.

Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra; relativamente alle aree di questa classe di pericolosità deve essere allegato allo strumento urbanistico uno studio anche a livello qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

Classe 4 - Pericolosità elevata. Aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni di cui al precedente punto 3.

Relativamente a queste aree deve essere allegato allo strumento urbanistico uno studio idrologico - idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso, i risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi. Nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni i nuovi strumenti urbanistici generali o loro varianti non dovranno consentire previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura.

Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree adiacenti.

Tali interventi dovranno dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno superiore a cento anni e dovranno essere coordinati con altri eventuali piani idraulici esistenti.

In accordo con l'articolo 65, comma 2 della Delibera n° 12 del 12 gennaio 2000, le aree inondabili sono state individuate a partire dalla carta delle aree inondabili della Toscana, redatta dal Dipartimento Ambiente, in scala 1:25.000.

**ART. 17 - Integrazione delle salvaguardie definite dai piani di assetto idrogeologico di bacino dei fiumi Ombrone e Tevere**

Il territorio comunale di San Casciano dei Bagni rientra nei bacini dei fiumi Ombrone e Tevere, le cui prescrizioni relative al rischio idraulico sono state integrate nel presente Piano Strutturale.

Nella carta degli ambiti e della pericolosità idraulica è stato aggiunto un ulteriore elemento di salvaguardia, rappresentato dalle fasce fluviali come definite nel Piano Stralcio di Assetto idrogeologico (P.A.I.) del fiume Tevere licenziato il 10 aprile 2001 ed in attesa dell'approvazione del Comitato Istituzionale. Lungo il corso del torrente Paglia, si è quindi riportata la fascia A, che viene di seguito definita:

“la fascia A rappresenta il corridoio fluviale di transito della piena con elevata probabilità di accadimento; [...] è la fascia di deflusso della piena con tempo di ritorno di 50 anni, sede prevalente del deflusso della corrente idrica della piena considerata, nonché soggetta a fenomeni esondativi non marginali ai fini della valutazione del pericolo. E' la zona di pertinenza fluviale. Essa non può in ogni caso essere contenuta all'interno della pertinenza idraulica, il cui utilizzo è disciplinato nel Capo VII del R.D. n° 523/1904 che ne individua l'ampiezza in 10 metri dalla sponda o dal piede esterno dell'argine, ove esistente.”

La delimitazione della fascia A segue la metodologia descritta dell'Allegato al Piano stralcio di assetto idrogeologico (P.A.I.) del fiume Tevere “Procedura per la definizione delle fasce fluviali e delle zone di rischio”, e segue le prescrizioni indicate all'Art. 25 del P.A.I. del fiume Tevere.

Per quanto riguarda la porzione di territorio comunale compresa nel bacino del fiume Ombrone, essa è estremamente esigua in quanto localizzata al confine comunale, che per un tratto della sua estensione, a NO, corre lungo lo spartiacque morfologico in corrispondenza delle sorgenti del fiume Orcia. Non si sono rilevate aree di salvaguardia per questa porzione del bacino dell'Ombrone.

## CAPO D - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO

La carta della pericolosità riporta la suddivisione del territorio comunale nelle classi di pericolosità previste al punto 3 dalla Deliberazione n° 94 del Consiglio Regionale del 12 Febbraio 1985. Tale elaborato ha lo scopo di indicare su apposita cartografia la presenza di particolari situazioni che per motivi morfologici, idrogeologici e/o geotecnici possano presentare situazioni di rischio e che devono essere prese in considerazione nelle destinazioni d'uso.

Nella redazione della carta della pericolosità è stata adottata la metodologia riportata nell'allegato 4 del PTC *"Stabilità dei versanti: Metodologia da adottare come "standard provinciale" per la realizzazione della Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti ai sensi della D.C.R. 94/85"*.

La carta della pericolosità derivante fornisce su tutto il territorio una valutazione di pericolosità di cui tenere conto nell'ambito di programmazione del piano strutturale e successivamente nelle previsioni del piano regolatore. Per chiarezza, si è distinta la pericolosità derivante da fattori geomorfologici (classi 3 e 4) e idraulici (classi 3i e 4i). Per il significato e le normative vigenti per le classi di pericolosità 3i e 4i si rimanda al paragrafo precedente (rispettivamente alle voci "classe 3" e classe 4"). La suddivisione in classi di pericolosità geologica è stata effettuata ai sensi del DCR 94/85. Di seguito si riportano le definizioni delle varie classi di pericolosità:

### **Art. 18 - Classi di pericolosità**

#### Classe 1 - Pericolosità irrilevante.

In questa classe ricadono le aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico - tecniche e morfologiche e non si ritengono

probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

#### Classe 2 - Pericolosità bassa.

Corrisponde a situazioni geologico - tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia

#### Classe 3 - Pericolosità media.

Non sono presenti fenomeni attivi, tuttavia le condizioni geologico - tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali.

In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso, sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

#### Classe 4 - Pericolosità elevata.

In questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto attivi (frane - forte erosione - fenomeni di subsidenza - frequenti inondazioni) o fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica e liquefazione dei terreni.

Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico dalla sovrapposizione delle Carta della Pericolosità definita in base alle classi sopra menzionate, con la destinazione d'uso previste nel piano verrà definita la Carta della Fattibilità la quale suddividerà le porzioni di territorio dove

sono previsti i nuovi interventi in quattro classi, ciascuna delle quali darà un'indicazione sul livello di rischio, d'indagine in relazione alla tipologia degli interventi medesimi.

Le classi di fattibilità saranno le seguenti:

#### classe 1. FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

- Costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità) (D.M. 21.1.8,1 - punto A.2., 8° e 9° Capoverso)
- Interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici di stabilità la valutazione degli spostamenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con una apposita relazione.

**GLI INTERVENTI PREVISTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO SONO ATTUABILI SENZA PARTICOLARI CONDIZIONI**

#### classe 2. FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO

Equivale a livelli di rischio « basso » raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a « bassa pericolosità ».

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di « area complessiva ».

Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati negli studi condotti a livello di P.R.G.

GLI INTERVENTI PREVISTI SONO ATTUABILI SENZA PARTICOLARI CONDIZIONI.

#### classe 3. FATTIBILITA' CONDIZIONATA

Equivale ad un livello di rischio medio - alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe III di pericolosità) e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (p.e. edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità).

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di « area complessiva » sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un «intervento diretto».

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un Vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

GLI INTERVENTI PREVISTI DALLO S.U. SONO ATTUABILI ALLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE DESCRITTE.

#### classe 4. FATTIBILITA LIMITATA

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzato qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4).

O prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali - strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata

concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto quali dighe, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo ecc.) in aree a pericolosità media bassa.

In queste aree già a livello di strumento urbanistico è necessario prevedere indagini geognostiche e quanto altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati di tali studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

## **TITOLO IV IL TERRITORIO AGRICOLO E LE EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO**

### **CAPO A – AREE PRODUTTIVE AGRICOLE**

#### **Art. 19 - Aree produttive agricole**

##### Descrizione

Comprendono tutto il territorio comunale, ad esclusione dei Subsistemi insediativi e delle UTOE, come definiti all'art. 5 delle presenti Norme. In esse si svolgono le attività riconducibili alla produzione dei beni agricoli o ad essa strettamente legate.

Ai sensi della L. R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, e in base alle indicazioni del PTC provinciale, tali aree sono state suddivise in zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola, come rilevabile dalla Tav. U08.

Sono state inoltre individuate le emergenze del territorio agrario, con l'intenzione di evidenziare la tessitura delle diverse maglie poderali e gli elementi più caratterizzanti del disegno del territorio.

Sulle aree produttive agricole vige la L. R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, oltre a quanto stabilito dal PTC provinciale e dalle



presenti Norme, specificate e limitate dalle indicazioni e prescrizioni contenute al Titolo IV - CAPO B Emergenze del Paesaggio Agrario e al TITOLO V - CAPO A Disciplina dei Subsistemi paesistico ambientali.

#### Obiettivi

- Mantenimento e sviluppo della attività agricola come strumento necessario alla tutela del paesaggio e del territorio, alla riproducibilità delle risorse e alla garanzia di presidio e manutenzione degli assetti idrogeologici del suolo;
- Sviluppo delle attività connesse a quella agricola, di tipo turistico ricettivo, quale ulteriore possibilità di mantenimento e consolidamento del presidio antropico del territorio;
- Massimo recupero del patrimonio edilizio esistente con finalità legate alla conduzione dei fondi e alle attività integrative dell'agricoltura;
- Tutela delle emergenze del paesaggio agrario, con particolare attenzione al mantenimento delle tessiture agrarie tradizionali e agli elementi più caratterizzanti del territorio;
- Ricerca del migliore equilibrio e della compatibilità tra nuovo edificato e caratteri paesistico - ambientali;
- Ricerca di compatibilità tra le esigenze edificatorie delle proprietà che non raggiungono i minimi aziendali e le necessità di tutelare i caratteri paesistico - ambientali del territorio.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

Il Regolamento Urbanistico svilupperà una normativa specifica che farà propri i contenuti del P.S., in coerenza con le indicazioni della L. R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni e del PTC provinciale.

In particolare dovrà:

- Definire gli interventi ammissibili in zona agricola, specificando quegli ammessi nelle zone a prevalente e quegli ammessi nelle zone ad esclusiva funzione agricola. Inoltre specificherà gli

interventi consentiti nel caso che le aziende raggiungano o non raggiungano i previsti minimi aziendali.

Le indicazioni di cui sopra, terranno conto delle prescrizioni che seguono:

- Nelle Zone a prevalente funzione agricola, per le proprietà al di sopra di quelle che saranno stabilite come superfici fondiarie minime, sono ammessi i seguenti interventi:
  - Nuova edificazione per residenze rurali, strutture a servizio del fondo, strutture pertinenziali per il tempo libero (piscine e maneggi), serre provvisorie e precarie;
  - Interventi di recupero dell'esistente per la realizzazione di residenze, strutture a servizio del fondo, strutture per attività connesse alla attività agricola così come specificate ai punti seguenti.
- Nelle Zone ad esclusiva funzione agricola, per le proprietà al di sopra di quelle che saranno stabilite come superfici fondiarie minime, sono ammessi i seguenti interventi:
  - Nuova edificazione per residenze rurali, strutture a servizio del fondo, strutture pertinenziali per il tempo libero (piscine e maneggi) limitatamente alle strutture agrituristiche e ricettive esistenti, serre provvisorie e precarie, serre permanenti;
  - Interventi di recupero dell'esistente per la realizzazione di residenze e strutture a servizio del fondo.
- Le attività connesse a quelle agricole di cui all'art. 1 della L. R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni, e di cui al D. L. 18.05.2001 n° 228, sono quelle attività finalizzate alla valorizzazione dell'economia rurale e montana e compatibili con la tutela e valorizzazione delle risorse del territorio. Si suddividono in:

- a. Attività di servizio all'agricoltura per le quali si intendono attività artigianali e commerciali strettamente connesse all'agricoltura, come luoghi di servizio, produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio;
  - b. Attività di fruizione del territorio agricolo nel tempo libero e compatibili con l'attività agricola per le quali si intendono quelle attività legate alla ristorazione e accoglienza compatibili con le strutture edilizie esistenti. Più esattamente tali strutture sono riferibili a piccole locande, trattorie tipiche, bed and breakfast, case vacanza, con possibili attrezzature di servizio pertinenziale per le pratiche sportive e il tempo libero (piscine e maneggi).
- Le attività di cui ai punti a) e b) si attuano solo mediante recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- Definire i contenuti e le modalità per la predisposizione dei Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale con particolare attenzione alla tutela e valorizzazione degli elementi costituenti le emergenze del paesaggio agrario;
- Disciplinare la nuova edificazione di residenze e annessi, stabilendone regole insediative, caratteristiche tipo - morfologiche e architettoniche, incoraggiando l'uso di nuove tecnologie che favoriscano il risparmio di energia, utilizzando fonti rinnovabili e alternative;
- Disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso;
- Disciplinare gli interventi di sistemazione dei resedi e delle aree esterne compresa l'eventuale realizzazione di strutture pertinenti per lo sport e il tempo libero, definendo criteri e

modalità per la loro realizzazione ai fini di un loro corretto inserimento nel contesto del paesaggio agrario;

- Disciplinare l'attività agrituristica nelle sue diverse forme;
- Anche per le proprietà che non costituiscono azienda agricola il R. U. dovrà stabilire un limite minimo al disotto del quale non sarà possibile alcun tipo di edificazione.
- Per le proprietà che non costituiscono azienda agricola il R. U. definirà i contenuti di un Piano agronomico la cui predisposizione sarà necessaria per consentire la realizzazione degli annessi rurali richiesti.
- Il R. U. dovrà definire dimensioni, modalità e materiali costruttivi per la realizzazione di tali annessi. Tali dimensioni massime dovranno essere limitate a mc.75 e mc.120, a seconda delle superfici e delle peculiarità colturali di tali proprietà.

Nel caso di edifici non più utilizzati a fini agricoli è consentito lo svolgimento di attività turistico ricettive, nell'ambito del recupero edilizio, una volta dimostrata la compatibilità con i caratteri tipo - morfologici degli edifici e con il contesto ambientale;

Il R. U. dovrà:

- Operare una adeguata classificazione di tali attività, indicandone caratteristiche e dimensionamento massimo;
- Individuare le zone ove sia consentito lo svolgimento di tali attività;
- Definire norme e prescrizioni per garantire la tutela degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario.

## CAPO B - EMERGENZA DEL PAESAGGIO AGRARIO

### **Art. 20 - Tessitura del paesaggio agrario**

#### Definizione

Per tessitura del paesaggio agrario si intendono quegli elementi storici, fisici e vegetazionali che costituiscono, nel loro insieme, il disegno complessivo delle aree agricole storicamente significative. Essa assume rilevanza anche “in quanto condizione e investimento storico operato per la stabilità e la difesa del suolo, come sistema articolato e progettato per la regimazione delle acque e come condizione ecologica della biodiversità”.

Tale insieme di elementi è costituito da:

- Sistemazioni idraulico - agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, etc.);
- Forme e dimensioni dei campi;
- Rete scolante, solcature;
- Colture arboree;
- Piante arboree non colturali e siepi vive;
- Viabilità campestre.

Il P. S. assume la tessitura agraria come risorsa sia del punto di vista paesaggistico che di difesa del suolo;

Il P. S. disciplina, secondo quanto indicato dal P.T.C.P., la tessitura agraria nelle seguenti forme, ricavabili nella Tav. U08):

- Maglia fitta;
- Maglia media;
- Maglia larga.

che corrispondono a tre diverse modalità di utilizzazione agricola del territorio.

#### Obiettivi

##### - **Zone a maglia fitta:**

Sono caratterizzate da colture di tipo tradizionale corrispondenti all'immagine del paesaggio mezzadrile segnato da oliveti, vigneti e seminativi, spesso in forma promiscua, oltre che dalla forma e dimensione dei campi, dalla rete viaria poderale e dalla marcatura dei confini.

Deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico - agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti di campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante.

- Deve essere conservata e valorizzata la rete della viabilità agraria attraverso il recupero di colture abbandonate, eliminando processi invasivi del bosco e ripristinando le opere di sistemazione del suolo legate a tali coltivazioni;
- Deve essere valorizzata e riqualificata la struttura del verde soprattutto nelle fasce a ridosso delle parti edificate, attraverso operazioni di vero e proprio restauro con eliminazione delle essenze incongrue e riproposizione di specie autoctone;
- Deve essere mantenuta la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, etc.) anche attraverso operazioni di sostituzione e integrazione;
- Devono essere individuati e valorizzati i numerosi elementi puntuali disseminati nel territorio, quali fonti, pozzi, tabernacoli e piccole cappelle, fontoni, etc., come testimonianza della cultura materiale;
- Devono essere riqualificate le parti degradate del territorio agrario, attraverso l'eliminazione di elementi edificati impropri.

- **Zone a maglia media:**

Sono parti del territorio agricolo oggetto di processi di ridefinizione, mediante accorpamenti e allargamenti della maglia originaria dei campi, che hanno prodotto la diminuzione di definizione e difesa del territorio, a causa della parziale scomparsa di elementi fisici e funzionali (pozzi di raccolta delle acque, siepi, alberature, etc.), pur mantenendo evidenti confini naturali e la rete viaria poderale di riferimento;

- Deve essere tutelata e mantenuta la condizione attuale;

- Deve essere bloccata la tendenza all'accorpamento ulteriore degli appezzamenti di territorio agricolo comportanti il depauperamento del patrimonio arboreo e degli elementi vegetazionali di delimitazione tra i fondi e le colture; deve essere evitata la scomparsa dei tracciati della viabilità podereale e la riduzione della rete scolante;
- Deve essere perseguita la tutela dei caratteri geomorfologici del territorio evitando spianamenti e rimodellamenti.

**- Zone a maglia larga:**

Sono quelle parti del territorio caratterizzate da forti processi di alterazione della maglia originaria dei campi, attraverso grandi accorpamenti di colture, la scomparsa di gran parte del sistema di regimazione delle acque e della rete viaria podereale, oltre alla forte riduzione della superficie arborata e la scomparsa di importanti segni del paesaggio.

- Devono essere tutelati e conservati i segni e le testimonianze ancora presenti e riconoscibili sul territorio della tessitura agraria originaria;
- In caso di ulteriori trasformazioni colturali si dovranno reintrodurre nuovi segni ed elementi, tipici della maglia fitta, che ridimensionino gli appezzamenti dei campi e delle colture, quali nuove reti scolanti, nuovi elementi lineari di vegetazione, etc.

Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- La redazione dei P.M.A.A. dovrà prevedere una puntuale rilevazione di tutti i caratteri e gli elementi riferibili ai diversi tipi di maglia agraria e alle emergenze del paesaggio agrario;
- Tali caratteri ed elementi dovranno essere tutelati e conservati;
- I P.M.A.A. dovranno essere predisposti perseguendo gli obiettivi delineati ai punti precedenti;

- Tali caratteri ed elementi del paesaggio agrario dovranno essere riconosciuti e tutelati anche all'interno dei Subsistemi insediativi e delle UTOE, così da applicare, anche a quegli ambiti che non saranno oggetto di trasformazioni la disciplina relativa alla tessitura del paesaggio agrario.
- Ogni ulteriore modifica della maglia agraria dovrà essere giustificata dimostrando il complessivo miglioramento della situazione sotto il profilo idraulico, soprattutto in funzione della regimazione delle acque e della difesa del suolo, tecnico agronomico e paesistico - ambientale.

## **Art. 21 - Aree boscate**

### Definizione

La presente norma si riferisce alle superfici boscate individuate nella Tav. A01) del Piano Strutturale.

Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata ciò che è definito tale nella L. R. 39/2000 e successive modifiche e integrazioni.

### Obiettivi

- Tutela e conservazione del patrimonio boschivo sia del punto di vista economico che paesistico - ambientale;
- Tutela e valorizzazione della rete di percorsi storici finalizzati alla coltivazione e manutenzione delle aree boscate e della fruizione del tempo libero;
- Tutela e valorizzazione, attraverso azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, dei manufatti presenti, legati alla residenza e alle attività economiche del bosco.

### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

#### **Interventi vietati**

- La riduzione del bosco ad altra qualità colturale, salva la ripulitura di un ex seminativo su cui si sia eventualmente



sviluppato un inizio di rinnovazione di specie forestali, dietro valutazione dei competenti organi (Amm.ne Prov. le, Ufficio del Vincolo Forestale);

- La trasformazione in alto fusto di cedui che non presentino le adeguate garanzie di successo, verificate dalle competenti autorità forestali;
- La trasformazione dei boschi di alto fusto già affermati in ceduo, salvo evidenti necessità di ordine fitoiatrico;
- La distruzione o il danneggiamento delle emergenze vegetazionali di particolare valore;
- Il campeggio salvo che nelle aree autorizzate;
- Rimboschimento con specie forestali non caratteristiche del territorio;
- L'abbattimento nel taglio di utilizzazione dei cedui, di singole piante di rilevanti dimensioni (circonferenza misurata a ml. 1,50 da terra, di ml.1.00) ed età superiore ad almeno 3 volte il turno del ceduo dato il particolare valore che viene riconosciuto a questi esemplari. Eccezione a questa norma è costituita da esigenze di carattere fitosanitario e nel caso di presenza di numerosi esemplari di notevoli dimensioni, che potranno essere abbattuti in parte, secondo le indicazioni che fornirà l'Autorità forestale (ad es. abbattimento di una pianta su tre presenti);
- Il taglio irrazionale del ceduo realizzato solo nelle piccole aree ove si concentra la maggiore produzione legnosa, tralasciando limitrofe aree ove la vegetazione presenta scarso interesse economico, non realizzando quindi tagli continui per una adeguata e ben definita area;
- Qualsiasi forma di nuova edificazione nei terreni boscati, ancorché percorsi dal fuoco, salvo i casi previsti dalla L. R. 39/2000.

## **Interventi consigliati**

Per gli interventi consentiti si rimanda a quanto previsto dalla vigente normativa in materia. Sono consigliati ai fini del miglioramento della gestione del patrimonio forestale:

- Il rilascio di piante da frutto nel taglio dei boschi cedui;
- La predisposizione di piani di utilizzazione forestale per superfici accorpate di almeno 100 Ha. per i cedui e 400 Ha. per i boschi di alto fusto, con la individuazione di soluzioni che razionalizzino la gestione forestale e migliorino la fruibilità (ad es. turismo verde, antincendi etc.).
- La predisposizione di itinerari forestali, con indicazione di esemplari di particolare interesse eventualmente presenti.
- La ripulitura o la coltivazione con colture foraggere delle cesse spartifuoco
- Il recupero di vecchi castagneti da frutto tramite le idonee operazioni colturali (pulizia del sottobosco, potatura di risanamento e riforma dei castagni etc.).

## **Art. 22 - Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico: Calanchi**

### Definizione

Si tratta di parti del territorio caratterizzati dalla presenza di fenomeni erosivi di terreni argillosi.

Tali fenomeni sono rilevabili nella Tav.U08.

La loro forte caratterizzazione geomorfologica li rende elementi di preminente rilevanza paesaggistica; al tempo stesso costituiscono importanti punti di interesse naturalistico.

### Obiettivi e prescrizioni

- Tutela di questi fenomeni nelle loro dinamiche naturali, evitando alterazioni e rimodellamenti, escavazioni e riduzione dei perimetri, manomissione e alterazioni della vegetazione esistente;

- E' vietata ogni forma di edificazione e l'apertura di nuove strade anche campestri, oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri geomorfologici e vegetazionali.

### **Art. 23 - Pascoli e arbusteti**

#### Definizione

Corrispondono a forme residuali dell'utilizzazione originaria a pascolo del territorio, tipiche delle zone di crinale, sopravvissute, anche in ragione di usi parziali e temporanei, nel generale processo di espansione del bosco.

#### Obiettivi

- Tutela degli assetti attuali al fine di conservare il loro valore di testimonianza;
- Tutela e valorizzazione di tali ambiti al fine di favorire il loro uso a fini turistici ed escursionistici, e valorizzare la loro funzione panoramica legata alla loro posizione di dominanza.

#### Prescrizioni

- Divieto di rimboschimento;
- E' vietata ogni forma di edificazione e l'apertura di nuove strade anche campestri, oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri geomorfologici e vegetazionali.

### **Art. 24 - Rete fluviale e dei corsi d'acqua - Aree golenali e boschi ripariali**

#### Definizione e obiettivi

Il sistema costituito dalla rete idrografica, assieme alle aree contigue e alla vegetazione ripariale costituisce una componente essenziale dell'assetto geomorfologico ambientale e paesaggistico del territorio comunale. Esso deve essere conservato nella sua totalità e ripristinato, con specifici progetti ambientali, nelle parti che presentino fenomeni di degrado e dissesto.

Devono essere considerate strettamente costituenti le rete fluviale e dei corsi d'acqua, le sorgenti, l'alveo, le fasce golenali, le sponde e una fascia di rispetto della larghezza di ml. 50 a partire dal punto più esterno dell'argine.

#### Prescrizioni

- E' vietata ogni forma di edificazione e l'apertura di nuove strade anche campestri, oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri geomorfologici e vegetazionali. Possono essere realizzate strutture di attraversamento (piccoli ponti, passerelle etc.), se necessarie, purchè ne sia studiato l'inserimento ambientale attraverso uno specifico progetto.
- E' vietato lo scavo e l'asportazione di ghiaia e sabbia sia nell'alveo che in golena, ad esclusione di quelle zone coperte da autorizzazione.
- Sono consentiti lavori di dragaggio e regolarizzazione degli alvei, purché non correlabili con l'asporto e l'esercizio di un'attività di commercializzazione degli inerti, ed autorizzati dalle competenti autorità;
- Lungo i corsi d'acqua, per una fascia di almeno ml. 50 da ambo i lati, è vietato lo spargimento di liquami o fanghi di qualsiasi tipo;
- E' vietato ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque;
- Tutte le nuove opere di regimazione idraulica, gli interventi straordinari sui presidi esistenti, dovranno essere autorizzate, oltre che dalle altre autorità preposte, anche dall'Amministrazione Comunale;
- Sono vietati interventi di cementificazione in alveo, ad eccezione di guadi sommersi che debbono essere appositamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, sentite le altre autorità competenti;
- Sono ammesse sistemazioni di sponda purché ne sia studiato

l'inserimento con l'ambiente circostante; in tali casi si dovranno adottare soluzioni che prevedano il consolidamento delle sponde, da effettuare con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. E' vietata qualsiasi immissione di acque nere in tale rete.

## **TITOLO V IL PAESAGGIO E IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### CAPO A - DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI PAESISTICO-AMBIENTALI

#### **Art. 25 - Monte Cetona**

##### Descrizione

La dorsale montana del Monte Cetona è, in assoluto, l'elemento naturale di maggiore rilievo del territorio a cavallo tra i comuni di Cetona, San Casciano dei Bagni e Sarteano. Si tratta di una emergenza geologica, naturalistica e archeologica di primissimo piano. Si colloca come elemento di divisione e di riferimento geografico, tra la Val di Chiana e la Val di Paglia.

Il crinale della dorsale ha un andamento ondulato e presenta diverse sommità, la principale delle quali raggiunge la quota di ml. 1.148,00 sul livello del mare.

La massa calcarea del Cetona ha un ruolo fondamentale nella ricarica del sistema delle acque, principalmente di quelle termali.

Le sue pendici sono coperte di boschi cedui di quercia e, alle quote superiori, di faggete. Sul versante meridionale la compattezza del bosco lascia spazio ad ampie superfici a pascolo e arbusteti.

Di notevole interesse l'articolata rete viaria di antica formazione, in gran parte dismessa ma che conserva tuttora numerose testimonianze.

Quasi inesistente la presenza di insediamenti stabili: l'unica attività e presenza antropica è legata all'esistenza dei numerosi ripetitori e antenne per le telecomunicazioni. Vanno segnalate due attività estrattive ai piedi del versante sud - est.

Gran parte del versante orientale è segnato dalla Strada Provinciale della Montagna, che mette in comunicazione San Casciano con Sarteano e costituisce un percorso di grandissima rilevanza paesaggistica e ambientale. Il valore ambientale del Monte Cetona è stato riconosciuto anche formalmente in sede Comunitaria con l'inserimento nell'elenco dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) n° 98 Monte Cetona, corrispondente anche al Sito di Interesse Regionale (SIR).

#### Obiettivi

- Conservazione degli habitat di interesse conservazionistico e delle fitocenosi;
- Conservazione della matrice forestale e incremento della naturalità e della maturità delle compagini boschive;
- Miglioramento delle conoscenze soprattutto relativamente agli aspetti faunistici e alle residue aree di prateria;
- Tutela e conservazione delle risorse naturali presenti, nei loro valori caratterizzanti quali le aree boscate, le sorgenti idropotabili e termali, il sistema dei percorsi e della viabilità storica, le aree e i siti archeologici;
- Recupero e manutenzione delle aree a pascolo e arbusteto;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato al rafforzamento del presidio antropico;
- Recupero ambientale di aree estrattive in via di esaurimento;
- Razionalizzazione e riqualificazione ambientale dell'area per i ripetitori e impianti telecomunicazioni in loc. Il Varco.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione comprese strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, con esclusione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi; di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico;
- E' vietata l'apertura di nuove cave e la realizzazione di nuove

strade, anche campestri fatta eccezione per le strade antincendio;

- Il R. U. disciplinerà le modalità di tutela e di intervento sul sistema della viabilità storica e di quella di particolare valore paesaggistico e panoramico;
- Il R. U. predisporrà una normativa specifica per la tutela e salvaguardia del patrimonio vegetazionale e faunistico che tenga conto di quanto stabilito in materia dalle Linee Guida predisposte dalla Regione Toscana; in particolare:
  - Verifica/adequamento dei piani di gestione forestale agli obiettivi di conservazione del sito, in modo da garantire: conservazione delle fitocenosi di interesse regionale; conservazione e incremento delle fasi mature e senescenti con salvaguardia di alberi di grosse dimensioni e marcescenti; conservazione e miglioramento qualitativo e quantitativo (ampliamento della superficie occupata) dei boschi misti mesofili e in particolare delle formazioni con tigli e aceri;
  - Esame delle tendenze in atto nelle residue aree di prateria e adozione delle misure contrattuali (incentivazione delle attività pastorali) o gestionali (decespugliamenti e sfalci), necessarie per assicurare il mantenimento o il ripristino di uno stato di conservazione favorevole degli habitat;
  - Avviamento di indagini finalizzate al miglioramento delle conoscenze sulle emergenze naturalistiche e in particolare sugli aspetti floristico vegetazionali e faunistici delle praterie;
- Per l'area destinata ai ripetitori e impianti di telecomunicazione in località Il Varco si rimanda alle prescrizioni al Regolamento Urbanistico contenute all'art. 45 delle presenti Norme.

## **Art. 26 - La catena dei Poggi**

### Descrizione

Si tratta di una cospicua fascia collinare immediatamente contigua alla

dorsale del Monte Cetona, caratterizzata da un articolato sistema di valli e colline, contrassegnate da una massiccia presenza del bosco ceduo e da una presenza di insediamenti rurali legati ad un sistema produttivo strutturato secondo una organizzazione produttivo - economica da considerarsi ormai definitivamente superata.

La crisi di questa economia agricola, legata anche al bosco, ha determinato, grazie anche alla spesso alta qualità degli edifici, una diffusa riconversione in residenze e attività agrituristiche.

In questa fascia si trovano emergenze storico - paesaggistiche di notevole importanza e rilevanza quali Fighine, Camporsevoli e il complesso conventuale di San Francesco, nei pressi di Cetona.

#### Obiettivi

- Tutela delle aree boscate al fine di salvaguardare sia il loro valore intrinseco che quello paesaggistico e di mantenimento del generale equilibrio idrogeologico del territorio;
- Mantenimento e valorizzazione della rete viaria di collegamento tra gli insediamenti poderali, come elemento necessario al consolidamento del presidio antropico del territorio;
- Tutela e recupero degli insediamenti esistenti con possibilità di nuove destinazioni d'uso e funzioni compatibili con le caratteristiche insediative e tipo - morfologiche degli edifici;
- Mantenimento degli equilibri paesistico - figurativi degli insediamenti e delle sistemazioni colturali della fascia di territorio ad essi più prossima;
- Tutela e conservazione della strada provinciale che collega San Casciano dei Bagni a Fighine e Palazzone e della provinciale della Montagna, con particolare attenzione ai suoi valori di carattere paesaggistico e panoramico.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' possibile costruire nuovi edifici rurali, ai sensi della L.R.



64/95 e successive modifiche ed integrazioni, da parte di proprietà che costituiscano azienda agricola solo in contiguità a centri aziendali esistenti. Gli edifici dovranno essere aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo;

- Il R. U. definirà le modalità di costruzione degli annessi per proprietà che non costituiscono azienda agricola, con i massimi dimensionali indicati nelle “Prescrizioni e indicazioni per il R.U.” del precedente art.19

-

## **Art. 27 - L'insediamento preistorico di Belverde**

### Descrizione

Si tratta prevalentemente di un ampio ripiano travertinoso sulla pendice est del Monte Cetona, ove sono stati rinvenuti insediamenti preistorici del periodo Quaternario, all'interno di un esteso sistema di caverne.

Il sito è stato ampiamente indagato e documentato collegato con un'efficiente struttura museale archeologica.

All'interno dell'area è presente l'Eremo di S. Maria a Belverde con un importante ciclo di affreschi tardo trecentesco.

L'area è prevalentemente coperta da una fitta vegetazione a ceduo di querce e interessa anche una parte di territorio agricolo.

### Obiettivi

- Conservazione del sito archeologico come sede di un'importante bene culturale ed elemento di identità del territorio e della comunità che vi risiede;
- Valorizzazione dell'area archeologica come luogo di interesse culturale e turistico - didattico;
- Tutela e conservazione dei caratteri vegetazionali e geomorfologici;
- Conservazione e valorizzazione del bene architettonico dell'antico Eremo.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' vietata la realizzazione di nuovi volumi, comprese le strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero e ad esclusione di interventi limitati e inquadrabili in un progetto coerente di valorizzazione turistico - culturale dell'area archeologica. E' fatta eccezione per le strutture necessarie al funzionamento dell'impianto fotovoltaico, nei limiti che verranno stabiliti con il R.U.;
- Il R. U. puntualizzerà nel dettaglio modalità e tipi di intervento di un progetto di valorizzazione turistico - culturale che dovrà prevedere: a) ridefinizione del Centro Visite; b) Archeodromo; c) Percorsi di fruizione dell'area archeologica;
- Predisposizione di una specifica normativa per la tutela del patrimonio archeologico.

#### **Art. 28 - La collina coltivata**

##### Descrizione

Costituisce la parte di territorio intermedia tra le zone pianeggianti e i rilievi riferibili al sistema del Monte Cetona.

Insieme al paesaggio agrario periurbano individua la parte più fortemente caratterizzata del territorio agricolo, scandito anche dalla presenza dominante dei centri urbani.

La presenza di un'attività agricola ancora efficiente e sufficientemente organizzata secondo sistemi insediativi di tipo tradizionale, costituisce la migliore garanzia per il mantenimento degli equilibri raggiunti in questa parte del territorio.

All'interno del subsistema si trovano due UTOE riferite a complessi di origine rurale:

- Benefizio, per il quale in tempi passati è stato predisposto un mutamento di destinazione d'uso finalizzato ad attività turistico - ricettive.
- Palazzolo, per il quale è stata approntata una variante allo

strumento urbanistico vigente finalizzata ad attività turistico - culturali.

### Obiettivi

- Tutela e valorizzazione degli assetti agricoli e dei caratteri figurativi del paesaggio attraverso il mantenimento delle strutture colturali e vegetazionali e la costante manutenzione dei sistemi di regimazione e scolo delle acque e di sostegno del suolo;
- Tutela e valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali i sistemi colturali tradizionali, le sistemazioni del terreno, la rete viaria e dei collegamenti poderali, gli assetti vegetazionali etc.;
- Mantenimento del presidio antropico del territorio, attraverso il recupero degli edifici con possibilità di nuove destinazioni d'uso e funzioni compatibili con le caratteristiche tipo - morfologiche degli edifici. In caso di nuove costruzioni necessarie all'attività agricola dovrà essere posta particolare attenzione al mantenimento del rapporto paesistico - figurativo tra il costruito e la campagna.
- Per le UTOE Benefizio e Palazzolo le eventuali trasformazioni dovranno integrarsi con le preesistenze mantenendo un carattere legato alle loro origini rurali.

### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' possibile costruire nuovi edifici rurali, ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, da parte di proprietà che costituiscano azienda agricola solo in contiguità a centri aziendali esistenti. Gli edifici dovranno essere aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo;
- Sarà possibile costruire tale edifici non in contiguità dei centri aziendali esistenti solo a condizione che, sulla base di una dettagliata ed esauriente documentazione, si dimostri che la soluzione proposta è migliore e più compatibile sotto il profilo

paesistico - ambientale. Il R. U. predisporrà una nuova normativa finalizzata alla redazione di una adeguata documentazione progettuale.

- Per le UTOE Benefizio e Palazzolo si individuano i seguenti incrementi massimi di edificazione:
  - Benefizio: Snp = mq. 100
  - Palazzolo: Snp = mq. 100

Tali strutture in ampliamento dovranno essere realizzate all'interno dei perimetri delle UTOE individuate in cartografia e posizionate in modo da costruire un complesso edificato significativo in quanto fondato sulla relazione tra preesistenza e nuova edificazione. In particolare la nuova aggregazione di edifici dovrà raggiungere un risultato di compattezza morfologica ed articolazione planimetrica che ha da sempre regolato l'insediamento colonico di questi territori.

Per le indicazioni relative agli elementi tipo - morfologici, alle caratteristiche degli edifici e delle strutture pertinenziali, alle sistemazioni degli esterni e ai materiali costruttivi si rinvia a quanto stabilito dall'art.19 delle presenti Norme.

Tutti gli interventi di trasformazione, quali recupero dell'esistente, nuova edificazione, sistemazioni esterne, adeguamenti infrastrutturali (approvvigionamento idrico, elettrico, depurazione reflui, viabilità ecc.), dovranno essere contenuti ed equilibrati alle esigenze, oltre che risultare compatibili ed organici con il contesto paesistico e ambientale.

In particolare si raccomanda l'utilizzo di tecnologie e materiali costruttivi coerenti con il contesto storico e ambientale, la limitazione al minimo indispensabile di nuova viabilità e la massima integrazione nel paesaggio degli eventuali parcheggi.

Gli interventi di trasformazione dovranno essere accompagnati da specifiche dimostrazioni della loro compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica ecc.

Il R.U. specificherà nel dettaglio tali indicazioni precisando anche le

modalità e i contenuti degli elaborati progettuali, che dovranno consentire una adeguata valutazione del contesto e delle modificazione nelle relazioni con esso.

## **Art. 29 - Paesaggio periurbano di alto valore storico - ambientale**

### Descrizione

Questo tipo di paesaggio si colloca in aree collinari contigue o comunque vicine ai principali insediamenti storici. Esso testimonia la permanenza radicata e profonda di una cultura materiale legata al lavoro agricolo e alla sistemazione del suolo in funzione del suo utilizzo e della difesa della stabilità dei versanti.

Al suo interno si trovano edifici colonici, opere di contenimento del terreno, terrazzamenti e ciglionamenti, opere di drenaggio e regimazione delle acque, una fitta trama di viabilità poderali, precisi segni di paesaggio costituiti dalle vegetazioni riparie, da piante camporili, da alberature a filare etc.

Si tratta della più significativa memoria di quello che un tempo è stato il paesaggio agrario mezzadrile.

La caduta delle ragioni strutturali ed economiche che hanno determinato la costruzione di questo paesaggio ha mutato i soggetti e le ragioni delle attività umane, mantenendone però, almeno in parte, i segni e gli elementi caratterizzanti.

Questo Subsistema coincide con un territorio particolarmente parcellizzato e contraddistinto da un sistema agricolo tradizionale intensivo.

Per la sua estensione ai piedi dei maggiori insediamenti urbani, normalmente collocati su rilievi e crinali, svolge una fondamentale funzione paesistico - ambientale di equilibrato rapporto tra nuclei costruiti e territorio aperto.

All'interno del subsistema si trova l'UTOE Il Boschetto per la quale è stata predisposta una variante allo strumento urbanistico vigente al fine

di riconvertire morfologicamente e funzionalmente a residenze alcuni edifici a destinazione agricola non più utilizzati.

Il P. S. riconosce l'ambito corrispondente a tale insediamento che deve considerarsi ormai concluso ed esaurito.

#### Obiettivi

- Tutela e valorizzazione degli assetti agricoli e dei caratteri figurativi del paesaggio attraverso il mantenimento delle strutture colturali e vegetazionali e la sistematica manutenzione dei sistemi di regimazione e scolo delle acque e di sostegno del suolo;
- Tutela e valorizzazione del sistema viario tradizionale di tipo poderale, con mantenimento e integrazione delle alberature tipiche secondo le regole e i significati della struttura del paesaggio;
- Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione al valore testimoniale di ogni manufatto e al rapporto di valore paesistico - ambientale esistente tra gli edifici e il contesto agricolo circostante.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Il Regolamento Urbanistico potrà regolamentare la realizzazione di nuove costruzioni prevista ai sensi della L. R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni comprese le strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, in alcune parti del Subsistema;
- Nei casi in cui sarà possibile la nuova edificazione il R. U. predisporrà una apposita normativa finalizzata alla predisposizione di una adeguata documentazione progettuale.
- Il R. U., per quanto riguarda l'UTOE Il Boschetto predisporrà un'apposta normativa che non prevederà ulteriori nuove edificazioni.

## **Art. 30 - La piana bonificata**

### Descrizione

Si tratta di una fascia di territorio pianeggiante, parallela alla dorsale del Monte Cetona e identificabile come una propaggine occidentale della Val di Chiana, alla quale si collega attraverso uno stretto passaggio nel sistema collinare.

E' segnata dal corso del Torrente Astrone e dal sistema di corsi d'acqua che in esso confluiscono dalle colline sovrastanti.

Questa parte di territorio è caratterizzata dai segni lasciati dalle operazioni della bonifica granducale e dalla particolare tessitura della rete scolante dei campi.

Si tratta di una parte di territorio quasi completamente vocata all'agricoltura di tipo estensivo.

All'interno del subsistema si trova l'UTOE Lamaccia e l'UTOE Gamberaio, per le quali è stata predisposta a suo tempo un'apposita variante allo strumento urbanistico vigente al fine di destinare, in un caso, gli edifici agricoli esistenti ad attività turistico - ricettive, nell'altro caso, per realizzare un piccolo insediamenti di attività produttive.

### Obiettivi

- Tutela e manutenzione dell'intero sistema idrografico riferibile all'Astrone, fondamentale per la conservazione degli assetti complessivi del territorio;
- Sviluppo dell'attività produttiva agricola come presupposto del mantenimento e manutenzione del territorio;
- Mantenimento del carattere specificamente agricolo della fascia ad ovest dell'Autostrada, con particolare attenzione ad evitare fenomeni di sfrangiamento con insediamenti non legati all'agricoltura;
- Per gli edifici che costituiscono il complesso edilizio denominato Lamaccia si conferma la destinazione turistico - ricettiva, indicando un modesto ampliamento per rispondere alle

esigenze di consolidamento delle attuali attività.

Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità per la tutela del sistema idrografico in relazione alle attività di trasformazione legate all'agricoltura.
- Per l'UTOE Lamaccia è individuato un incremento massimo di edificazione di  $S_{np} = mq. 300$ , articolato su due piani.

Tali strutture in ampliamento dovranno essere realizzate all'interno dei perimetri delle UTOE individuate in cartografia e posizionate in modo da costruire un complesso edificato significativo in quanto fondato sulla relazione tra preesistenza e nuova edificazione. In particolare la nuova aggregazione di edifici dovrà raggiungere un risultato di compattezza morfologica ed articolazione planimetrica che ha da sempre regolato l'insediamento colonico di questi territori.

Per le indicazioni relative agli elementi tipo - morfologici, alle caratteristiche degli edifici e delle strutture pertinenziali, alle sistemazioni degli esterni e ai materiali costruttivi si rinvia a quanto stabilito dall'art.19 delle presenti Norme.

Tutti gli interventi di trasformazione, quali recupero dell'esistente, nuova edificazione, sistemazioni esterne, adeguamenti infrastrutturali (approvvigionamento idrico, elettrico, depurazione reflui, viabilità ecc.), dovranno essere contenuti ed equilibrati alle esigenze, oltre che risultare compatibili ed organici con il contesto paesistico e ambientale.

In particolare si raccomanda l'utilizzo di tecnologie e materiali costruttivi coerenti con il contesto storico e ambientale, la limitazione al minimo indispensabile di nuova viabilità e la massima integrazione nel paesaggio degli eventuali parcheggi.

Gli interventi di trasformazione dovranno essere accompagnati da specifiche dimostrazioni della loro compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica ecc.



Il R.U. specificherà nel dettaglio tali indicazioni precisando anche le modalità e i contenuti degli elaborati progettuali, che dovranno consentire una adeguata valutazione del contesto e delle modificazione nelle relazioni con esso.

## CAPO B - DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI INSEDIATIVI DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO E DELLE LORO PERTINENZE

### **Art. 31 - Cetona**

#### Descrizione

L'insediamento di Cetona si contraddistingue per una netta separazione tra il nucleo storico, collocato su un rilievo di forma definita, con la base pressoché libera da costruzioni e fittamente coltivata, culminante con la forte emergenza della Rocca e le nuove espansioni tutte collocate e sviluppatesi, con fasce di spessore più o meno cospicuo, lungo le principali strade di attraversamento, la Statale n° 321 del Polacco e la Provinciale per Sarteano. Tali recenti espansioni, tutte a media e bassa densità, si sono insediate, in un caso, sulla pendice meridionale affacciata verso il centro storico, nella zona di Corvaia, dove si evidenzia una certa carenza di urbanizzazioni per quanto riguarda la prima parte dell'insediamento, ed un progressivo, generale miglioramento, nelle parti più recenti, grazie soprattutto alla maggiore dotazione di urbanizzazioni e spazi pubblici.

L'altra maggiore espansione, a parte la fascia lungo strada piuttosto densa tra Palazzuolo e il Podere Polzella, si sviluppa a valle della Provinciale e del campo sportivo, orientata a settentrione lungo la fascia delimitata dal Fosso del Pantano.

In questo caso si tratta di un intervento abbastanza unitario, dotato di buona urbanizzazione e sufficienti spazi pubblici e contraddistinto da un'edilizia compatta anche se misurata ed equilibrata.

L'intervento di edificazione attualmente in atto nella zona de "La Madonna" appare più finalizzato ad una domanda turistica che residenziale in senso permanente.

Lungo la strada si sono andate a collocare anche una notevole parte dei servizi e attrezzature urbane, come le scuole, la residenza protetta, i parcheggi, il parco Fabietti etc.

Il centro antico di Cetona emerge per il suo alto livello di conservazione, sia per quanto riguarda generalmente lo stato degli edifici che per il sistema degli spazi pubblici.

Al centro di un ambiente comunque di altissima qualità che comprende le ville sulla collina immediatamente superiore e il Convento di S. Francesco in esso emergono ulteriormente la Villa e il Parco Terrosi e la Rocca con il relativo parco.

La Piazza Garibaldi, spazio fortemente allungato alla base del nucleo più compatto e antico, si configura come il principale spazio sociale di relazione, con una buona densità di attrezzature commerciali, anche se parzialmente disturbato dalla eccessiva presenza di automobili.

### Obiettivi

Il Piano Strutturale articola il Subsistema insediativo in tre UTOE: L'insediamento storico, L'antiporta del paese, Le nuove espansioni, e pone alcuni obiettivi generali di tutela e rafforzamento della compagine urbana.

- Mantenere alto il livello qualitativo della conservazione dei tessuti edilizi storici e dei relativi spazi aperti attraverso operazioni di restauro e recupero dell'esistente improntati alle migliori tecniche del restauro conservativo;
- Tutelare il tessuto agricolo a maglia fitta che circonda l'agglomerato urbano attraverso la conservazione del patrimonio edilizio e naturale e del contesto figurativo agricolo ambientale;
- Recupero e valorizzazione dello spazio pubblico della piazza Garibaldi attraverso azioni di miglioramento dell'aspetto estetico

e regolazione del traffico veicolare con allontanamento dell'attuale parcheggio;

- Consolidamento strutturale e funzionale del tessuto edilizio posto tra Palazzuolo e il Parco Fabietti attraverso azioni di recupero dei fabbricati, riconversione e addensamento di alcune funzioni, in un quadro di nuovi equilibri tra residenza, servizi e attrezzature commerciali e turistico - ricettive;
- Finalizzazione di ogni azione di nuova edificazione al miglioramento e alla definizione degli insediamenti esistenti, dimensionata al reale fabbisogno abitativo e ad uno sviluppo economico basato sulla sostenibilità e riproducibilità delle risorse principali;
- Riqualficazione delle espansioni recenti con completamento e ricucitura dei tessuti edilizi più disarticolati, integrazione delle funzioni e superamento della monofunzionalità. Riorganizzazione della rete viaria e del sistema dei movimenti. Consolidamento della struttura urbanistica delle varie parti attraverso una verifica delle dotazioni di spazio pubblico e integrazione con le attrezzature e i servizi urbani. Ridefinizione dei margini tra edificato e spazio aperto in funzione di una migliore lettura dei rapporti tra campagna e zone edificate e di una riattivazione delle relazioni scomparse;
- Subordinazione di ogni azione di trasformazione del territorio all'esistenza di sufficienti dotazioni di risorse, servizi e infrastrutture urbane.

### **Art. 32 - UTOE L'Insediamento Storico**

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.
- Assicurare la conservazione materica e morfologica di tutti gli edifici esistenti e dei relativi spazi aperti e tutelare i loro caratteri architettonici e decorativi, favorendo l'insediamento di piccole

attività commerciali e di servizio, anche legate al turismo, ad integrazione della residenza, al fine di ridistribuire e riequilibrare funzioni attualmente concentrate esclusivamente attorno alla piazza Garibaldi.

- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno - morfologici;
  - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;
  - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
  - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi e tettoie;
  - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque

tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.

- Consolidamento del ruolo centrale della piazza Garibaldi come luogo principale di incontro, attraverso una operazione di riqualificazione, già avviata per altro dall'Amministrazione comunale, che ne migliori sia l'immagine che la funzionalità e qualità complessiva.
- Realizzazione di una struttura a parcheggio pluripiano e interrata, all'ingresso del Centro Storico, finalizzata alla pedonalizzazione della piazza Garibaldi e al soddisfacimento delle necessità di sosta delle aree limitrofe.
- Nel Regolamento Urbanistico sarà predisposto un sistema di indicazioni e regole di base finalizzato al miglioramento e alla razionalizzazione del sistema dei movimenti, attraverso l'individuazione di approdi e accessi alle varie parti dell'insediamento urbano e di adeguate aree destinate alla sosta.
- Tutelare l'ambito storico agricolo che circonda il centro antico tramite la conservazione e il ripristino, se alterati, di tutti gli elementi costituenti la struttura di quel paesaggio: alberature, isolate e a filari, colture arboree tradizionali, maglia del tessuto agricolo, manufatti e viabilità storici, muri di contenimento e terrazzamenti etc.
- Conservazione rigorosa dell'assetto vegetazionale e del disegno complessivo del parco della Villa Terrosi.

### **Art. 33 - UTOE L'antiporta del paese**

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Riqualificazione degli edifici lungo il tratto della viabilità provinciale posti tra Palazzuolo e il Parco Fabietti, attraverso l'individuazione di ambiti destinati ad operazioni di recupero funzionale che prevedano un potenziamento ed una migliore integrazione tra attività residenziali, commerciali, direzionali e

turistico ricettive.

- Riquilificazione dei fronti strada e dello spazio pubblico relativo attraverso l'individuazione di operazioni edilizie di manutenzione, restauro e ristrutturazione, ridisegno dei tratti stradali, dei marciapiedi, della illuminazione pubblica e degli spazi liberi interstiziali.
- Completamento, attraverso limitate operazioni di nuova edificazione, del tessuto edilizio esistente al fine di un complessivo innalzamento della qualità urbana e di una migliore integrazione di attività e funzioni.
- Riquilificazione dell'ambito costituito dalla scuola e dal campo sportivo attraverso indicazioni normative e progettuali finalizzate ad un miglioramento funzionale dello spazio pubblico, della sua conformazione spaziale e della accessibilità, oltre alla realizzazione di opportuni collegamenti con le nuove espansioni edilizie. Ciò comporterà una riconfigurazione delle aree attualmente destinate a parcheggi e a campo sportivo, soprattutto nel caso di un suo trasferimento in altro luogo. In questo caso l'azione di riquilificazione potrà prevedere anche limitati interventi di nuova edificazione, sulla base di un piano attuativo di iniziativa comunale.

#### **Art. 34 - UTOE Le nuove espansioni**

##### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Consolidamento e integrazione degli insediamenti esistenti di più recente formazione attraverso l'individuazione di equilibrate azioni di nuova edificazione a completamento dell'esistente, finalizzate alla generale riquilificazione ambientale e all'integrazione dei servizi e delle urbanizzazioni. A tal fine il Regolamento Urbanistico individuerà le aree di intervento e predisporrà una normativa basata non soltanto su prescrizioni numerali quantitative ma anche morfologico relazionali per meglio

specificare i temi e gli obiettivi di una generale riqualificazione urbana che si pone alla base di ogni azione di trasformazione;

- Sarà individuato un sistema di spazi di connessione che, attraverso operazioni di completamento e riprogettazione, consentano un migliore collegamento tra le diverse parti e le nuove espansioni e il centro storico;
- Il P.S. fa propria la scelta dell'Amministrazione Comunale dell'area destinata a Stazione Ecologica;
- Il R. U. individuerà l'area per una eventuale espansione del Cimitero comunale e dei necessari parcheggi.

### **Art. 35 - PIAZZE**

#### Descrizione

L'abitato di Piazze si articola prevalentemente lungo due strade, la Provinciale n° 82 e la Statale del Polacco, che qui si incontrano.

Il nucleo più antico si è aggregato attorno alla Chiesa di S. Lazzaro e all'innesto per la strada di Camporsevoli.

Piazze ha una matrice urbanistica connotata da una crescita prevalentemente spontanea, lungo le strade principali. Non ha la struttura di un vero e proprio centro urbano, ma quello dell'aggregazione lineare di edifici che hanno come centro simbolico l'antica Cappella di S. Lazzaro.

In questa parte del centro si concentra la maggior parte delle attività esistenti anche se sono evidenti alcune difficoltà legate alla mobilità pedonale. Di fatto la funzione di centro urbano è coperta dallo spazio attorno alla chiesa, al monumento ai caduti e al parcheggio limitrofo.

Gli edifici che fronteggiano la strada non hanno un particolare valore architettonico; la loro importanza deriva soprattutto dalla consistenza che in questo punto danno al tessuto urbano.

Alcuni vecchi edifici sono abbandonati o sotto utilizzati.

Lungo la via del Tamburino si è formato un debole tessuto edilizio, spontaneamente sorto lungo il tessuto stradale con poche attività

commerciali e una notevole eterogeneità di edificazione. La discontinuità e la mancanza di identità dei luoghi si traduce nella sensazione di una debole consistenza urbana.

L'incrocio tra la strada del Polacco e la via del Tamburino segna uno dei due ingressi al paese, connotato da due edifici compatti caratterizzati da un certo carattere architettonico. In questo punto sorgono anche due ville di una qualche qualità, con parchi e giardini particolarmente curati. Nella zona a monte della strada del Polacco si è concentrata la maggiore espansione edilizia degli ultimi anni.

Una parte lungo il primo tratto della via di Camporsevoli: essa è costituita da edifici che fronteggiano la strada, in qualche caso a pochissima distanza da essa, contrassegnata da un'edilizia eterogenea di non alta qualità.

Un'altra parte, lungo la strada per San Casciano costituita principalmente da una lottizzazione di palazzine, generalmente a tre piani, disegnata con un certo garbo e dotata di una sufficiente urbanizzazione, nel complesso ben curata.

Un'altra parte dell'espansione è concentrata sul versante a monte della strada del Polacco, nella direzione di Cetona, ove è presente anche un piccolo insediamento per attività produttive.

In parallelo al crinale scorre il torrente Fossalto, lungo il quale già si trovano alcune attrezzature urbane, come il campo sportivo, e aree di servizio come la stazione per la raccolta differenziata e per la distribuzione del GPL; esso rappresenta un'interfaccia naturale del crinale costruito. Attualmente l'ambiente fluviale è piuttosto degradato ma offre l'opportunità di realizzare un piccolo parco naturale destinato ad attività per il tempo libero e collegato alle attrezzature sportive già esistenti.

Tra l'altro la fascia è già densamente attraversata da collegamenti viari, percorsi, piccoli ponti sul corso d'acqua che possono essere facilmente recuperati.



### Obiettivi

Il Piano Strutturale articola il Subsistema insediativo in tre UTOE: Nucleo di Piazze, Tamburino e l'espansione lungo strada, Fossalto, con l'obiettivo di contrastare l'ulteriore espansione edilizia lungo la viabilità principale e conferire maggiore compattezza e più forte struttura all'insediamento urbano.

- Recupero del tessuto edilizio sviluppato tra l'incrocio della viabilità principale e la strada per Camporsevoli, attraverso operazioni di ristrutturazione e restauro degli edifici e riqualificazione degli spazi pubblici costituiti dalla viabilità esistente e dalle aree intorno alla chiesa di S. Lazzaro, il monumento ai caduti e l'attuale parcheggio;
- Tali operazioni, insieme all'immissione di ulteriori funzioni e attività legate al commercio e al terziario, anche finalizzato alla ricettività turistica, dovranno concorrere al rafforzamento della centralità di questi luoghi in rapporto al complesso edificato;
- Pur nella difficoltà di una situazione, da questo punto di vista, relativamente compromessa, dovranno essere esperite tutte le possibili occasioni per un miglioramento ed una razionalizzazione del sistema dei movimenti e della sosta;
- Complessiva riqualificazione delle nuove espansioni attraverso interventi di integrazione e completamento finalizzati al miglioramento ambientale e al recupero di spazi pubblici e dotazione di urbanizzazione;
- La fascia lungo il torrente Fossalto costituisce una notevole opportunità di riqualificazione dell'abitato configurandosi come un'area di connettivazione tra le varie parti del centro urbano e come luogo di insediamento per attrezzature e attività per il tempo libero.

### **Art. 36 - UTOE Nucleo di Piazze**

Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Recuperare il tessuto di più antica formazione attraverso interventi di restauro e ristrutturazione edilizia che mirino al consolidamento fisico strutturale e architettonico dell'area centrale di Piazza con possibilità di inserimento per nuove attività e funzioni di tipo commerciale e terziario, finalizzato anche al turismo.
- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti a schedatura e conseguente intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno - morfologici;
  - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori, tipo soppalchi e scale interne;
  - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
  - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi e tettoie;
  - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere

mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.

- Riqualficazione degli spazi pubblici attorno alla chiesa di S. Lazzaro attraverso indicazioni normative e progettuali finalizzate alla redazione di un progetto complessivo di ridisegno che valorizzi la centralità di quello spazio migliorandone il livello di pedonalizzazione e razionalizzando il sistema dei movimenti e della sosta.
- Riaggregazione e riconnessione tra le diverse parti delle nuove espansioni attraverso il riconoscimento di un nuovo sistema di spazi pubblici integrato con nuovi tessuti di completamento, finalizzato complessivamente ad un generale miglioramento dell'ambiente costruito, a rafforzamento delle attività, funzioni e dotazione di servizi oltre che al miglioramento delle connessioni con la parte più antica dell'insediamento.
- Linee e contenuti per una progettazione tesa alla nuova configurazione delle aree costituenti lo spazio centrale pubblico di Piazza.
- Consolidamento e integrazione degli insediamenti esistenti di più recente formazione attraverso l'individuazione di limitate azioni di nuova edificazione a completamento dell'esistente, finalizzate alla generale riqualficazione ambientale e all'integrazione dei servizi e delle urbanizzazioni. A tal fine il Regolamento Urbanistico predisporrà una normativa non solo numerale quantitativa ma anche morfologico relazionale per meglio specificare i temi e gli obiettivi di una generale riqualficazione urbana che sta alla base di ogni azione di trasformazione.

### **Art. 37 - UTOE Tamburino e l'espansione lungo strada**

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- Riagggregazione del tessuto vario e disorganico formatosi lungo la strada, attraverso azioni di completamento e consolidamento dei tessuti edilizi, il loro miglioramento qualitativo, la realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione ed attività.
- Individuazione di linee e contenuti per un nuovo sistema di spazi pubblici finalizzato al miglioramento dell'accessibilità, soprattutto pedonale, e alla sosta dei veicoli.
- Riqualficazione degli edifici sul fronte strada attraverso il potenziamento e una migliore integrazione tra le diverse attività e funzioni.
- Individuazione di un'area di dimensioni contenute destinata alle attività produttive fortemente integrata con l'insediamento esistente e la fascia verde del Fossalto.
- Individuazione di un'area destinata a stazione ecologica all'interno della ex discarica.

#### **Art. 38 - UTOE Fossalto**

##### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Messa in sicurezza dell'intero tratto del torrente Fossalto e progetto di riqualificazione ambientale della fascia naturale degli argini con sistemazione e ripristino della vegetazione riparia, realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e di attraversamento.
- Linee e contenuti di un progetto complessivo di riqualificazione dell'area dedicata a spazi per il tempo libero e per l'attività

sportiva, con possibile edificazione di piccoli impianti ed attrezzature, sistema di percorsi, prevalentemente pedonali e ciclabili, di aree a parcheggio integrate nell'ambiente naturale tali da costituire, nell'insieme, una fascia di connettivazione e collegamento tra le diverse parti che costituiscono l'insediamento di Piazze.

- Eventuale riconversione dei volumi esistenti da normare con il R.U.

### **Art. 39 - Aggregati di edifici**

#### Descrizione

Si tratta di modesti insediamenti, di origine soprattutto agricola, rilevanti per il loro valore paesistico - ambientale, più ancora che per la qualità intrinseca dei singoli edifici.

La loro matrice rurale rende difficile una lettura propriamente urbana degli spazi di relazione e delle infrastrutture e non consente una comprensione dell'aggregato come di un complesso urbanisticamente unitario.

Gli aggregati di edifici sono elencati al Titolo II, Art. 5 ) delle presenti Norme.

#### Obiettivi

Nel Quadro Conoscitivo si è proceduto alla schedatura degli aggregati attraverso l'analisi di ogni singolo edificio costituente l'organismo edificato.

Tale conoscenza consente di focalizzare l'obiettivo principale della conservazione architettonica e materica degli edifici, garantendo con l'individuazione di specifiche aree di pertinenza la tutela del rapporto tra complesso edificato e campagna.

#### Prescrizioni e indicazioni

- Sulla base della schedatura che fa parte del Quadro Conoscitivo

sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;

- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno - morfologici;
  - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori, tipo soppalchi e scale interne;
  - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
  - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze e balconi;
  - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.
- Potranno essere individuate aree da sottoporre a Piano di Recupero, al fine di migliorare il rapporto tra l'edificato e le aree esterne ad esso immediatamente riferibili, in termini di più adeguata dotazione di parcheggi e aree di relazione.

In particolare tali aree dovranno essere individuate in rapporto al ruolo

di interconnessione da esse svolto tra i diversi edifici che costituiscono l'aggregato e dalla loro potenziale centralità nella creazione di nuovi spazi urbani di interesse collettivo. Allo stesso modo, si potranno individuare aree di recupero, in presenza di situazioni di abbandono e degrado urbano.

#### **Art. 40 - Beni storico architettonici del territorio aperto**

##### Descrizione

Si tratta di edifici e piccoli complessi edificati, localizzati nel territorio agricolo, rilevanti per il loro valore architettonico, storico e paesaggistico.

Essi sono evidenziati nella Tav.U05) e sono stati oggetto di specifica schedatura.

##### Obiettivi

Nel Quadro Conoscitivo si è proceduto alla schedatura dei Beni storico architettonici e, in alcuni casi, all'individuazione di una loro specifica area di pertinenza.

Tale conoscenza consente di focalizzare l'obiettivo principale della conservazione architettonica e materica degli edifici e la tutela del rapporto tra parte edificata e campagna.

##### Prescrizioni e indicazioni

- Sulla base della schedatura che fa parte del quadro conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- In sede di Regolamento Urbanistico sarà possibile approfondire e modificare il contenuto conoscitivo di quelle schede che in modo motivato e oggettivo presentino elementi contraddittori nelle informazioni, erronea individuazione degli edifici ed eventuale impropria valutazione del gradiente di valore.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio

edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno - morfologici;
- Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori, tipo soppalchi e scale interne;
- Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
- Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze e balconi;
- Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.

#### **Art. 41 - Area di pertinenza**

##### Descrizione

Identifica la parte di territorio più strettamente connessa ai centri urbani, agli aggregati di edifici e ai Beni storico - architettonici, dal punto di vista paesistico - ambientale, sia nell'accezione figurativa di rapporto visivo tra insediamenti e territorio aperto, sia nell'accezione strutturale più legata ai caratteri fondanti del paesaggio.



Tali aree corrispondono generalmente alle parti di territorio classificate come agricole. In caso di presenza di Subsistemi insediativi e UTOE, sono escluse solo quelle parti che saranno oggetto di trasformazione e come tali saranno specificate in sede di R. U.. Le aree di pertinenza sono individuate nelle Tavv. U05).

Le aree inserite all'interno di tali perimetrazioni concorrono alla determinazione delle superfici minime di cui alla L. R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni.

#### Obiettivi

- Tutela e conservazione della tessitura agraria e delle relative sistemazioni del suolo;
- Recupero e valorizzazione della rete viaria storica con relativi manufatti e vegetazione;
- Conservazione e ripristino delle colture agrarie tradizionali;
- Mantenimento delle attività agricole part-time e per autoconsumo;
- Tutela e conservazione dei punti di equilibrio raggiunti tra parti costruite e aperte del territorio, con recupero delle parti degradate e verifica delle compatibilità relativa ad ogni azione di trasformazione;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente nella sua configurazione tradizionale.

#### Prescrizioni e indicazioni

- Il R. U. dovrà sviluppare una normativa che consenta di raggiungere gli obiettivi di cui al punto precedente;
- Sulla base delle indicazioni del PTCP il Piano Strutturale individua in modo diversificato le Aree di pertinenza, sulla base del riconoscimento di differenti gradi di sensibilità ambientale, dovuti a ben identificabili rapporti tra edificato e contesto agricolo; dal valore intrinseco degli immobili ed al loro stretto legame con

l'intorno; alla particolare posizione di dominanza degli edificati rispetto al paesaggio circostante; alla presenza eventuale di situazioni di degrado. In ragione di quanto sopra esposto il P. S. individua le seguenti Aree di pertinenza:

- a) AP.C.U. - Area di pertinenza dei centri urbani;
- b) AP.1 - Area di pertinenza degli aggregati di edifici e dei Beni storico - architettonici;
- c) AP.2 - Area di pertinenza degli aggregati di edifici e dei Beni storico - architettonici.

**a) AP.C.U.**

Tale area di pertinenza è relativa ai centri urbani e ha la funzione di salvaguardare la separazione netta, dal punto di vista anche figurativo, tra la compagine urbana e il territorio aperto.

E' vietata ogni forma di nuova edificazione con esclusione delle strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero e degli annessi rurali per proprietà che non costituiscono azienda agricola che saranno specificamente normati dal Regolamento Urbanistico

**b) AP.1**

Tale area di pertinenza è relativa agli aggregati di edifici e ai beni storico architettonici di notevole valore intrinseco e/o di particolare valore paesaggistico.

In ragione di tali caratteristiche vale lo stesso divieto formulato al punto precedente.

**c) AP.2**

Tale area di pertinenza è relativa agli aggregati di edifici e ai beni storico architettonici di minore rilevanza paesistica o per la

presenza di notevoli alterazioni del tessuto edilizio e/o per via di una forte attività agricola ivi insediata.

Vale lo stesso divieto formulato al punto a) e b) con le seguenti eccezioni:

- Nel caso di necessità comprovate da apposito PMAA, la realizzazione di nuove residenze e nuovi annessi agricoli è consentita alle seguenti condizioni:
  - Per le nuove residenze, solo in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;
  - Per i nuovi annessi agricoli, accertata la impossibilità o l'inopportunità di essere realizzati in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'Area di pertinenza, potranno essere realizzati in contiguità con l'esistente secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;

Il Regolamento Urbanistico svilupperà una normativa finalizzata alla definizione delle modalità di intervento e delle caratteristiche dei nuovi edifici.

Il R. U. indicherà, all'interno delle UTOE, le aree da sottoporre a trasformazione. Nelle parti delle UTOE esterne a tali aree varranno le indicazioni normative relative alle Aree di pertinenza di cui sono parte.

## **Art. 42 - Aree di interesse archeologico**

### Definizione

Si tratta di aree limitate sulle quali, in base a segnalazioni, rinvenimenti ecc., è ragionevole ipotizzare l'esistenza di ulteriori testimonianze archeologiche.

Tali aree individuate nella Tav.U03 ) sono il risultato di ricognizioni archeologiche e segnalazioni ricavate dall'Atlante dei siti archeologici della Toscana.

### Obiettivi

Tutela delle testimonianze archeologiche di qualsiasi consistenza materica da attuarsi con il mantenimento fisico dei Beni rinvenuti e/o con la possibilità di svolgere le opportune indagini di scavo.

### Indirizzi e prescrizioni

Nelle aree di interesse archeologico individuate nella Tav.U03.) ogni intervento di trasformazione del suolo potrà essere svolto soltanto previa comunicazione alla Soprintendenza Archeologica della Toscana, al fine di accertare la presenza di materiali archeologici e la compatibilità delle azioni di trasformazione con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

## **TITOLO VI - IL SISTEMA PRODUTTIVO E LE INFRASTRUTTURE**

### **Art. 43 - Attività produttive**

#### Descrizioni e obiettivi

Si tratta di attività riconducibili a vari settori della produzione, come attività industriale, artigianale, commerciale e alcune attività di trasformazione dell'agricoltura.

Nella maggior parte dei casi si tratta di attività già insediate nel territorio, per precedenti scelte urbanistiche ormai consolidate; soltanto nel caso dell'area di Le Cardete si tratta di una nuova previsione, di scala territoriale, strettamente connessa con la zona produttiva del Comune di Chiusi; la nuova previsione va a integrare un polo produttivo già esistente.

Tali attività, individuate come UTOE nelle Tavv. U10), riguardano le seguenti località:

- Gamberaio
- Palazzo Sgarrone
- Le Cardete
- Cantina Sociale
- Ex Tabacchificio ATLA
- Casa Matera
- Cantina loc. Fabiani

Per quanto riguarda le UTOE Gamberaio, Palazzo Sgarrone e Casa Matera, sono state oggetto di specifiche varianti allo strumento urbanistico vigente e sono da considerarsi confermate nelle quantità previste da tali strumenti.

L'UTOE Le Cardete può essere considerata una sorta di integrazione della zona industriale già presente nel territorio del comune di Chiusi. L'area, una volta realizzate le previsioni progettuali in corso di definizione, sarà sufficientemente dotata delle infrastrutture necessarie.

Le UTOE relative alla Cantina Sociale e alla Cantina in Loc. Fabiani, riguardano due realtà produttive già esistenti legate alla trasformazione dei prodotti agricoli e le loro strette necessità di permanenza e sviluppo produttivo.

L'UTOE ex Tabacchificio ATLA riguarda una struttura specialistica non più utilizzata per la quale si ipotizza una riconversione ad altre attività e destinazioni d'uso.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

In caso di insediamenti produttivi all'interno di ambiti ove siano già presenti o siano previste attività residenziali, o ad esse assimilabili per la prolungata presenza umana, non è consentita la localizzazione di attività insalubri, come previsto dal R.D. 27.07.1934 n° 1265 e dal D. M. Sanità 5.09.1994.

- Per l'UTOE Gamberaio si confermano le quantità dell'attuale strumento urbanistico (mq 1.700) con un ulteriore ampliamento di mq. 500 per complessivi mq. 2.200.
- Per l'UTOE Le Cardete si prevede un insediamento

complessivamente dimensionato in mq. 12.000 di superficie coperta massima.

- Per l'UTOE Cantina Sociale si confermano le quantità dell'attuale strumento urbanistico pari a ulteriori mq. 3.700. (rispetto all'esistente)
- Per l'UTOE Cantina in Loc. Fabiani si confermano le quantità dell'attuale strumento urbanistico pari a ulteriori mq. 1.500. (rispetto all'esistente)
- Per l'UTOE ex Tabacchificio ATLA si prevede, nel caso di una riconversione a residenza, un recupero della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 20%; nel caso di una riconversione ad attività produttive e/o commerciali, un recupero della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 50%.

Il R. U. terrà conto e potrà accogliere in toto o in parte le previsioni e le normative attualmente vigenti per le aree produttive già insediate.

Per la zona di Le Cardete, il R. U. predisporrà una apposita normativa, basata anche su elementi morfologici e di relazione, al fine di individuare la migliore integrazione tra contesto agricolo e insediamento produttivo.

In particolare dovrà essere posta la massima attenzione all'assetto della viabilità in modo da coniugare la massima efficienza con il minimo impatto ambientale; la nuova area dovrà essere urbanizzata, tenendo conto della, e mantenendo continuità con la esistente area industriale del comune di Chiusi.

Il R. U. dovrà garantire, attraverso opportune prescrizioni da impartire alla progettazione attuativa, sicurezza e funzionalità degli accessi all'area e razionalizzazione degli innesti nella viabilità di ordine sovracomunale. Il tutto finalizzato al mantenimento dell'attuale livello di funzionalità e servizio della viabilità generale.

Il R. U. dovrà prescrivere che la progettazione attuativa relativa al nuovo insediamento produttivo recepisca linee e contenuti di un disegno generale derivato dalla concertazione di livello sovracomunale con il

comune di Chiusi.

Il R. U. indicherà i limiti di urbanizzazione ed edificazione dell'area. Nella parte residuale varranno le indicazioni normative relative alle Zone ad esclusiva funzione agricola.

Ogni azione di trasformazione del territorio relativa al nuovo insediamento produttivo, ricadente all'interno dell'Area di interesse archeologico, di cui al precedente art. 42 , dovrà essere verificata con le modalità previste e specificate nello stesso articolo.

Per le UTOE riferite a Cantina Sociale, Cantina in Loc. Fabiani e ex Tabacchificio ATLA, il R. U. predisporrà un'apposita normativa che stabilisca le possibilità di trasformazione e/o il recupero dell'esistente individuando le regole morfologiche, i materiali costruttivi, la sistemazione delle superfici esterne e della viabilità di accesso all'area, in funzione del migliore assetto e completamento dell'area.

#### **Art. 44 - Infrastrutture stradali**

##### Descrizione

Le infrastrutture stradali sono costituite, oltre che dalla sede viaria vera e propria, dalle scarpate dei rilevati, dalle fasce di rispetto e dalle aree impegnate da svincoli e incroci.

Il sistema infrastrutturale viario del territorio di Cetona (Tav. U02) comprende:

- Grandi direttici nazionali - A1 (E35) Autostrada del Sole
- Direttrici primarie di interesse regionale;
- Strade extraurbane principali;
- Strade extraurbane secondarie;
- Strade vicinali di uso pubblico e sistema della viabilità storica;
- Tracciati di interesse paesistico

##### Obiettivi

- Tutela e recupero del sistema viario storico, come necessario strumento della accessibilità diffusa al territorio e come

fondamentale elemento caratterizzante del paesaggio;

- Si dovrà evitare il declassamento e la scomparsa delle strade vicinali;
- Attenuazione dell'impatto visivo delle opere d'arte e di contenimento del terreno, con una forte integrazione dei manufatti nel paesaggio circostante, limitando, e in qualche caso escludendo, l'immissione di elementi di inquinamento visivo, quali eccessivo uso di guard - rail e di cartelloni pubblicitari;
- Massima aderenza del tracciato stradale con il piano naturale di riferimento, attraverso un'opera di rinaturalizzazione dei bordi e dei raccordi.

#### Prescrizioni e indicazioni

- Per la viabilità storica e per i tracciati di interesse paesistico europeo il R. U. prevederà esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione e il tracciato originari. Eventuali aree di sosta saranno realizzate utilizzando sedimi esistenti con limitatissimi movimenti di terra. Saranno vietati cartelloni pubblicitari.
- Nel caso di nuovi interventi che comportino modifiche agli accessi alla viabilità, questi dovranno essere verificati sotto il profilo della visibilità e della sicurezza.
- Il R. U. riconoscerà, facendole proprie, le eventuali modifiche e adeguamenti dell'infrastruttura autostradale.

### **Art. 45 - Infrastrutture a rete**

#### Descrizione

Per infrastrutture a rete si intende il sistema di adduzione e distribuzione idropotabile; il sistema di smaltimento dei reflui con relativi impianti di depurazione; le principali linee di adduzione elettrica e del metano; gli impianti per le telecomunicazioni.

Tali infrastrutture sono riportate schematicamente nelle Tavv.U06 -



U06a\*).

La Centrale del Metanodotto Nazionale è posta nel Subsistema paesistico ambientale “La Pianura Bonificata”, e la Stazione per le telecomunicazioni in Loc. Il Varco è posta nel Subsistema paesistico ambientale “Monte Cetona”. Esse sono individuate nelle Tavv.U10.

#### Obiettivi

- Ogni intervento di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica a scopo residenziale e/o produttivo è subordinato alla presenza di un’adeguata rete infrastrutturale che assicuri una sufficiente dotazione idrica, garantisca il collegamento con il sistema di raccolta delle acque reflue e il loro trattamento finale per mezzo di impianti di depurazione;
- Le reti tecnologiche esistenti dovranno essere verificate nella loro efficienza e completate nei loro tracciati fino alla definitiva opera di depurazione;
- Il P. S. persegue l’obiettivo del massimo risparmio idrico a fini potabili attraverso la razionalizzazione dei consumi, evitando gli sprechi e differenziando la qualità delle acque a seconda degli usi;
- Il P. S. persegue l’obiettivo di limitare le emissioni elettromagnetiche degli impianti di radio - comunicazione e degli elettrodotti coerentemente con il disposto della L. R. 6/04/2000 n° 54 e degli indirizzi del PTCP.

#### Prescrizioni e indicazioni

- Il R. U. indicherà le modalità per favorire risparmi e razionalizzazione dell’uso delle risorse idropotabili;
- Il R. U. darà indicazioni al fine di predisporre i necessari progetti di valutazione di impatto ambientale per la realizzazione di infrastrutture e sistemi di distribuzione di energia, a scala sovracomunale;
- Il R. U. riconoscerà, facendolo proprie, le eventuali modifiche e

adeguamenti alla Centrale del Metanodotto Nazionale;

- Il P. S. facendo propria la specifica variante di PRG del Comune di Cetona per la localizzazione di “Impianti di pubblico interesse destinati alle telecomunicazioni”, in località “Il Varco”, prescrive che il R. U. dia indicazioni per il riordino e la riqualificazione dell’area, anche mediante la possibilità di un intervento di iniziativa pubblica.

#### **Art. 46 - Attività estrattive**

##### Descrizione

Nel territorio comunale non sono presenti ne previste cave dal vigente P.R.A.E.

##### Obiettivi

Nel territorio comunale non è ammessa l’apertura di nuove cave o l’ampliamento di quelle esistenti al di fuori di quanto previsto dal P.R.A.E., approvato con Del. C. R. n° 200/95 e successive modificazioni. In attesa della approvazione del Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree scavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia (P.A.E.R.P.), il P. S. recepisce gli obiettivi esplicitati all’art. O1, comma 2 e 4, delle Norme del P.T.C. Provinciale.

##### Prescrizioni e indicazioni

Il R. U. indicherà norme specifiche per il perseguimento degli obiettivi del Piano Strutturale, del P.T.C. Provinciale, in osservanza del P.R.A.E. e in attesa di conformarsi al P.A.E.R.P.

### **TITOLO VII - NORME DI SALVAGUARDIA**

#### **Art. 47 - Norme di salvaguardia**

In attesa dell’approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi

dell'art. 33 della L. R. 5/95 si applicano:

- Salvaguardia per la difesa dai fenomeni alluvionali (disciplina della D. C. R. 230/94 sostituita dalle norme di cui al Titolo VI Capo I art. 65 e Titolo VII Capo I artt. 74, 75, 76, 77, 78, 79 del PIT e "Misure di Salvaguardia del PIT, Indirizzi per l'applicazione, art. 11 L.R. 5/95" Circolare illustrativa approvata con deliberazione G.R. 07.08.2000 n° 868);
- Salvaguardia per la Difesa del suolo (D. C. R. 94/85 e D. G. R. 304/96, Titolo VII Capo II art. 80 del PIT, come illustrate dalla Circolare sopra richiamata);
- Salvaguardia dei Beni Paesistici e Ambientali (disciplina della D. C. R. 296/88 sostituita dalle Norme di cui al Titolo VII Capo III art. 81 del PIT, come illustrate dalla Circolare sopra richiamata).

Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti sono consentiti con esclusione di:

- Interventi di espansione edilizia residenziale, produttiva e turistico ricettiva subordinati a specifici strumenti di attuazione.
- Interventi di realizzazione di nuove infrastrutture viarie, che non siano limitati a semplici interventi di miglioramento e adeguamento tecnico - funzionale.
- Cambio di destinazione degli annessi agricoli isolati di volumetria inferiore a mc. 200, ad esclusione di quelli che costituiscono pertinenze e volumi secondari di unità abitative esistenti.
- Interventi di realizzazione di strutture pertinenziali sportive per il tempo libero ad esclusione delle piscine così come regolamentate dal "Piano di coordinamento degli elementi che determinano la qualità visiva urbana" 2° parte art. 6 approvato con D.C.C. n° 7 del 07.02.2003.

1. .

- Interventi di ristrutturazione urbanistica, all'interno della zona omogenea A1 (centro storico di Cetona capoluogo) previste dallo strumento urbanistico vigente.
- Per quanto riguarda gli edifici oggetto di schedatura di cui all'art. 5 delle presenti Norme, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sono ammessi i seguenti interventi:
  2. Edificio monumentale o di rilevante valore architettonico, tipologico storico e ambientale: sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo così come previsto all'art. 4 lettera c) L. R. 52/99 (e succ. modifiche e integr.);
  3. Edificio di valore architettonico tipologico e ambientale: sono consentiti, interventi fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto all'art. 4 lettera d) L. R. 52/99 (e succ. modif. e integr.) con esclusione degli interventi di cui ai punti 1) 2) 3) e fatta salva la possibilità di recuperare, compatibilmente con le norme tecniche di attuazione del P. S. e comunque all'interno dell'area di pertinenza, i volumi risultanti dalla demolizione di eventuali superfetazioni. Tali interventi non dovranno comunque cambiare in modo significativo l'impianto tipologico e strutturale dell'edificio;
  4. Edificio di minor valore architettonico tipologico o ambientale ma alterato nei suoi caratteri originari: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto dall'art. 4 lettera d) L. R. 52/99 (e succ. modif. e integr.) con esclusione degli interventi di cui ai punti 1) e 3). Tali interventi non dovranno comunque cambiare in modo significativo l'impianto tipologico e strutturale dell'edificio;
- Edificio di scarso valore architettonico, tipologico o ambientale: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione

edilizia così come previsto all'art. 4 lettera d) L. R. 52/99 (e succ. modif. e integr.) con esclusione degli interventi di cui al punto 3).

- E' fatta salva la normativa vigente relativa a edifici già oggetto di variante ai sensi della ex Legge Regionale 59/80 non compresi nella schedatura del P.S.

Riduzione e alterazione degli elementi costituenti le emergenze del paesaggio agrario, di cui al TITOLO IV, *CAPO C, Artt. 15,16,17,18,19* CAPO B, Artt. 20, 21, 22, 23, 24 delle presenti Norme.

## **TITOLO VIII - TABELLE E STANDARDS**

**Quadro riassuntivo delle quantità**

**Verifica standards urbanistici**

**Bilancio prestazionale delle risorse**

**ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE, FAMIGLIE E POPOLAZIONE STABILMENTE RESIDENTE - 2001  
CETONA**

Località	Abitazioni occupate e non occupate		Famiglie stabilmente residenti		Percentuale fra famiglie stab. residenti e totale abitazioni	Popolazione residente <sup>3</sup>	
Cetona UTOE 1.1 (l'insediamento storico)	488		228		46,7 %	444	
Cetona UTOE 1.2 UTOE 1.3 (l'antiporta del paese e le nuove espansioni)	<u>376</u>		<u>334</u>		88,8 %	<u>848</u>	
CETONA (totale)	864	864	562	562	65,0 %	1292	1292
Piazze UTOE 2.1 (Nucleo di Piazze)	208		168		80,7 %	432	
Piazze UTOE 2.2 (Tamburino e le espansioni lungo la strada)	<u>140</u>		<u>116</u>		82,8 %	<u>295</u>	
PIAZZE (totale)	348	348	284	284	81,6 %	727	727
PATARNIONE		16		11	68,7 %		27
VECCIANO		13		12	92,3 %		37
POGGIO LA VECCHIA		7		5	71,4 %		9
EXTRAURBANO		457		287	62,8 %		762
<b>TOTALE</b>		<b>1705</b>		<b>1155</b>	<b>67,7 %</b>		<b>2854</b>

DIMENSIONE MEDIA NUCLEO FAMILIARE : 2,5

Sono inoltre presenti nel Comune di Cetona due Comunità per il recupero di tossicodipendenti:

- la Comunità di S. Francesco presso Cetona ospita circa 30-40 persone.

<sup>3</sup> Persone dimoranti abitualmente

- la Comunità di Belverde presso Belverde ospita circa 20 – 30 persone.



STRUTTURE RICETTIVE - 2001  
CETONA

Località	Tipologia attività	Posti letto
CETONA	ALBERGHI A Cetona non sono presenti strutture di questo tipo. E' in corso di ristrutturazione un edificio con tale destinazione ma i lavori sono fermi da tempo.	-----
	AFFITTACAMERE	33
	OSTELLI DELLA GIOVENTU' In corso di ristrutturazione	31
PIAZZE	ALBERGHI In corso di realizzazione	-----
EXTRAURBANO CETONA	ALBERGHI	25
	AGRITURISMI	129
EXTRAURBANO PIAZZE	AGRITURISMI	21
	OSPITALITA' IN SPAZI APERTI	12
	<b><u>TOTALE</u></b>	251

## DIMENSIONAMENTO

### C E T O N A

Località	Abitanti Attuali 2001	Incremento								Incremento totale		Abitanti futuri	
		Recupero patrimonio edilizio esistente				Nuova edificazione							
		Alloggi		Abitanti		Alloggi		Abitanti		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo				
CETONA - UTOE 1.1 L'insediamento storico	444	20	25	50	65	/	/	/	/	50	65	494	509
CETONA - UTOE 1.2 L'antiporta del paese	848	10	15	25	40	/	/	/	/	25	40	1098	1208
CETONA - UTOE 1.3 Le nuove espansioni		/	/	/	/	90	120	225	320	225	320		
<b><u>CETONA Totale</u></b>	<b>1292</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>75</b>	<b>105</b>	<b>90</b>	<b>120</b>	<b>225</b>	<b>320</b>	<b>300</b>	<b>425</b>	<b>1592</b>	<b>1717</b>
PIAZZE - UTOE 1.1 Nucleo di Piazze	432	10	15	25	40	30	35	75	90	100	130	532	562
PIAZZE - UTOE 1.2 Tamburino e l'espansione lungo strada	295	/	/	/	/	40	50	95	130	95	130	390	425
PIAZZE - UTOE 1.3 Fossalto		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
<b><u>PIAZZE Totale</u></b>	<b>727</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>85</b>	<b>170</b>	<b>220</b>	<b>195</b>	<b>260</b>	<b>922</b>	<b>987</b>
<b><u>CETONA extraurbano</u></b>	<b>835</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>62</b>	<b>90</b>	<b>897</b>	<b>925</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>2854</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>150</b>	<b>210</b>	<b>165</b>	<b>215</b>	<b>407</b>	<b>565</b>	<b>527</b>	<b>775</b>	<b>3411</b>	<b>3692</b>

DIMENSIONAMENTO NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE  
per superficie coperta

<b>C E T O N A</b>	
<b>Località</b>	<b>Superficie coperta</b> mq.
<b>UTOE Gamberaio</b>	2.200
<b>UTOE Le Cardete</b>	12.000
<b>PIAZZE: UTOE Tamburino e l'espansione lungo strada</b>	4.000
<b>UTOE Cantina Sociale*</b>	<b>3.700</b>
<b>UTOE Cantina Località Fabiani*</b>	<b>1.500</b>
<b>TOTALE</b>	<b>23.400</b>

\* Previsioni dell'attuale strumento urbanistico recepite dal Piano Strutturale.

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

C E T O N A

Località	Popolazione e residente 2001	Standards esistenti mq.					Verifica standards D.M. 1444/66 (18 mq/ab.) mq.	Incremento abitanti massimo	Abitanti futuri massimo	Standards da prevedersi R.U. mq.	Standards Comunali futuri mq/abitante
		Attrezzature scolastiche	Attrezzature di interesse comune	Aree a verde e sportive	Parcheggi	Totale mq.					
CETONA	1292	17.300	4.462	44.948	14.758	81.468	+ 58.212	425	1717	4.382	50
PIAZZE	727	2.100	1.348	22.064	4.304	29.816	+ 16.730	260	987	9.664	40